tzaren Aldizkarian argitaratu zen, 30 zenbakian, eta aipatutakoen moduko hutsak gertatu zirenez, dagokien zuzenketa egiten da ondoren:

Honakoa dioenean:

«*Laugarrena.*– Sustapen honetako etxebizitzak lagatzeko araubidea azalera-eskubidekoa izango da.»

Honakoa esan behar du:

«*Laugarrena.*– Sustapen honetako babes ofizialeko etxebizitzak lagatzeko araubidea azalera-eskubidekoa izango da eta gizarte-etxebizitzena errentamendukoa.»

en Legazpi publicada en el Boletín Oficial del País Vasco, n.º 30, de fecha 12 de febrero de 2002, se procede a su corrección:

Donde dice:

«*Cuarto.*– El régimen de cesión de las viviendas de la presente promoción será el de derecho de superficie.»

Debe decir:

«*Cuarto.*– El régimen de cesión de las viviendas de la presente promoción será el de derecho de superficie para las viviendas de protección oficial y arrendamiento para las viviendas sociales.»

KULTURA SAILA

Zk-1520

53/2002 DEKRETUA, otsailaren 26koa, Aiarako (Araba) Kexaako eraikin-multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa sailkatzeko dena.

Euskal Autonomia Erkidegoak, Konstituzioko 148.1.16 eta Estatutuko 10.19 artikuluen babesean, eskumen osoa bereganatu zuen Kultura Ondarearen gaiari dagokionez. Aipaturiko eskumen horretaz baliatuz, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legea onartu zen, kultura-interesa duten Euskal Autonomia Erkidegoko ondasunak deklaratzeko prozedurak arautzen dituena.

Kultura Gazteria eta Kirol sailburuordearen 2001eko azaroaren 21eko Ebazpenaren bidez, Aiarako (Araba) Kexaako eraikin-multzoa Monumentu multzo izendapenaz, Sailkatutako Kultura Ondasun deklaratzeko espedienteari hasiera eman, eta jendaurrean jarri eta interesdunei entzuteko izapidea egin zen (EHAA-ren 243. zenbakian argitaratua, 2001eko abenduaren 18an).

Jendaurreko informazioaldia eta interesdunei entzuteko izapideak burutu dira eta ez da alegazio bakar bat ere aurkeztu .

Ondorioz, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 11.1. eta 12. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorriz, Kultura Ondarearen Zentroko Zerbitzu Teknikoek egindako aldeko txostena ikusirik, Kultura sailburuaren proposamenez, Jaurlaritzaren Kontseiluak 2002ko otsailaren 26ko bilkuran aztertu eta onartu ondoren, hauxe

DEPARTAMENTO DE CULTURA

N°-1520

DECRETO 53/2002, de 26 de febrero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava).

La Comunidad Autónoma del País Vasco, al amparo del artículo 148.1.16 de la Constitución y a tenor del artículo 10.19 del Estatuto de Autonomía, asumió la competencia exclusiva en materia de Patrimonio Cultural. En ejercicio de dicha competencia, se aprueba la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

Mediante Resolución de 21 de noviembre de 2001, publicada en el BOPV n.º 243 de 18 de diciembre se acuerda incoar expediente de declaración como Bien Cultural Calificado a favor del Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava).

Abiertos los trámites de información pública y audiencia a los interesados, no ha sido presentada alegación alguna.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en los artículos 11.1 y 12 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, visto el informe favorable de los Servicios Técnicos del Centro de Patrimonio Cultural, a propuesta de la Consejera de Cultura y previa deliberación y aprobación del Consejo de Gobierno en su sesión celebrada el día 26 de febrero de 2002,

XEDATU DUT:

1. artikulua.– Aiarako (Araba) Kexaako eraikin-multzoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Sailkatutako Kultura Ondasun deklaratzea.

2. artikulua.– I. Eranskinean azaltzen diren arrazoiak direla-eta, ondasunaren mugaketa bezala Dekretu honen Eranskin berean agertzen dena hartzea.

3. artikulua.– Indarrean dagoen Kultura Ondareari buruzko legeak aurreikusten dituen ondorioetarako sailkatu den ondasunaren deskripzio formala egitea, Dekretu honen II. Eranskinean agertzen den moduan.

4. artikulua.– Dekretu honen III. Eranskinean agertzen den Aiarako (Araba) Kexaako eraikin-multzoaren babes-araubidea onestea.

XEDAPEN GEHIGARRIAK

Lehenengoa.– Kultura Sailak Aiarako (Araba) Kexaako eraikin-multzoa Euskal Kultura Ondarearen Zentroari atxikitako Sailkatutako Kultura Ondasunen Erregistroan inskribatuko du.

Bigarrena.– Kultura Sailak Jabego Erregistroari Dekretu honen berri emango dio, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 26. artikuluan aurreikusitako ondorioetarako. Era berean, interesdunei, Aiarako Udalari, Arabako Foru Aldundiko Kultura eta Hirigintza Sailei eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Ingurumen Sailari ere jakinaraziko zaie.

Hirugarrena.– Kultura Sailak Aiarako Udalari eskatuko dio udaleko hirigintza-araudia Kexaako eraikin-multzoaren babes-araubideari egokitzeko, horrela Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.2. artikuluan ezarritakoa betez.

Laugarrena.– Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian eta Araba Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea, jende guztiak horren berri izan dezan.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Kexaako eraikin-multzoaren mugaketak barne hartzen duen eremuan egin behar diren lanetarako dagokion Foru Aldundiko organo eskudunen baimena beharko da. Baimen hori, Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 29.1 artikuluan ezarritakoa betez, udal baimena eskuratu aurretik lortu beharko da.

DISPONGO:

Artículo 1.– Declarar el Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava), como Bien Cultural Calificado con la categoría de Conjunto Monumental.

Artículo 2.– Establecer como Delimitación del Bien la que consta en el Anexo I del presente Decreto, en base a las razones esgrimidas en el mismo.

Artículo 3.– Proceder a la Descripción formal del bien calificado a los efectos que la vigente legislación sobre Patrimonio Cultural prevé, en los términos expresados en el Anexo II del presente Decreto.

Artículo 4.– Aprobar el Régimen de Protección del Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava), que se establece en el Anexo III del presente Decreto.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.– El Departamento de Cultura inscribirá el Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava), en el Registro de Bienes Culturales Calificados, adscrito al Centro de Patrimonio Cultural Vasco.

Segunda.– El Departamento de Cultura comunicará el presente Decreto al Registro de la Propiedad, a los efectos previstos en el artículo 26 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, y se notificará a los interesados, al Ayuntamiento de Ayala (Álava) y a los Departamentos de Cultura y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava y al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Tercera.– El Departamento de Cultura instará al Ayuntamiento de Ayala (Álava) para que proceda a la adecuación de la normativa urbanística municipal a las prescripciones del régimen de protección que se determina para el Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

Cuarta.– Publíquese el presente Decreto en el Boletín Oficial del País Vasco y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, para su general conocimiento.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Las intervenciones que deban realizarse sobre el área afectada por la Delimitación del Conjunto Edificado de Quejana, en Ayala (Álava), quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Diputación Foral, la cual habrá de ser previa a la concesión de la licencia municipal, tal y como se establece en el artículo 29.1. de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco.

AZKEN XEDAPENAK.

Lehenengoa.– Administrazio-bidea amaitzen duen Dekretu honen aurka, interesdunek, aukerako berraztertzeko errekurtsoa jar diezaiokete Gobernu Kontseiluari hilabeteko epean, edo, bestela, zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salari bi hilabeteko epean, Dekretu hau azkenengoz argitaratzen den egunaren biharamunean zenbatzen hasita.

Bigarrena.– Dekretu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunean jarriko da indarrean.

Vitoria-Gasteizen, 2002ko otsailaren 26an.

Lehendakaria,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

Kultura sailburua,
MIREN KARMELE AZKARATE VILLAR.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.– Contra el presente Decreto, que agota la vía administrativa, los interesados podrán interponer, previamente, en su caso, Recurso potestativo de Reposición ante el Consejo de Gobierno en el plazo de un mes, o bien, directamente, Recurso Contencioso-Administrativo ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco dentro del plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su última publicación.

Segunda.– El presente Decreto surtirá efectos el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

Dado en Vitoria-Gasteiz, a 26 de febrero de 2002.

El Lehendakari,
JUAN JOSÉ IBARRETXE MARKUARTU.

La Consejera de Cultura,
MIREN KARMELE AZKARATE VILLAR

I. ERANSKINA

KEXAAKO ERAIKIN-MULTZOAREN MUGAKETA.

Mugatutako eremua.

Babestuko den inguruaren mugak hauek dira:

Iparraldea: Komentuko ortuaren harlangaitzezko horma eta honek iparraldeko muturrean duen ertzetik pasatzen den eta errotako sakanaren perpendikularra den marrazuzena. 308 metrotan kokatzen den marrazuzen honen inguruan mendi magala leuntzen da.

Hegoaldea: Sarbide den eraikinaren ondoko desnibela eta eraikin multzoarekin mugatzen den Ozekarako bidea.

Ekialdea: Errotako sakana, zubia, bidea eta ezpataina duen dorrean barne.

Mendebaldea: Komentuaren harrizko itxitura.

Mugaketaren justifikazioa.

Mugaketa honek eraikin multzoa bera ezezik, bera kokatuta aurkitzen den mendi magala ere hartzen du bere baitan, bere ingurune hau ezinbestekoa baita eraikin multzo honen ikuspegi egokia mantendu nahi badugu. Helburu honekin, mugaketaren oinarria muga fisiko eta geografiko ukaezinak dira. Besteak beste, bi errekak, plataformaren oina, partzelaren hesiak eta bideen bitartez finkatzen dituzte esparru honen mugak.

ANEXO I

DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO EDIFICADO DE QUEJANA

Ámbito de delimitación.

El área de delimitación del entorno de protección se define:

Norte: Tapia de mampostería de la huerta del convento y línea que une la arista más al norte de dicho muro, con la perpendicular a río «Barranco del molino». La citada línea es la zona en que la ladera se suaviza, la cual se encuentra rondando la cota 308 m., aproximadamente.

Sur: Desnivel situado junto a la casa de acceso y carretera limítrofe con el edificio, que lleva a Oceca.

Este: Barranco del Molino, incluso puente, carretera y torre-espadaña

Oeste: Cierre de piedra del convento.

Justificación de la delimitación.

Esta delimitación incluye no solo el conjunto edificado propiamente dicha, sino también las laderas del monte de asentamiento cuya preservación y protección resultan fundamentales para su correcta lectura. Con este fin la delimitación se apoya en unos límites físicos y geográficos innegables, como son los dos ríos, la base de la plataforma de asentamiento, los cercados de la parcela y los caminos.

EUSKO JAURLARITZA KULTURA SAILA		GOBIERNO VASCO DEPARTAMENTO DE CULTURA
Lurraldea / Territorio: ARABA - ALAVA		Planoa / Plano: Kexanako Monumentu Multzoaren mugapena - Delimitación del Conjunto Monumental de Quejana
Udalerria / Municipio: AIARA - AYALA		
Data / Fecha: 05/07/2001	Eskala / Escala: 1:2000	Plano zk./Plano nº:

II. ERANSKINA

ONDASUNAREN DESKRIPZIOA

Eraikin-multzoa Aiarako bailararen erdian dago. Bertaratzeko Amurriotik Artziniegara doan C-624 bidea hartu behar da eta Errespalditza parean bidearen ezker aldera jo.

Multzoak plataforma bat osatzen du mendi hegalaren erdi inguruan eta hor kokatzen dira bata bestearengatik ezberdintzea zail gertatzen diren hainbat eraikin, izan ere urrutitik begiratuta, bakarrik bata bestearen gainean kokatutako teilatu eta hormak ikusten baitira.

Bertara joateko bide estu bat hartu behar da eta bidean, errebolta batean dago bertara joateko zubia. Erreboltan kanpai bat duen ezpataina dago eraikin erlijiosoa han inguruan dela abisatzen.

Zubiaren beste aldean hiru eraikin ziren, bata aurri egoeran eta beste biak adosatuak, eraikin-unitate bakarra osatuz, eta gaur egun etxebizitzak direlarik. Daturik ez den arren, badirudi eraikinak sarreraren defentsarako eginak zirela.

Horien ostean hiri-gune bat dago, plazatxo forma duena eta eraikin nagusietarako sarbidea dena. Eraikin horien itxurari erreparatuz gero, bata bestearen jarraipen dira nahiz eta bakoitzak bere erabilera propioa eta ondokoaren independentea izan.

Aipatutako plaza horretara heltzearekin bat honako hauek ditugu bertan:

– Jauregia, Aiaratarren leinu-etxea. (Komentu berria)
– San Juan Bataiatzailearen Komentua. (Komentu zaharra)
– Virgen del Cabello Elizaren kapera eta dorrea.
– San Juan Bataiatzailearen Eliza.

Jauregiak sarrera independentea du baina besteetan sartzeko abadetxearen beheko solairutik igaro behar da, eta ondoren hiru erabilpen ezberdinak banatzen dituen patio baten bitartez.

JAUREGIA, AIARATARREN LEINU-ETXEA

XIV. mendean eraikitako Jauregi-gotorlekua da, gotikoa goren aldian zegoenean. Oin karratua, hegaletan dorreonak eta erdian patio handi bat zituen. Fatxada nagusia ekialdekoa zen, bertan apaindu gabeko arku zorroztua duen ate bat dago.

Ziren dorreetatik bakarrik Ipar-ekialdekoa dugu egun. Eraikinak solairu bi ditu, biak ere harlangaitzez eginak. Kanpora egindako baoak zulo txiki karratuak dira, 1737ko konponketa-lanean egindakoak, eta ez daukate interesik.

Iparraldeko altxaerak baditu zenbait jatorrizko elementu, hots, baoak, leihate bizkiak, gotikoak, harrian landutako arkua dutenak; eta arkuz errematatutako

ANEXO II

DESCRIPCIÓN DEL BIEN

El conjunto edificado de Quejana se encuentra en el centro del valle de Ayala, accediendo por la carretera C-624 de Amurrio a Artziniega, a la altura de Respaldiza se sitúa a mano izquierda de la citada carretera.

Forma una plataforma, a media ladera, donde se concentran una serie de edificaciones, difíciles de distinguir unas de otras, pues desde la distancia solamente se aprecian tejados y muros superpuestos.

Se accede por una pequeña carretera, en una de cuyas curvas se encuentra el puente de acceso. En la curva existe una espadaña con una campana, que avisa de la existencia del edificio religioso.

Al otro lado del puente existían tres construcciones, una de ellas en ruinas, y las otras dos se disponen adosadas formando una unidad edificatoria, y albergan actualmente viviendas. A pesar de la inexistencia de datos, da la impresión que los edificios pudieron ser la defensa del acceso.

Tras ellas se conforma un espacio urbano, en forma de plazoleta, que da acceso a los edificios principales, presentando todos ellos continuidad de uno a otro, aunque su uso, en muchos casos, es independiente entre sí.

Nada más acceder a la citada plaza, nos encontramos:

– El palacio casa solar de Ayala (nuevo convento).

– El convento de San Juan Bautista (convento antiguo).
– La capilla y torre de la Virgen del Cabello.
– La Iglesia de San Juan Bautista.

El palacio dispone de entrada independiente, mientras que a los demás se accede por los bajos de la casa cural, y a continuación a través de un patio que distribuye a los tres usos distintos.

EL PALACIO CASA SOLAR DE AYALA

Se trata de un palacio fortaleza que se levanta en el siglo XIV, en apogeo del gótico. Era un conjunto de planta cuadrada, con torreones en las esquinas y gran patio central. La fachada principal era la este, en la que hay una puerta de arco apuntada sin decorar.

De las torres originales sólo queda la NE. La construcción consta de dos plantas, construidas con mampostería. Los huecos que se abren al exterior son pequeños huecos cuadrados, fruto de una obra realizada en 1737, sin interés.

El alzado norte presenta algunos vanos originales, ventanales gemelos, góticos, con arco labrado en piedra; y una puerta rematada en arco. Algunos de los ven-

atea. Leihate batzuk komentu berria eraikitzeko lanak egin zirenean berreskuratu ziren, beste batzuk, ordea, estalita jarraitzen dute ez zeudelako osorik eta ez zirelako konpondu.

Barruko patioa eraberritu zenean interesa zuten elementuak mantendu eta beste eraikin berri bat egin zen, baoen ordena eta erritmo zorrotza erakusten dituena, modu sinplean egina. Gaur egun mojen gelak, jangela, egongela... daude bertan.

Pedro López de Ayala kantzelariaren dorrea (Iparekialdeko dorrea) ere eraberritu zen eta egun museoa da eta bertara jauregiaren ate nagusitik joan behar da.

SAN JUAN BATAIATZAILEAREN KOMENTUA

Fernan Pérez de Ayala, Kexaako jauregi-gotorlekuaren fundatzailea, politikan buru belarri sartuta bizimodua eman ondoren, predikatzaileen ordenan sartu zen. Hil aurretik, donazio-karta egin zuen Kexaako monastegia moja dominikei uzteko.

Komentuak bi solairu dituen klaustro karratua du eta horren inguruan du banatuta bere espazioa. Behe solairuak ganga ertzduna du, puntu erdiko fajoi-arkuak dituena. Gakoak Santo Domingoren ordenaren XVIII. mendeko gurutzez eta harmarriz apainduak daude. Argitasuna idibegi/okulo eta leiho errektangeluarren bidez lortzen da.

Batzar-gela XVIII. mendekoa da, holako esparru zabal barrokoa da, estalki laua du eta bai aldeetan eta aurrealde bietan ilargixkak ditu. Estalkia modu geometrikoan jarritako ornamentuzko molduraz apainduta dago. XVIII. mendeko arkitektura zibilerako interes aipagarria duen egoitza da.

Elizako koru altura bakarrik mojek dute sarbidea. Ertzdun ganga du eta puntu erdiko fajoi-arkuz bananduta. Bigarren trailuan sabaileiho bat dago eta hortik sartzen da gelan argia.

Gainontzeko gelek ez dute aparteko interesik. Fatxadek bao desordenatuak dituzte inolako hierarkiarik ez dutenak.

VIRGEN DEL CABELLOKO DORREOI KAPERA

Pedro López de Ayala jaunak, komentuaren fundatzailearen semeak, eraiki zuen Virgen del Cabelloko kapera. Dorreoi trinko eta latza, harlangaitzezkoa eta hegalak harlanduz eginak dituena. Hiru kurbaturako modiloien gainean jarritako hegalkin modura jarritako almenek errematatzen dute.

Dorreoiak baho gutxi ditu, erdibituak goiko solairuetan eta erligiosoak behekoan, idibegi bat eta puntu erdiko leiho luzatua.

Virgen del Cabelloren kapera beheko solairuan dago. Bertara klausurako eta 1735ean eraikitako elizaratanales se recuperaron en la obra del nuevo convento, permaneciendo otros tapados, pues estaban incompletos.

El patio interior fue reconstruido, manteniendo los elementos de interés, e introduciendo una nueva edificación con estricto orden y ritmo de huecos, de manera muy simple. Alberga actualmente las habitaciones de las monjas, comedor, sala de estar ...

La torre del canciller don Pedro López de Ayala (torre Noreste) también fue restaurada, siendo actualmente museo, al que se accede por la puerta principal del palacio.

EL CONVENTO DE SAN JUAN BAUTISTA

Fernán Pérez de Ayala, fundador del palacio fuerte de Quejana, ingresa en la orden de los predicadores después de una intensa vida política. Antes de su muerte, suscribe la carta de dotación del monasterio de Quejana a las monjas dominicas.

El convento se distribuye entorno a un claustro cuadrado que dispone de dos pisos. El bajo dispone de bóveda de aristas, con arcos fajones de medio punto. Las claves están decoradas con cruces y escudos de la orden de Santo Domingo del siglo XVIII. La iluminación se realiza por medio de óculo y ventana rectangular.

La sala capitular se fecha en el siglo XVIII, amplio recinto barroco de cubierta plana con lunetos a los flancos y en sus dos frentes. La cubierta se decora mediante molduras ornamentales dispuestas en forma geométrica. Constituye una estancia de destacable interés dentro de la arquitectura civil dieciochesca.

El coro alto, en la iglesia, con acceso exclusivo para las monjas, dispone de bóveda de arista, separados por arco fajón de medio punto. Existe un lucero en el segundo tramo, a través del que se ilumina la estancia.

El resto de dependencias no tienen interés. Las fachadas disponen de huecos desordenados sin jerarquía alguna.

EL TORREÓN CAPILLA DE LA VIRGEN DEL CABELLO

Don Pedro López de Ayala, hijo del fundador del convento, erigió la capilla de la Virgen del Cabello. Se trata de un torreón macizo y severo de mampostería con sillares en las esquinas. Esta rematado por almenas en vuelo sobre modillones de triple curvatura.

El torreón presenta escasos vanos, geminados en los superiores y de carácter religioso en el inferior, un óculo y una ventana rasgada de medio punto.

La planta baja acoge la capilla de la Virgen del Cabello. Se accede a ella por el patio que da acceso a la

ko sarbidea den patiotik joan behar da. Portada arku zorroztua da eta dobela handiak eta hiru arkibolta ditu, hiruetatik bakarrik bigarrena dekoratua. Arkuak oin hartzen duten janbetako baketoiak eta inposta pertsona-buruen irudi txikiz apainduta daude.

Barrua kanoi zorrotzeko gangak estaltzen du; gangak bi tarte ditu hormari erantsita dauden zutabetan oin hartzen duen fajoi-arku batek banatzen dituenak. Bertan dira Aiarako jaun-andre nagusien hilobiak; lau dira guztira eta balio artistiko handia dute.

Kaperaren gainean sala bat dago eta patioko eskaileretatik gora lehen eskailera-ataletik aurrera eginda han bertan dago. Gapirio eta korapilozko sabai batek estaltzen du. Leihoak erdibituak dira eta hegaleko bankudunak dira.

Almenen-gunea gela handi diafanoa da eta estalkiak, 60. edo 70. hamarkadan berritu zenak, metalezko egitura du.

SAN JUAN BATAIATZAILEAREN ELIZA

Komentuko tenplu nagusia da eta Kexaako parrokia. Klausurako patio komunean du sarrera. Portada ertz biziko lau arkibolta dituen arku zorroztua da eta ez dago dekoratua.

Absidea harlangaitzezkoa da, poligonala eta lau kontrahormek indartzen dute. Erdiko hormatalean idibegi/okulo bat dago.

Barruan bost tarteko nabea da, bostetik hiru elizan eta bi koruan. XVIII. mendeko ertzdun gangak ditu eta lehen eta hirugarren tarteek aurreko eraikitze-lanetako arrosa-leihoak ditu.

Ertzdun gangak 1739an egin zituen Juan Andres de Llagunok. Kapera nagusia tertzeletezko nerbiodun ganga batek estaltzen du, erdiko nabearen inguruan zirkuluak eginez jarritako nerbio kurbatuak ditu mentsulen gainean jarrita. Nerbioen arteko ganga zatiak grisailazko gruteskoekin apaintzen dira. XVI. Mendeko lehen urteetakoa da.

Tenpluaren behean Fernán Pérez jaunaren familiaren hilobi-eskulturak daude.

Tenpluaren sakristia Aiaratarren jauregiaren hegoekialdeko dorreoian dago.

ABADETXEA

Sarbidea den patioa ixten du eta bere fatxada da. Ziurrenera XVIII. mendekoa da, azken eraikuntza-lanak egin zirenekoa. Baoak goitik behera alineatuta ditu eta beheko solairua harlanduzko puntu erdiko arku bik esatzen dute. Goiko bi solairuetako bakoitzak balkonera bana eta leiho txikia dituzte.

clausura y a la iglesia, construida en 1735. La portada es de arco apuntado con grandes dovelas y tres arquivoltas, solamente decorada la segunda. Los baquetones de las jambas y la imposta sobre la que se apean los arcos se adornan con cabecillas humanas.

El interior se encuentra cubierto por una bóveda de cañón apuntado, constando de dos tramos, separados por un arco fajón que se apea en columnas adosadas al muro. Alberga los sepulcros de los señores de Ayala, cuatro en total, de gran valor artístico.

Sobre la capilla existe una sala, a la que se accede directamente por un tramo de escaleras desde el patio. Se encuentra cubierta por techo de par y nudillo. Sus ventanas son geminadas con banco lateral.

La zona de almenas es una gran sala diáfana, con la cubierta reformada en los años 60 ó 70, de estructura metálica.

LA IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA

Es el templo principal del convento, y a la vez parroquia de Quejana. Se accede desde el patio común de la clausura. Su portada es de arco apuntado con cuatro arquivoltas de arista viva, sin decorar.

El ábside es de mampostería, poligonal, reforzado con cuatro contrafuertes. En el paño central se abre un óculo.

Interiormente es una nave con cinco tramos, tres en la iglesia y dos en el coro. Se cubre por bóvedas de arista del siglo XVIII, aunque los espacios primero y tercero muestran rosetones de la construcción anterior.

Juan Andrés de Llaguno construye las bóvedas de arista en 1739. La capilla mayor se cubre por bóveda nervada de terceletes, con nervios curvados dispuestos en círculos en torno a la nave central, descansando sobre ménsulas. La plementería se decora con pinturas de grutescos de grisalla. Corresponde a los primeros años del siglo XVI.

A los pies del templo se encuentran las esculturas funerarias de la familia de Don Fernán Pérez.

La sacristía del templo ocupa el torreón sur-este del palacio de los Ayala.

LA CASA CURAL

Cierra el patio de acceso, convirtiéndose en fachada del mismo. Parece corresponder con la última época de construcciones, siglo XVIII probablemente. Presenta huecos alineados en vertical, siendo la planta baja dos arcos de medio punto de sillería. Las superiores, dos, se abren por medio de dos balconeras por planta y una pequeña ventana.

BESTE ERAIKUNTZAK

Sarbidea den zubia, ezin da ondo ikusi dagoen landarediarengatik baina, dirudienez, zapata mailakatuan jarritako arku zorrotza du. Harlanduz egina dago, eta petrilak lauza lauez errematatuta daude. XVII. mendekoa dela esan daiteke, garai horretan antolatu baitziren lehen azokak Kexaan.

Sarbidean diren etxeak, zubiaren ondoan. Bi eraikin dira bertan bata bestearengandik ezberdinduak. Lehenak, zubitik hurbilago dagoenak, puntu erdiko arkudun portikoa du, bao dintelduak eta gaineko erematea harriz egina du, bigarrenak, interes gutxiago du baina aipatzekoa da duen bao bat hirugingileko gotiko estilokoa, ziurrenera beste nonbaitetik ateratakoa.

Zubiaren eskuinaldean ageri diren eraikuntza- aztarnak zubiaren defentsa izango zenarenak dirudite, plazaren ondoan duenaren antzeko batenak. Ez da eraikuntzaren aztarna handirik geratzen eta dagoena landarediak tapatzen du.

Bidearen beste aldean, Kexaako parrokia zaharraren dorrea dago, komentua seinalatzeko aztarna modura geratu dena bertan.

Komentuaren barruan eraikuntza exentu bat dago, inolako baliorik ez duena, nekazaritzako tresnak gordetzeko erabiltzen dena. Ortuan badira sakabanaturik horrelako eraikuntza txiki batzuk balio gutxikoak baina multzoaren itxurari kalterik egiten ez diotenak eta ondo integratuta daudenak.

OTRAS EDIFICACIONES

El puente de acceso, que por la vegetación existente no se puede apreciar, parece ser de arco apuntado sobre zapata escalonada. Está construido en sillería, con pretiles rematados por losa plana. Parece fecharse sobre el siglo XVII, a partir de las ferias que se organizaron en Quejana en esa época.

Casas en el acceso, junto al puente. Existen dos inmuebles diferenciados. El primero, más cercano al puente, consta de pórtico con arcos de medio punto, vanos adintelados y remate superior en piedra. El otro presenta menos interés, sin embargo tiene insertado un vano, seguramente sacado de contexto, de estilo gótico trilobulado.

Los restos de la edificación existente a la derecha del puente pudieran pertenecer a una defensa del mismo, como ocurre en el extremo de la plaza. Poco queda de la misma, además de estar tapada por la vegetación.

Al otro lado de la carretera se encuentra la torre de la vieja parroquia de Quejana, que ha quedado como vestigio señalizador del convento.

Dentro del convento existe una edificación exenta, sin valor alguno, utilizada para guardar los aperos de labranza. Además, existen pequeñas edificaciones diseminadas por la huerta de escaso valor, pero cuya permanencia no distorsiona el conjunto, encontrándose perfectamente integradas.

III. ERANSKINA

BABES ERREGIMENA

I. KAPITULUA: BABES ERREGIMENAREN XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.– Babes erregimenaren xedea.

Honako Babes Erregimen hau Kexaako eraikin-multzoa sailkatutako monumentu-multzo izendatzeko espedientearen zati bat da. Sailkatutako ondasunak babes erregimen honetan jasotzen denaren arabera zainduko dira eta bertan jasotako baldintzetara egokituko dira baita hiri-planeamenduko lanabesak ere.

2. artikulua.– Ezarpen-eremua.

Ondoren zehaztuko den babes-erregimena Multzoaren barruan jasotako eraikin eta espazio guztiei ezarriko zaie.

ANEXO III

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

Artículo 1.– Objeto del régimen de protección.

El presente Régimen de protección forma parte de la declaración del conjunto edificado de Quejana, como Conjunto Monumental Calificado, debiendo someterse al mismo la conservación de los bienes afectados por la calificación y ajustarse a sus estipulaciones los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Artículo 2.– Ámbito de aplicación.

El Régimen de protección que se fija a continuación será de aplicación para la totalidad de inmuebles y espacios incluidos en la delimitación del Conjunto.

II. KAPITULUA:
ERREGIMEN OROKORRA

3. artikulua.– Edukia.

1.– Honako testu honetan ondarea babesteko bete beharreko baldintza orokorrak zehaztuko dira, bai Babes Erregimen honek garatu dezakeen hiri-planeamenduan, bai aurrerantzean egin daitezkeen berrikuspenetan bete beharrekoak.

2.– Babes Erregimenak garatuko duen hiri-planeamenduak babestutako elementu bakoitzak duen babesmaila aldatzea proposatu ahal izango du. Hori egiteko justifikatu egin beharko dira dena delako elementuak Babes Erregimenak xehatutako babes-mailaren ordez beste baten menpe jartzeko komenientzia eragiten duten zioak.

3. Hiri-planeamenduaren lanabesen aldeko txostena Kultura Sailak eman behar duenez, proposamena aztertu ondoren, hala dagokionean, sailkatutako Monumentu-multzoaren Babes Erregimena aldatzeko espedienteari hasiera emango dio.

4. artikulua.– Babes-erregimena garatzeko hiri-planeamendua.

1.– Honako Babes Erregimen honetan jasota dagoen aipatu ondasunei ezarri beharreko hiri-planeamenduak ezin bestean behar du Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 28.1 artikuluan aipatzen den txostena. Planeamenduan edozein esku-hartzeren harmonizazio-gradua jasoko da eta baita oin berriko eraikuntzena ere.

2.– Honako Babes Erregimen hau garatuko duten hiri-planeamenduko lanabesak onartu bitartean zorrotz bete beharko da aipatutako Legearen 28.2 artikulua.

5. artikulua.– Preskripzio Orokorrak.

1.– Espazio publikoetan egingo diren esku-hartzeak haien izaera eta hiri-egitura indartuko dute, halaber, hiri-altzariak ere multzoaren girora egokitu eta harmonizatuko dira.

2.– Babes Erregimen honen babes-mailetan jasotako eraikin guztiek Euskal Kultur Ondareari buruzko Legean aurreikusten denaren menpe egongo dira baimen, erabilera, jarduera, defentsa, isun, arau-hauste eta bestelakoei dagokienez.

3.– Honako Babes Erregimen honetan aipatzen diren zaharberritzeko esku-hartze-motak abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuak garatzen ditu. Dekretu hori ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa da.

4.– Honako Babes Erregimen honek eragiten dien ondasunen jabeek bete egin beharko dituzte ondasun horiek kontserbatzeko, zaintzeko eta babesteko Euskal

CAPÍTULO II:
RÉGIMEN GENERAL

Artículo 3.– Contenido.

1.– El contenido de este texto fija las condiciones generales a cumplir, en lo referente a la protección del patrimonio, tanto por el planeamiento urbanístico que pudiera desarrollar este Régimen de Protección, como por las sucesivas revisiones del mismo a efectuar en el futuro.

2.– El planeamiento urbanístico que desarrolle el Régimen de Protección podrá proponer la modificación del nivel de protección existente en cada elemento protegido, justificando las causas que motivan la conveniencia de someter los elementos a un nivel de protección distinto del marcado por el Régimen de Protección.

3.– El Departamento de Cultura, que debe informar favorablemente los instrumentos de planeamiento urbanístico, incoará a la vista de la propuesta, en su caso, el correspondiente expediente de modificación del Régimen de Protección del Conjunto Monumental calificado.

Artículo 4.– Planeamiento urbanístico de desarrollo.

1.– El planeamiento urbanístico aplicable a los bienes incluido en el presente Régimen de Protección, requerirá el informe que menciona el art. 28.1. de la ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco, el cual incluirá el grado de armonización de cualquier intervención, incluida la edificación de nueva planta.

2.– En tanto no se aprueben los instrumentos urbanísticos que desarrollen el presente Régimen de Protección, será de estricto cumplimiento el art. 28.2 de la citada Ley.

Artículo 5.– Prescripciones generales.

1.– Toda actuación a ejecutar en espacios públicos potenciará el carácter y la estructura urbana de los mismos integrando y armonizando, asimismo, el mobiliario urbano con el carácter ambiental del conjunto.

2.– Todos los edificios incluidos en los niveles de protección del presente Régimen de Protección estarán sujetos, en cuanto a régimen de autorización, uso, actividad, defensa, sanciones, infracciones y demás extremos a lo previsto en la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco.

3.– Los tipos de intervención de rehabilitación a que se refiere el presente Régimen de Protección son los desarrollados en el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

4.– Los propietarios de los bienes afectados por el presente Régimen de Protección vendrán obligados al cumplimiento de las obligaciones de conservación, cui-

Kultur Ondarearen 7/1990 Legearen 20. eta 35. artikuluek eta Lurzoruaren 6/1998 Legearen 19. artikuluak ezartzen dizkien betebeharrak.

6. artikulua.– Esku-hartze proiektuak.

Hiru babes-mailatakoren batean, hots, babes berezikoan, ertainean edo oinarrizkoan jasotako eraikinei buruzko esku-hartze proiektuek eraikinen egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko xehatua jaso beharko dute. Egin nahi den esku-hartzearen balioa erakusten duen dokumentazio guztia aurkeztuko da: solairuak, fatxadak eta sekzioak 1/50 eskalan, zehaztasun arkitektonikoak 1/20an, argazki-dokumentazio osoa, plano historikoak, e.a.

7. artikulua.– Eraberritzeko eta aldatzeko lanak edo eraikitze berria.

Multzoan egin daitezkeen eraberritzeko, aldatzeko edo eraikitze berri bat egiteko lanak gauzatzeko bete beharreko baldintzak zehaztuko dituen hiri-planeamendua onartu bitartean, ez da onartuko eraikinen disposizio bolumetrikoa aldatzerik. Aipatutako jarduera egiten bada honako irizpide hauen araberako baldintzak bete beharko ditu:

a) Aurretiaz diren teilatu hegaletako eta gailur altuerak mantenduko dira.

b) Fatxadak duen kontzepzio laua errespetatuko da eta ez da utziko gorputz hegaldurik egiten.

c) Inguruaren ezaugarriekin bat datozen elementu osagarriak erabiltzea.

d) Aurretiaz diren elementuak kontserbatzea.

e) Akaberak egiteko honako materialak erabiltzea: zarpeatua, harlangaitza edo harrizko materiala.

8. artikulua.– Ezarpen-esparrua.

Kapitulu honetako Erregimen Orokorra Sailkatutako Monumentu Multzo izendapenaz mugatu den Kexaako Eraikin-multzoaren baitako ondasun higiezin eta elementuei ezarriko zaie.

III. KAPITULUA: BABES-MAILAK

1. ATALA- ALDEZ AURRETIKOAK

9. artikulua.– Sailkapena.

1.– Mugaketaren baitako ondarea honako babes-kategoria edo babes-mailaren arabera sailkatuko da:

– Hiri-espazioak
– Babes berezia
– Babes ertaina
– Oinarrizko babesa.
– Babes morfologikoa.
– Desadostasuna

2.– Honako erregimen honekin babestutako eraikina babes-maila batekoa zein bestekoa izan, bere zati edo

dado y protección impuestas por la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco en sus arts. 20 y 35, y por al art. 19 de la Ley del Suelo 6/1998.

Artículo 6.– Proyectos de intervención.

Los proyectos de intervención sobre cualquiera de los edificios incluidos en los niveles de protección de protección especial, media o básica, contendrán una documentación gráfica detallada de su estado actual, a escala 1/50 para las plantas, fachadas y secciones, con detalles arquitectónicos a 1/20, documentación fotográfica completa, planos históricos, etc. que demuestren la validez de la intervención que se propone.

Artículo 7.– Obras de reforma y sustitución o nueva edificación.

En tanto no sea aprobado el planeamiento urbanístico que fije las condiciones a cumplir en las obras de reforma, sustitución o nueva edificación dentro del conjunto, no se permitirán alteraciones en la disposición volumétrica de las diversas edificaciones, atendiéndose los requisitos a cumplir por este tipo de actuaciones a los siguientes criterios:

a) Se mantendrán las alturas a alero y cumbrera de preexistencia.

b) Se respetará la concepción plana de fachada, no permitiéndose la ejecución de cuerpos volados.

c) Utilización de elementos compositivos característicos del entorno.

d) Conservación de preexistencias.

e) Utilización de materiales de acabados como raseos, mampostería o materiales pétreos.

Artículo 8.– Ámbito de aplicación.

El Régimen General del presente capítulo será aplicable a todos los inmuebles y elementos incluidos en la delimitación del Conjunto Edificado de Quejana como Conjunto Monumental calificado.

CAPÍTULO III: NIVELES DE PROTECCIÓN

SECCIÓN 1.ª- CUESTIONES PREVIAS

Artículo 9.– Clasificación.

1.– El patrimonio incluido en la delimitación se clasificará en las siguientes categorías o niveles de protección:

– Espacios urbanos.
– Protección Especial.
– Protección Media.
– Protección Básica.
– Protección Morfológica.
– Discordancia.

2.– Con independencia del nivel de protección del inmueble al que pertenecen, determinadas partes o ele-

elementu osagarriren batzuk banan-banan baloratu ahal izango dira eta horretarako, ondorengo zatikako babesmaila edo kategoriak ezarriko dira:

– Babes partziala
– Desadostasun partziala

10. artikulua.– Berebiziko garrantzia duten elementuak.

Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 12.1.e) artikuluak ezartzen duena betez berebiziko garrantzizko elementutzat joko dira honakoak: Aiaratarren leinu-etxearen kanpoko fatxada, San Juan Bataiatzailearen eliza, Virgen del Cabelloren dorreoi-kapera eta San Juan Bataiatzailearen klaustroa eta batzar-gela.

2. ATALA- MONUMENTU MULTZOAREN BABES GUNEA

11. artikulua.– Babes-erregimenaren xedea.

Monumentu-multzoaren babes-gunetzat joko da iparraldeko mendi-hegala bere oinetik bertatik, monumentu-multzoa kokatzen den plataforma dagoen toki guztia. Monumentu multzoak, urrutitik begiratuta, multzo-itxura hori izatea nahi da.

12. artikulua.– Zehaztasunak.

Monumentu-multzoaren babes-gunean ez da inolako eraikuntza egiterik baimenduko, bakarrik, urbanizatu ezin den lurzoruari dagozkion erabilerak eta jarduerak baimenduko dira eta, beti ere, multzoaren balioarekin bat etorri eta bera kontserbatzeko direnean.

3. ATALA- HIRI-ESPAZIOAK.

13. artikulua.– Babes-erregimenaren xedea.

Babes Erregimen honen ondorioetarako hiri-espaziotzat joko dira multzoaren hiri-egitura osatzen duten eraiki gabeko espazioak, nahiz erabilera publikokoa izan nahiz ez. Honako hauek dira:

– Eraikin multzoaren sarbide den plaza.
– Eraikinen barruko patioak
– Mojen ortuak.

14. artikulua.– Garapenerako hiri-planeamenduaren zehaztasunak.

1.– Multzoa osatzen dutelako hiri-espazioek duten aparteko balioarengatik, planeamenduak neurri zehatzak jasoko ditu horiek kontserbatzeko. Hori guzti hori honako agiri honen 4. artikuluan aipatzen den txostenean jasoko da.

2.– Planeamenduaren egitekoa izango da Babes Erregimen honen baitako espazio guztiek bete behar dituzten baldintza zehatzak ezartzea, zeinek bereak, eta beti ere honako honetan jasotzen diren irizpideen arabera.

mentos constitutivos de los edificios protegidos por el presente régimen podrán ser valorados de forma individualizada, a cuyo fin se establecen las siguiente categorías o niveles de protección parcial:

– Protección Parcial
– Discordancia Parcial

Artículo 10.– Elementos de singular relevancia.

A los efectos de cumplimentar lo estipulado en el art. 12.1.e) de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco, se considerarán como elementos de singular relevancia la fachada exterior de la casa-solar de Ayala, la iglesia se San Juan Bautista, el torreón-capilla de la Virgen del Cabello, así como el claustro y sala capitular del convento de San Juan Bautista.

SECCIÓN 2.ª- ZONA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO MONUMENTAL

Artículo 11.– Objeto de protección.

Se entiende como zona de protección del Conjunto Monumental la ladera norte, desde su base, donde se asienta la plataforma sobre la que se ubica. Se trata de dar una lectura lejana del conjunto Monumental.

Artículo 12.– Determinaciones.

En la zona de protección del Conjunto Monumental se autorizarán, de forma exclusiva, aquellos usos y actividades propios del suelo no urbanizable y que sean congruentes con el valor y conservación de aquél, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

SECCIÓN 3.ª- ESPACIOS URBANOS.

Artículo 13.– Objeto de protección.

A efectos del presente Régimen de Protección, se considerará como espacios urbanos a aquellos espacios no construidos, de uso público o no, que constituyen parte de la estructura urbana del conjunto y que resultan ser:

– Plaza de acceso al conjunto.
– Patios interiores a los edificios.
– Huertas de las monjas

Artículo 14.– Determinaciones del Planeamiento Urbanístico de desarrollo.

1.– Por el especial valor de los espacios urbanos como elementos conformadores del Conjunto, el planeamiento habrá de disponer las medidas precisas para su conservación, lo que resultará objeto del informe a que se hace mención en el art. 4 de este documento.

2.– Será función del planeamiento fijar las condiciones concretas a cumplir de forma particularizada por todos y cada uno de los diversos espacios incluidos en el presente Régimen de Protección, observándose los criterios expuestos en éste.

3.– Aurreikusi egin beharko da bai sarrerak, bai plaza, bai barruko patioak behar den moduan urbanizatzea. Planeamenduaren egitekoa izango da egin beharreko lanen akaberak eta jarri beharreko hiri-altzairuak nolakoak izan behar duten zehaztea.

15. artikulua.– Kaleak, bideak eta oinezkoen esparruak.

1.– Oraingo lerrokadurak mantenduko dira.

2.– Egingo diren lanen xedea, iparraldetik multzoari begiratuta, plaza nagusian ibilgailurik ez ikustea izango da.

3.– Plaza eta Ozekara doan bidea urbanizatzeko egingo diren lanen artean zolaketa-lanak aurreikusiko dira.

4.– Zerbitzu guztiak lurpetik bideratzeko ahalegina egingo da.

4. ATALA- BABES BEREZIA.

16. artikulua.– Babes bereziaren xedea.

Babes bereziko elementutzat joko dira honako erregimen honen estaldurarik zabalena merezi duten ondasun higiezin eta elementuak. Honako baldintza hau bete beharko dute: izaera berezia eta balio arkitektoniko, artistiko edo kulturala izanik, duten kontserbazio-egoerarengatik euren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak berreskuratzeko aukera eskaintzea.

17. artikulua.– Babes bereziko mailaren baitako elementuen preskripzioak.

1.– Babes bereziaren menpeko eraikinak babes-mailarik gorena dute eta egingo zaizkien eraberritze-lanak euren egitura eta ezaugarriak errespetatuz egin beharko dira eta ez dira inola ere asmatutakoak edo diseinu berrikoak izango.

2.– Babes bereziz babestutako ondasunak osorik edo euren zatiren bat eraisteko baimena Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eman ahal izango da.

3.– Eraikin horietan eragin dezakeen lan edo eskuhartzeak egiten direnean euren konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak errespetatu beharko dira.

4.– Aipatutako ondasun higiezinak erabiltzerakoan bermatu egin beharko da eurok ondo kontserbatzea eta ezingo da Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen III. Tituluan jasotako zehaztasunen aurka eginez jokatu.

5.– Eraikinotan euren kontserbazioa eta dagokien balioa berreskuratzera zuzendutako eraikuntzako eskuhartzeak egin ahal izango dira. Horregatik, abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan Eraberritze Zientifikoa egiteko ezartzen diren lanak egin ahal izango dira. Dekretu hori ondare urbanizatua eta eraikia eraberritzeko babestutako jarduerei buruzkoa da.

18. artikulua.– Babestutako elementuak.

3.– Tanto en accesos, como plaza y patios interiores, deberá de preverse su adecuada urbanización, siendo función del planeamiento determinar el tipo de acabados y mobiliario urbano a implantar.

Artículo 15.– Calles, caminos y zonas peatonales.

1.– En general, se mantendrán las alineaciones existentes.

2.– Las actuaciones irán encaminadas a evitar la vista, desde el acceso, de vehículos estacionados en la plaza principal.

3.– Las actuaciones de urbanización en plaza y carretera que lleva a Oceca preverán el solado de los mismos.

4.– Se intentará que todos los servicios se canalicen enterrados.

SECCIÓN 4.ª- PROTECCIÓN ESPECIAL.

Artículo 16.– Objeto de protección.

Se consideran como elementos de protección especial, aquellos inmuebles y elementos que, poseedores de un carácter singular y excepcionales valores arquitectónicos, artísticos o culturales, y encontrándose en un estado de conservación que permite la recuperación de sus características arquitectónicas originales son merecedores de la cobertura más extensa del presente régimen.

Artículo 17.– Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección especial.

1.– Los edificios sometidos a protección especial son objeto de nivel superior de protección, y las actuaciones de restauración que en ellos se realicen deberán respetar su estructura y características, y en ningún caso podrán suponer aportaciones de reinvención o nuevo diseño.

2.– El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

3.– En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

4.– El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

5.– Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y a la puesta en valor de los mismos, permitiéndose a tal efecto la realización de las obras establecidas para la Restauración Científica en el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Artículo 18.– Elementos protegidos.

Kexaako eraikin-multzoaren mugatutako eremuan Babes Bereziko mailakoak dira San Juan Bataiatzailearen eliza eta Virgen del Cabelloren dorreoi-kapera.

5. ATALA. BABES ERTAINA.

19. artikulua.– Babes ertainaren xedea.

Babes ertaina izango dute ondoren zehazten diren baldintzetakoren bat betetzen duten eraikin eta elementuak:

– Duten balio arkitektonikoak aparteko berezitasunik izan ez arren, eraikitako ondasunen zati interesgarriak direnean. Interes hori honako hauek emango diote: tipologiari erreparatuz gero duen barne-banaketak, banaketa bertikaleko elementuen kokapenak eta partzelaren okupazioak eta bertan diren eraikinen kokapenak, eta bestalde, duen bestelako edozein ezaugarri morfologikok.

– Aparteko berezitasuna duten balio arkitektonikoak izanik, ondasunok berreskuratzeko egin beharreko esku-hartzeak ez badaude Babes Bereziaren baitan tipifikatuta.

20. artikulua.– Babes ertaineko mailan jasotako elementuen preskripzioak.

1.– Babes bereziz babestutako ondasunak osorik edo euren zatiren bat eraisteko baimena Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eman ahal izango da.

2.– Eraikin horietan eragin dezakeen lan edo esku-hartzerik egiten denean haien konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak errespetatu beharko dira.

3.– Aipatutako ondasun higiezinak erabiltzerakoan bermatu egin beharko da eurok ondo kontserbatzea eta ezingo da Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen III. Tituluan jasotako zehaztasunen aurka eginez jokatu.

4.– Eraikinotan euren kontserbazioa eta funtzionaltasuna ziurtatzera zuzendutako eraikuntzako esku-hartzeak egin ahal izango dira eta egingo diren lanek euren elementu tipologiko, formal eta egiturazkoak errespetatu beharko dituzte. Babes Bereziak baimentzen dituen lanez gain, abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan Eraberritze Kontserbatzailea egiteko ezartzen diren A eta B kategorietan jasotako lanak ere egin ahal izango dira, eraikinen kontserbazio-egoeraren arabera. Dekretu hori ondare urbanizatu eta eraikitakoa eraberritzeko babestutako jarduerei buruzkoa da.

21. artikulua.– Babestutako elementuak.

Kexaako eraikin-multzo legez mugatutako eremuan Babes Ertaina izango dute honako hauek: komentu zaharra (San Juan Bataiatzailea), abadetxea eta zubiaren ondoko etxebizitzetariko lehena (arkuak dituen etxea).

En el ámbito delimitado como conjunto edificado de Quejana se incluye, en el nivel de Protección Especial la iglesia de San Juan Bautista y el torreón-capilla de la Virgen del Cabello.

SECCIÓN 5.ª- PROTECCIÓN MEDIA.

Artículo 19.– Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una protección media aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

– No poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, constituyen una parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico por su distribución interna, la disposición de los elementos de distribución vertical, la ocupación y disposición sobre la parcela o cualquier otra característica morfológica.

– Poseyendo valores arquitectónicos de singular relevancia, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para las de Protección Especial.

Artículo 20.– Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel medio de protección.

1.– El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

2.– En toda obra o intervención que afecte a estos edificios, se deberá mantener, tanto su configuración volumétrica, como sus alineaciones.

3.– El uso a que se destinen estos inmuebles deberá garantizar su conservación, sin contravenir, en ningún momento, las especificaciones del Título III de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco.

4.– Se permitirán en estos edificios las intervenciones constructivas dirigidas a la conservación y al aseguramiento de su funcionalidad mediante la ejecución de obras que deberán respetar sus elementos tipológicos, formales y estructurales. Se podrán realizar, además de las permitidas en el régimen de Protección Especial, las obras que el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, establece en las categorías A y B de la Restauración Conservadora, en función del estado de conservación que presenten las construcciones.

Artículo 21.– Elementos protegidos.

En el ámbito delimitado como conjunto edificado de Quejana se incluye, en el nivel de Protección Medio, los elementos del convento antiguo (San Juan Bautista), la casa cural y el primer edificio de viviendas situado junto al puente (Casa con arcos).

6. ATALA- OINARRIZKO BABESA

22. artikulua.– Oinarrizko babesaren xedea.

Oinarrizko babesa izango dute ondoren zehazten diren baldintzetakoren bat betetzen duten eraikin eta elementuak:

– Aparteko balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik izan ez eta babes maila ertainean sartu eta eraberritze-lanak egiteko adinako interesik ere ez dutenean baina, halere, ikuspuntu tipologikotik edo anbientaletik eraikitako ondasunen zati interesgarri direnean egokitzat jotzen da ondasunok sendotzeko lanak egitea.

– Aparteko berezitasuna duten balio arkitektoniko edo historikoak izanik, ondasunok berreskuratzeko egin beharreko esku-hartzeak ez badaude goragoko babesmailetan tipifikatuta.

23. artikulua.– Oinarrizko babes-mailaren baitako elementuen Preskripizioak:

1.– Oinarrizko Babesaz babestutako ondasunak osorik edo euren zatiren bat eraisteko baimena Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritakoaren arabera eman ahal izango da.

2.– Eraikinotan goragoko babes-mailetan jasotako esku-hartzeez gain ondare urbanizatu eta eraikitakoa eraberritzeko babestutako jarduerei buruzko abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan sendotzeko esku-hartzeetarako aurreikusitako lanak egin ahal izango dira. Halaber, eraberritzeko esku-hartzeak ere ahalbideratuko dira (baita eraisketa partziala ere), eraikinak, honako Babes Erregimen honek garatuko duen planeamenduak jasotako beharrezko baldintza funtzionalak edo beharrezko lerrokadurak bete ditzan beharrezkoak gertatzen diren heinean.

24. artikulua.– Babestutako elementuak.

Kexaako eraikin-multzoa mugatzen den eremuan, sarbidea den zubiaren ondoko bigarren etxeak (Arkuak dituen etxearekin mehelina duenak) Oinarrizko Babesa izango du.

7. ATALA- BABES MORFOLOGIKOA

25. artikulua.– Babes morfologikoaren xedea.

Babes-maila honetan daude balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik izan ez arren, Multzoak duen konfigurazio-eskemari laguntzen diotelako baloratuta dauden partzeletan kokatzen diren ondasun higiezinak.

26. artikulua.– Babes morfologikoaren mailaren baitako elementuen preskripizioak.

1.– Partzela bai forma-, bai neurri-baldintzei dagokienez dagoen moduan utzi beharko da, nahiz eta Babes Erregimen honek garatutako planeamendu urbanis-

SECCIÓN 6.ª- PROTECCIÓN BÁSICA.

Artículo 22.– Objeto de protección.

Deberán ser objeto de una protección básica aquellos inmuebles y elementos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

– No poseyendo valores arquitectónicos, históricos o artísticos relevantes, se reconoce que procede su consolidación como parte interesante del patrimonio edificado, desde el punto de vista tipológico o ambiental, careciendo de interés suficiente como para ser incluido en el nivel medio de protección para el que se prevén obras de restauración.

– Poseyendo valores arquitectónicos o históricos relevantes, no pueden encuadrarse las intervenciones para su recuperación dentro de las tipificadas para los de niveles de protección superiores.

Artículo 23.– Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección básica.

1.– El derribo total o parcial de los bienes especialmente protegidos sólo podrá autorizarse de conformidad con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, sobre Patrimonio Cultural Vasco.

2.– Las intervenciones autorizadas en estos edificios, además de las incluidas en los niveles superiores de protección, serán las reflejadas en el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado consolidación. Se posibilitará, asimismo, el tipo de intervención de Reforma (incluso derribo parcial) en la medida que ésta sea necesaria para adecuar el edificio a las condiciones funcionales necesarias o alineaciones necesarias dispuestas por el planeamiento que desarrolle este Régimen de Protección.

Artículo 24.– Elementos protegidos.

En el ámbito delimitado como conjunto edificado de Quejana se incluye, en el nivel de Protección Básica, la segunda casa situada junto al puente de acceso(Medianera con la Casa con arcos).

SECCIÓN 7.ª- PROTECCIÓN MORFOLÓGICA.

Artículo 25.– Objeto de protección.

Se incluyen en este nivel de protección a aquellos inmuebles que, careciendo de valor arquitectónico, histórico o artístico, se hallan ubicados sobre parcelas valoradas por responder al esquema configurador del Conjunto.

Artículo 26.– Prescripciones de los elementos incluidos en el nivel de protección morfológica.

1.– La parcela deberá ser mantenida en las condiciones de forma y dimensiones que se encuentre, con la salvedad de las posibles alteraciones que establezca el pla-

tikoan ezar ditzakeen aldaketak egin ahal izango diren, beti ere, bide publikoa hobeto zehazteko balioko duten zuzenketa txikiak badira.

2.– Eraikin hauetan, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuak, Ordezkatze motako eraikitze-eskuhartzeetarako jasotzen dituen eskuartzeak egingo dira.

3.– Planeamendua onartu bitartean, eraberritzeko edo ordezkatzeko eskuhartzeetan Babes Erregimen honetako 8. artikuluan jasotzen dena egin beharko da

4.– Eraikin berriak multzorako sarbidea konfiguratu beharko du zubiaren eta Aiaratarren leinu-etxearen arteko lotura mantenduz. Eraikinak mantenduko dituen baldintzak planeamendu urbanistikoak zehaztutako parametroen araberakoak izango dira eta horregatik, planeamenduak bana-banan zehaztuko ditu ondoko kontzeptuak:

– Partzelaren definizio bolumetrikoa.
– Hondoa eta zabalerak
– Teilatu-hegalen eta gailurren altuerak
– Estalkiak eta izan daitezkeen bolumen irtenak edo luzernarioak estalkiaren plano berean.
– Beheko solairuaren altuera.
– Kanpo aldeko altxaeren konposizio-eskemak.
– Akabera-materialak.

27. artikulua.– Babestutako elementuak.

Kexaako eraikin-multzoa mugatzen den eremuaren barruan, honetara sartzeko zentzua jarraituz sarbidea den zubiaren eskuin aldean dagoen eraikina Babes Morfologikoa izango du.

8. ATALA- BALORAZIO PARTZIALAK.

28. artikulua.– Balorazioaren xedea.

Eraikin baten zati edo bere alderdiren bat osatzen duten elementuen gaineko balorazioak egin ahal izango dira, osatzen duten eraikinaz aparte euren babesmaila propioa izan dezaten.

29. artikulua.– Mailak.

Elementuen balorazioa positiboa ala negatiboa izan sartuko dira ala ez Babes Partzialaren mailan.

30. artikulua.– Babes partziala.

Eraikin baten elementuei Babes partziala ezarriz gero, elementu horiek honako Babes Erregimen honen 18. artikuluan jasotako eraikinetarako ezarritako moduan tratatu eta errekuperatu beharko dira.

31. artikulua.– Babes partziala duten elementuak.

neamiento urbanístico que desarrolle este Régimen de Protección, entendidas como pequeñas correcciones tendentes a mejorar la definición de la vía pública.

2.– Las intervenciones autorizadas en estos edificios, serán las reflejadas en el Decreto 308/2000, de 26 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado para el tipo de intervención constructiva denominado Sustitución.

3.– En tanto no sea aprobado dicho planeamiento, será de aplicación, para el caso de intervenciones de reforma o sustitución, lo especificado en el art. 8 del presente Régimen de Protección.

4.– El nuevo edificio deberá configurar el acceso al conjunto, resolviendo la relación entre el puente y el muro situado delante de la Casa-solar de Ayala. Las condiciones a mantener por el inmueble se deberán atener a los parámetros a fijar desde el planeamiento urbanístico, que deberá definir, de forma particularizada, los siguientes conceptos:

– Definición volumétrica de la parcela.
– Fondos y anchuras.
– Alturas de aleros y cumbreras
– Condiciones a seguir por las cubiertas y posibles volúmenes salientes o lucernarios en su plano.
– Altura de planta baja.
– Esquemas compositivos de los alzados exteriores.
– Materiales de acabado.

Artículo 27.– Elementos protegidos.

En el ámbito delimitado como conjunto edificado de Quejana se incluye, en el nivel de Protección Morfológico, el inmueble situado a la derecha del puente de acceso, según el sentido de entrada al Conjunto.

SECCIÓN 8.ª- VALORACIONES PARCIALES.

Artículo 28.– Objeto de valoración.

Se podrán efectuar valoraciones sobre elementos que constituyan una parte o aspecto determinado de un edificio, a fin de someterlas a un nivel de protección con independencia del que se establece sobre el edificio del que forma parte.

Artículo 29.– Niveles.

Según que el resultado de la valoración de los elementos sea positivo o negativo se incluirán los mismos en el nivel de Protección Parcial.

Artículo 30.– Protección parcial.

La protección Parcial establecida sobre determinados elementos de un inmueble, supone su tratamiento y recuperación en los términos establecidos para edificios incluidos en el art.18 del presente Régimen de Protección.

Artículo 31.– Elementos de protección parcial.

Kexaako eraikin-multzoa mugatzen den eremuan, honakoak sartzen dira Babes Partzialeko mailan:

– Sarbidea den zubiaren ezkerretara dagoen bigarren etxearen:

• Ekialdeko fatxadako hirulobuloko leihoa

– Aiaratarren Jauregian:

• Bolumetria eta bere espazio-antolamendua.

• Eraikinaren kanpoko ingurukaria: kanpoko fatxadak osatzen dituzten perimetro-murruak, fatxadotan diren elementu guztiak barne direlarik (leihoak, arkuak...) eta kanpotik ikus daitekeen estalkiaren ingurukaria. Ez da kontuan hartzen patioaren barruko fatxada eraikuntza-lan berria delako.

– Komentu zaharrean:

• Patioaren eta eraikinaren arteko espazio-harremana eta murruen sisteman diren baoak.

• Klaustroa, bere solairu biak, dituen egiturazko elementu guzti.

• Batzar-gela.

• Goiko korua.

• Eraikinaren kanpoko ingurukaria: kanpoko fatxadak osatzen dituzten perimetro-murruak eta kanpotik ikus daitekeen estalkiaren ingurukaria. Ez dira kontuan hartzen diren baorik gehienak. Babesten diren bai gezileihoak eta Virgen del Cabellorren dorre-kaperaren ondoan diren aintzinako baoak.

– Komentura, elizara eta dorre-kaperarako sarbidea den patio komunean:

• Patioaren eta eraikinaren arteko espazio-harremana eta murruen sisteman diren baoak (sarbide diren ateak).

IV. KAPITULUA:
BABESIK EZA.

32. artikulua.– Balorazioaren xedea.

Babes gabeko elementuak dira babesa izateko besteko balio arkitektonikorik, historikorik edo aipagarririk ez dutenak.

33. artikulua.– Babesik gabeko elementu edo eraikinek dituzten preskripzioak.

1.– Eraikin horietan era guztietako esku-hartzeak baimenduko dira, baita ordezkatzeko esku-hartzeak ere, beti ere honako Babes Erregimen honek garatzen duen planeamendu urbanistikoak ezartzen duen moduan.

2.– Planeamendu hori onartu bitartean, eraberritzeko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan Babes Erregimen honetako 7. artikuluan jasotzen dena egin beharko da.

34. artikulua.– Babes gabeko elementuak.

Babes gabeko izendatutako Kexaako eraikin-multzoaren eraikin eta elementu urbanoak aurreko babesmailetan jaso ez direnak dira.

En el ámbito delimitado como conjunto edificado de Quejana se incluye, en el nivel de Protección Parcial:

– En la segunda casa situada a la izquierda del Puente de acceso:

• La ventana trilobulada de la fachada este.

– En el Palacio de Ayala:

• La volumetría y su organización espacial.

• La envolvente exterior del edificio: los muros perimetrales que conforman las fachadas exteriores con los diversos elementos que completan la composición de las mismas (ventanas, arcos ...), así como la envolvente de la cubierta visible al exterior. No se considera la fachada interior del patio, por tratarse de una construcción nueva.

– En el Convento antiguo:

• La relación espacial entre el patio y el edificio, así como los huecos existentes en el sistema de muros.

• El claustro, en sus dos pisos, con sus elementos estructurales

• La sala capitular.

• El coro alto

• La envolvente exterior del edificio: los muros perimetrales que conforman las fachadas exteriores, así como la envolvente de la cubierta visible al exterior. No se consideran la mayoría de los huecos existentes. Sí se protegen las saeteras y huecos antiguos situados junto a la torre-capilla de la Virgen del Cabello.

– En el patio común de acceso al convento, iglesia y torre capilla.

• La relación espacial entre el patio y los edificios, así como los huecos existentes en el sistema de muros (puertas de acceso).

CAPÍTULO IV:
CARENCIA DE PROTECCIÓN

Artículo 32.– Objeto.

Son elementos carentes de protección aquellos que no poseen valores arquitectónicos, históricos o relevantes para ser objeto de protección.

Artículo 33.– Prescripciones de los elementos e inmuebles carentes de protección.

1.– Las intervenciones autorizadas en estos edificios serán de todo tipo, incluida la sustitución en los términos en que quede definido en el planeamiento urbanístico que desarrolle el presente Régimen de Protección.

2.– En tanto no sea aprobado dicho planeamiento será de aplicación, para el caso de intervenciones de reforma o sustitución, lo especificado en el art. 7 del presente Régimen de Protección.

Artículo 34.– Elementos carentes de protección.

Los inmuebles y elementos urbanos del conjunto edificado de Quejana conceptuados como carentes de protección, son los que no figuran incluidos en ninguno de los niveles de protección anteriores.