

+

I. ERANSKINA.- HIRIGINTZA ARAUDIA**AURKIBIDEA**

I. TITULUA	1
ARAUDI OROKORRA	1
1. Kapituluak:	1
Xedapen orokorrak	1
1. ARTIKULUA. XEDEA	1
2. ARTIKULUA. JATORRIA.....	1
3. ARTIKULUA. EREMUA.	2
4. ARTIKULUA. INDARRALDIA.....	2
5. ARTIKULUA. BERRIKUSTEA.....	2
6. ARTIKULUA. EFECTOS.	3
7. ARTIKULUA. DOKUMENTAZIOA.	3
8. ARTIKULUA. INTERPRETAZIOA.....	4
2. KAPITULUA	5
PLANA GARATZEKO ARAUDIA	5
9. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO PROIEKTUAK.....	5
3. KAPITULUA	6
TRAMITAZIOA	6
10. ARTIKULUA. TRAMITAZIOA.....	6
II. TITULUA	7
ERAIKUNTZA ERREGULATZEN DUEN ARAUDIA	7
1. KAPITULUA	7
ERAIKUNTZAREN EGINTZAK ERREGULATZEN DITUEN ARAUDIA	7
1. SEKZIOA: DEFINIZIOAK	7
11. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEN DEFINIZIOAK.....	7
12. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ARLOKO DEFINIZIOAK.	11
13. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN KATALOGOA.....	12
2. KAPITULUA	16
HIRIGINTZA EGOKITZEKO ARAUDIA	16
14. ARTIKULUA. HIRIGINTZA JARDUERAKO ORDENANTZA.....	16
15. ARTIKULUA. PARTZELAZIO ORDENANTZA.	17
3. KAPITULUA	18
ERAIKUNTZA ORDENANTZAK	18
16. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK.....	19
17. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.....	20

18. ARTIKULUA.	ERAIKUNTZA ELEMENTUAK.....	26
19. ARTIKULUA.	BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.....	32
20. ARTIKULUA.	INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK.....	40
21. ARTIKULUA.	SEGURTASUN, KALITATE ETA IRISGARRITASUN BALDINTZAK.....	42
22. ARTIKULUA.	ARAUDIA BETETZEKO IRIZPIDEAK, ERAIKINAREN KATALOGAZIOAREN ETA ESKU HARTZE MAILAREN ARABERA.....	42
4. KAPITULUA.....		46
ERAIKINARI ERANTSITAKO ELEMENTUEN GAINEKO ORDENANTZAK.....		46
23. ARTIKULUA.	TOLDOAK ETA MARKESINAK.....	46
24. ARTIKULUA.	ERROTULUAK ETA PLAKAK.....	46
25. ARTIKULUA.	ERAIKINEI LOTUTAKO ESPAZIO LIBRE PRIBATUETAKO ITXITURAK.....	48
26. ARTIKULUA.	SEGURTASUNEKO ITXITURAK LONJETAN.....	48
III. TITULUA.....		49
URBANIZAZIO BALDINTZAK ERREGULATZEKO ARAUDIA.....		49
1. KAPITULUA.....		49
SISTEMA LIBREKO ERAIKUNTZA INTERBENTZIORAKO MODUA, ETA TRATAMENDU BALDINTZAK.....		49
27. ARTIKULUA.	ESPAZIO LIBREEN EIM.....	49
2. KAPITULUA.....		50
urbanizazio ORDENANTZAK.....		50
DISEINU IRIZPIDEAK.....		50
28. ARTIKULUA.	EGOITZA IZAERAKO PLAZAK ETA ESPAZIO PUBLIKOAK.....	50
29. ARTIKULUA.	KALEAK.....	50
30. ARTIKULUA.	ERABILERA MURRIZTUKO ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK: KARKABAK.....	50
31. ARTIKULUA.	KARKABAKO BARNEBIDE ESTALIAK.....	52
32. ARTIKULUA.	ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK.....	52
33. ARTIKULUA.	ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUTEN ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK.....	52
3. KAPITULUA.....		53
MATERIALEN, HIRI ALTZARIEN ETA AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK.....		53
34. ARTIKULUA.	ZOLADURAKO MATERIALEN BALDINTZAK.....	53
35. ARTIKULUA.	HIRI ALTZARIEN BALDINTZAK.....	54
36. ARTIKULUA.	AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK.....	54
IV. TITULUA.....		56
erabilerak erregulatzeko araudia.....		56
37. ARTIKULUA.	HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA:.....	56
38. ARTIKULUA.	HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.....	56
39. ARTIKULUA.	ERABILERA DEFINIZIOAK.....	56
40. ARTIKULUA.	ERABILERA XEHATUEN ERLAZIOA.....	57
41. ARTIKULUA.	ERABILERA NAGUSIA.....	58

42. ARTIKULUA. ERABILERA BAIMENDUAK ETA ERAIKINAREKIKO BATERAGARRITASUNA.....	59
43. ARTIKULUA. ERABILERA GALARAZIAK.....	62
44. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZINAK ANTOLAMENDUZ KANPOKO EGOERAN EDO PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZENAK.....	63
45. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZIN TOLERATUAK.....	63
46. ARTIKULUA. ERABILERA ASIMILATUAK.....	64
47. ARTIKULUA. LEHENTASUNEZKO INTERESEKO JARDUERA BABESTUEN KATALOGOA.....	64
48. ARTIKULUA. BIRGAITZEKO LAGUNTZAK.....	65
49. ARTIKULUA. JARDUERA EGITEKO LAGUNTZAK.....	65
v. TITULUA.....	66
kudeaketa ERREGULATZEKO ARAUDIA.....	66
1. KAPITULUA.....	66
DEFINIZIOAK.....	66
50. ARTIKULUA. ERAIKINAK HARTUTAKO KARKABA ESPAZIOAK.....	66
51. ARTIKULUA. BIRGAITZE BABESTUKO EKINTZAK.....	66
2. KAPITULUA.....	67
KUDEATZEKO ERAK.....	67
52. ARTIKULUA. KUDEAKETA PRIBATUKO ERAK.....	67
53. ARTIKULUA. LAGAPENAK.....	67
54. ARTIKULUA. KUDEAKETA PUBLIKOKO ERAK.....	67
55. ARTIKULUA. JARDUKETA ISOLATUAK (KARKABAK).....	67
3. KAPITULUA.....	68
ONURAK ETA KARGAK.....	68
56. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK ETA ZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.....	68
4. KAPITULUA.....	70
BIRGAITZEA.....	70
57. ARTIKULUA. BIRGAITZE EKINTZEN BALDINTZAK.....	70
58. ARTIKULUA. BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK.....	70
59. ARTIKULUA. UDALAREN AHALMENAK.....	72
Vi. TITULUA.....	73
LIZENTZIEN ARAUBIDEA.....	73
1. KAPITULUA.....	73
DEFINIZIOAK.....	73
60. ARTIKULUA. LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK.....	73
61. ARTIKULUA. ARRASATEKO HERRIGUNE ZAHARREAN MULTZO MONUMENTAL DEKLARATUTAKO EREMUA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIAK TRAMITATZEA.....	73
62. ARTIKULUA. HERRIGUNE ZAHARREKO EREMU ARKEOLOGIKOA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIEN TRAMITAZIOA.....	74
63. ARTIKULUA. HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZEA TITULARTASUN ALDAKETETAN.....	74

<i>ERAIKIN KATALOGOA.....</i>	<i>76</i>
<i>ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA.....</i>	<i>81</i>
<i>ZUHAITZ BABESTUEN KATALOGOA.....</i>	<i>84</i>
<i>26/1997, DEKRETUAK, OTSAILAREN 11KOA, ARRASATEKO HERRIGUNE HISTORIKOAREN MONUMENTUAK AITORTZEN DITUENA, ZEIN ELEMENTURI EMATEN DIZKION BABES BEREZIKO, BABES ERTAINEKO ETA OINARRIZKO BABESEKO MAILAK.....</i>	<i>86</i>
<i>KONPOSIZIO ESKEMAK.....</i>	<i>89</i>

I. TITULUA**ARAUDI OROKORRA****1. KAPITULUA:****XEDAPEN OROKORRAK****1. ARTIKULUA. XEDEA**

Dokumentu honen xedea da *Arrasateko Hirigune Historikoaren eta Errebalen Birgaitze Integratuko Plan Berezia* egokitzea *ekainaren 30eko 2/2006 Legean* aurreikusitakoari, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa*, *ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuari*, *ekainaren 30eko 2/2006 Legea* garatzen duten *premiazko neurri buruzkoa*, *uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuari*, *Hirigintzako Estandarrei buruzkoa*, eta *maiatzaren 9ko 6/2019 Legean* aurreikusitakoari, *Euskal Kultura Ondareari buruzkoa*, eta, azkenik, terminologiari dagokionez, irizpideak bateratzea *Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekin*.

Agiri honek ezartzen ditu Planak hartzen duen eremuaren hiri birgaitzea lortzeko behar diren kudeaketa mekanismoak, bideratua hiri ehuna babestera, kontserbatzera eta hobetzera, bai eta eraikitako eta hiritartutako ondarearen balioa nabarmentzera eta egokiago erabiltzera ere, horrela ziurtatuko da bertan bizi den jendeak jarraitzea, egungo bizi baldintzak hobetzea, eta etxebizitzaren kalitatea handiagotzea, eta ekipamendu komunitarioak eta jarduera ekonomiko bateragarriak indartu edo sendotzea.

Hori guztia, batetik, *eraikitako eta hiritartutako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 10. artikulua* betetzeko eta, bestetik, plan berezietarako aurreikusitakoa betetzeko ere *Lurzoruari eta Hirigintzari buruz ekainaren 30eko 2/2006 Legean*, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruz 2/2006 Legea* garatzeko *neurri urgenteen 105/2008 Dekretuan*, *ekainaren 3koa*, eta *hirigintza estandarrei buruz uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan*.

2. ARTIKULUA. JATORRIA.

Hirigune Historikoaren eta Errebalen Birgaitze Integratuko Plan Berezi honek Arrasateko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren testu bategina ordeztzen du, zeinak jasotzen baitu Plan Bereziaren 6. aldaketa eta eguneratzea, Udaleko Osoko Bilkurak onartua behin betikoz 2013ko uztailaren 23an (2013ko azaroaren 26ko GAO, 225. zk.).

3. ARTIKULUA. EREMUA.

Herrigune Historikoaren eta haren Errebalen Birgaitze Integratuko Plan Berezi honen (aurrerantzean BPB) aplikazio eremua da dokumentuaren PO.01 planoan jasota dagoena (jarduketa eremuaren muga), bat datorrena hauek osatzen duten esparruarekin: Olarte kalea, Otorora Lizentziaduna kalea, Azoka kalea, Mondragones kalea, Maalako biribilgunea, Garibai etorbidea, Arano eta Garcia maisu-maistren kalea, Zerkaosteta kalea, Arrasate pasealekua, San Viator ikastetxeko iparreko fatxada eta Gazteluondo kalea. Esparru hori bat dator AE 47.- ALDE ZAHARRA izeneko antolamendu eremuarekin, Arrasateko Antolamenduko Plan Orokorrean (2016ko maiatzaren 31ko GAO, 102. zk.).

Plan bereziak eremu osoa banatzen du eremu berezi bitan:

- A01: Monumentu izaerako esparrua, otsailaren 11ko 26/1997 Dekretuak erregulatua, Arrasateko Hirigune Historikoa, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun Kalifikatu deklaraztea onartzen duena eta babes araubidea finkatzen duena.
- A02: errebalak eta plan honen eremuaren gainerakoak.

Bestetik, eta bakar-bakarrik zonakatzearen ondorioetarako, erabilera xehatuak ezartzeko, plan bereziak eremu osoa banatzen du eremu berezi bitan:

- Goialdea
- Behealdea

Zonakatzeak jasota datoz PO.01 planoan (jarduketa eremuaren mugak).

4. ARTIKULUA. INDARRALDIA.

Plan Berezi honek mugagabeko indarraldia izango du behin betiko onartu eta argitaratzen denetik, honi buruz aplikazio xedapenetan ezarritakoaren arabera, indarrean dagoen araudian aurreikusitakoaren arabera berrikusten ez den bitartean.

5. ARTIKULUA. BERRIKUSTEA.

Plan Berezia berrikusiko da edo, hala badagokio, haren elementuren bat (dokumentuak) aldatuko da, nahikoa bada Plan Bereziaren eta haren garapen objektiboaren artean dauden disfunczioak edo kontraesanak gainditzeko, kasu hauetan:

- a) Gertatu bada Birgaitze Integratuko Esparruan sartutako ondare eraikiaren hondatze puntual edo orokorra.
- b) Gertatu bada goragoko mailako antolamenduaren berrikuspena, betiere aldatzen bada Plan Orokorrak proposatutako hirigintzako antolamendu eta garapeneko egitura, BPBri berari eraginez funtsezko zehaztapenen edo jarraibideren batean.

- c) Derogatu edo aldatzen bada funtsean *abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua, hiritartutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa, edo maiatzaren 9ko 6/2019 Legea, Euskal Kultura Ondarearena.*

Ulertuko da ez dagokiola berrikustea Plan Berezi honek aipatzen duen araudia aldatzen bada, bai ordea Plan Berezi honen artikulua zuzenean eta berehala eguneratu eta egokitzea une bakoitzean indarrean dagoen araudira.

Plan Berezi honetako zehaztapenek *Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra* garatzeko plangintzan ezarritako berezko maila dute.

Alde batera utzi barik jarraian azalduko diren salbuespenak, hura aldatzea, edo haren osagarria, Plan Berezi honen aldaketaren bidez bakarrik gauzatu ahal izango da. Salbuespen horiek, zehazki, kasu hauei lotuta daude:

- Babes bereziko kategorian sartutako elementuen zerrenda doitzea edo osatzea, arlo horretan administrazio eskudunak hartutako erabakien ondoriozkoa.
- Plan Berezi honetako proposamenak egokitzea edo osatzea, plan berezietatik, xehetasun azterketetatik, Katalogoaren aldaketetatik eta ordenantzetatik datozenak, haien aurreikuspenen arabera sustatuak, eta horien eraginpeko gaietan eragina dutenak.

Salbuespen horiek eragindako kasuetan izan ezik, haien zehaztapenak ezin izango dira aldatu beste plan batzuen esparruan.

6. ARTIKULUA. EFECTOS.

Plan Berezia behin betiko onartu eta behin betiko onartu izana argitaratu eta gero, bai eta Planean jasotako Ordenantzen testu osoa ere, Plana berehala izango da betearaztekoa eta nahitaez bete beharrekoa administrazioarentzat eta partikularrentzat.

7. ARTIKULUA. DOKUMENTAZIOA.

Planak dokumentu hauek ditu:

- A.- Memoria
- B.- Eraikin Unitateen banakako fitxak
- C.- Hirigintza araudia
- D.- Antolamenduko planoak
- E.- Ekonomia-Finantza azterketa
- F.- Etapen plana

8. ARTIKULUA. INTERPRETAZIOA

Planaren dokumentuen artean kontraesanik egonez gero, lehenetsiz aplikatuko dira, ezartzen den ordenan:

- 1) Eraikin Unitateen banakako fitxak (B)
- 2) Hirigintza araudia (C)
- 3) Antolamenduko planoak (D)

Ekonomia eta Finantza Azterketa (E) eta etapen plana (F) lehentasunezkoak izango dira, bakoitza bere arloan.

2. KAPITULUA

PLANA GARATZEKO ARAUDIA

9. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO PROIEKTUAK.

Planean aurreikusitako birgaitze ekintzak exekutatzeko, kasuan kasuko eraikuntza eta urbanizazio proiektuak behar dira, eta dagozkien birpartzelazio proiektuak ere bai.

3. KAPITULUA

TRAMITAZIOA

10. ARTIKULUA. TRAMITAZIOA

Arrasateko hirigune historikoaren eta errebalen birgaitze integraturako plan berezi hau onartzeko, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruz ekainaren 30eko 2/2006 Legeak eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak, lurralde antolamenduko planak eta hirigintza antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen*, horretarako ezarritako prozedurari jarraitu behar zaio, zeinak tramite hauek baititu: hasierako onespina eta gutxienez 20 eguneko epean jendaurrean jartzea; aldi berean, txostena eskatuko zaie kultura arloan eskumena duten sailei, zeina egingo baita gehienez ere hilabeteko epean, eta loteslea izango baita; ikusita txosten horren edukia, eta ikusita egindako alegazioak, Udaleko Osoko Bilkurak behin betiko onspena emango du, dagozkion aldaketak eginda. Aldaketa horiek funtsezkoak izanez gero, Plan Bereziaren testu bategin bat idatziko da, zeina hasiera batean onartuko baita, eta jende aurrean erakusteko aldi berri bat irekiko da.

Hortaz, testu honen bidez, udalak hasierako onspena emango dio dokumentuari.

II. TITULUA

ERAIKUNTZA ERREGULATZEN DUEN ARAUDIA

1. KAPITULUA

ERAIKUNTZAREN EGINTZAK ERREGULATZEN DITUEN ARAUDIA

1. SEKZIOA: DEFINIZIOAK

11. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEN DEFINIZIOAK.

1. Eraikuntzaren altuera.

Eraikin baten fatxadako azaleraren altuera da, Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako irizpideen arabera neurturik. Irizpide orokor moduan neurtuko da beheko erreferentzian sestra gainean eraikuntzako lerrokaduraren punturik baxuenaren maila (fatxadaren azaleraren punturik baxuena), sarbide nagusiaren fatxadako erdigunean (betiere kokatzen bada beheko solairuaren mailan) eta, goiko erreferentzian, fatxada nagusiaren azaleraren eta horren teilatu erlaitzaren elkargunea, eraikinak ez badu teilatu hegalki edo erlaitzik, fatxadako azaleraren punturik altuena.

2. Beheko solairuen altuera.

Beheko Solairuen altuera da: kaleko sestratik, eraikineko fatxada nagusiko erdiko puntuan hartua, lehen solairuko forjatuaren goialderaino (H izeneko konposizio eskemetan) dagoen tarte bertikala.

Beheko solairuen altuera kasuan kasuko fatxadaren erdiko puntuan neurtuko da, kalearen kotatik goiko solairuaren forjatuaren goiko alderaino, kasu gehienetan balkoien goiko alderaino. Zalantzarik izanez gero kontuan hartu beharreko garaierari buruz, inmieblearen barrualdean neurtuko da eta neurtutakoa eraman fatxadaren erdiko puntura.

3. Baoen proportzio bertikala.

Baoen altuera bao bakoitzaren erdigunean hartuta, handiagoa da %15 bao horren zabalera baino. Baoaren altuera V bada, eta zabalera A, bete behar da $V > 1,15 A$.

4. Fatxada

Eraikinaren kanpoaldeko itxitura paramentua da, non kokatzen baitira bertako lokalen argizatze eta aireztatze natural edo zuzenekoen baoak. Azalera plano bat da, apur bat bertikala, zeinaren azalera gidatzailea bat baitator eraikinaren muturreko lerrokadurarekin.

5. Mehelina.

Partzela biren arteko bereizketa horma da, horren titulartasuna partzela biegi badagokie.

6. Mazizoa.

Mazizotzat hartzen da fatxada itsuko zona, hau da, argirik zein aireztapenik pasatzen uzten ez duena.

7. Baoak.

Baotzat hartzen dira fatxadan egiten diren irekidurak, eginak barrualdeko lokalen argiztapena edota aireztapena lortzeko. Banatzen dira:

1.- Leihoak. Behealdean karek edo zona itxi bat duten baoak dira. Karela bera itxia izan daiteke erabat edo zati batean.

2.- Balkoiak. Dena delako solairuko zoruaren mailaren beheko aldetik hasten diren baoak dira. Zoru hori kanpoaldera irten daiteke, eta fatxadaren azalera bera gainditu, halakoetan balkoi irtena sortzen da, edo azalera horretan geratu daiteke, eta halakoetan balkoi berdindua sortzen da. Edozelan ere, babes elementu bat izango du beheko aldean.

3.- Begiratokiak. Printzipioz balkoi irtenaren antzeko aukera bati dagozkio, baina, karela izan beharrean babes gisa, itxita egongo dira bolumen bat erabat ixten duen zurajezko eta beirazko prisma bolumen batean. Elementu irten itxiak dira, fatxadaren gehieneko lerrokaduraren gainean. Elementuok prisma bolumen itxi bat egiten dute, eta haien oinplano okupazioa da balkoi baten okupazioaren parekoa eta hor nagusi da dimentsio bertikala, eta horra sartzen zara barrualdetik, sarbideko solairuko forjaturainoko bao urratu baten bidez.

4.- Galeria. Elementu honek kokatuta dagoen lokalaren zorutik sabairako altuera hartzen du, eta haren luzera da altuera baino askoz handiagoa, eta haren azalera osoan itxita dago, zurajez eta beiraz. Elementu hau begiratoki baten antzekoa da, zinetan dimentsio horizontala baita altuera baino askoz handiagoa.

5.- Erakusleihoa. Fatxadan beheko solairuko baoa, merkataritza lokala dena, azalera osoan itxita dagoena, zurajez eta beiraz, non salgaiak jendaurrean erakusten baitira.

Lokalera sartzeko atea beheko solairuan. Forma erregularreko baoa, beheko solairuko fatxadan irekita lurzorutik altuera egokiraino, eta balio duena hortik sartu eta irteteko, lokalera sartzen uzten duena.

7.- Atariko atea. Bizitegi eraikinera sartzeko ate nagusia, sarbidea dena kaletik eraikineko etxebizitzetara eta elementuetara sartzeko.

8. Baoaren ardatza.

Lerro bertikal bat da, fatxadako azalera dagoena eta baoaren azalera bi zati berdinetan zatitzen duena.

9. Pertsiana.

Elementu honen bidez baoa iluntzea lortzen da, eta jeneralean elementu linealez osatuta daude, elkarren artean kateatuak, betiere baoaren goialdean biltzeko moduan, bai biribilduz bai lamak multzokatuz.

10. Zokaloa.

Eraikuntza elementu bat da, paramentuaren beheko aldean kokatua eta halako altuera bat hartzen duena, hain zuzen ere paramentu horren beheko aldea babesteko. Eraikitzen da fatxadaren erabilitako materialaren antzeko material batez.

11. Inposta.

Horma maila horizontal bat da, fatxadaren zehar eta fatxadatik irtenez jarria eta forma linealekoa; forjatu baten aurrealdea erakusten du fatxadaren.

12. Errezerkoak.

Horma mailez osatutako eraikuntzako elementuak dira, baoen perimetroan, fatxadako sektoreen arteko bereizketa gisa edo partzela arteko bereizketa eginez.

13. Erlaitzeko lerroa.

Lerro bat da fatxada planoan dagoena, apur bat horizontala eta erlaitzaren beheko aldearekin bat datorrena. Erlaitzik ez badago, berba egingo dugu teilatu hegala lerroaz, eta ulertuko dugu hura dela fatxada planoan kokatutako lerro bat, hura ere apur bat horizontala, eta bat etorriko da estalkiko teilatu hegaleko beheko aldearekin.

14. Erlaitza.

Elementu irten bat, fatxadaren azaleraren gainean, zeinak fatxada errematatzen baitu goiko aldean eta garantzzen baita fatxada osoan zehar, alderik alde. Haren hegala konparatu daiteke haren lodieraz, eta osatuta dago luzetarako moldura batzuez, gainjarriak. Normalean erabiltzen da hormigoizko estalkietan, eta egitura eginkizuna eduki dezake edo apaingarri bat izan daiteke.

15. Teilatu hegala.

Erlaitzaren toki berean; estalkiaren berme elementuek osatzen dute, fatxadarekiko perpendikularrak eta fatxadatik irteten dutenak. Teilatu hegala izan daiteke plano horizontal bat edo plano inklinatu bat, estalkiko isurki triangeluarrari egokitzen zaion edo ez, edo beheko itxitura bat duen edo ez, oholeria horizontal batez; oholeria hori fatxadarekiko zuburuetan bermaturik egon daiteke.

16. Sabai leihoa.

Azalera kristaldun bat da, zurajea duena eta estalkian kokatua eta estalkiaren malda berdinarekin; balio du argitzeko eta, hala badagokio, eskailerak, patioak eta teilatupeko lokalak aireztatzeko.

17. Txapitulak.

Eraikuntzako elementu bat da, estalkiko planotik gora irteten den bolumen batek osatua, paramentu bertikalez, estalki propio batez eta zurajezko elementuez osatuta. Haren funtsezko eginkizuna da aireztatzea eta argizatzea eraikinetako teilatupean dauden espazioak.

18. Eskailera zuloa.

Eskailera ixten duten paramentu bertikalek mugatutako espazioa da. Eraikuntzako elementu komunak eta gela pribatiboak (etxebizitzak eta merkataritza lokalak) bereizteko trenkadek mugatutako espazioa.

19. Eskailerako arrapala.

Eskailerako mailak hartzen dituen plano inklinatua da.

20. Tranpala.

Eskaileraren plano horizontala da, eta horren gainean solairuetako lokalekin komunikatzeko atear irekitzen dira; solairuetako forjatuen antzeko kota batean dago.

21. Meseta.

Eskaileraren plano horizontala da, eta horren gainean ez da aterik zabaltzen.

22. Eskailera begiak.

Libre geratzen den barne espazioa da, eta mugatzen du arrapalen, tranpalen eta meseten kanpoko eremuak.

23. Sotoa.

Solairu hau dago beheko solairuaren azpian, erdisotoaren azpian edo altueran espazio eraikiezin baten sestra azpian, eta ez da ateratzen metro bat baino gehiago eraikinarekin kontaktuan dagoen lursailaren edozein sestratan.

24. Erdisotoa.

Solairu hau dago beheko solairuaren azpian eta ez da ateratzen metro bat baino gehiago eraikinarekin kontaktuan dagoen lursailaren edozein sestratan.

25. Teilatupea.

Solairu hau dago eraikin baten estalkiaren azpian, haren batez besteko barne altuera librea fatxadan, edo atiko baten atzeraemandako fatxadan, 1,5 m-koa bada edo horik gorakoa bada.

26. Kanpoko etxebizitza.

Kanpoko etxebizitza bat da egongela edo jangela-egongelako argiztapen eta aireztapeneko baoak zabalik badaude erabilera eta titulartasun publikoko espazio libreria, hala nola kaleak, plazak edo kantoiak, edo zabalik badaude espazio libre pribatura –lorategia–, egon dagoen eraikuntza unitateari lotuta baldin badago.

27. Barruko etxebizitza.

Barruko etxebizitza deritzo egongela edo jangela-egongelako argiztapen eta aireztapeneko baoek ez badituzte betetzen kanpoko etxebizitza izateko finkatuta dauden baldintzak.

12. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ARLOKO DEFINIZIOAK.

1. Jarduketa autonomoa

“Jarduketa autonomo”tzat hartzen da: jarduketaren helburua denean jabeek doan laga eta doan egin behar ez dituzten sistema lokalak hiri lurrean eta desjabetze sistemaren bidez lortzea eta exekutatzea.

2. Eraikuntza unitatea.

“Eraikuntza Unitate”tzat hartzen da: eraikuntza batek edo batzuek eta haiekin batera erregistro unitate bat osatzen duen partzelak osatzen duten multzoa; hortaz, horiek ezin dira bakoitza bere aldetik besterendu edo saldu, eta mantendu beharko da harik eta eraikuntza edo eraikuntzak eraitsi arte.

3. Partzela.

Unitate fisiko bat osatzen duen eta jabetza berekoa den lurzoru zatia da. Bereizten dira:

- Hasierakoa: Plan Berezia onartu aurretik zegoena.
- Bukaerakoa: Plan Berezia aplikatzearen ondorioz lortutakoa.

Partzelak erabileren eta eraikuntzaren euskarriak izango dira, Plan Berezi honek egindako lurzoru sailkapenaren arabera, eta erreferentzia moduan erabiliko dira dentsitate eta aprobetxamendu indizeetarako, bai eta gutxieneko eraikuntza unitatea ziurtatzeko ere.

4. Orubea.

Eraiki daitekeen hiri lurzoruaren azalera da, dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, eta Planak ezarritako kudeaketa eta urbanizazio betekizunak bete ostean eraiki daitekeena. Plan Bereziak xehetasunez egindako antolamendua eduki behar du, eta urbanizaturik egon behar du Plan Bereziak berak ezarritako zehaztasunen arabera.

5. Eraikina.

Partzela batean egindako eraikuntza bat da, okupatua oso-osorik edo zati batean.

6. Higiezina.

Eraikin batek edo gehiagok eta eraikin horiek dauden partzelak osatzen duten multzoa da, gehituta lursail libre lotua, unitate prediala osatzen duena.

7. Eraikuntzaren lerrokadura.

Lursail urbanizatuaren gainazalean eta partzelen barruan, bat etorrita edo ez partzela lerrokadurarekin, sestra gainean baimendutako eraikuntzaren oinplano inguratzea definitzen duen lerroa da, eragotzi barik tolerantziak ezarri daitezkeela eraikuntzatik kanporantz ateratzen diren elementuen dispozizioarekiko.

- Nagusia. Lerrokadura kale eta plazetara.
- Atzealdekoa. Lerrokadura erabilera mugatuko espazio libre publikoetara edo karkabetara.

Eraikuntzaren lerrokadurak lotesleak eta nahitaezkoak dira, eta horiek adierazten dute onartutako gehienekoa eta gutxienekoa.

8. Eraikuntza edo fatxada lerroa.

Eraikuntza baten eta espazio libre baten arteko lerroa edo muga da.

9. Sakonera eraikigarria.

Partzela batean aurrealdeko fatxada lerrokaduraren artean eta atzealdeko fatxada lerrokaduraren artean dagoen distantzia da, atzealdeko fatxada hori barrukoa edo kanpokoa izan. Eraikuntza sakonera hori izango da bi mehelinen edo alboko fatxaden sakoneren arteko batez bestekoa.

10. Profil erregulatzaileria.

Profil honek definitzen ditu etxe uharte bereko eraikuntza unitateek izan behar dituzten altuerak; gainera, gertatu daiteke etxe uharteko profil erregulatzaileria eta etxe uharteko eraikuntza unitateren baten profil tipoa berdinak ez izatea.

Profila da zenbat solairu dagoen lurzoru urbanizatuaren sestra gainean edo fatxada aurrearekin (sestra gainean), edo sestra konputagarri gainean (sestra azpian) lehen solairuaren azpian.

13. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN KATALOGOA.

Esparruko eraikin guztiak sailkatuta daude haien balio erlatiboaren arabera, «Eraikuntzaren Katalogoa» dokumentuan jasota dagoen bezalaxe, kategoriak hauetakoren batean –beheranzko ordenan–:

- Babes berezia (BB)
- Babes ertaina (BE)

- Oinarriko babesa (OB)
- Ingurumen babesa (IB)
- Elementu diskordanteak (ED)
- Hiri espazioak (HE)

Babes bereziko eraikinak (BB)

Babes bereziko elementutzat hartzen dira Euskal Kultura Ondareari buruz uztailaren 3ko 7/1990 Legean garrantzi bereziko zat jotzen direnak, arkitektura, arte, historia edo kultura balio bereziak eta apartekoak dituzten higiezinak eta hiri elementuak.

Maila horretan sartuta dauden eraikinetan, babesa erabatekoa da, eta hor egiten diren zaharberritze jarduketek ezin izango dute ekarri ezelan ere asmatze ekarpenik edo diseinu berririk.

Muga bat izango dute, ezin izango dira eraitsi, ez osorik, ez partzialki, ez bada *Euskal Kultura Ondareari buruz uztailaren 6ko 6/2019 Legearen 51. artikuluan* («Babes bereziko eta ertaineko kultura ondasunen aurreko deklarazioa») ezarritako baldintzetan; hala ez bada, nahitaezkoa izango da eraikina osorik lehengoratzea.

Eraikin horiei eragiten dieten obra guztietan, higiezinaren ezaugarri bolumetrikoak eta oinarrizko lerrokadurak mantendu beharko dira, eta horiek nabarmenduko dira kontraesanean egon daitekeen hirigintza araudiaren gainetik.

Eraikin horietan esku hartze baimendu hauek egingo dira, eraikinaren elementu tipologiko formalak eta egiturazkoak errespetatuta:

- a) Espazio arkitektonikoa zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara itzultzea, hauen bidez:
 - Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.
 - Barruko espazioak zaharberritzea.
 - Behera etorritako edo eraitsitako eraikinaren zatiaren edo zatien zaharberritze tipologikoa.
 - Jatorrizko espazioaren banaketa eta antolaketa kontserbatzea edo berrezartzea.
 - Eraikuntza unitatea osatzen duten lursail eraikien (patioak, klaustroak, plazak, ortuak edo lorategiak) jatorrizko egoera kontserbatzea edo berrezartzea.
- b) Egitura elementuak finkatzea, errekuperatu ezin diren zatiak ordeztuz, egitura elementu hauen posizioa edo kota aldatu barik:
 - Kanpoko eta barruko sostengu hormak.
 - Forjatuak eta gangak.
 - Eskailerak.
 - Estalkia, jatorrizko estaldurako materiala berrezarrita.
- c) Eranskin itsugarriak eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, horiek ez badute interesik edo negatiboki kontrastatzen badute eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin.
- d) Oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak jartzea, arestian adierazitakoa errespetatzen bada.

Babes ertaineko eraikinak (BE)

Babes ertaineko elementutzat hartzen dira Euskal Kultura Ondarearen elementu diren higiezinak eta elementuak, ingurumen ospe hutsa baino haratago.

Maila honetan sartutako eraikinetan, debekatuta dago higiezina eraistea guztiz edo zati bat, Euskal Kultura Ondareari buruz uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan ezarritako baldintzetan izan ezik; bestela, derrigorrezkoa izango da osorik lehengoratzea. Eraikin horiei eragiten dieten obra edo esku hartze guztietan, haien konfigurazio bolumetrikoa eta lerrokadurak mantendu beharko dira, eta horiek nagusituko dira aplikatuko den hirigintza araudiaren gainetik.

Kategoria honetan sartzen diren higiezinetan eta elementuetan baimendutako esku hartzeen bidez, balioa ematen baitiete higiezinaren ezaugarri formalei, tipologikoei eta egiturazkoei, eraikuntza erabat errekuperatu ahal izango da, irizpide hauen arabera:

- a) Balioa ematea eraikuntzaren itxura arkitektonikoari, hau da, jatorrizko balioak berrezartzea, hauen bidez:
 - Kanpoko edo barruko fatxadak zaharberritzea, eta barruko fatxadetan aldaketa partzialak ere onartuko dira, baldin eta ez bada hausten konposizioaren batasuna eta errespetatzen badira balio estilistiko bereziko elementuak.
 - Barruko espazioak zaharberritzea, baldin eta garrantzi arkitektoniko edo kultural berezia duten elementuak badira
- b) Egitura elementuak finkatzea, errekuperatu ezin diren zatiak ordeztuz, egitura elementu hauen posizioa edo kota aldatu barik:
 - Kanpoko eta barruko sostengu hormak.
 - Forjatuak eta gangak.
 - Eskailerak.
 - Estalkia, jatorrizko estaldurako materiala berrezarrita.
- c) Eranskin itsusgarriak eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, horiek ez badute interesik edo negatiboki kontrastatzen badute eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin.
- d) Oinarrizko instalazio higieniko-sanitarioak jartzea, arestian adierazitakoa errespetatzen bada.

Oinarrizko babes (OB) duten eraikinak

Oinarrizko babes elementutzat hartzen dira, balio arkitektoniko, historiko edo artistiko nabarmenik eduki barik, tipologiaren edo ingurumenaren ikuspegitik ondare eraikiaren zati interesgarri diren eraikinak.

Maila honetan sartutako eraikinetan, debekatuta dago babes maila honetan jasotako higiezinak eraistea guztiz edo zati batean, *Euskal Kultura Ondareari buruz uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36.* artikuluan aurreikusitako baldintzetan izan ezik. Elementu horietan baimendutako esku hartzeak, goragoko babes mailetan jasotakoez gain, hauek izan daitezke:

- a) Fatxadetako itxura aldatzeko obra txikiak, aldaketa horrek eraginez bauei, edo bao berriak irekitzeari, ez badute hausten azalera erabilgarriaren lehengo banaketa eta fatxaden konposizio orokorra.
- b) Estalkia konpontzeko obrak, eta, hala badagokio, aldatu ahal izango dira ere uhalak edo egiturazko beste elementu batzuk, baina forma eta materialak mantendu beharko dira.

- c) Eraikineko edozein elementu iragazgaizteko obrak.
- d) Fatxadako arutzeria, balkoietako hegala, begiratokiak, erlaitzak eta sartzeko ateak ordeztuko obrak; halako kasuetan, ordeztu behar dira lehendik zeuden antzeko materialez eta diseinuaz, ez bada hura hobetzeko baldintzatzaileek aholkatzen dutela hura aldatzea.
- e) Obren xedea da hondatuta dagoen beste akabera elementuren bat konpontzea, baldin eta elementu horrek ez badu egitura edo erresistentzia funtziorik.
- f) Barruko obrak, ez badiote eragiten eraikinaren banaketari, hala nola emokadura eta pintura, zoladurak exekutatzea eta konpontzea, barruko arutzeria lanak, iturgintzako, berokuntzako eta tximinietako konponketak, sukaldeak eta tresna sanitarioak aldatzea, eta oinarrizko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak sartzea.
- g) Artikulu honetako aurreko epigrafeetan aipatutakoen maila bereko edo antzeko beste edozein obra, eta eraikineko baldintza higieniko-sanitarioak hobetzera zuzenduta egonik eragiten ez diena haren inguru eta/edo tipologia balioei.
- h) Egoera txarrean dauden egitura elementuen ordeztu beste elementu berri batzuk jartzea, nahiz eta beste material batez eginak egon, eta beste lan batzuk egituraren eta zimenduen konposizioan, baldin eta horien egonkortasuna eta segurtasuna areagotzen badute.
- i) Barruko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, oinarrizko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak jartzetik datozen egokitzapen txikiak baino handiagoak inondik ere, baldin eta bizigarritasuna hobetzeko badira, eta higiezinaren ingurumen eta tipologia balioen kontra ez badoaz.
- j) Eranskin itsusgarriak eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, horiek ez badute interesik edo negatiboki kontrastatzen badute eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin.

Ingurumen babesa (IB)

Halako higiezinak, oro har, ez dute balio arkitektoniko, historiko edo artistiko aipagarriak, eta mota guztietako jarduketak onartzen dira, ordezte barne, baldin eta eraikin berria lehendik dagoen multzoarekin integratzen edo bateratzen bada, eta berreraikuntzak betetzen badu jarduketa parametroetan ezarritakoa.

Elementu diskordanteak (ED)

Elementu diskordantetzat hartuko dira ingurunera egokitzen ez diren elementuak, eta ulertuko da desegokitasun hori kasu hauetakoren bat gertatzen denean:

- a) Partzela eransketa, Erdi Aroko Hirigune Historiko batean partzelazioaren elementu bereizgarrien funtsezko eraldaketa dakarrenean.
- b) Etxebizitza kolektiboen tipologiak ezartzea Hirigune Historiko honetako tradizionalekin bat ez datozen mehelinek artean.
- c) Hirigune Historiko honetan fatxaden konposizioetatik, bolumetrietatik eta tradizionalak ez diren materialetatik eratorritako irudiak ezartzea.

Hiri espazioak (HE)

Babes araubide honen ondorioetarako, hiri espaziotzat hartuko dira espazio eraikigabeak, erabilera publikokoak izan edo ez, herrigune historikoaren hiri egituraren parte direnak, eta horiek dira:

- Kaleak eta kantoiak.
- Plazak eta parkeak.

–Patioak eta karkabak.

2. KAPITULUA

HIRIGINTZA EGOKITZEKO ARAUDIA

14. ARTIKULUA. HIRIGINTZA JARDUERAKO ORDENANTZA

Irizpide orokor moduan, ordenantza hauek hirigintzako esku hartze guztietan aplikatuko dira, edozein dela ere eraginpean hartutako eraikinen babes maila, eraikin bakoitzaren fitxan babestutzat edo babestu beharrekotzat adierazitako elementuetan eta zehaztapenetan izan ezik.

- 1.- Partzela nahiz lerrokadurak definituta datoz planoan: “PO.02 Antolamendua, Zonakatzea”.
- 2.- Partzelak orube kontsiderazioa hartzeko, baldintza hauek bete beharko ditu:
 - 1) Lurzoruaren eta hegalaren titulartasuna egokitu izana aplikagarri zaizkion aurreikuspenei.
 - 2) Azalera eraikigarria 45 m²-tik gorakoa izatea.
 - 3) Bide publikora ematen duen fatxada aurrea 3,45 m-tik gorakoa izatea, eta 11,50 m-tik beherakoa.
 - 4) Azalera eraikigarria zati aurreko eta atzeko lerrokaduren arteko batez besteko distantzia 3,45 metrotik gorakoa izatea eta 11,50 m-tik beherakoa, eta partzelaren batez besteko hondoan baino txikiagoa izatea.

Partzelek ez badituzte betetzen baldintza horiek, jarduketa bat exekutatu beharko da aldameneko jabetzetako batekin, zeina udalak mugatuko baitu lehen partzelako jabeak errekerituta.

- 3.- Definitutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikuntza zatiak geratuko dira antolamenduz kanpo edo plangintzarekin bat ez datozen egoeran, eta aplikatuko zaie halako kasuetan indarrean dagoen legerian aurreikusitakoa.
- 4.- Eraikuntzaren hondoak bat etorriko dira artikuluko honetako 1. Puntuan aipatutako planoetan markatutakoekin, hala beheko solairuetan, nola etxebizitzaren solairu orokorretan.
- 5.- Hona hemen eraikinaren profilak:
 - B+3 Hirigune historikoko erdialdeko etxe uharteetan; hau da, F, G, H, I, L etxe uharteetan. Salbuespena J etxe uharte da, haren altuera erregulatzailea B+2 izango baita.
 - "ES+BO+3 Hirigune historikoaren ertzeke etxe uharteetan; hau da: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Salbuespena E etxe uharte da, haren altuera erregulatzailea ES+BO+2 izango baita.
 - B+4 Olarteko errebaletan eta Maalako Errebalean.

- SS+B+2 Gazteluondoko errebalean.

Deskribatutako profilen salbuespenak definituta egongo dira banakako fitxetan.

Halaber, toleratu moduan mantenduko dira teilatupekoak eta estalkiarteak, atikoak eta txapitulak erlaitz-teilatu hegalararen lerroaren gainetik, baldin eta jendea bizi bada horietan Plan hau hasiera batean onartu zen egunean eta fitxetan agertzen direnak badira.

Teilatupea eta azken solairua elkartzea baimenduko da, etxebizitza bakarra osatzeko.

Ordezteko, eraberritzeko edo birgaitzeko baimena dagoen kasuetan, mantendu egingo dira lehendik zeuden teilatu hegalarainoko eta gailurrerainoko altuerak, banakako fitxetan adierazitako altuerak gainditzen dituztenak izan ezik. Oraingo egoeran altuera lehengo altueraren azpitik baldin dago, halako eraikinek altuera erregulatzailerara jo ahal izango dute, eta solairu kopurua gehitu.

Bi isurialdeko estalkia izango dute, teilatu gailurra paraleloan jarriz fatxada nagusiarekiko, baita kale eta kantoiak bat egiten duten gunetan ere; salbuespenak izango dira kasu apartekoak, hala nola kaleen elkargune diren eraikinak, hiri jauregiak, nabarmentasun eraikin isolatuak, eta etxe uharretako erremateak.

Debekatuta dago exekutatzea kasetoiak eta bolumen irtenak estalkiko isurki triangeluarretan, tximiniak eta aireztapeneko irteerak izan ezik.

Lehendik dagoenaren beheko solairuaren altuerari eutsiko zaio, ez bada altuera horrek kale bereko higiezinatarako ezarritakoa gainditzen duela; kasu horretan, altuera horretara egokitu beharko da.

Elementu “desegokiak” edo “ezabatu beharrekoak” egokitu behar dira, hala definitutakoak kasuan kasuko hirigintzako fitxetan.

Aukera dago oraingo etxebizitza zati bitan zatitzeko, baldin eta ateratzen den etxebizitza bakoitzak gutxienez 60 m²-ko azalera erabilgarria badu.

Planaren eremuan dauden etxebizitzaren kopurua ere murriztu ahal izango da, hainbat etxebizitza elkartuz, baldin eta etxebizitzak partzela berekoak badira.

15. ARTIKULUA. PARTZELAZIO ORDENANTZA.

1.- APLIKAZIO EREMUA

Oro har, jatorrizko partzelazioa mantendu beharko da oso-osorik, forma eta dimentsio baldintza berberetan.

Dena den, salbuespen hauek onartzen dira:

1.1.- Beheko solairuak:

Oro har, onartzen da edozein partzela elkartzea beheko solairuan, jarduera bera ezartzeko, babes bereziko eraikina dutenak izan ezik.

1.2.- Partzela osoak

ERAIKUNTZAREN KATALOGOA	PARTZELAZIO ORDENANTZA
PE	Ez da onartzen partzelak elkartzea.
PM PB PA ED	Dagokion hirigintza fitxan adierazitako partzelak elkartzea onartzen da.

2.- ALDAMENEN PARTZELAK ELKARTZEKO BALDINTZAK

2.1.- A01 ZONALDEA:

Mehelina mantendu beharko da partzela elkartuen artean, gutxienez lehen solairuko altueraraino.

Hala ere, zeharkako pasabideak irekitzea onartuko da beheko solairuko mehelin horman, baldin eta eremu irekiaren guztizko luzera ez bada mehelinaren luzeraren % 40 baino handiagoa.

Edozein kasutan ere, irakurketa argia eta bereizia egin ahal izango da asimilatutako partzela bakoitzari dagokion aurrealdeetako fatxada konposizioan.

2.2.- A02 ZONALDEA:

Mehelina ezabatzea onartuko da.

Edozein kasutan ere, irakurketa argia eta bereizia egin ahal izango da asimilatutako partzela bakoitzari dagokion aurrealdeetako fatxada konposizioan.

3.- ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

Elkartutako partzelek independente izaten jarraituko dute, erantsi barik.

Horren ondoriozko eraikuntza osatuko dute erkidego independenteek (jatorrizko partzela bakoitzeko bat) eta horien arteko elementu komunen zortasunak.

Jatorrizko partzela bat baino gehiago hartzen duen jarduerak dagokion partaidetza izango du azalera osoa osatzen duten erkidego bakoitzean.

4.- ASIMILATZEKO BETEBEHARRA

Partzelen birgaitze osoak, partzelak berreraikitzeak eta partzeletan oin berriak egiteak elkartzea ekarriko du, eta nahitaezkoa izango da batera eta aldi berean jardutea partzela parekagarrien multzo bakoitzean.

3. KAPITULUA

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

Irizpide orokor moduan, ordenantza hauek hirigintzako esku hartze guztietan aplikatuko dira, edozein dela ere eraginpean hartutako eraikinen babes maila, eraikin bakoitzaren fitxan babestutzat edo babestu beharrekotzat adierazitako elementuetan eta zehaztapenetan izan ezik.

16. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK.

1.- Oinplanoko okupazioa. Definituta datoz planoan: “PO.02 Antolamendua, Zonakatzea”.

2.- Debeztatuta dago babes bereziko, babes ertaineko eta oinarrizko babesak duten higiezinak eraistea, osorik edo zati batean, aurreko egoerako kasuetan izan ezik, betiere Euskal Kultura Ondareari buruz uztailearen 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan aurreikusitako baldintzetan eta 2/2007ko testu bateginean aurreikusitakoetan.

Babes bereziko eta ertaineko eraikinetan, eraikinaren ezaugarri bolumetrikoak mantendu beharko dira (solairu kopurua eta, beraz, eraikinaren egungo altuera eta lerrokadurak), eta onartuko dira bakar-bakarrik egoera txarrean dauden egitura elementuak ordeztaren ondoriozko aldaketa txikiak.

Era berean, babes ertaineko eta oinarrizko babeseko eraikinetan, irizpide nagusia izango da fatxadako eta egitura elementuak mantentzea, ez bada eraikinaren egiturazko egoera txarrak aholkatzen duela barrualdea hustea, eta, horrelakoetan, banakako egiturazko azterketa bat egin beharko da, kasuan kasu. Era berean, zalantzan jarri ahal izango da, eta xehetasunez aztertuko da fatxaden berezko egonkortasuna, alde batera utzita barruko egitura elementuak, obrak modu arrazionalan garatu ahal izateko, bitarteko ez ohikoak erabili behar izan barik horien mantentze lanak egiteko.

3.- Karkabei emandako lerrokadurak gainditzen dituzten espazioak udalari transmitituko zaizkio.

4.- Onartutako altuerak definituta daude hirigintzako fitxetan. Dena den, oro har, gehieneko altuera izango da proposatutako profil bakoitzean kontuan hartutako ingurumen altuera:

14.5 artikulua araberak B+3 edo SS+B+3 profil erregulatuak duten eraikinek gehienez 13,60 metroko altuera izango dute sestra gainean; B+4 profila duten eraikinek, berriz, gehienez 16 metroko altuera izango dute.

Eraikinetan profil erregulatuak B+2 edo SS+B+2 bada, gehieneko altuera 10,00 m-koa izango da sestra gainean.

Altuera horiek hartuko dira fatxada nagusian, edo hala badagokio, herrigune barruko kalearen fatxadan.

Eraikinak ordenantza honetan adierazitako solairu kopurua badu, onartuko da azken solairuaren altuera 2,60 m-raino handitzea, lurzorutik sabaira neurtuta.

5.- Ez da onartuko soto edo erdisoto berririk, baina lehendik daudenak mantenduko dira, eta haien erabilera egokituko zaie birgaitze plan bereziak onartutakoei.

6.- Onartzen da sotoak eta erdisotoak eraikitzea ingurumen babeseko eraikinetan edo elementu diskordanteetan, A02 zonaldean kokatuak, betiere hartzen badute plan bereziak baimendutako erabilera bat, ez badaukarte pertsonen egonaldi luzea eta betetzen badute arkeologiari buruz indarrean dagoen araudi guztia (azterketa egitea eta abar).

7.- Ez da onartuko solairuak berririk. Lehendik daudenak bakarrik baimendu edo onartuko dira.

8.- Teiltupeko espazioa. Etxebizitza moduan kontatu ahal izango da bakar-bakarrik gutxienez 1,90 m-ko altuera libre duen teiltupeko zonaldea. Dokumentu honetako 41. artikulua araberak, erabilerak hauek egin daitezke: etxebizitzarena, azpian hurrena duenari lotuta betiere, eta ganbara edo trastelekuarena, eta kasu bietan Plan honetan araututakoa beteko dute.

9.- Eraikuntza berriko jarduketetan, barruko atariko/beheko solairuko kale-kotaren sekzioaren profilek gutxieneko altuera baldintzei buruzko araudia bete beharko dute segurtasun eta higiene arazoientzat, eta bete beharko dituzte ere jarduketa bakoitzean aplikatu beharreko gainerako araudiak.

10.- Elementu desegokiak: Hirigintzako jarduketa guztietan, birgaitzekoak izan edo ez, orokorrak edo partzialak izan, derrigorrean kendu behar dira banakako fitxetan adierazitako elementu desegokiak eta horien ordeztu beste batzuk jarri behar dira, ordenantza honetara eta eraikuntzaren izaerari egokitzen zaizkienak. Era berean, fitxetan berariaz oraindik adierazita egon barik, beheko solairuetan egin beharreko jarduketetarako 17. artikuluan jasotakoekin bateragarriak ez diren elementu guztiak kendu beharko dira.

Beheko solairuei dagokienez, kontuan hartu beharko dira, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, 17. artikuluan adierazitako zehaztapenak.

17. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

Babes bereziko eraikinetan (BB), baimenduko dira, bakar-bakarrik, fatxadak eta estalkia zaharberritzeko obrak, eta ezingo dira aldatu haien elementuak, baoak, erlaitzak, materialak, akaberak eta abar. Onartuta dago hondatutako eta errekupezteko moduan ez dauden zatiak ordeztzea bakarrik, 16. artikuluan adierazitakoaren arabera.

Babes ertaineko eraikinetan (BE), aurreko kasuan baimendutako obrez gain, onartzen da alboko eta atzealdeko fatxadetan baoak irekitzea edo aldatzea, baldin eta ez bada aldatzen konposizioaren batasuna eta errespetatzen badira balio estilistikoko elementuak, 4. atalean (Zaharberritze kontserbatzailea, A kategoria) adierazitakoaren arabera, betiere bat etorri *ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I*. Eranskinean jasota dagoen III.3 Esku hartze Eraikitzailearen “Zaharberritze Kontserbatzailea” puntuari buruz. Onartuta dago hondatutako eta errekupezteko moduan ez dauden zatiak ordeztzea bakarrik, 16. artikuluan adierazitakoaren arabera. Konposizio desegokiak, ohikoak beheko solairuetan, zuzendu beharko dira banakako fitxetan horri buruz adierazitakoaren arabera eta beheko solairuetan esku hartzeak arautzeko gainera irizpideak kontuan hartuta, artikulua honetan jasoak.

Oinarrizko Babeseko eraikinetan (OB), aurreko kasuetan baimendutako obrez gain, fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak onartzen dira, eta aldaketa horrek baoei eragingo die ez badute aldatzen azalera erabilgarriaren aurretik zegoen banaketa eta fatxaden konposizio orokorra. Era berean, estalkia konpontzeko obrak onartuko dira, eta ordeztu ahal izango dira ere petralak (kontragoihabeak) edo beste egitura elementu batzuk ere, hala badagokio, baina formak eta materialak mantendu beharko dira.

Babes Berezi, Babes Ertain edo Oinarrizko Babes katalogatutako eraikinetan, erakuslehoetako lerrokadurek balio elementuak errespetatu beharko dituzte, banakako fitxetan berariaz adierazitakoak, baita ere, beheko solairuko bao desegokiren bat egonez gero, artikulua honetan beheko solairuetarako adierazitako irizpideetara egokitu beharko dira. Beheko solairuko bao guztien goialdea bat etorri beharko da, eta kontserbatu beharreko baoen altuerak ezarriko du hori, banakako fitxetan adierazitakoaren arabera.

Beheko solairuetako baoak simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatu beharko dira, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Halaber, errespetatu beharko dira banakako fitxetan adierazitako elementuak, eraikina babesteko interes arkitektoniko, historiko edo konposiziozko moduan adieraziak.

Beheko solairuetan arotzerien atzeraemangunea 20 eta 40 cm artekoa izango da fatxadako horma atalarekiko. Leihoak dituzten beheko solairuetako lokaletan, leihoak ezingo dira atzeraeman, eta nahitaez lokalaren barrualderantz irekitzekoak izango dira. Lokaletako ateetako atzeraemangunea handiagoa izan daiteke, kasu hauetan bakarrik:

- Ateak kanpoalderantz ireki ahal izateko, ezein kasutan ere bide publikoa hartu barik.
- *Irisgarritasuna sustatzeko, abenduaren 4ko 20/1997 Legearen* eskakizunak eta EKT EIOA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarriko dokumentua) betetzeko.
- Lokalerako eta atarirako sarbidea fatxadako bao beretik partekatzen denerako, hori guztia artikulu honetako 1.5 puntuaren arabera.

Banakako fitxetan eraikinaren elementu bereziren bat, baoetako ardatzak, materialak, beheko solairuetako baoetako konposizioa... kontserbatzeko beharra adierazten bada, nahitaez errespetatu beharko dira. Baina hortik aparte adierazten bada beheko solairuko baoen bat egokitu beharra dagoela, kontserbatu beharreko baoen altuerak markatuko du beheko solairuko bao guztien altuera. Egokitu behar diren beheko solairuko bao guztiek proportzio bertikal bat izan beharko dute (12. artikulua definizioaren arabera), ordenatuta egon beharko dute goiko solairuetako bao kopuruaren arabera eta konposizio proposamen irizpideak jarraitu beharko dituzte, aplikatzekoa zaion edozein modalitatetan.

Babes Bereziko, Babes Ertaineko edo Oinarrizko Babeseko eraikinetan, bakar-bakarrik aldatu ahal izango dira barruko atariko/beheko solairuko kale-kotako sekzioaren profila, egungo egoeraren aldaketa hori etorri gero derrigorrezkoa delako gutxieneko altuera baldintzei buruzko araudia betetzea segurtasun eta higiene arrazoiengatik.

1.- Fatxada nagusia

1.- Fatxada nagusiaren konposizioa egiteko, baoak ardatz bertikalen arabera antolatuko dira, eta bao horiek proportzio bertikala izango dute.

2.- Bao ardatzen kopurua fatxadaren zabalaren arabera izango da:

4,5 metrora	1 ardatz	
4,5etik 6,40 m-ra bitartekoa		1 edo 2 ardatz
6,40tik 9,80 m-ra bitartekoa		2 edo 3 ardatz
9,80tik 11,50 m-ra bitartekoa		3 edo 4 ardatz

3.- Goiko solairuetan, baoen konposizioa eta horien zabalera irizpide hauei egokituko zaizkie:

- a) Ardatzaren eta alboko mugaren artean, gutxieneko distantzia izango da leihoaren zabalera bider 1,5.
- b) Bi ardatzen arteko gutxieneko distantzia izango da argi handieneko leihoaren zabalera bider 2,15.
- c) Goiko solairuetako baoak 0,8 eta 1,40 m artean ibiliko dira.

Gainera, ardatz bat edo bi onartzen diren kasuan, baimentzen da lehen solairuak erdiko ardatz bat izatea eta goiko solairu biek izatea bi ardatz, erdikoak ez direnak, edo lehen eta bigarren solairuetan ardatz bat izatea eta hirugarrenean, berriz, bi. Edozelan ere, ardatzen arteko simetria mantenduko da.

4.- Beheko solairua lehen solairuaz bereiziko da inposta edo horma maila baten bidez, eta horren ezaugarriak bat etorriko dira 18. artikuluan definitutakoarekin.

Debekatuta dago baoen konposizioa aldatzea babes bereziko edo babes ertaineko eraikinetan.

Baoen konposizioak oinarrizko babeseko eraikinetan, ingurumen babeseko eraikinetan eta eraikin diskordanteetan, beheko solairuan:

- Errespetatu beharko ditu banakako fitxetan adierazten diren elementuak, interes arkitektoniko, historiko edo konposiziozko moduan adieraziak eraikina babesteko.
- Erakusleihatoko lerrokadura arbitrarioak zuzendu beharko ditu, edo bat ez datozen elementuak kendu. Ondorio horietarako, kontuan hartu beharko dira, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, artikulua honetan jasotako zehaztapenak.
- Baoen ardatz bertikalak mantendu beharko ditu beheko eta goiko solairuetan. Dena den, bao berriak ireki daitezke beheko solairuan, horren bertikalean ez badago goiko baorik.
- Saiatuko da simetria eta konposizio ordenatua lortzen, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horietan markatuko dute.
- Beheko solairuko baoen proportzio bertikala errespetatu beharko du, muga hauekin:
 1. Oro har, proportzio bertikala errespetatu beharko dute: $A/H < 0,70$
 2. Beste proportzio bertikal bat eduki ahal izango dute, betiere baoaren gehieneko zabalera bada 2,8 m.
 3. Salbuespenez, beheko solairuetako baoek ezin badute lortu 2,8 m-ko zabalera proportzio bertikala errespetatuz, baoak onartuko ahal izango dira baldin eta baoen zabalera, gehienez, baoaren altueraren neurri berekoa bada, eta baoaren proportzio etzana saihestuz.
- Kontrahormaren gutxienezko zabalera: 0,45 m.

5.- Lokalerako eta atarirako sarbidea partekatu daiteke fatxadako bao beretik. “Konposizio Eskemetan”, goiko solairuetan ardatz kopuruaren arabera baoak antolatzeak irizpideak jasotzen baitira, aukera hori noiz den onargarria adierazten da. Modu generikoan, onargarria da aukera hori, goiko solairuetan bao ardatz bat, bi edo hiru dituzten eraikinetan.

Aukera horri izateak nahitaez dakar traba arkitektonikoak kentzea, *Irisingarritasun sustatzeko, abenduaren 4ko 20/1997 Legearen* arabera eta EKT EI OA dokumentuaren arabera (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, *erabileraren eta irisingarritasunaren segurtasuneko* oinarrizko dokumentua).

Lokalaren eta atariaren sarbidea partekatzea auzokoen komunitatearen adostasunaren eta higiezinaren konfigurazioaren beraren mende dago, non eskailera kaxaren kokapenak edo formak hura ezartzea eragotzi baitezake. Halako ekimenen eragina eta inplikazioa ikusirik, erkidegoaren akordio bat ekarri beharko da, konponbidea onartuz, higiezinaren oraingo egoeraren planoekin eta proposatutako konponbidearekin, eta lokala eta ataria osotasunean islatu beharko da, beheko solairuaren bao guztientzat altuera bat markatuz.

Aukera hori aplikatzekoa da bakarrik baldin eta lokalak bao bakarra badu fatxada nagusiarekiko eta muga badu higiezinako atariarekin. Egokitze obrak egin eta gero, ezingo litzateke onartu lokala handitzea mugako beste lokal batzuetara, eta fatxada nagusian bao gehiago sortzea.

Aukera horri atxikitzeak esan nahi du eragindako baoak alde zuzenetik eta nahitaez egokitu behar direla artikulua honetan behako solairuetarako emandako irizpideetara, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera hartzen duten modalitatearen arabera.

Atzeraemangunea egin ostean sortzen den espazioa itxita egon beharko da merkataritza orduetatik kanpo. Itxiturak errementari orriak izan beharko dira, tradizionalak, zurezkoak edo kristalezkoak, eta itxita daudenean, atzeraemangune bat errespetatu beharko dute fatxadako paramentuarekiko, 20 eta 40 cm artekoa. Itxitura elementuen gutxieneko altuera 2 m-koa izan behar da, eta baoa itxi behar du zabalera osoan, merkataritza orduetatik kanpo. Kanpoko arrotzerien atzeraemangunea handiagoa izan ahalko da, baldin eta beharrezkoa bada irisgarritasuna sustatzeko legea eta EKT EI OA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarriko dokumentua) edo suteen aurkako babes legea betetzeko. Orriek ezingo dute hartu bide publikoa.

Behako solairuak egokitzeko egindako proposamen guztiek behako solairu osoaren azterketa bat izango dute, egungo egoeran eta proposatutakoa, eta adierazi beharko du zer lotura duen goiko solairuekin, eta eraikinaren fatxada osoa islatu beharko du.

Proposamenak eragiten badiu obrako sustatzaile ez diren higiezinako beste jabe batzuei, gehigarri moduan akordio bat ekarri beharko da, zeinetan proposatuko baitira irizpide unitario batzuk eta bat etorriko dira irizpide horiei egokitzeko, berritze obrak, egokitze obrak eginez gero edo titulartasuna aldatuz gero.

6.- Aurreko guztia definituta dago zehatz-mehatz fatxadako "Konposizio Eskematan"; goiko solairuetako ardatzen kopuruaren arabera hemen zerrendatzen dira horiek. Adierazitako proposamenek behako solairuko baoak antolatzeke dauden aukerak ordenatzen dituzte, goiko solairuetako bao ardatzen kopuruaren arabera.

Eranskin moduan sartzen dira, Konposizio Eskemak, 1., 1B, 1C, goi solairuetan ardatz bakarreko eraikinetarako, 2., 2B, 2C, bi ardatzeko eraikinetarako goiko solairuetan, 3., 3B, 3C, 3D, 3D', hiru ardatzeko eraikinetarako goi solairuetan, eta A, A', B, C, D, D' lau ardatz edo gehiagoko eraikinetarako.

Adierazitako proposamenek behako solairuko baoak antolatzeke dauden aukerak ordenatzen dituzte, goiko solairuetako bao ardatzen kopuruaren arabera.

Bao aldaketa bakoitzean, ekimenaren sustatzaileak berariaz aipatu beharko du zein aukerari helden dion, eta proposamenetan adierazitako alderdi bakoitza bete beharko du. Modalitateetako bati egokitzeak eraginez gero beste jabe batzuei, hurrengo atalen adierazitakoa bete beharko da.

7.- Behako solairuak egokitzeko egindako proposamen guztiek behako solairu osoaren azterketa bat izango dute, egungo egoeran eta proposatutakoa, eta adierazi beharko du zer lotura duen goiko solairuekin, eta eraikinaren fatxada osoa islatu beharko du.

Proposamenak eragiten badiu obrako sustatzaile ez diren higiezinako beste jabe batzuei, gehigarri moduan akordio bat ekarri beharko dute, zeinetan proposatuko baitituzte irizpide unitario batzuk eta bat etorriko baitira irizpide horiei egokitzeko, berritze obrak, egokitze obrak eginez gero edo titulartasuna aldatuz gero, 63. artikuluan jaso bezala.

2.- Barruko espaziorako fatxada

1.- Barruko fatxada, oro har, kokatuko da haren gidalerroa dokumentu grafikoetan emandako lerrokadurarekin bat etortzeko moduan.

Fatxadaren itxura laua errespetatuko da, eta galarazita daude lerrokaduraren gaineko gorputz irtenak.

2.- Etxebizitzetan konposizio mota generiko hauek onartzen dira:

- * Galeriak (hegal barik).
- * Paramentu itsuaren gaineko baoak.
- * Aurrekoen mistoa.

Galeriaren kasuan, hark oso-osorik hartu beharko du etxebizitzei dagokien azalera, 0,60 m-ko bi albo zerrenda bertikal izan ezik.

Bao ardatzen kopurua fatxadaren luzeraren araberakoa izango da:

3,00 m-raino.			1 ardatz		
3,00tik	4,20	m-ra	1	edo	2
bitartekoa			ardatz		
4,20tik	5,10	m-ra	2	ardatz	
bitartekoa					
5,10etik	6,10	m-ra	2	edo	3
bitartekoa			ardatz		
6,10etik	7,20	m-ra	3	ardatz	
bitartekoa					
7,20 m-tik gora			3	edo	4
			ardatz		

Muturreko ardatzaren eta dagokion mugaren artean, gutxieneko distantzia bat egon beharko da, 0,60 m gehi baoaren argiaren erdia.

Bi ardatzen arteko tartea izango da bi leihoetatik argi handieneko leihoarena gehi 0,45 m.

3.- Beheko solairuek baoak dituzten paramentu itsuak izango dituzte beti. Hortaz, galeriak debekatuta daude beheko solairuetan. Etxebizitza solairuetan galeriak erabiliz gero, beheko solairua ordenatuko da fatxadarako eta paramentu itsuetarako eskatutako parametro berberekin.

Paramentu itsuz egina baldin bada etxebizitzaren fatxada, beheko solairuko baoen ardatzak bat etorriko dira etxebizitza solairuetakoekin.

Karkabetan sartu-irteteko baoak irekitzea onartuko da, 30 artikuluan adierazitakoaren arabera eta haien baldintzak betez.

3.- Espazio Libre Pribaturako alboko fatxadak

Fatxada nagusirako ordenantza bera aplikatuko da. Edozelan ere, Kode Zibilean xedatutakoa beteko da.

4.- Kantoirako fatxadak

1.- Fatxada tratatuko da beti paramentu itsuen gaineko baoen soluzio batekin.

2.- Alboko zonak, 3 m-ko frontean behintzat, itsuak izango dira. Fatxada nagusiaren ertzen ondoko 0,60 metroak, gutxienez, fatxada horren kalitate berarekin tratatu beharko dira. Gainerakoek tratamendu bera jarraitu ahal izango dute, edo fatxada nagusia baino kalitate txikiagotara aldatu ahal

izango dira, eta onartuko da, hala ere, bistako teila bidezko adreilu fabrikaren soluzioa, baita egitura akusatzea ere norabide bakoitzean dimentsio bereko bistako sekzioekin.

3.- Errematea teilatu hegalaekin egin behar da, estalkiko maldek osatutako hormapikoa nabarmenduz; beraz, ez da onartzen hirugarren isurki triangeluar bat sortzea, kantoialdera ura isurtzen duena.

4.- Leiho eta balkoi zarpiatuak onartzen dira, ez bestelakorik, eta debekatuta daude begiratokiak, balkoiak, galeriak edo edozein elementu irten.

5.- Solairu bakoitzeko leiho kopurua izango da, gehienez, fatxadaren luzeraren arabera:

10,20 m-raino			2 bao
10,20tik	14,50	m-ra	3 bao
bitartekoa			
14,50etik	20,00	m-ra	4 bao
bitartekoa			
20 m-tik gora			5 bao

6.- Eskailerak fatxada horretara ematen badu, dagozkion baoak ireki ahal izango dira hura argitu eta aireztatzeko, baina kontatuko dira adierazitako gehieneko kopuruetan.

7.- Bao ardatzen arteko tartea, gutxienez, leiho nagusiaren argia bider 2,5 izango da. Baoen neurriak 0,5 eta 1,00 m artekoak izango dira.

8.- Fatxadak, beheko solairuetan eta goiko solairuetan, bat datozen lerrokadurak izango ditu. Beheko aldea zokalo baten bidez babestuko da. Beheko solairuetako baoak 0,50 eta 1,40 m artean ibiliko dira. Kantoiairen maldak ahalbidetzen badu kaleko sestraren gainetik sabaia duen sotoa egotea, onartuko da goiko solairuetako baoekin ardatzean baoak irekitzea, eta horien zabalera, gehienez ere, goiko solairuetako baoen berdina izango da. Leihoaren izkina guztien eta lurzoruairen arteko gutxieneko distantzia, kantoiairen maldan, bertikalki neurtuta, ez da izango inoiz ere 0,30 m baino txikiagoa..

5.- Estalkia

Irizpide orokor moduan, lehendik dagoenari eutsiko zaio, handitze, aldatze kasuetan izan ezik, elementu degradatzaileak daudelako, eta betiere teila kurbatu edo mistoetarako estalkiaren kontzeptua bada, hau da, estalki tradizionala. Estalkia ordeztu behar izanez gero, hura bi isurialdekoa izan beharko da, fatxada nagusiarekiko gailur paraleloarekin.

Hortaz, malda txikiko estalkiko elementuak kendu egin behar dira, eta, batez ere, estalki horizontalak.

Era berean, debekatuta daude estalkiko isurialdeen gainean dauden kasetoiak edo bestelako elementuak, lehendik dauden sabai leihoak, tximiniak eta/edo txapitulak izan ezik.

Ordeztearen, birgaitze integralaren eta eraikin berriaren kasuetan:

1. Estalkia bi isurialdekoa izango da kasu guztietan, alboko fatxada nagusiak edo espazio libre pribaturakoak dituztenen kasuan izan ezik; izan ere, horrelakoetan hiru edo lau isurialdekoak izan daitezke, kasuen arabera.
2. Estalkiko isurki triangeluarren gehieneko malda lerroak, gutxi gorabehera, normalak izango dira aurreko eta atzeko lerrokadurekiko, eta % 30 eta % 35 artekoak izango dira.

3. Estalkiko isurki triangeluarren abiapuntua plano horizontal berean egongo da, teilatu hegalean kanpoaldeko ertzean, fatxada nagusian, alboko fatxadetan eta barruko espaziorako fatxadan.
4. Estalki lerroaren gainean ez dira onartuko kasetoirik, sabai leihoen edo argi zuloen irtengunea izan ezik.
5. Nahitaezkoa izango da erlaitza edo teilatu hegala izatea fatxada nagusi guztietan, barrukoetan eta albokoetan, eta teilatu hegala kantoietarako fatxadetan.
6. Estalkipeko zoladuraren sestra kotaren artean eta estalkiko isurki triangeluarren beheko lerro horizontalaren artean egon daitekeen altuera alde maximoa 0,60 m-koa izango da.
7. Salbuespen moduan, estalkiaren hustuketa puntualak egin ahal izango dira ingurumen babeseko eraikinetan eta eraikin diskordanteetan terrazak sortzeko, betiere baldintza hauek betetzen badira:
 - a. Estalkiko isurki triangeluarren erabat integratutako irtenbidea izan beharko du.
 - b. Baoa egin ahal izango da eraikin bakoitzaren estalkiko bi isurkietako batean bakarrik.
 - c. Estalkiko isurkiaren abioa jarraitua izan beharko da erlaitz osoan.
 - d. Baoaren azalera ezingo da izan egon dagoen estalkiko isurkiaren % 50 baino handiagoa.
 - e. Hutsunea atzeraeman beharko da isurkiaren abiapuntutik gutxienez 2 m-ra eta alboko mugetatik gutxienez 1 m-ra.

18. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ELEMENTUAK.

1.- Egiturako elementuak.

Eraikin bakoitzaren fitxak berariaz eragozten ez duenean, onartuko da egoera txarrean dauden egitura elementuak ordezteko beste berri batzuek, nahiz eta material desberdinekoak izan, eta egituraren eta zimenduen konposizioan egonkortasuna eta segurtasuna handitzea dakarten bestelako lanak ere.

2.- Beteak

1.- Diseinua. Azalera beteak lauak izango dira, eta bat etorriko dira fatxadako azalerarekin.

2.- Materialak. Harri naturala onartzen da (lurrezko honetako kare harria edo hareharria), edo harri itxurako materialak, hala nola harri pinturazko zarpiatuak, estukoak, harri naturalezko edo marmol leungabeko plakazko estaldura.

Debekatuta daude zeramikazko plaka estaldurak, beiratuak izan edo ez, eta antzeko materialak, marmol leunduak, granito leunduak, terrazo leunduak eta abar, bai eta pintura distiratsuak edo erdi-mateak ere. Era berean, debekatuta dago bistako adreilua.

Beheko solairuan xaflak jarriko dira, lehen solairutik bereizteko izaten den inpostaraino, kare harria edo hareharria erabiliz. Fatxada nagusiko beheko solairua kareharriz edo hareharriz estaliko da lehenengo solairutik bereizteko inpostaraino. Plakaz estaliko dira gutxienez 4 cm lodierako harriz, eta kantoiak eta hozkadurak pieza bakarrez egingo dira angeluan edo disimulatuko dituzten eraikuntza soluzioez. Edozelan ere, ahalegina egingo da birmoldaketa hori batera egiteko eraikin osoko beheko solairuan.

3.- Kolorea. Zuritik abiatutik gris, okre eta lur koloreetara, gris-sorta beste kolore batzuek nabartu ahal izango da, oso arin inondik ere, eta harri naturalen kasuan, bere kolorean mantendu beharko dira, aurreko paragrafoan aurreikusitakoarekin bat.

4.- Ehundura. Materialaren itxura naturalari dagokion gutxieneko ale-neurri bat onartuko da, eta 0,002 m-ko gehienekoa, hau da, ale fin eta ertainaren artekoa. Onartzen da materialari dagokion gutxieneko maila bat, forma naturalean, eta gehienez 0,002 m, hau da, ale xehearen eta ertainaren artean. Debehatuta daude akabera leunduak eta/edo distiratsuak edo erdimateak.

3.- Zokaloak

1.- Diseinua. Alboko fatxadetan, kantoikoetan edo barrukoetan, non beheko solairuko fatxada ez baita harrizkoa edo marmolezkoa, zokalo bat jarri beharko da, gutxienez 1,20 m-koa altueran, eta goiko erremate horizontal bat, fatxadaren aurrealde osoan. Fatxada planoarekiko gehieneko irtengune bat izango du, 0,07 m-koa.

Harrizko estaldura duten fatxada nagusietan, zokaloaren eta fatxadako beste zatiaren arteko lerrokadura alde horixe markatu ahal izango da. Fatxada nagusietan, harrizko plakaz estalita, lerrokadura diferentzia hori bera markatu ahal izango da zokaloaren eta gainerako fatxadaren artean.

2.- Materialak. Bakar-bakarrik harri edo marmol leungabeak onartuko dira. Debehatuta daude fatxadan onartu ez direnak, estukoak eta zarpiatuak.

3.- Kolorea. Beheko solairuko trinkoetakoak lurraldeko kareharriaren edo hareharriaren berezko koloreak izango dira.

4.- Ehundura. “Elementu trinkoak” atalean definitutakoaren antzekoa izango da.

4.- Inpostak

1.- Diseinua. Zerrenda horizontalak izango dira, 0,12 eta 0,30 m bitarteko altuerakoak, gehienez 0,07 m-ko gehieneko irtengunearekin.

2.- Materialak “Elementu trinkoak” izeneko atalari dagozkionak, zura ere erantsiz.

3.- Kolorea. Trinkoei dagozkienak gehi edozein kolore, kolore hutsak eta distiratsuak izan ezik, zurezkoak diren kasuan.

4.- Ehundura. Trinkoena eta zurarena berarena.

5.- Errezerkoak

1.- Diseinua. Onartzen dira errezerkoak, gehienez 0,12 m zabalekoak eta 0,07 m-ko irtengunea dutenak.

2.- Materialak. Trinkoei dagozkienak gehi zura.

3.- Kolorea. Trinkoei dagozkienak gehi edozein kolore, kolore hutsak eta distiratsuak izan ezik, zurezkoak diren kasuan.

4.- Ehundura. Trinkoen ehundura eta zurarena berarena.

6.- Baoak.

1.- Diseinua. Beheko solairuko baoek ordenantza honen 17.1.4 artikuluan ezarritakoa beteko dute.

Goiko solairuetako baoak errektangularrak izango dira beti, eta proportzio bertikala mantenduko dute, eta hirugarren solairuan bakarrik izan ahalko dira karratuak. Leihoburuak 0,30 m-ko altuera izango du gutxienez, eta karelak, egonez gero, 0,90 m, eta itsua izan daiteke osoan edo zati batean. Azken kasu horretan, beheko aldea sarrailaz babestuta egongo da. Leihoen zabalera 0,80 eta 1,40 m artekoa izango da.

Leihoek zein balkoietako atek gutxienez 0,80 m-ko tartea izango dute eraikin biak bereizten dituen lerrotik.

2.- Materialak.

Arau orokor moduan, jatorrizko materialak, formak eta akaberak mantenduko dira. Horrela, ordezen partzialek aurreko materiala (zura), ehundura eta kolorea mantendu beharko dituzte.

Atariko ateen arotzeriak zurezkoak izango dira. Ateetako orriak beirazkoak edo zurezkoak izan daitezke.

Beheko solairuko lokaletako erakusleihuetako eta baoetako arotzeriak zurezkoak izango dira.

Lokaletara sartzeko ateen arotzeriak zurezkoak izango dira. Ateetako orriak beirazkoak edo zurezkoak izan daitezke.

Salbuespenez, onartuko da lokalera sartzeko atea beirazkoa izatea arotzeria barik, burdineria metalikoaren edo antzekoaren bidez lotuta.

Salbuespen moduan, onartuko da lokalera sartzeko atearen arotzeria edo orria zura ez den beste material batekoa izatea, baldin eta atea (arotzeria eta orria) zurez forratuta badago. Hori onartuko da atea itsua denean bakarrik eta, gainera, kasu hauetakoren bat betetzen duenean:

- lokalaren erabilera da zerbitzuko edo antzekoa.
- atea erabiltzen da bakar-bakarrik larrialdietako ebakuazioak egiteko.
- lokala dago hutsik edo jarduera barik

Edozelan ere, hiru esku hartze mota ezartzen dira, beheko solairuetako arotzerietarako nahiz goiko solairuetako arotzerietarako, eta aplikazio irizpidea zehazten dute eraikinen katalogazioak eta esku hartzen den fatxada motak.

I MOTAKO ESKU HARTZEA

Arotzeriak mantentzea oraingo materialetan (zura), forman eta akaberan —ehundura eta kolorea-, eta erreperatu daitezkeen zatiak ordeztu daitezke, BPBn adierazitakoaren arabera.

II MOTAKO ESKU HARTZEA

Materialak ordeztea, forman eta/edo akaberan –ehundura eta kolorea- fatxada osoaren ordezte lan bateratuaren eta aldi berekoaren bidez. Ordezte kasu horietan, onartuko dira aluminio lakatua, PVCa, poliuretanoa edo altzairuzko profilak, baldin eta zuraren imitaziozko akabera badute. Debekatuta daude, kasu guztietan, aluminio anodizatua, zur konglomeratua eta kolore distiratsuak.

III MOTAKO ESKU HARTZEA

Ordezte partzialak, materiala aldatuz eta forma eta kolorea mantenduz, baldin eta agriz frogatzen bada ordezte hori onartzen dela, geroko jardueretan jarraitu beharreko irizpidea finkatzen duena Higiezinako jabeen komunitateak, hori guztia udal zerbitzu teknikoek alde aurretik egiaztatuta. Ordezte kasu horietan, onartuko dira aluminio lakatua, PVCa, poliuretanoa edo altzairuzko profilak. Debekatuta daude, kasu guztietan, aluminio anodizatua, zur konglomeratua eta kolore distiratsuak.

KATALOGAZIOA	KALERA, KANTOIRA EDO KANPOKO PATIORA EMATEN DUEN FATXADA
BABES BEREZIA	I INTERBENTZIO MOTA
BABES ERTAINA	I INTERBENTZIO MOTA
OINARRIZKO BABESA	I INTERBENTZIO MOTA
INGURUMEN BABESA	II INTERBENTZIO MOTA
E. DISKORDANTEAK	III INTERBENTZIO MOTA

3.- Kolorea. Zura bere kolore naturalean egon daiteke, edo edozein kolorez margotuta, kolore huts eta distiratuak izan ezik. Gainerako materialak zuraren imitaziokoak izango dira, eta inola ere ez da onartuko beren kolorea uztea.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

7.- Balkoiak

1.- Diseinua. Gehieneko hegala 0,40 m-koa izango da, fatxadaren azaleratik neurturik. Zabalera, gehienez ere, hau izango da, sarbideko baoarena gehi alde banatan hegala %15. Balkoiaren frontearen zati handienak ez du gaindituko 0,20 m.

Karela altzairuzkoa izango da, 0,90 m altuerakoa gutxienez. Diseinatuta egongo da behar diren segurtasun baldintzak betetzeko.

Debekatuta daude tarteko barra horizontalak.

Fatxadako baoa bat etorriko da leihoen ezaugarriekin, balkoiko zoruaren mailatik 0,90 m-tik gorako altueratik abiatuta, eta beherantz bertikalean segituko dute hasierako leihoaren baoko hozkadurek.

Baoko itxitura leihoetarako adierazitakoaren berdin-berdina izango da.

2.- Materialak. Baoa ixteko, leihoen kasuan adierazitakoak erabiliko dira. Burdineria, berriz, altzairuzko elementuz egindakoa izango da.

3.- Kolorea. Leihotarako adierazitako berberak izango dira.

8.- Begiratokiak eta galeriak

Hona hemen jarduketa irizpideak begiratokiei eta galeriei dagokienez:

1.- Babes bereziko, ertaineko eta oinarrizko babeseko eraikinetan dauden begiratoki guztiak babestu beharko dira. Kontserbatuko dira jatorrizko konposizioaren, dimentsioaren, materialaren, formaren eta akaberen arabera. Edozelan ere, iluntze sistema berriak ezarri ahal izango dira begiratokietan eta galerietan, baldin eta barrutik egiten badira.

2.- Lehendik dauden gainerako begiratokiei dagokienez:

Begiratoki babestuak, banakako fitxen arabera:

Babestu eta kontserbatu beharko dira jatorrizko konposizioaren, dimentsioaren, materialaren, formaren eta akaberen arabera. Edozelan ere, iluntze sistema berriak ezarri ahal izango dira begiratokietan eta galerietan, baldin eta barrutik egiten badira.

Begiratoki babesgabeak, banakako fitxen arabera:

Horiek babestu edo kentzea aukerakoa izango da. Edozelan ere, jarduketak baterakoa eta aldi berekoa izan beharko du.

3.- Begiratoki berriei dagokienez:

Debekatuta dago begiratoki edo galeria berriak egitea A01 zonaldean.

Bestalde, eremuaren A02 zonaldean begiratoki berriak eraiki ahal izango dira, baldin eta ez badira Babes Bereziko (BB), Babes Ertaineko (BE) edo Oinarrizko Babeseko (OB) eraikinak.

Edozelan ere, jarduketak baterakoa eta aldiberekoa izan beharko du, eta ordenantza hauekin bat datozen konposizio, dimentsio, material, forma eta akabera irizpideak jaso beharko ditu. Era berean, iluntze sistema berriak ezarri ahal izango dira begiratokietan eta galerietan, baldin eta barrutik egiten badira.

9.- Estalkia.

1.- Diseinua. Egingo da isurkien malden arabera, bai eta 17.5 artikuluan jasotakoaren arabera ere.

2.- Materialak. Nahitaez da teila zeramiko kurboa izango da, edo mistoa, edo hormigoizko teila gorria.

3.- Kolorea eta ehundura. Materialarena berarena.

10.- Sabai leihoak

1.- Diseinua. Sabai leihoak onartuko dira eskailerak, patioak eta teilatupeko trastelekuak argiztatzeko eta aireztatzeko.

Halaber, horrelako sabai leihoak ireki ahal izango dira etxebizitza erabilera duten teilatupeetan. Kasu horretan bao bakarra izango da estalkiko isurki bakoitzean, eraikinaren zabalera 4,50 m baino handiagoa ez denean, eta bi bao, eraikinaren zabalera 9,80 m baino handiagoa ez denean. Sabai leihoen kopurua proportzio berean handituko da, fatxadaren zabalera handiagoa denean aipatu horiek baino.

Horien azalera ordenantzak mugatzen du, hain zuzen zerbitzua ematen dien elementuenak.

Estalkiko isurkietan jarri ahal izango dira, eta horrelakoetan lauak eta haiekiko paraleloak izango dira. Gailurrean ere jarri ahal izango dira, azalera berdina hartuz haren alde banatan, eta estalkiko isurkiak duen malda antzekoaz.

Sabai leihoak abiatu ahal izango dira estalkiko isurkien gainetik 0,3 m baino gehiagoko altueran, eta haietarako estalkiaren azalera guztira ezin izango da izan guztira % 20 baino handiagoa.

2.- Materialak. Albo altxaduren zati itsua fatxadakoaren antzekoa izango da.

Sabai leihoaren estalkia egingo da beira armatu, metakrilato, makrolan edo beste edozein material garden eta ez hauskorrez, aluminio lakatuko edo burdina pintatuko egitura metaliko batez.

Debekatuta dago hormigoi armatuzko nerbioak dituen beira moldeatua.

3.- Kolorea. Beira izango da gardena eta kolorerik gabea. Egiturarako, edozein kolore onartzen da, kolore hutsak eta aluminio anodizatua izan ezik.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

11.- Erlaitza

1.- Diseinua. Gehieneko hegala 0,40 m-koa eta gutxienekoa 0,25 m-koa izango da fatxada nagusian, eta 0,30 eta 0,20 m bitartekoa, berriz, barnealdekoetan.

Zati handiena, edo erlaitzaren abio planoaren eta isurkiaren arteko distantzia, 0,30 m., inpostekin edo beste eraikuntza elementu batekin osatu ahal izango da, baina horretarako zehaztutako espazioaren barruan.

2.- Materialak. Color. Textura. Igual que para las impostas.

12.- Teilatu hegala

1.- Diseinua. Hegala 0,60 eta 0,30 m bitartekoa da fatxada nagusian, eta barnealdekoetan, 0,45 eta 0,20 m bitartekoa.

Zati gehiena, fatxadako paramentuan, 0,25 m-koa izango da.

Zuburuaren gehieneko altuera 0,25 m-koa izango da, gehieneko zabalera 0,16 m. eta ardatzen arteko tarteak 0,60 m-koa. Isurkien maldaren arabera edo horizontalean jarri ahal izango dira.

Zuburuak aurrealdetik eta horizontalean estali ahal izango dira. Estalkiko isurkia eratzen duen elementuaren beheko aldean ere bistan geratu daiteke, edo bestela oholeria horizontal bat izan zuburuaren gainean.

2.- Materialak. Zura, azalerarako, eta zura edo burdina, zuburuetarako, egiturako materialari dagokionez.

3.- Kolorea. Bai zura, bai burdina edozein kolorez pintatu daitezke, kolore hutsez edo distiratsuz izan ezik; edozelan ere, fatxadakoa edo arotzeriakoa baino ilunago, eta sekula ez fatxadaren berdinekoak edo argiagoak.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

13.- Teilatu hodia (erretena) eta zorrotanak.

1.- Diseinua. Teilatu hodia (erretena) estalkiko isurkiaren kanpoaldeko muturrean jarriko da. Erlaitzean bermatuta edo teilatu hegaletik zintzilik egon daiteke.

Zorrotanak mehelinetatik hurbil jarriko dira, eta modu simetrikoan betiere, bat baino gehiago behar izanez gero.

2.- Materialak. Kobrea, zinka edo altzairuzko xafla pintatua; gainera, erretenaren beheerako 2,40 m-ko zatian, burdinurtuzko hodi babesak beharko ditu.

3.- Kolorea. Zinka kolore naturalean eta altzairua edozein kolorez, kolore hutsez eta distiratsuz izan ezik.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

14.- Tximiniak

1.- Diseinua. Abiapuntua gutxienez errektangeluarra izango da, 0,30 m altuerakoa gutxienez estalkiko isurkiaren goiko aldean. Alde horretako perimetroa horizontala izango da.

Basamentuaren gainean ke hodiak atera daitezke, etxebizitzetan duten sekzio berberaz. Irteera ahoa, gutxienez, 0,45 m gora aterako da teilatu gailurretik, edo erantsitako beste edozein elementutatik, 3,00 m baino gutxiagoko tartera baldin badago.

Irteera ahotik abiatutako erremateak onartuko dira, gehienez 0,45 m-ko altuerakoak, eta oina ez da izango beheko aldekoa baino handiagoa.

2.- Materialak. Basamentuan fatxadarako baimendu ziren berberak baimentzen dira. Bistako hodiak zeramikoak edo xaflazkoak izan daitezke. Goiko errematea, horrelakorik izanez gero, burdineriazkoa izango da.

3.- Kolorea. Basamentua, fatxadetarako onartutakoak modukoak. Hodi zeramikoak beren kolore naturalean. Xafla edo burdineriazko elementuak edozein kolorez, kolore hutsez eta distiratsuz izan ezik.

4.- Ehundura. Basamenturako, onartuko da fatxadetarako berbera, eta besteetan, materialarena berarena.

15.- Elementu desegokiak

Hirigintzako jarduketa guztietan, birgaitzekoak izan edo ez, orokorrak edo partzialak izan, derrigorrean kendu behar dira Eraikuntza Fitxetan adierazitako elementu desegokiak eta horien ordeztasun ordenantza honi eta eraikuntzaren izaerari egokitzen zaizkien beste batzuk jarri.

19. ARTIKULUA. BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.**1.- Baimendutako obrak, eraikinaren babesaren arabera**

Babes berezia:

- * Barruko espazioak zaharberritzea.
- * Jatorrizko espazioaren banaketa eta antolaketa kontserbatu edo ezartzea.
- * Egitura elementuak finkatzea, errekupeatzekoak ez diren alderdiak ordeztuz, posizioak, kotak eta materialak aldatu barik.
- * Erantsi itsusgarriak eta duela gutxiko edozein obra kentzea, obra horrek ez badu interesik edo kontraste negatiboa egiten badu eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo haren ingurunearen ezaugarri arkitektoniko, kultural, historiko eta jatorrizkoekin.
- * Behera etorritako eraikin zatiaren edo zatien berreraikuntza filologikoa.
- * Espazio bizigarri guztien gutxieneko altuera izango da gutxienez 2,50 metro libre.

Etxebizitzak direnean, altuera hori gutxitu daiteke 2,30 m libreraino komunetan, bainu geletan, korridoretan, atondoetan, armairu geletan, trasteleketan eta beste pieza batzuetan, pertsonak luzaroan egoteko ez diren lekuetan. Hala ere, eraikin batean dagoen etxebizitza guztietan, haren egitura segurtasuna zuzena bada, lehendik dauden altuerak mantenu ahal izango dira, baina 2,20 m-koak edo handiagoak badira.

Teilatupeko etxebizitzetan, eremu bizigarriaren gutxieneko altuera izango da 1,90 m-koa, eta altuera horretatik behera eraiki daitezke bakarrik fabrika obrako armairuak, gehienez ere 0,70 m-ko hondoa dutenak, proiektzio horizontalean neurtua, itxieratik lerro finean 1,90 m-ko altuerara. Bai 1,90 m-ko altuera mugatzen duen itxiera, bai horma armairuetako barrualdeko itxiera adreiluzko fabrikakoak izango dira. Teilatupeko bolomena izango da edo azalera bereko eta 2,20 m-ko altuera duen gela bati dagokiona edo hori baino handiagoa.

Merkataritza lokalen kasuan, altuera jaitsi daiteke 2,30 m libreraino komunetan, trasteleketan eta beste pieza batzuetan, erabilera publiko barik eta lanpostu iraunkor barik.

Babes ertaina:

Babes berezikoetarako (BB) baimendutako obra guztiak baimentzen dira, eta, gainera:

- * Barruko espazioak zaharberritzea, baldin badira garrantzi arkitektoniko edo kultural handiko elementuak.
- * Barrualdea birmoldatzea, aurreko paragrafoan sartutako espazioak ukitzen ez dituenak, eraikina erabilerara egokitzeko.
- * Zoru eta forjatuetako koten aldaketa txikia, lehendik dauden baoetako ateburuak zein leiho barrenak aldatu barik, eta eraikineko solairu bakoitzeko espazioetako altueretarako erregulatuta dagoena betetzen badute.

Egokitze horiek, lurzoru eta forjatuetako sestetan, egina ahal izango dira bakarrik arrazoi teknikoen eraginez, B Motako Kontserbazioko Zaharberritzean ez beste inoiz (elementuak jartzea jatorrizko estalkiaren gainean: isolamenduak, zoru flotagarriak, instalazioak jartzea, iragazgaiztea eta abar, egokitasun, egitura finkapen, zoruaren lautetasun eta abarren eraginez); ezin da planteatu jatorrizko estalkia kentzea ezta horren kota aldatzea ere espazio berrien aprobetxamendua edo bizigarritasuna areagotzeko."

- * Egitura elementuak finkatzea, alderdi errekupeaezinak ordeztuz eta baimena izanik forjatuetako kota aldatzeko, B Motako Kontserbazioko Zaharberritzearen kasuan bakarrik, lehendik dauden baoetako ateburuak eta leiho barrenak aldatu barik, bai eta materialak ere, egitura egoera kaxkarrean egonez gero.

Dena den, egin beharreko ordezte lanek jatorrizko egitura sistemaren diseinua errespetatu beharko dute. Era berean, sistema horren balizko aldaketek, igogailua jartzeagatik edo eskaierak aldatzeagatik sortuak, egituraren eremu mugatu bati eragingo diote.

- * Erantsi itsusgarriak eta duela gutxiko edozein obra kentzea, obra horrek ez badu interesik edo kontraste negatiboa egiten badu eraikinaren, eraikuntza unitatearen edo haren ingurunearen ezaugarri arkitektoniko, kultural, historiko eta jatorrizkoekin.
- * Behera etorritako edo eraitsitako zatiak berreraikitzea, jatorrizko egoerarekiko fideltasunik handienaz.
- * Barrualdearen banaketa berria, funtsezko elementu interesgarriak edo egitura elementuak mantenduz.
- * Aldameneko partzeletan, banandura mehelina badute, beheko solairuko eta erdisotoko lokaletan onartuko da komunikazio bao bat zabaltzea, mehelinaren luzerako 7 m bakoitzeko. Baoek metro bat hartuko dute, gehienez ere, zabalean.

Oinarrizko babesak:

Esku hartze mota hauek onartuko dira, Babes Ertain (BE) eta Babes Berezikoetarako (BB) baimendutako obrez gain:

- * Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, eta aldaketa horrek eragina izango du baoetan, aldatzen ez dutenean azalera erabilgarriaren aurreko banaketa, ez eta fatxaden konposizio orokorra ere.
- * Estalkia konpontzeko obrak, eta, hala badagokio, aldatu ahal izango dira ere uhalak edo egiturazko beste elementu batzuk, baina forma eta materialak mantendu beharko dira.
- * Eraikineko edozein elementu iragazgaitzeko obrak.
- * Fatxadako arotzeria, balkoietako hegalak, begiratokietako, erlaitzak eta sartzeko ateardeko obrak, eta halako kasuetan, ordeztu behar dira lehendik zeuden antzeko materialez eta diseinuz, hura hobetzeko baldintzek aldatzea gomendatzen dutenean izan ezik.
- * Obren xedea da hondatuta dagoen beste akabera elementuren bat konpontzea, baldin eta elementu horrek ez badu egitura edo erresistentzia funtziorik.
- * Eraikineko banaketari eragiten ez dioten obrak, hala nola emokadura eta pintatzea, zoladura exekutatzea eta konpontzea, arotzeria lanak barrualdean, iturgintza, berokuntza eta tximinetako konponketak, sukaldeak eta tresna sanitarioak aldatzea, eta oinarrizko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak jartzea.
- * Artikulu honetako aurreko epigrafeetan aipatutakoen maila bereko edo antzeko beste edozein obra, eta eraikineko baldintza higieniko-sanitarioak hobetzera zuzenduta egonik eragiten ez diena haren inguru eta/edo tipologia balioei.
- * Egoera txarrean dauden egitura elementuen ordeztu beste elementu berri batzuk jartzea, nahiz eta beste material batez eginak egon, eta egituraren eta zimenduen konposizioan beste lana batzuk egitea, egonkortasuna eta segurtasuna handitzea dakartenak.
- * Barruko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, oinarrizko instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak jartzetik datozen egokitzapen txikiak baino handiagoak inondik ere, baldin eta bizigarritasuna hobetzeko badira, eta higiezinaren ingurumen eta tipologia balioen kontra ez badoaz.
- * Eranskin itsusgarriak eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, horiek ez badute interesik edo negatiboki kontrastatzen badute eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekin.

2.- Oro har baimendutako obrak

2.1.- Egiturakoak

Babes Berezia, Ertaina eta Oinarrizkoa duten eraikinetan, lehentasuna emango zaio lehendik dagoen egitura sistemari eusteari, eta sistema hori finkatzea baimenduko da, baita material aldaketarekin ere, eta onartuko dira erabileraren ondoriozko aldaketa txikiak egitea, ez bada eraikin bakoitzaren fitxak kontrakoa ezartzen duela. Egitura sistema hori mantentzeko lanetan sartzen da mehelina mantentzea, bere altuera osoan, azterketa xehatu batek haren kontserbazio egoera txarra justifikatzen duenean izan ezik; izan ere, kasu horretan baimenduko litzateke mehelin zati bat eraistea, eta derrigortuko litzateke B+1ean mantentzera. Inguru Eraikuntzetan (IE), elkarren aldameneko lur-zatietan, bereizteko mehelin batekin, BS eta ES-ko merkataritza lokaletan onartuko da komunikazio bao bat zabaltzea mehelinaren luzeraren 7 m-ko tarte bakoitzeko, ez bada eraikin bakoitzaren fitxak kontrakoa ezartzen duela. Baoek metro bat hartuko dute, gehienez ere, zabalean.

Irizpide orokor moduan, jarduketa berrietan sakonera eraikigarria hormartetan banatuko da, koadro honen arabera:

12 m baino gutxiagoko sakonera	3 hormarte
12 eta 18 m bitarteko sakonera	3 edo 4 hormarte
18 eta 24 m bitarteko sakonera	4, 5 edo 6 hormarte
24 m-tik gorako sakonera	6 hormarte

Hormarteak bermatzeko arkupeak zati hauetan banatuko dira:

4,50 m baino gutxiagoko zabalera	Zati bat
4,50etik 6,60 m-ra bitartekoa	1 edo 2 zati
6,60tik 10,60 m-ra bitartekoa	2 edo 3 zati
1,60 m-tik gorako zabalera	3 zati

Antolaketa modu honek fatxadarekiko paraleloan jarritako habeak eskatzen ditu. Dena den, baimentzen da noranzkoa aldatzea habeez, gutxi gorabehera, fatxadarekiko perpendikularrak, baina solairuan ateratako sarexka mantenduz. Arkupeen ordezkarga hormak ere izan daitezke, haien posizio berean.

2.2- Elementu komunen banaketa

1.- Eskailerak.

Ahalegina egingo da eskailera gaur egun dagoen bezala mantentzeko, ez bada hura aldatzea komeni dela higiezinaren erabilera egoki bat egiteko, eta kontraesanean ez badago fitxan ezarritakoarekin.

Edozelan ere, ez dira kokatuko muturreko hormarteetan.

2.- Patioak.

Oraingo patioak kendu egin daitezke eta, horien kontura, solairuko azalera handitu daiteke.

Gaur egun daudenak gaur dauden bezala mantendu ahal izango dira.

Edozelan ere, argi patioak ez dira kokatuko muturreko hormarteetan.

Argi patio mankomunatuak debekatuta daude. Bakar-bakarrik onartuko dira kasu berri batzuk, baldin eta eskatutako gutxieneko patioa kokatzen bada, oso-osorik, partzeletako batean, non aldamenekoaren mehelina zulatu ahal izango da patioko leihoak zabaltzeko, eta bao horien neurria 0,5

eta 1,00 m bitartekoa izango da. Patio mankomunatuaren kasu hori gauzatzeko, partzela biak elkarrekin garatu beharko dira, patio irekirik geratu ez dadin.

Partzelako patioak, fatxadetara edo barruko espaziora irekiak, galarazita daude.

Patio ingelesak, galarazita daude, ez bada beharrezkoak direla kainurako aireztapenak konpontzeko.

3.- Komunikazio nukleo bertikalerako sarbidea:

Higiezin batek kalera edo kantoira duenean fatxada frontea, komunikazio nukleo bertikaleko sarbidea exekutatu da kalerako fatxada frontetik, fronte horren zabalera 4,50 m baino txikiagoa denean; horrelakoetan, eskakizun hori alde batera utzi daiteke.

4.- Estalkirako sarbidea:

Posible izango da sarrera elementu komun batetik zehar eraikineko estalkira igotzea. Eraikinaren estalkirako sarbidea elementu komun baten bidez egin daiteke beti.

2.3.- Solairuko banaketa

1.- Beheko solairua. Debekatuta daude beheko solairuko etxebizitzak, ertzeko etxe uharteetan izan ezik, hots, Iturriotz eta Ferrerías kaleetatik sarbidea dutenetan izan ezik.

Bereiziko da espazio mota independente bitan: bata lonjari dagokio eta bestea etxebizitzetako zerbitzu komunei, honela banatuta: ataria, eskailera, ur, gas eta elektrizitate kontagailuetarako nitxoak eta trastelekuetarako nitxoak, etxebizitzatik eranskin banaezinak, hala dagokionean. Ez da inola ere bide publikora joko ataria eta lonja ez diren beste elementurik.

Aukera dago sarbidea partekatzeke fatxadako bao beretik sartzeko merkataritza lokalera eta atarira. Aukera hori planteatzeko, 17.1.5 artikuluan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

Eskailera orain dagoen bezala mantenduz gero, atariaren egoera ere mantenduko da, eta lonjen kontura aldaketa txiki batzuk onartuko dira, elementu teknologikoak jartzeko edo ebakuaziorako gutxieneko baldintzak betetzeko.

Mantentzen badira, atariaren, eskailera kaxaren eta lonjaren artean erabateko bereizketa bat egon behar da. Lonjarako sarrera atariatatik egiten denean, bereizketa bat egongo da atari horien eta eskailera kaxaren artean.

Etxebizitzen solairua. Galarazita daude barruko etxebizitzak. Hala eta guztiz ere, babes delata eta eraikinak lehengo banaketa mantendu behar badu, behar diren aldaketak baino ez ditu jasoko, oina/solairua higienizatzeko eta zerbitzuak eta teknologiak sartzeko.

3.- Teilatupeko solairua. Etxebizitza eta trastelekuetarako erabiliko dira, eta erabilera bakoitzak bete beharko du 41. Artikuluan erregulatutakoa araututakoa, eta onartzen dira esekitokiak eta elementu komunak, sarbidearekin komunikazio bertikaleko elementuetatik instalazioetara sartzeko, hala nola gas kontagailuen gelara, igogailuaren makineria gelara sartzeko eta abar.

2.4.- Etxebizitzen banaketa eta gutxieneko azalera.

Beteko dira, puntu honetan adierazitako baldintzez gain, honi buruz indarrean dagoen legerian ezarrita daudenak lizentzia eskatzen den egunean.

1.- Gutxieneko programak izango ditu: sukaldea, jangela, egongela, logela bikoitz bat eta bainugela bat, eta hor, gutxienez, konketa, komunontzia eta dutxa, eta gutxieneko azalera erabilgarria izango da 45 m².

Ezingo dira kokatu espazio berean sukaldea eta logela.

2.- Gelak independenteak izango dira elkarren artean; hortaz, horietako batek ere ez du erabiliko logela bat pasabide moduan, eta ez dira pasabidea izango bainu gelara joateko. Logela bakar bat egonez gero, bainu gela izan dezake logelan bertan.

3.- Programak lau logela edo gehiago izanez gero, bainu gela eta komuna jarri beharko dira.

4.- Egongela, jangela edo haien antzeko gela jarriko da bide publikorako edo barruko espaziorako fatxadan. Azken kasu horretan, argi zuzenak beharko dira, 5 metrokoak gutxienez, eta fatxadak gutxienez 4 metro beharko ditu zabalean.

5.- Bainugela eta komunak ezin dira jarri bide publikorako fatxadan, kantoirako fatxadan izan ezik.

6.- Gomendatzen da barruko zatiketetan tipologia tradizionalari segitzea, eta egiturak emandako sarexkaren noranzkoei jarraitzea eta gehiegizko etenik, trenkada mozturik eta abar ez egotea; babes berezia, ertaina edo oinarrizkoa duten eraikinak berri behar izanez gero, ahal den neurrian, lehendik daudenen posiziora egokituko dira.

3.- Higiene arauak

1.- Gutxieneko altuera. Espazio bizigarri guztien gutxieneko altuera izango da gutxienez 2,50 metro libre.

Etxebizitzak direnean, altuera hori gutxitu daiteke 2,30 m libreraino komunetan, bainu geletan, korridoreetan, atondoetan, armairu geletan, trasteleketan eta pertsonak luzaroan egoteko ez diren beste pieza batzuetan. Hala ere, eraikin batean dagoen etxebizitza guztietan, haren egitura segurtasuna zuzena edo egokia bada, lehendik dauden altuerak mantenu ahal izango dira, baina 2,20 m-koak edo handiagoak badira.

Teilatupeko etxebizitzetan, eremu bizigarriaren gutxieneko altuera izango da 1,90 m-koa, eta altuera horretatik behera eraiki daitezke bakarrik fabrika obrako armairuak, gehienez ere 0,70 m-ko hondoa dutenak, proiektzio horizontalean neurtua, itxieratik lerro finean 1,90 m-ko altuerara. Bai 1,90 m-ko altuera mugatzen duen itxiera, bai horma armairuetako barrualdeko itxiera adreiluzko fabrikakoak izango dira. Teilatupeko bolumena izango da edo azalera bereko eta 2,20 m-ko altuera duen gela bati dagokiona edo hori baino handiagoa.

Teilatupeko espazio berrietan, pieza bizigarritzat kontsideratuko dira bakarrik gutxienez 2,50 metro altuera libre dutenak, piezaren guztizko azalera erabilgarriaren %35ean behintzat, eta hori murriztu ahal izango da gutxienez 1,50 m-ra muturrik baxuenean.

Merkataritza lokalen kasuan, altuera jaitasi daiteke 2,30 m libreraino komunetan, trasteleketan eta beste pieza batzuetan, erabilera publiko barik eta lanpostu iraunkor barik.

2.- Eskailerak. Eskailerak erregulatuko dira (dimentsioak, aireztapena, argiztapena, altuera...) EKTn eta indarrean dagoen araudian ezarritakoaren arabera.

Gaur egungo eskailerak mantendu ahal izango dira. Aldatzen badira, ordenantza honeta adierazitakoaren arabera egingo dira.

Lehendik dagoen eskailera begia mantenduko da, oraingoa mantentzen bada. Aldatzen bada eskatutako gutxieneko baldintzak betetzeko edo kokaleku aldaketaren baten eraginez, ordenantza honetan xedatutakoa beteko da.

Eskaileren argiztapena eta aireztapena egokituko zaizkio arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarrita dagoenari lizentzia eskatzen den egunean.

3.- Ataria. Gutxieneko zabalera 1,60 m izango da, 5,00 m zabal baino gutxiagoko partzeletan izan ezik, non, proportzioan, gutxitu ahal izango da 1,40 m zabaleraraino, 3,45 m-ko partzeletan.

Atariko atea bete beharko ditu: irisgarritasuna sustatzeko araudia eta EKT EA OA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarritzko dokumentua), eta baoak antolatzeke irizpideei egokitu, aldaketa honetan adieraziak, goiko solairuetako bao ardatzen kopuruaren arabera, 17. artikuluekin bat.

Altuera librea, edozein puntutan, 2,50 m-koa izango da gutxienez.

Gaur egungo ataria mantendu ahal izango da, baldin eta 1,00 m-tik gorakoa bada zabaleran eta 2,50 m-koa altueran, eta sarbideko baoak 0,90 m-ko zabalera badu. Aipatutako neurrien azpitik egonez gero, neurri horietaraino handi beharko da, gutxienez. Berritze eta birgaitze obrak egiten badira eta eragiten badiote higiezinako komunikazio nukleo bertikalari eta/edo atariari, onartuko da lonjarako eta atarirako sarbidea partekatzea. Era berean, horri buruz 17.1.5 artikuluan adierazitakoa bete beharko du.

4.- Argi patioak. Patioko behereneko maila kaleko sestrarena edo lehen solairuko zoruarena izango da. Goreneko zatia estalkiko isurkiarena izango da.

Haren forma lau angelukoa izango da, eta egituraren definizioak emandako sareari jarraituko zaio. 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat inskribatu ahal izango da, 4,40 m zabal baino gutxiagoko partzeletan izan ezik, non proportzioan jaitsi ahal izango da 2 metroko diametroaraino, 3,40 m zabaleko partzeletan.

Oineko azalera 12 m² izango da 4,50 m-tik gorako zabalerako partzeletan, eta, proportzioan, 8 m²-raino jaitsi ahal izango da, 3,45 m-ko partzeletan.

Patiora bakar-bakarrik eskailerak, komunak, sukaldeak edo korridoreak zabaltzen badira, patioaren azalera % 20 txikiagotu daiteke, eta zirkunferentziaren diametroa ere, inskribatua gutxienez 7 m²-ko azalera eta 2 m-ko bista zuzenetan.

Patioa sabai leiho batez estalita egongo da, eta patioaren azalera berbera izango du. Aireztapeneko elementu bat izango du, eta azalera izango da patioaren azaleraren % 20 gutxienez.

Patioko zorua atxikita geratuko da egon dagoen solairuari.

Patio mankomunatuak onartuko dira, eta 19.2.2. artikuluan adierazitako baldintzak beteko dituzte.

Lehendik dauden argi patioak kendu ahal izango dira, hutsunea forjatuz solairu guztietan.

Lehendik daudenak mantentzen badira, egokituko zaizkio arloan indarrean dagoen legerian ezarritakoetan ezarrita dagoenari lizentzia eskatzen den egunean.

Azalera txikiagoak izanez gero, egungoak mantendu daitezke, baldin eta ez badute irekitzen logela hutsunerik.

Azalerak ordenantza honetan xedatutakoa gaintzen badu, argi patio berrietarako ezarritako gutxienekoetaraino txikitu ahal izango dira.

Patioak sabai leiho batek estaliko ditu, eta sabai leihoaren proiektzio horizontal kristalatu patioaren berbera izango da, aireztapen bertikaleko elementu batekin patioaren itxituren perimetroan, sabai leihoaren % 20ko azalera batekin, gutxienez.

5.- Bizitzeko lokalak. Gutxienerako etxebizitzat jotzen da indarrean dagoen Arrasateko HAPOk ezarritakoa.

Etxebizitza osatzen duten pieza guztiek Arrasateko HAPOk ezarritako baldintzak beteko dituzte.

Hala ere, indarrean dagoen HAPOk adierazitako gutxienerako etxebizitza baldintzak bete ezin dituzten etxebizitzak egungo egoeran mantendu ahal izango dira, bai eta aldatu ere, baldin eta azken emaitzak ez baditu hasierako baldintzak murrizten edo okertzen.

3.- Argiztapena

Etxebizitzetako argiztatze baldintzak Arrasateko HAPOk ezarritakoak izango dira.

Hala ere, indarrean dagoen HAPOk adierazitako gutxienerako etxebizitza baldintzak bete ezin dituzten etxebizitzak egungo egoeran mantendu ahal izango dira, bai eta aldatu ere, baldin eta azken emaitzak ez baditu hasierako baldintzak murrizten edo okertzen.

4.- Aireztapena

Etxebizitzetako aireztatze baldintzak Arrasateko HAPOk ezarritakoak izango dira.

Hala ere, indarrean dagoen HAPOk adierazitako gutxienerako etxebizitza baldintzak bete ezin dituzten etxebizitzak egungo egoeran mantendu ahal izango dira, bai eta aldatu ere, baldin eta azken emaitzak ez baditu hasierako baldintzak murrizten edo okertzen.

5.- Bigarren argiak

Bigarren argiak onartzen dira: sukaldeetan, egongelara erantsirik badaude, egongelara edo egongela-jangelara zabalduko logeletan edo galerietara zabalduko logeletan, eta kanpoko baoaren azalera izan beharko da, gutxienez, lokal bietarako ezarritakoa batuta ateratzen dena, eta bien arteko bereizketa hutsuneak 2,05 m-ko altuera izango du gutxienez, eta 1,60 m-ko zabalera gutxienez.

Ez da onartzen, kasu batean ere, argiztapenik eta aireztapenik eskailera bidez.

Sukaldeetan, kasu hauetan, erauzketa sistema bat (shunt edo aireztapen behartua) eduki beharko da, artikulua honetako aurreko puntuaren gehigarria, lurrinak eta keak ateratzeko.

6.- Iluntzea

Galarazita daude kanpo pertsianak, eta begiratokietan kanpotik iluntzeko elementuak.

20. ARTIKULUA. INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK.

Birgaitze jarduera integratu guztietan, instalazioak barnealdean ebatzi beharko dira, eta kanpoaldetik planteatuz gero, egingo da banakako azterketa baten bidez, zeinak modu egokian integratuko baitu eraikinaren estetikan.

Eraikin babestuen gaineko jarduketetan, Eraikuntzaren Kode Teknikoari dagokionez nahiz indarrean dagoen gainerako araudiari dagokionez, *Eusko Jaurlaritzaren ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruz* abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoa beteko da.

Karkaba dagoen eraikinetan, instalazio guztiek, bai eta haren hartuneak eta kontagailuak ere, eraikinaren barrualdean ez badaude, karkabatik joan beharko dute.

1.- Derrigorrezko instalazioak: edateko ura, euri-uren eta ur zikinen saneamendua, telekomunikazio zerbitzuetara sartzeko azpiegitura komuna, energia elektrikoa, eta kea erazteko eta aireztatzeko hodiak.

Eraikin guztietan, gutxienez behar dira: edateko ura, euri-uren eta ur zikinen saneamendua, telekomunikazio zerbitzuak izateko azpiegitura komuna, argindarra eta kea erazteko eta aireztatzeko hodiak. Instalazio horiek egiteko, Eraikuntzaren Kode Teknikoari (EKT) eta aplikatzeko diren erregelamendu orokorrei jarraituko zaizkie. Hornitzailea udala den sareen kasuan, gainera, horretarako idatzi daitezkeen ordenantza espezifikoak bete beharko dira, eta idazten eta tramitatzen direnean indarrean dagoen araudi guztia beteko du (publizitatea, kontsulta eta beste administrazio batzuen txosten sektorialak betetzea eta abar).

Gainera, derrigorrean, etxebizitza guztiek ur beroaren, berokuntzaren eta argiaren zerbitzua izango dute.

Edozelan ere, lehen aipatutako instalazioen zati orokorrak lurpeko hodietan joango dira espazio publikoetatik, eta erabilera murriztuko espazio libreetatik ere bai (karkabetatik), propio libre utzi eta egokitu beharko direnak helburu hori lortzeko. Gainera, instalazioek ez badute bete behar segurtasun baldintza berezirik –edateko ura, ur zikinen saneamendua, argindarra, telekomunikazio zerbitzuak, eta kea erazteko eta aireztatzeko hodiak–, ezkutatuta egongo dira eraikinean. Alabaina, onartuko da euri-uren saneamendu instalazioak fatxadako gehieneko lerrokadura gainditzea, lurzoru publikoaren zati bat hartu dezakeela, alegia.

Salbuespen moduan, onartu liteke instalazio horietako erregulazio edo neurketa elementuak jartzea, atxikiak edo sartuak karkabara ematen duten eraikinetako atzealdeko itxituretan.

2.- Beste instalazio batzuk: Erregai solidoen, likidoen eta gaseosoen instalazioak edo berokuntzako instalazioak.

Derrigorrezkoak ez izanik, eraikin batean beharrezkoak izan daitezkeen beste instalazio guztiak, esate baterako erregai solidoen, likidoen eta gaseosoen instalazioak edo berokuntzako instalazioak, instalatu beharko dira aplikazio arlo horietako bakoitzean dagoen araudi orokorraren arabera. Horiek jartzeko baldintza bakarra izango da instalazioaren erregulazio eta neurketa elementuak, bai eta izan daitezkeen adar indibidualak ere, aireberritzeko patio aireztatuetan edo horma konketan jarrita egon behar dutela, ahalik eta txikiena izan dadin inpaktu estetikoak.

3.- Gas instalazioak.

Derrigorrezkoa izan ez arren, handia baita sortzen duen inpaktu estetikoa, gas instalazioek aipamen berezia merezi dute. Hala, eraikinetan gas instalazioa egin gura izanez gero, ahalegina egin beharko da hartunea eta gasaren banaketa karkabatik bertatik egiteko. Kasu horretan, kontagailuen armairuak teilatupean jarriko dira, edo kontagailu bateria batean, karkaban bertan.

Kontagailuak teilatupean kokatzen badira, hartuneko hodia bistan geratuko da fatxadetan, teilatu hegalerainoko tartean, eta hortik aurrera zorro hodi batean joango da kontagailu koadroraino. Kontagailu armairua karkaban egonez gero, banakako adar edo deribazioak atzealdeko fatxadetan zehar joango dira, eta hori egiterik ez badago, zorro hodiren batean edo tximinia hodi propio batean sartuta.

4.- Zuntz optikoko instalazioak.

Oro har, debekatuta dago zuntz optikoa ezartzea fatxadetan. Instalazioa pasatu behar da lur azpitik eta eraikinetan sartu behar da beheko solairuko elementu komun bidez (atarian).

Salbuespen moduan, eta oro har ezarritakoa ezin bada bete arrazoi justifikatu batzuk tarteko, onartu liteke:

- a) Ahalegina egingo da eroanbide horiek pasatu daitezten karkabetatik, barruko patioetatik edo horretarako zerbitzu hodietatik.
- b) Ezin bada horietakoren bat eta erreforma partzialaren kasuan bakarrik, onartuko da fatxadatik joatea hartarako jarritako kanaleten barrutik, ahal dela bertikalki eraikinaren muturretan. Egin ahal izango dira material hauek: Zinkezko xafla, altzairu galbanizatuzkoa, aluminio pintatua edo lakatua eta PVC, dagokion fatxadaren antzeko tonuetan.
- c) Ezin bada horietakoren bat eta erreforma partzialaren kasuan bakarrik, onartuko da fatxadatik joatea hartarako horizontalki jarritako kanaleten barrutik, eta joango dira kokaleku hauek batean:
 - Beheko solairuaren eta lehenaren artean, eta konposizioz fatxadari egokituko zaio moldura egoki batez.
 - Teilatu hegala azpian, lehenetsiz karkabara ematen duen fatxadetan, eta konposizioz fatxadari egokituko zaio.

5.- Komunikazio zerbitzuetara iristeko azpiegitura komun instalazioak.

Soinu irrati-difusiorako seinaleak zein lur edo satellite bidezko telebista seinaleak hartzeko eta egokitzeko behar diren antenak komunitarioak izan beharko dira, eta eraikineko estalkian jarri beharko dira; ez da onartuko horrelakorik jartzea eraikineko fatxadetan.

6.- Kea erazteko instalazioa.

Galarazita dago kea zuzenean ateratzea fatxadetatik eta patioetatik. Kea bideratu beharko da eraikineko estalkiraino tximinia hoditik, zeinak beharrezko arazte elementu guztiak izango baititu.

Kea erazteko hodiekin behar besteko isolamendu guztiak izango dituzte, beroa aldameneko inguruetara zabaldu ez dadin eta keak ihes egin ez dezan, besteak beste.

7.- Igogailuen instalazioa.

Igogailuak zelan instalatu Aparatu jasotzaileei buruzko Erregelamenduak zehaztuko du, eta igogailuen kokalekua eta horietara sartzeko baldintzak, berriz, Irisgarritasuna sustatzeko 20/1997 Legeak eta EKT, EI OAk (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabilera eta irisgarritasuneko oinarrizko dokumentua) ezarritakoak.

Igogailuaren makineria eraikinaren goiko aldean baldin badago, ez da kanpotik antzemateko moduan egongo, eta ezingo du osatu dorreerik, kasetoirik edo bestelako eraikin motarik.

Hala ere, ingurumen babeseko eraikinetan eta eraikin diskordanteetan, estalkiaren inklinazioa % 1 handitzea onartuko da, bai eta erlaitzaren kota igotzea gehieneko kota bateraino, beti ingurumen altuera moduan ezarritakoa baino txikiagoa, 16. artikuluan dagokion profilararen arabera. Era berean, irtenbide horietan onartuko da estalkiaren eta fatxadaren arteko elkargunea teilatu hegala horizontalen bidez izatea, fatxadarekiko paraleloan.

Igogailua instalatzeko estalkia ordeztearen bideragarritasuna fitxa bakoitzean aztertu beharko da, eraikin bakoitzaren katalogazioaren arabera. Edozelan ere, ezingo dira aldatu babes berezi, ertain eta oinarrizkoa duten eraikinetako estalkien bolumena eta lerrokadurak.

8.- Karkabako instalazioak.

Karkaba dagoen eraikinetan, instalazio guztiek, bai eta haren hartuneak eta kontagailuak ere, eraikinaren barrualdean ez badaude, karkabatik joan beharko dute.

21. ARTIKULUA. SEGURTASUN, KALITATE ETA IRISGARRITASUN BALDINTZAK.

Eraikinetako segurtasun eta kalitate baldintzak Eraikuntzaren Kode Teknikoak eta *irisgarritasuna sustatzeko 20/97 Legeak* ezarriko dituzte; bai eta gai bakoitzerako dauden erregelamendu espezifiko guztiek ere.

Birgaitzeko, eraberritzeko edo jarduera berriak ezartzeko jarduketa guztiek errespetatu beharko dituzte irisgarritasun baldintzak betetzeari buruz dauden udal irizpideak.

Edozelan ere, erregulazio espezifiko horrek, eraikinak irisgarritasun unibertsalera egokitzeari buruz, bateragarria izan beharko du eraikin bakoitzaren babes araubidearekin.

22. ARTIKULUA. ARAUDIA BETETZEKO IRIZPIDEAK, ERAIKINAREN KATALOGAZIOAREN ETA ESKU HARTZE MAILAREN ARABERA

Araudiaren betetze maila arautuko da eraikinaren katalogazio mailaren arabera eta une bakoitzean proposatzen den esku hartzearen arabera.

Horretarako, aldeztu aurretik ezartzen da zein diren higiezinaren oinarrizko elementu bereizgarriak, eta nola egin behar den birjartze kostuaren balorazio ekonomikoa.

INGURUMEN BALIOAREN OINARRIZKO ELEMENTU BEREIZGARRIAK

Herrigunearen ingurumen balioaren oinarrizko elementu bereizgarriak ezartzen dira, BPBk, arau dokumentu moduan, baldintza hauen gainean definitzen dituen zehaztapenekin lotuta:

- A. Hirigintzakoak
- B. Ondare kontserbazioa
- C. Estetika, akabera eta apaingarria
- D. Egitura eta eraikuntza
- E. Bizigarritasuna
- F. Irisgarritasuna

Oinarrizko elementu bereizgarriak dira:

a) Hirigintza baldintzei buruz

- A.1: okupazioa
- A.2: eraikigarritasuna
- A.3: eraikinaren altuera

c) Estetikaren, akaberaren eta apaingarrien baldintzei buruz

- C.1: baoen konposizioa ardatz bertikaletan
- C.2: baoen proportzioa
- C.3: fatxadako materiala
- C.4: errotuluak

f) Irisgarritasuneko baldintzei buruz.

- F.1: Etxebizitzaren, lokalaren edo jardueraren irisgarritasuna
- F.2: Lokalaren edo jardueraren barruko irisgarritasuna

LEHENGORATZE KOSTUAREN BALORAZIO EKONOMIKOA

Proposamen honetan azaltzen diren eraberritze osoko eta eraberritze partzialeko eraikuntza ekintzetan, aipatzen da eraikin osoaren edo jarduketaren xede diren piezen birjartze balio osoa. Eta behartzen da segurtasun, bizigarritasun baldintzak eta gainerako baldintza zehatzak betetzera, obraren kostuak birjartze balio osoarekiko duen ehunekoaren arabera.

Hori dela eta, arau bidez azaldu behar da birjartze kostu oso hori, bai eraikin osoarentzat, bai esku hartzen den pieza bakoitzarentzat.

Birjartze kostuen balorazio ekonomikoa kostuari dagokio, etekin industrialaren barne, hau da, kostua guztira.

Birjartze-kostu horiek udalak eguneratu ahal izango ditu, gutxienez 2 urteko aldietan oinarrituta eta aplikazio unitatetzat urte naturala hartuta, eta handitu edo gutxitu ahal izango dira partida bakoitzaren eraikuntza kostu errealean arabera. Kostua eurotan adierazita dago eraikin osoaren metro koadro eraiki bakoitzeko, etxebizitza edo lokal piezetan izan ezik, non kontuan hartuko baita etxebizitza edo lokal horren azalera bakarrik.

Eraikin osoaren kostuaren eta pieza bakoitzaren baturaren artean alde bat dago, eta hori horrela da: obretan gutxieneko antolaketa kostu batzuk daudelako, bolumena edozein dela ere, eta are gehiago birgaitze obrak badira (pieza bakoitzari 1,4ko koefizientea aplikatu zaio oin berriko edo eraberritze osoko eraikin bati dagokionez).

Lehengoratzeko kostuaren balorazio ekonomikoa

osoa.

<i>Eraikin osoa edo pieza</i>	<i>Lehengoratzekoaren kostua euro/m²</i>
Eraikin osoa	900 euro/m ²
Zimendurik gabeko egitura	160 euro/m ²
Estalkia (bere egiturarekin)	150 euro/m ²
Fatxada*	140 euro/m ²
Zona komunak (eskailerarekin)	100 euro/m ²
Patioak**	50 euro/m ²
Instalazioak (hartuneak bakarrik)	30 euro/m ²
Etxebizitza/lokala	650 euro/m ²

* Fatxaden kasuan, balio hori aplikatu dakieke fatxada kontsideratuko 3 tipoei.

** Patioak dira eremu komunak eta gela pribatuak aireztatzeko eta argiztatzeko balio duten eraikineko elementuak. Birjartzearen kostua, azalera handitu ezean.

BETETZE IRIZPIDEEN MAILAKETA

KATALOGAZIOA	EKINTZA MOTA					
	ERAIKUNTZA BERRIA	ERREFORMA OSOA	ERREFORMA PARTZIALA		ERREFORMA TXIKIA	
			>60% CR	60%<20%CR	<20%CR	
					BS	GOIKO SOLAIRUAK
CE	-	-	-	-	-	-
CM	-	-	-	-	-	-

CB	-	1	2	3	4	5
CA	1	1	2	3	4	5
ES	1	1	2	3	4	5

1: BPBn ezarritako baldintza guztiak eskatuko dira, bai eta horri buruz indarrean dagoen legeria ere.

2: Obrek eragiten badiete planean adierazitako oinarrizko elementuei, fitxetan berariaz zehaztutako baldintza guztiak eskatuko dira, bai eta zehaztapen guztien oinarrizko elementuak egokitzea ere (eraikinaren profila edo altuera izan ezik).

Obrek eragiten ez badiete planean adierazitako oinarrizko elementuei, eta horien kostua baldin bada eraikin osoaren birjartze kostu osoaren % 10 baino handiagoa, eta betiere obrek pieza komunei eragiten badiete (denak etxebizitza edo lokalak izan ezik), obrei lotutako zehaztapenen oinarrizko elementuak eta fitxan jasotako baldintzak bete beharko dira.

3: Obrek eragiten badiete planean adierazitako oinarrizko elementuei, fitxetan berariaz zehaztutako baldintza guztiak eskatuko dira, bai eta obrari lotutako zehaztapenaren oinarrizko elementuak egokitzea ere.

Obrek ez badiete eragiten planean adierazitako oinarrizko elementuei, eskatuko da erreformatzen dena arau horiekin bat egoteko.

4: Obrek eragiten badiete planean adierazitako oinarrizko elementuei, eta egintzen zenbatekoa bada pieza osoaren birjartze kostuaren % 10ekoa edo handiagoa, obrari lotutako zehaztapenaren oinarrizko elementuak egokitu beharko dira, 63. Artikuluan jasotako egokitze epeen arabera.

Obrek ez badiete eragiten planean adierazitako oinarrizko elementuei, eskatuko dira dagokion egintzari zuzenean eragiten dioten baldintzak.

5: Obrek eragiten badiete planean adierazitako oinarrizko elementuei, eta egintzen zenbatekoa bada pieza osoaren birjartze kostuaren % 10ekoa edo handiagoa, obrari lotutako zehaztapenaren oinarrizko elementuak egokitu beharko dira.

Obrek ez badiete eragiten planean adierazitako oinarrizko elementuei, eskatuko dira dagokion egintzari zuzenean eragiten dioten baldintzak.

4. KAPITULUA

ERAIKINARI ERANTSITAKO ELEMENTUEN GAINEKO ORDENANTZAK

23. ARTIKULUA. TOLDOAK ETA MARKESINAK.

Galarazita daude eraikinei atxikitako toldoak eta markesinak, bai beheko solairuetan, bai goiko solairuetan.

Toldoak jarri daitezke bakarrik eraikinaren gorenko solairuetan, atzeraeramanak lehendik zeuden fatxadetako lerrokadurarekiko.

Era berean, salbuespen moduan jasotzen da toldoak jarri ahal izatea ingurumen babeseko eraikinen eta eraikin diskordanteen planaren eremuko fatxada perimetraletan edo fatxada periferikoetan. Zehazki, horiek leku hauetan jartzea baimendu daiteke:

Zerkaosteta kalea: Ingurumen eraikinetako eta eraikin diskordanteetako beheko solairuetan
Mondragonés kalea
Otalora etorbidea
Biteri etorbidea 1, Biteri etorbidea 3
Maalako Errebala 2 (fatxada Portaloirantz)
Maalako Errebala 6 (fatxada Biteri plazara).

24. ARTIKULUA. ERROTULUAK ETA PLAKAK.

Jarri nahi diren errotuluek eta plakek, kasu batean ere, ezingo dute ezkutatu eraikineko oinarrizko elementurik.

1.- Errotuluak beheko solairuan

Oro har ez da baimentzen errotuluak jartzea beheko solairuetan, eraikineko elementu finkoetan, ez bandera moduan, ez fatxadari atxikita. Bakar-bakarrik onartzen dira beheko solairuko baoetan jarritako azalera elementuak, gutxi gorabehera arotzeriaren paraleloan ipinita, lauak izanik, eta inon atera barik fatxada lerrokaduratik kanpo; iragarkiaren zabalera ez da izango kokatzen den baoaren zabalera baino handiagoa, eta altuera ere ez da izango 0,50 m-tik gorakoa. Salbuespen moduan, onartu ahal izango dira, hartarako berariaz ebatzita, fatxada multzoan integrazeko aukera puntual batzuk. Ez da ezer zehazten material, kolore, ehundura eta abarri buruz.

Fatxada itsuan errotuluak jartzea ere onartuko da, errotuluaren materiala gardena denean, edo modu tradizionalari jarraituz kalatutako hizkiduna denean, halako moldez non ez baitute ezkutatuko oinarrizkat hartuko duten fatxada, eta gehienez okupatu ahal izango dute dagokion beheko solairuko fatxada itsuaren azalaren % 6. Gainera, errotuluak joan beharko dira zentratu jarri behar den horma atal bertikalean.

Galarazita daude txartel argidunak.

2.- Errotuluak etxebizitzetan

Ez da baimentzen errotuluak jartzea beheko solairuetan eraikineko elementu finkoetan, ez bandera moduan, ez atxikita fatxadari. Fatxadako baoan bakarrik jarri daiteke, arotzeriaren goiko aldean leihoburuaren azpian, eta ezin du irten fatxadaren lerrokaduratik.

Errotulu horiek jarri ahal izango dira Ingurumen Babeseko (IB) eta Elementu Diskordantetzat (ED) kategorizatutako eraikinetan bakarrik.

3.- Plakak

Baimentzen dira, baldin eta:

- * Kokatzen badira atariko atearen zangoetan, 1,60 eta 2,00 m bitarteko altueran.
- * Gehieneko neurriak izango dira: zabalera 0,45 m., altuera 0,30 m. eta lodiera 0,02 m.

Material hauek onartzen dira: material tradizionalak, haien kolore naturalean, hizki grabatuez edo erliebean, eta materialaren berezko ehunduraz, eta material gardenak.

4.- Argiztapen osagarria

Errotulua argitu daiteke luminaria bidez, iragartzen den elementuari berari begira. Luminaria horiek kokatu beharko dira altueran 2,20 m-tik gora, kalearekiko, eta gehienez ere 30 cm irten fatxadatik. Horien diseinua bat etorriko da inguruarekin eta iragarkia dagoen eraikinarekin.

Galarazita daude luminariak, baldin eta xedea ez bada errotuluak argitzea.

5.- Postontziak ataritik kanpo

Atari bakoitzeko postontzi bakar bat jarri daiteke kanpoan; horren helburua izango da propaganda jasotzea. Postontzi hori atariko baoan kokatu beharko da, atariko atezangoetan edo atearen hozkaduran, 1,6 m eta 2,00 m arteko altuera batean.

Gehieneko neurriak izango dira: zabalera 0,45 m, altueran 0,30 m. Irten daiteke hozkaduratik gehienez 0,15 m.

Baimendutako materialak izango dira material tradizionalak (zura edo metala) kolore ilunez pintaturik (ez kolore distiratsuak, ez kolore hutsak) eta materialaren beraren ehunduraz. Zura joan daiteke kolore naturalean.

6.- Hautsontziak

Hautsontzi finko bakarra kokatu daiteke kanpoaldean taberna bakoitzeko. Hautsontzi hori kokatu behar da lokalera sartzeko atearen baoan, atariko atezangoetan edo atearen hozkaduran, 1,6 m eta 2,00 m arteko altuera batean. Bestalde, horien kokalekua ezingo du oztopatu zirkulazioa.

Gehieneko neurriak izango dira: zabalera 0,45 m, altueran 0,30 m.

Material hauek onartuko dira: material tradizionalak (zura edo metala) kolore ilunez pintaturik (ez kolore distiratsuak, ez kolore hutsak) eta materialaren beraren ehunduraz. Zura joan daiteke bere kolore naturalean.

25. ARTIKULUA. ERAIKINEI LOTUTAKO ESPAZIO LIBRE PRIVATUETAKO ITXITURAK.

1.- Gaur egun itxitura egoki bat dagoen kasu guztietan, lehendik dagoena mantendu beharko da, egoera txarrean dauden zonak ordeztuz lehendik daudenen berdineko batzuk erabiliz. Halaber, elementu itsusgarriak kenduko dira. Eraitsitako zatiak atzera eraikiko dira, iraun duenaren ezaugarriekin bat.

2.- Gaur egun itxiturarik ez dagoen kasuetan edo lehendik daudenak Planak aldatu baditu, bi tipologia hauen artean aukeratu ahal izango da:

- * Harlanduz edo horma harriz egindako itxituraitsuak, edo beste fabrika motaren batez eginak bestela, esaterako harri natural, kareharri edo hareharrizko xaflez, gutxienez 0,05 m lodiz, goiko errematea harrizkoa eginik. Itxituren altuera 1,60 eta 2,80 m bitartekoa izango da.
- * Itxitura gardenak, harlanduz edo horma harriz egindako hormatxoak alegia, edo beste fabrika motaren batez eginak bestela, esaterako harri natural, kareharri edo hareharrizko xaflez, errematea harri naturalezko gailur batez eginik, eta metalezko hesi bat jarririk goiko aldean. Itxitura horien altuera osoa 1,60 eta 2,80 m bitartekoa izango da. Beheko hormatxoak, berriz, 0,40 eta 1,60 m bitartekoa izango da.

26. ARTIKULUA. SEGURTASUNEKO ITXITURAK LONJETAN.

Ezin izango dute inolako elementurik izan bistan, esaterako kutxarik edota fatxada lerrotik ateratzen den gidarik, eta hozkadura errespetatu beharko dute. Erabilitako koloreak izango dira ilunak eta ez distiratsuak.

Segurtasuneko itxiturak ezin dira izan itsuak, banketxe eta bitxitegietako itxiturak izan ezik. Gainerako kasuetan itxiturak ezingo dira izan itsuak, eta argia pasatzen utzi beharko dute. Zati opakua izanez gero, horiek ezingo dira izan baoaren azaleraren % 35 baino handiagoak.

Batzuetan hauspo elementuak erabili ahal izango dira, betiere tolestuta eta ezkutatuta badaude merkataritza orduetan.

Onargarria da merkataritza lokalek azalera erabilgarria galtzea erakusleihen mesedetarako; horretarako, lokalera sartzeko atea atzeratuko dute. Jarri beharreko itxiturak zabukariak izango dira, eta burdinaz egindakoak, tradizionalak, zurezkoak edo kristalezkoak, eta itxita daudenean 20 eta 40 cm arteko atzeraemangune bat errespetatu beharko dute fatxadako paramentuarekiko. Itxituren dimentsioa izango da fatxadaren baoa osotasunean ixteko adinakoa. Sarreraren atzeraemangunea egin ostean sortzen den espazioa itxita egongo da merkataritza orduetatik kanpo.

III. TITULUA

URBANIZAZIO BALDINTZAK ERREGULATZEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA

SISTEMA LIBREKO ERAIKUNTZA INTERBENTZIORAKO MODUA, ETA TRATAMENDU BALDINTZAK

27. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBREEN EIM

Espazio libreen eraikuntza interbentzioko moduak helburua izango du eremuaren monumentu izaera nabarmentzea; hortaz, Herrigune Historikoaren oinezkoen izaera nagusituko zaio.

Interbentzioak errespetuzkoak izango dira bertako ingurune historikoarekiko; horregatik, erabiltzen diren elementuek ezingo dituzte aldatu espazioaren eta hura osatzen duten eraikinen baldintza formalak. Hala, jatorrizkoen antzeko materialak eta diseinuak erabiliko dira.

Salbuespen moduan, ingurumen tratamendu batzuk ere egin ahal izango dira, karkaben interbentzio merkeagoak egin ahal izateko; baina ezingo dira galdu ingurumen baldintzak eta horretarako diseinu arduratsua behar izango da eta hiri altzariak osatzen duten gainerako elementuen aukeraketa egokia ere bai.

2. KAPITULUA

URBANIZAZIO ORDENANTZAK.

DISEINU IRIZPIDEAK

28. ARTIKULUA. EGOITZA IZAERA KO PLAZAK ETA ESPAZIO PUBLIKOAK

Espazio horien eremua zehazten du plano honek: “PO.02 Antolamendua, Zonakatzea”.

Horien barruan ez da onartuko inolako eraikinik, non eta ez den hiri altzaria, telefono kabina eta abar; horrelakoen kasuan, Arrasateko Udalak finkatuko du diseinua.

Eremu hauetan sartutako urbanizazio elementuen eta hiri altzarien diseinuan bete beharko dira Irisgarritasuna sustatzeko 20/97 Legean eta EKT, EIOA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarritzko agiria) adierazitako baldintzak.

29. ARTIKULUA. KALEAK.

Herrigune Historikoko kaleak, ahal dela, oinezkoentzat izango dira, une jakin batzuetan izan ezik; horietan ibilgailuen sarbidea onartuko da zamalanak egiteko eta bestelako zereginetarako, udalak une bakoitzean erabakitzen duenaren arabera.

30. ARTIKULUA. ERABILERA MURRIZTUKO ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK: KARKABAK.

Etxe uharteen barrualdean dauden espazioak dira, kasu batzuetan eraikinen atzealdeko inguruak hain zuzen; haien eginkizun historikoa zerbitzu orokorrak hartzea izan da, eta eraikinari aireztapen eta argiztapen baldintza egokiak eskaintzea.

Espazio horiek, kasu batzuetan, okupatuta daudenez, baina espazio libre izateko itxura guztia dutenez, plan honen lehentasunezko helburua da espazio horiek lortzea, eta, horretarako, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira lehendik dauden elementuak.

Agerikoa da lurzoru horien izaera publikoa, nahiz eta neurriengatik zein erakusten duten konfigurazioagatik, egokiagotzat jotzen da horien erabilera izatea murriztua, mugak jarrita bertatik igarotzeari (ibilgarritasunari).

Karkaben dimentsio parametroak aldatu egiten dira, kasuan kasuko birgaitzearen arabera. Horregatik, agiri honetako Eraikuntzaren Katalogoan hainbat lerrokadura finkatu da karkabetarako.

1. Kontserbazioko lerrokadura.
2. Errekuperazioko lerrokadura (integralak edo barnebidean).
3. Ordezteko lerrokadura (integralak edo barnebidean).

Lerrokadura mota bakoitzari jarduketa errekerimendu bat dagokio:

Kontserbazioko lerrokadura: eraikina kontserbatu edo finkatu egin beharko da. Ez da onartuko aldaketarik haren egiturari.

Errekuperazioko lerrokadura: birgaitze jarduketak onartzen dira. Kasu jakin batzuetan birgaitzeak dakar lehengo lerrokadura aldatzea.

Ordezteko lerrokadura: Onartzen dira ordezteko jarduketak eta eraikuntza berriko jarduketak, zehaztutako lerrokadurak beregain harturik.

Kasu jakin batzuetan bi lerrokadura zehaztu da eraikin bererako: Zehazki, batera gertatzen dira errekuperazioko lerrokadura eta ordezteko lerrokadura. Horietako bakoitzari dagokio behar den lerrokadura, egin behar den jarduketaren arabera: eraikineko birgaitzea bada, errekuperazioko lerrokadura errespetatuko da. Ordezte bat planteatuz gero, ordezteko lerrokadura aplikatu beharko da.

Ordezteko lerrokadura baino agertzen ez den lekuan, ulertuko da udalak eskatu dezakeela lerrokadura berria errespetatzen duen ordezte obra ahalik eta agudoen egitea. Lerrokadura mota aukeratuko da eraikin bakoitzaren babes mailaren arabera eta Plan Berezi honek zehaztutako eraikuntza interbentzioko moduaren (EIM) arabera.

Halaber, erlazio hauek identifikatu ditzakegu:

Eraikuntzaren katalogoa	Lerrokadurak
Babes berezia (BB)	Kontserbazioa (*)tzea
Babes ertaina (BE) Oinarriko babesa (OB)	Errekuperazioa (**)(***)
Ingurumen babesa (IB)	Ordeztea/Errekuperazioa
Elementu diskordanteak (ED)	Ordeztea

(*) Beti zehazten dira kontserbazioko lerrokadurak, salbuespen bakar batekin: J karkaban, J1 fitxa, karkabako lerrokadura da errekuperaziokoa, jarduera isolatu erantsi bat eraistea derrigortzen du eta, eraikinaren egiturari eragiten ez diona.

(**) Beti zehazten dira errekuperazioko lerrokadurak, salbuespen bakar batekin: L karkaban, L10 fitxa, lerrokadura bi ematen dira batera: kontserbaziokoa, aplikatu behar dena baldin eta ez bada aurreikusten aldaketarik eraikinaren egiturari, eta errekuperaziokoa, aplikatu behar dena baldin eta proposatzen bada egitura aldatzea dakarren erreforma bat eta ahalbidetzen badute espazio bat kentzea karkabak hartzen duen beheko solairuan.

(***) Beti zehazten dira errekuperazioko lerrokadurak, salbuespen bakar batekin: L karkaban, L9 fitxa, kontserbazioko lerrokadura zehazten da, aurreikusitako EIM kontserbaziokoa da eta.

Orokorrean, eta ahal den guztietan, zoladura jarriko da maila bakar batean, helburua baita espazioaren jarraipena lortzea, aukera ematen duena zirkulazio elementuak sartzeko, eta mailarik sortu barik, etxe uharteen barnealdean maila desberdinak izan ezean, perimetroko kaleen arteko sestra edo kota aldeek eragindakoak; halakoetan, goian adierazitako helburuari egokituko zaizkio, ahal den neurrian. Azken kasu horretan, lurrari eusteko beharrezko elementuak prestatuko dira, erdiespazio bi

egokituz, bata goikoa eta bestea behekoa, horietako bakoitza maila bakarraz, eta eskailerak erabiliz lotuak, multzoan igarotzen uzten dutelarik.

31. ARTIKULUA. KARKABAKO BARNEBIDE ESTALIAK.

Karkabako bilbean edo sarbidean dauden espazioak dira, gaur egun eraikinez hartuta daudenak, eta horietan beheko solairua baino ez da liberatu gura. Soluzio berezi hori erabakiko da baldin eta benetan zaila bada okupatutako karkabaren espazioa erabat libre uztea, eraikina altxatu berria delako edo eraikinaren eraikuntza ezaugarriengatik zaila delako.

Kasu horietan, ohiz kanpoko kasuak baitira, Planak jasotzen du udalak eskuratzea beheko solairuari dagokion lurzorua edo bide zor publiko murriztu bat, bai karkabari berari sarbidea emateko bide publikotik, bai aukera emateko karkabaren pasabidetik jarraitzeko, zeina lehen deskribatutako ezaugarrien eraikin batek oztopatu baitezake. Helburu horrekin, pasagune bat sortuko da beheko solairuaren mailan, eta okupazioak jarraituko du goiko solairuetako gainontzekoetan, eta, horrela, erabilera publiko murriztuko pasagune estaliak sortuko dira.

32. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK.

Partzela pribatuaren zatiak dira, libre geratutakoak, eta ezin da bertan eraiki, eta titularitate eta erabilera pribatua dute. Espazio hauek zolatu egin daitezke edo ez.

Lehen kasuan, azalerako tratamendu iragazgaitzak erabiliko dira, beharrezko maldak emanaz eta urak bilduz; gainera, 0,60 m-ko zokalo bat ere prestatuko da, material iragazgaitzez egina.

Bigarren kasuan, berriz, lorategi espazioak izango dira, non zoladura osagarriak planteatu baitaitezke bideetarako edo barruko zirkulazioetarako.

33. ARTIKULUA. ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUTEN ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK.

Titulartasun pribatuko espazio libreak dira, erabilera publikoko zortasuna dutenak. Bi motatakoak izan daitezke:

- Aprobetxamendu pribatuak gutxiegi eraikita dauden espazioak.
- Partzela pribatuan kokatutako ataripeak edo espazio libreak, eta horietan eraikin aprobetxamendu pribatuak garatzen dira, eta azpian ere eraikuntzak egon litezke. Espazio horien berezitasuna da erabilera publikoko zortasuna dutela.

3. KAPITULUA

MATERIALEN, HIRI ALTZARIEN ETA AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK

34. ARTIKULUA. ZOLADURAKO MATERIALEN BALDINTZAK.

Plan honek eremua urbanizatzeko obrek bete behar dituzten gutxieneko diseinu baldintzak baino ez ditu zehazten.

Beraz, Plan Berezi honen eremuko urbanizazioetan erabiltzen diren eraikuntza elementuetako materialen dimentsio eta mekanika ezaugarriei dagokienez, udal ordenantzan ezarritakoa beteko da, proiektuak idazteari buruz eta urbanizazio obrak exekutatzeari buruz.

1.- Kaleak.

Galtzadak plataforma bakar batean eratuko dira, eta zolatuko dira material noblez; bereziki gomendatzen dira granitozko galtzada harriak, kareharriak edo hareharri gogorrak. Edozelan ere, material horien gutxieneko ezaugarri mekanikoak urbanizazioaren udal ordenantzak zehaztu beharko ditu.

Arau hauetatik ez da ezarri ezein mugarik zonalde berean harri ezberdinak erabiltzeko, hainbat diseinu irizpideren arabera.

Salbuespen moduan, exekutatu dira galtzada bidezoru malguak, asfalto urtukoak edo aglomeratu asfaltikokoak, eta espaloiek gehienez 60 x 90 cm-ko tamainako zorua izango dute eta gutxienez 4 cm lodi, eraikuntzaren lerroakuraren perpendikular jarritako piezen arabera.

Espaloi horiek ez dira zolatu behar nahitaez material noblez, eta erabili daitezke ere harri artifizialak edo hareharriaren, kareharriaren edo granitoaren antzeko koloreak dituzten harlauzak; halaber, zoladura horien azalera tratamenduak harri nobleen antzerakoak izango dira.

2.- Kantoiak

Galtzadak plataforma bakar batean eratuko dira, eta zolatuko dira material noblez; bereziki gomendatzen dira granitozko galtzada harriak, kareharriak edo hareharri gogorrak. Edozelan ere, material horien gutxieneko ezaugarri mekanikoak urbanizazioaren udal ordenantzak zehaztu beharko ditu.

Arau hauetatik ez da ezartzen ezein mugarik zonalde berean harri desberdinak erabiltzeko, hainbat diseinu irizpideren arabera, baina ohartarazten da zoladura piezak jarri beharko direla bidearen noranzko nagusiaren perpendikular.

3.- Espazio libre pribatuak

Zoladura duten espazio pribatuertarako materiala kaleetan erabilitakoen antzekoa izango da; gainera, hormigoizko baldosak, baldosa hidraulikoak edo asfaltoa jarri daitezke.

4.- Kutxatilak

Kutxatilen neurriak eta haien eraikuntzako materialak araudi honen lan esparrutik kanpo daude, zoladurako elementu bat izateagatik ez beste ezergatik aipatzen dira hemen. Horregatik, kutxatiletako tapakiak bidean erabilitako materialaren antzeko batez forratuko dira, baina benetan erregistragarriak izan daitezzen, pieza horien lodiera besteean baino txikiagoa izango da. Edozelan ere, behar beste sendoturik egongo dira, ibilgailuen zirkulazioari eutsi ahal izateko.

35. ARTIKULUA. HIRI ALTZARIEN BALDINTZAK.

Eremuan izan daitezkeen hiri altzariak bat etorriko dira jarrita dauden Erdi Aroko inguruarekin, eta jarriko dira euskarriztat hartu ditzaketen eraikinen izaera errespetatuta. Irizpide horrekin, erabat saihestuko da edozein altzari mota jartzea babes bereziko eraikinetan (BB); salbuespen moduan baino ez dira jarriko babes ertaineko eraikinetan (BE) eta oinarrizko babeseko eraikinetan (OB), eta ingurumen babeseko eraikinetan (IB) eta elementu diskordanteetako eraikinetan (ED) jartzea ez litzateke arazorik izango, eta horiek jartzea konposizio logikako irizpideek baino ez lukete baldintzatuko.

Dena den, hiri altzariak aukeratzeko eta jartzeko, plan zuzentzaile bat beharko da, eta horren funtsezko aspektuak dira: batetik, elementuak kokatuko dira egin behar den “*Herrigune Historikoaren eta Errebalen Hiri Altzarien Planean* jasotakoaren arabera; bestetik, altzari elementuak aukeratuko dira kontuan hartuta irisgarritasuna bermatu behar dutela, Irisgarritasuna Sustatzeko, abenduaren 4ko 20/1997 Legeak eta EKT OD-EISEk (Eraikinaren Kode Teknikoa, erabilera eta *irisgarritasun segurtasuneko oinarrizko eraikina*) ezarritako baldintzetan.

36. ARTIKULUA. AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK.

Plan Bereziaren eraginpeko eremuan, azpiegitura sareen ezarpena ia erabatekoa da; hala, harresi barruko eremuan, azpiegitura eta urbanizazio beharrak ia beteta daude.

Hala ere, proiektu espezifikoak eta azterketa arretatsua merezi du karkabetan jarri behar diren erabilerak eta instalazioak zehaztea; baina dokumentu honen xedea ez da horiek tratatzea, oraindik libratu ez den espazio fisiko bat baita. Ildo horretan, arreta berezia merezi dute gaur egun dauden saneamendu sare orokorrek.

Sareen ezarpena oso zabala denez, “azpiegitura sareen baldintzei buruzko artikulua honen garapena laburra izango da, eta ezarri nahi ditu helburu orokor batzuk bakarrik, nahitaez osatuko direnak konpainia hornitzaileen araudi propioekin.

1.- Trazatu baldintzak.

Azpiegitura sareek – saneamendua, edateko ura, energia elektrikoa, gasa, telekomunikazio sareak eta abar– lurpeko kanalizazioak izan beharko dituzte, eta horiek, ahal dela, kaleetatik edo karkabetatik igaroko dira, eta salbuespen moduan eta behar bezala justifikatuta kantoietatik igaroko dira.

Lurpeko sare horiek diseinatzerakoan, eremuaren beharrei erantzuteaz gain, irizpide orokor erraz batzuk beteko dira:

- 1.- Sareak erregistragarria izan behar du garapen osoan.
- 2.- Sareetako erregistro horiek ez dute izan behar ausazko kokapenik eta kokapen desordenaturik.
- 3.- Erregistro horiek kanpoaldetik identifikatu beharko dira, eta gainerako urbanizazioaren antzeko akaberak izan beharko dituzte.
- 4.- Eraikinetarako hartuneak ezkutukoak izango dira, fatxadan edo zoladuran, eta sareko gainerako elementu osagarriak – erregulatzailerak, babes kaxa orokorra, alarmak eta abar– barrukoak izango dira.

2.- Beste baldintza batzuk.

Materialen baldintzek, sare eta elementu berezien eraikuntzek, horien neurriek eta hornidura sareen elementu osagarriak bete beharko dituzte: horretarako idatzi daitezkeen berariazko ordenantzak, eta horiek idazteak eta tramitatzek indarrean dagoen araudi guztia beteko dute (publizitatea, kontsulta eta beste administrazio batzuen txosten sektorialak betetzea eta abar).

Ordenantza edo arau espezifiko horiez gain, Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritakoa beteko da subsidiarioki.

IV. TITULUA

ERABILERA ERREGULATZEKO ARAUDIA

37. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA:

Plan Bereziaren xedea da AE 47.- ALDE ZAHARRA eremuaren hirigintza antolamendu xehatua egitea.

38. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK.

Plan berezi honen hirigintza antolamendu xehatua definitzen da, besteak beste, zehaztapen hauek ezarrita:

Espazio libreen tokiko sistemak, bideak eta ekipamendua.

Mailakatzea hiri lur ez finkatuan.

Eraiki/eraldatu daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztea, eta horien jarduketa araubidea.

Eraikuntzen oinarritzko elementu definitzaile guztien zehaztasuna.

39. ARTIKULUA. ERABILERA DEFINIZIOAK.

1.- Erabilera nagusia.

Esparruan lehenetsunez aurreikusi den erabilera xehatua da.

2.- Erabilera xehatuak.

Planak jasotzen dituen erabilera xehatuak dira, jasoak Antolaketa Eremuan posible diren jarduera guztien araubidea eta bateragarritasuna erregulatzeko.

3.- Erabilera bereizgarria.

Erabilera xehatu nagusia da, Birgaitze Plan hau aplikatuko den eremurako aurreikusia.

4.- Erabilera espezifikoa.

Erabilera baimendua edo onartua da, baina hura zehaztea erabilera bereizgarriaren mendean dago.

5.- Erabilera baimendua.

Eremuko erabilera xehatu nagusia izan ez arren, egoera jakin batzuetan garatu daitekeen erabilera da.

6.- Erabilera galarazia.

Eremuan ezartzea galarazita dagoen erabilera xehatua da.

7.- Erabilera toleratua.

BPBren aurreko hirigintza egoera batetik datorren erabilera da, erabilera baimenduen artean loturarik ez duena. Hala eta guztiz ere, erabilera hori bateragarria da aldi batez, kasuan-kasuan ezartzen diren baldintzak betez gero.

8.- Antolamendutik kanpoko erabilera.

Birgaitze Plan Bereziaren aurretiko hirigintza egoera batetik datorren erabilera da, erabilera baimenduen artean loturarik ez duena, eta antolamendutik kanpoko egoeran dagoena, zeinari aplikatu baitakioke egoera berean dauden eraikinentzat ezarritako araubide berbera.

9.- Erabilera asimilatua.

Eremu bakoitzean erabilera nagusiari asimilatutako erabilera bat da: aldameneko lokaletan ezartze baldintzak eta ondorioak erreferentziako erabilerearen antzekoak dituen beste erabilera bat; hortaz, normalean, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira.

40. ARTIKULUA. ERABILERA XEHATUEN ERLAZIOA.

Baimendutako erabilera xehatuak goiko solairuetan

- Etxebizitza
- Trastelekua
- Merkataritzakoa
- Hirugarren sektorekoa
- Zerbitzu telematikoak
- Artisau tailerrak
- Biltegia
- Administratiboa
- Bulego profesionalak

- Ostalaritzakoa
- Hotelekoa, apartamentu turistikoa barne
- Ekipamendua

Baimendutako erabilera xehatuak beheko solairuetan

Zonalde bereizi bi ezartzen dira, eraikinetako beheko solairuetan erabilera xehatuei buruz baimendutako araubidea ezartzeko orduan. “Goiko zonalde” bat, udaletxeko plazaetik Gazteluondoraino, eta beste bat “beheko zonaldea”, udaletxeko plazaetik Portaloiraino.

Hala, “goiko zonalde”ko beheko solairuetan erabilera xehatu hauek baimentzen dira:

- Trastelekua
- Merkataritzakoa, hirugarren sektorekoa, zerbitzu telematikoak
- Artisau tailerrak
- Biltegia
- Administratiboa
- Bulego profesionalak
- Ostalaritzakoa
- Hotelekoa, apartamentu turistikoa barne, baldin eta jarduera garatzen bada eraikin osoan
- Ekipamendua
- Bizikleta aparkalekua

“Beheko zonalde”ko beheko solairuetan erabilera xehatu hauek baimentzen dira:

- Merkataritzakoa, hirugarren sektorekoa
- Artisau tailerrak
- Administratiboa
- Bulego profesionalak
- Ostalaritzakoa
- Hotelekoa, apartamentu turistikoa barne, baldin eta jarduera garatzen bada eraikin osoan
- Ekipamendua

41. ARTIKULUA. ERABILERA NAGUSIA.

1.- Bizitegi erabilera

Plan Bereziaren Antolamendu Eremu osoan erabilera nagusia da bizitegi erabilera, hau da, pertsonak bizitzeko erabiltzen dena.

2.- Etxebizitza erabilera goiko solairuetan

Etxebizitza erabilera garatuko da oro har eraikinetako goiko solairuetan.

3.- Etxebizitza erabilera beheko solairuan

Etxebizitza erabilera kanpoan geratzen da beheko solairuan, ertzeko eraikinen atzealdean izan ezik, logelak edo gelak badituzte ertzeko kaleetara irekiak –Olarte, Portaloia eta Zerkaosteta–, eta beti goiko kaletik sartzeko mailan, bai eta Gazteluondo zonaldean ere.

Aldi baterako, etxebizitza erabilera toleratzen da beheko solairuan, plana onartu aurretik erabilera hori baldin bazegoen, eta birgaitze lanik egiten ez den bitartean.

4.- Etxebizitza erabilera teilatupeko solairuan

Teilatupeko solairuan, bakar-bakarrik bi kasutan baimentzen da etxebizitza erabilera, hain zuzen ere hauetan:

- Etxebizitza dagoenean azpiko hurrengo solairuko etxebizitzari lotua, birgaitze lana egin bada lehendik zegoen eraikina mantenduta.
- Salbuespen moduan, etxebizitza independentearen erabilera toleratzen da teilatupean, baldin eta horietan jendea bizi bada BPB honen hasierako onespeneraren aurretik.
- Birgaitze lanetan lehendik zegoen eraikina ordeztu bada edo solairu berri bat egin bada, ez da baimentzen etxebizitza erabilerarik teilatupeko solairuan, eta espazio hori erabili behar da eraikineko etxebizitzetako trasteleku moduan.

Teilatupeko aprobetxamendua, etxebizitza erabileran, 1,90 m-tik gorako altuera hartzen duen azaleraz konputatuko da. Ez da onartuko beste inolako etxebizitza aprobetxamendurik altuera horretatik behera, horma armairuetan izan ezik, 19. artikuluan xedatutakoarekin bat. 3.

Teilatupeko solairuan, azalera konputatzeko irizpide hori aplikatuko da banakako etxebizitzetan zein beheko solairura modu bereizezinean lotuta dauden etxebizitzetan.

5.- Trasteleku erabilera

Trasteleku erabilera onartzen da teilatupeetan, baita 1,90 m-tik beherako altuera librean ere bai, baldin eta horietara sartzan badira eraikineko korridore eta espazio komunetatik, barrutik itxita daudenak gutxienez 1,90 m-ko altuera libre batera, sartzeko eta zirkulatzeko korridore komunetako alboetako paramentuetan.

Hala eta guztiz ere, aprobetxamenduak konputatzeko, bakar-bakarrik halakotzat hartuko dira 1,50 m-tik gorako altuera libre duten azalera.

42. ARTIKULUA. ERABILERA BAIMENDUAK ETA ERAIKINAREKIKO BATERAGARRITASUNA.

1.- Jarduera ekonomikoak

Merkataritza.

- Oro har beheko solairuan garatu ahal izango da, eta erdisotoetan, kaletik zuzenean sarrera dutenak, banakako fitxak horretarako aukera ematen duen tokietan.
- Salbuespen moduan, merkataritza erabilera garatu ahal izango da eraikineko goiko solairuetan, bai eta eraikin osoan ere, beheko solairuko jarduerari lotuta badaude eta irteera edo ebakuazio baldintza egokiak betetzen badituzte.
- Kale bakoitzean, erabilera horietara eskainitako azalera guztira ezin izango du gainditu eraikitako azalera osoaren % 40, merkataritza edo bulegoko eraikin horiek dauden kalean fatxada duten bizitegi erabilerako higiezinetan.

Hirugarren sektorekoa.

- Beheko solairuan garatuko dira, erdisotoetan kaletik zuzenean sarrera badute, eta, gainera, eraikinetako lehen solairuan, baldin eta beheko solairuari lotuta badago, zona mugarik gabe.

Zerbitzu telematikoak.

- Garatuko dira beheko solairuko, erdisotoko eta “goiko zonalde”aren lehen solairuko lokaletan, baldintza hauekin:
- Eraikinetako beheko solairuan garatuko dira, erdisotoetan kaletik zuzenean sarrera badute, eta, gainera, lehen solairuan, baldin eta beheko solairuari lotuta badago.

Artisau tailerrak

- Artisau tailerrak baimentzen dira, hala nola zura, zeramika, larrua, otarregintza, sokagintza, beira eta abar lantzekoak, muga hauekin:
- Potentzia Joule efektuarengatik bero produkzioan: 25 Kv.
- Gehieneko azalera erabilgarria: 200 m²
- Beheko solairuan garatuko dira, kaletik zuzenean sarrera duten erdisotoetan banakako fitxak baimentzen duen tokietan, eta, gainera, eraikinetako lehen solairuan, baldin eta beheko solairuari lotuta badago, zona mugarik gabe.

Biltegia

- Garatuko dira “goiko zonaldea”ren eraikinetako beheko solairuan eta erdisotoan. Halaber, lehendik dauden sotoetan garatuko dira, jarduera hori beheko solairuan garatzen denaren osagarria bada.

Administratiboa

- Administrazio erabilera garatuko da eraikinetako beheko solairuan, eta erdisotoetan kaletik zuzenean sarrera badute. Gainera, erabilera independente moduan garatu ahal izango da lehen solairuan, baldin eta solairu horrek betetzen baditu ebakuaziorako gutxieneko baldintzak.
- Edozelan ere, administrazio erabilera garatu ahal izango da eraikineko goiko solairuetan, eta baita eraikin osoan ere, beheko solairuko jarduerari lotuta daudenean eta beharrezko ebakuazio baldintzak betetzen direnean, merkataritza erabilerari ezarritako muga berberez.

Bulego profesionalak

- Profesional liberal, artista eta abarren bulegoak. Garatu ahal izango dira erdisotoan eta beheko solairuan, administrazio erabileren baldintza berberetan, eta goiko solairuetan ere bai, teiltupean izan ezik.

Ostalaritzakoa

- Jarduera hori (taberna, kafetegia, jatetxea, elkarte gastronomikoak,) bakar-bakarrik eraikinetako beheko solairuan garatuko da. Salbuespen moduan, kafetegi edo jatetxe erabilera espezifikoak onartzen da eraikinetako lehen solairuan, erabilera behar beste argi egiaztatzen denean eta beheko solairukoari lotuta baldin badago.

Hotelekoa

- Aurreko puntuan jasotako egoera horietan onartzen da, eta eraikin osoa ere hartu dezake; hori guztia garatzeko, muga bakarra izango da logelak lehen solairuan edo goikoetan egotea. Hala ere, hotel jarduera eraikin unitate berezietan garatuko da nagusiki, haien ezaugarriak direla eta askoz egokiagoak gertatzen baitira horrelakoetarako.
- Erabilera horretan sartzen da apartamentu turistikoarena, baldin eta jarduera garatzen bada eraikin osoan.
- Erabilera mota honetan ez dira sartzen pentsioak, zeren eta etxebizitza erabilerari asimilatzen baitzaizkio, dagokion atalean ezarritako baldintzetan.

ERABILEREN BATERAGARRITASUNA ERAIKIN BARRUAN					
ERABILERA	S	ES	BS	LEHEN SOLAIRUA	GOIKO SOLAIRUAK
Merkataritzakoa		*	*	*(elkartua)	*(elkartua)
Hirugarren sektorekoa		*	*	*(elkartua)	
Zerbitzu telematikoak "goiko eremua" bakar-bakarrik		*	*	*(elkartua)	
Artisau tailerra		*	*	*(elkartua)	
Biltegia	*	*	*		
Administratiboa		*	*	*	*(elkartua)
Bulego profesionala		*	*	*	*
Ostalaritzakoa		*	*	*(elkartua)	
Hotelekoa		*	*	*(elkartua)	*(elkartua)

2.- Ekipamendua

Sartuta daude erlijio, administrazio eta aparkaleku eraikineko erabilerak, eta ekipamendu generikoak; azken horien xedea bere garaian zehaztuko da. Ekipamenduen titulartasuna publikoa edo pribatua izan daiteke.

Ekipamendu erabilera erdisotoan baimentzen da, kaletik zuzenean sarrera duenean, beheko solairuan eta lehen solairuan, beheko solairuari loturik badago; eta, gainera, sotoko solairua erabili ahal izango da jardueraren erabilera osagarrietarako. Era berean, eraikin osoa erabili ahal izango da ekipamendurako, ez bada trafikoko edo aparkaleku arrazoiak daudela kontrakoa aholkatzek

Gaur egun ekipamendukoak diren eraikinetan mantendu egingo da erabilera hori;; bakar-bakarrik onartzen da bizitegi erabilerara moldatzea Iturriotz 43 eta 41eko unitateetan.

43. ARTIKULUA. ERABILERA GALARAZIAK.

Oro har, Planaren lurralde esparruan galarazita daude:

- Nekazaritza-abeltzaintzako erabilera.
- Industria erabilera.
- Aparkaleku-garajeen erabilera, bizitegi eraikinean.

44. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZINAK ANTOLAMENDUZ KANPOKO EGOERAN EDO PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZENAK

Sotoan bakarrik garatutako ostalaritza erabilera antolamendutik kanpo dago, eta lokala bera lotua dago, erabilera mantentzen den bitartean, antolamendutik kanpoko eraikinei dagokienez lurraren legediak ezarritako mugetara eta baldintzetara.

45. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZIN TOLERATUAK.

Aldi baterako toleratuko dira, geroago azalduko den araubidearekin bat, gaur egungo erabilera hauek, zerrenda honetan jasotako tokietan garatzen badira:

- Etxebizitza independentearen erabilera teilatupean.
- Etxebizitza erabilera beheko solairuan, hura baimentzen ez den eraikinetan.
- Ostalaritzako erabilera, lehen solairuan eta modu independentean garatzen bada.
- Aparkaleku-garaje erabilera bizitegi eraikinetan, erabilera hori lehendik datorren eraikinetan, eta propio legeztatuta dagoenean plan hau onartzen den egunean.
- Modu independentean sotoan garatzen diren administrazio, merkataritza edo ostalaritza erabilerak.

Tolerantzia araubidearen malgutasun maila ez da beti berbera izango aipatutako kasu hauetan guztietan. Horrela:

- Bizitegi eraikin barruko aparkaleku-garajeak mantendu ahal izango dira, eraikina ordeztan ez den bitartean.
- Beheko solairuko etxebizitza erabilera eta teilatupeko etxebizitza independentearena mantendu ahal izango dira, eraikinaren birgaitze integrala gertatzen denean izan ezik, eta etxebizitzan, dena dela, ezin izango da birgaitze lanik egin, mantentze hutsa edo sukalde eta bainuetako higiene eta osasun baldintzak mantentzekoak edo hobetzekoak izan ezik.

Aipatutako erabilera eten egingo da, urtebetetik gorako epeaz etxean ez bada inor bizi.

- Modu independentean lehen solairuan garatzen den ostalaritzako erabilera mantendu ahal izango da, harik eta ixten den arte. Dena den, lokala mantentzeko obrak, eta higiene eta osasun baldintzak hobetzeko obrak onartuko dira.
- Sotoko solairuan garatzen den administrazio, merkataritza edo ostalaritza erabilera mantendu ahal izango da, harik eta ixten den arte. Dena den, lokala mantentzeko obrak, eta higiene eta osasun baldintzak hobetzeko obrak onartuko dira.

46. ARTIKULUA. ERABILERA ASIMILATUAK.

1.- Bulego profesionalak:

Etxebizitzari asimilatutzat jotzen dira, eta gehienez etxebizitzarako den lokalaren azaleraren % 50 hartu ahal izango dute, eta/edo 35 m²-ko azalera, eta etxebizitza bera mantendu daiteke jardueraren titularraren ohiko bizileku moduan.

2.- Pentsioak

Hauek ere etxebizitza erabileran asimilatzen dira, baldin eta ez badute gainditzen Herrigune Historiko ohiko etxebizitza baten azalera, eta 90 m² gehienez ere.

3.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak

Merkataritza erabilerei asimilatuko zaizkie.

47. ARTIKULUA. LEHENTASUNEZKO INTERESEKO JARDUERA BABESTUEN KATALOGOA.

Bizitegi erabilerako partzela eta eraikin unitateetan, Erabilera Bateragarrien Arautzea izango da:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. Katategoria: | a) Jatetxeak eta Kafetegiak
b) Antigoaleko gauzak, erloju dendak, bitxi dendak
c) Artisau tailerrak eta saltokiak
d) Ehuna, larrua eta osagarriak |
| 2. Katategoria: | a) Elikagaiak, Ardoak, Likoreak eta Gozokiak
b) Elektronika eta Etxetresna elektrikoak
c) Liburu dendak, Paper dendak, Fotokopiak, Argazkiak, Arte Grafikoak eta Musika
d) Altzariak, Etxea eta Apaingarriak. Burdindegia |
| 3. Katategoria: | a) Hotelak eta Hostalak, apartamentu turistikoak
b) Botika, Optika, Ortopedia eta Drogeriak
c) Jostailuak eta Opariak
d) Ile apaindegia, Apaindegia |
| 4. Katategoria: | a) Administrazio gestoria
b) Bidai bulegoak
c) Bulego profesionalak |
| Dirulaguntza barik: | Tabernak eta antzekoak
Diskotekak
Banku eta finantza bulegoak
Elkarte gastronomikoak eta jolas elkarteak |

Supermerkatu handiak

48. ARTIKULUA. BIRGAIKZEKO LAGUNTZAK.

Une bakoitzean indarrean dauden birgaitzeko laguntzak izango dira Eusko Jaurlaritzak ezarritakoak nahiz Ordenantza Fiskalek edo Arrasateko Udalak ezarritako dirulaguntzak ematea arautzen duen udal ordenantzak jasotakoak.

Egintza mota guztiak diruz lagundu daitezke, arlo honetan udalak dituen ordenantzen arabera.

49. ARTIKULUA. JARDUERA EGITEKO LAGUNTZAK.

Une bakoitzean indarrean dauden jarduerak egiteko laguntzak izango dira Ordenantza Fiskalek edo Arrasateko Udalak ezarritako dirulaguntzak ematea arautzen duen udal ordenantzak jasotakoak.

V. TITULUA**KUDEAKETA ERREGULATZEKO ARAUDIA****1. KAPITULUA****DEFINIZIOAK**

50. ARTIKULUA. ERAIKINAK HARTUTAKO KARKABA ESPAZIOAK.

Sistema lokalen kontsiderazioa izango dute, eta haiek liberatzea exekutatu da egutegi honen arabera:

1. L etxe uhartea
2. F etxe uhartea
3. H etxe uhartea
4. G etxe uhartea
5. I etxe uhartea
6. J etxe uhartea

Edozein modutan ere, udalak sustatutako liberazioez gain, eta liberazio horietarako ezarritako epeak alde batera utzita, karkabak liberatzeko jarduketak egingo dira jarduera berriak ezartzean eta/edo lehendik daudenen titulartasuna aldatzean, baita ere, eraikinean birgaitze edo ordezte jarduketarik eginez gero, non jabeak derrigortuta egongo baitira karkaba espazioak lagatzera.

Hala ere, aukera dago, edozein unetan eta desjabetuz, karkaba zati osagarriak egiteko, lehendik okupatu barik zeuden eremuak batu ahal izateko edo etxe uharte bati dagokion erabilera mugatuko espazio publikoa guztiz liberatu ahal izateko.

Desjabetze kasu horietan, gainera, beharrezkoa izan daiteke udalak eraikinak eraisteko lanei ekitea edo eraikin batzuen zatiak kendu behar izatea.

51. ARTIKULUA. BIRGAITZE BABESTUKO EKINTZAK.

Birgaitze jarduketa babestuak dira titularrak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako baldintzak betetzen baditu eta dagokion administrazio organoak halakotzat jotzen baditu, aukera emanez kasu bakoitzean egokiak diren finantza neurriak eta zerga onurak eskuratzeko, Dekretu horren 4. artikulua arabera.

2. KAPITULUA**KUDEATZEKO ERAK****52. ARTIKULUA. KUDEAKETA PRIBATUKO ERAK**

Birgaitze babestuko jarduketak zuzenean egin ahal izango dira, aurrez kargak eta onurak banatzeko espediente bat onartu beharrik gabe alegia, eraikuntza proiektu bat aurkeztuz; horretan, kasuan-kasuan beharrezkoak diren zehaztapenez gain, lan hauek bete beharko dira:

- 1.- Egoki diren derrigorrezko lursail lagapenak finkatzea, PO.03 planoan aurreikusitakoarekin bat, eragotzi barik bidezko diren konpentsazio ekonomikoak.
- 2.- Justifikatzea Hirigintzara Egokitzeko Araudia eta Eraikuntza Ordenantza betetzen direla.
- 3.- Unitateko jabeek edo, gutxienez, azalera eraikiaren hiru laurdenen jabeek birgaitze ekintzak exekutatzeko onartzea, lehendik dagoen eraikin bat baldin bada. Kasu horretan, ualax ahalmena izango du ados ez dauden jabeen eraikuntza zatia desjabetzeko eta birgaitze lanean esku hartzeko.

53. ARTIKULUA. LAGAPENAK.

Aurreko artikuluan aipatutako lagapenen derrigorrezkotasun hori beste edozein hirigintza jardueratan ere aplikatu daiteke, jabetzari dagokionez, hirigintza jarduketaren xedea denean elementu pribatu bat, eta proportzionalki, berriz, elementu komunak direnean.

54. ARTIKULUA. KUDEAKETA PUBLIKOKO ERAK

Kudeaketa sistema da, kasu guztietan, desjabetzekoa.

55. ARTIKULUA. JARDUKETA ISOLATUAK (KARKABAK)

Jarduketa isolatuen kasuan, desjabetzeko sistemaz gain, kontuan hartu behar da, 52. Artikuluan ezarri bezala, kudeaketa pribatuko moduei buruz, eraikinean hirigintza jarduketaren bat eginez gero, Planak propio horrelakoetarako aurreikusten dituen derrigorrezko lagapenak gauzatu beharko direla.

3. KAPITULUA

ONURAK ETA KARGAK

56. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK ETA ZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.

LAGAPENAK ERAIKIGARRITASUN PONDERATUA HANDITZEAGATIK

Eraikinaren birgaitze integrala edo ordezkatzeari gertatzen denean, kasuan kasuko hirigintza kargak ordaindu beharko dira, legez ezarritako aprobetxamendu lagapenekin batera inondik ere.

Dena den, planaren antolamenduak proposatutako hiri eraldaketako lenek ez dute ahalbidetzen legez ezarritako lurzoru lagapeneko eskakizunak gauzatea. Eskakizun horien helburua da, alde batetik, dotazio eta ekipamendu estandarrak betetzea, eta, bestetik, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partizipazioari aurre egitea.

Hortaz, plan honen aprobetxamendu lagapenei dagozkien kargak kalkulatu dira indarrean dagoen plan orokorrean jasotako metodologiaren arabera.

Edonola ere, Etxebizitzari buruz ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 43.5 artikulua ezartzen duenez, hiri birgaitzearen eta hiri berroneratzearen plangintzan, eraikigarritasun ponderatua handitzea aurreikusten denean, ez da eskatuko dotazio publiko berririk, eraikigarritasun gehikuntza horren proportzioan.

Hortaz, ildo horretan, eraikinaren birgaitze integralarekin edo ordeztearekin lotutako aprobetxamendu lagapenek, bakar-bakarrik, aurre egin beharko diote komunitateak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetzari.

LAGAPENAK KARKABAK DESOKUPATZEAGATIK

Jarduketa isolatuen (karkaben) ondorioetarako, eraikitako edo eraikinak hartutako azaleraren balio unitarioa 150,00 €/m² izango da, ukitutako solairu bakoitzerako.

Jarduketa isolatuetan, udalak ordain ekonomikoa jarriko du esku hartutako fatxadako birjartze obretan ere (zati batez eraistea eta itxitura eta estaldura elementuak birjartzea), birjartze lan horien kostu erreala ordainduz horretarako; kostu hori kasu bakoitzean ebaluatu egin beharko da.

Eraikinak ez badu hartzen karkaba espazioa, kontsideratuko da, dagokion kalte-ordaina baloratzeko, solairu batek okupatzen duela.

Aipatutako balio guztiak urtero eguneratuko dira, KPIk dituen gorabeherekin bat betiere.

URBANIZAZIO KARGAK

Urbanizazio kargei dagokienez, aztertu da zer urbanizazio dagoen exekutatzeko, zeina, batez ere, eremu jakin batzuk zolatzea baita, zuntz optikoa eta azpiegiturak jartzea karkabetan.

Horren ondorioz, partzelaren urbanizazio kostu unitarioa da 85,00 €/m²(c), erabilera xehatuaren arabera, eta plan honen hasierako onespene egunaren arabera.

Kostu hori urtero eguneratuko da, KPIk dituen gorabeherekin bat betiere.

Edozein kasutan ere, jakinda ere eremuko ondare higiezinaren zati bat eguneratu eta modernizatu behar dela, eta zailtasunak daudela ondare hori modu partikularrean edo pribatuan kudeatzeko, eta kontuan hartuta udalak interesa duela ondare historiko garrantzitsu bat dinamizatzeko eta balioesteko, udalak honela parte hartuko du urbanizazio karga horien ordainketan:

UDALAREN PARTAIDETZA PORZENTAJEA URBANIZAZIO KARGETAN

- Birgaitzea/ordeztea, eraikigarritasuna handituta: % 75
- Birgaitzea/ordeztea, eraikigarritasuna handitu barik: % 100
- Birgaitzea/ordeztea, eraikigarritasuna gutxituta: % 100
- Birgaitzea/ordeztea, erabilera aldatuta eta eraikigarritasuna handituta: % 0
- Birgaitzea/ordeztea, erabilera aldatuta baina eraikigarritasuna handitu barik: 25%
- Birgaitzea/ordeztea, ordeztea aldatuta eta eraikigarritasuna gutxituta: 50%

4. KAPITULUA**BIRGAIKUNTZA****57. ARTIKULUA. BIRGAIKUNTZA EKINTZEN BALDINTZAK.**

Birgaitze ekintzen baldintzak dira Plan Berezian eta *ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketarako babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* jasotako zehaztapenak betetzea, eta, batez ere, hirigintza egokitzapena lortzera bideratutakoak eta antolamendu berrian eta espazio libreetan ete uharteen barruko espazio libreetarako ezarritako neurriak lortzera bideratutakoak, eta horiek dira:

- 1.- Hasierako partzelaren azalera lagatzea, zeina sailkatuta geratzen baita Erabilera Mugatuko Jabetza Publikoko Espazio Libre moduan antolamendu berrian (Karkabak)."
- 2.- Azalera eraikia lagatzea (solairu guztietan), zeina antolamenduz kanpo geratzen baita antolamendu berriko espazio libreak hartzeagatik.

58. ARTIKULUA. BIRGAIKUNTZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK.

Oro har, birgaitzearen onuradunek eskubide hauek dituzte:

- 1.- Plan Berezian onartutako eraikuntza aprobetxamendua.
- 2.- *Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduerarako babestuei buruz abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan* aurreikusitako finantzaketa laguntzak, Plan Berezian izaera hori ematen dionean.
- 3.- Udal aurrekontuetan Herrigunea eta Errebalak kudeatzeko jaso daitezkeen laguntzak.
- 4.- Obretako tasetan eta zergetan salbuetsita geratzea, dagozkion Ordenantza Fiskaletan ezarritakoaren arabera.
- 5.- Urbanizazio kargetatik libre geratzea, kasu hauetan:
 - × Babes berezia (BB): Kasu guztietan.
 - × Babes ertaina (BE): Kasu guztietan.
 - × Oinarrizko babesa (OB):
 - Berrito eraikiz gero (gauzatzen bada): ez dago salbuetsita.
 - Kontserbazioko zaharberritzea bada:
 - Fatxadari eutsiz gero;
 - Eraikineko barrualdea osorik hustuta: % 25 SALBUETSITA.
 - Fatxadari eutsiz gero;

- egitura finkaturik, kanpoko eta barruko sostengu hormen forjatuen eta gangen, eskailleraren eta estalkiaren kokalekua edo kota aldatu barik, jatorrizko estaldura material berriro ezarriz.
- eranskin itsugarriak kentzea
- Instalazio teknologikoak eta higieniko-sanitarioak txertatzea

% 100 SALBUETSITA.

% 100 salbuestea zuzenduko da kasuistika honen arabera:

- Kanpoko edo barruko fatxada zaharberritzea, eta barnealdeko fatxadetan aldaketa partzialak ere onartuko dira, baldin eta konposizio batasuna ez bada hausten eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen badira. -% 20
 - Kanpoaldeko edo barrualdeko fatxadak zaharberritzea, eta barrualdeko fatxadetan bao berriak irekitzea onartuko da, baldin eta konposizio batasuna hausten ez bada: -% 30
 - egitura finkaturik, errekuperatu ezin diren zatiak ordeztuz eta kanpoko eta barruko sostengu hormen forjatuen eta gangen, eskailleraren eta estalkiaren kokalekua edo kota aldatu barik, jatorrizko estaldura material berriro ezarriz. -% 10
 - egitura finkaturik, egoera txarrean dauden egitura elementuak beste berri batzuek ordeztuz, forjatuen kotak aldatu barik: -% 20
 - egitura finkaturik, egoera txarrean dauden egitura elementuak beste berri batzuek ordeztuz, forjatuen kotak aldatu daitezkeelarik, baina leihoetako kotak eta erlantz lerroa finko mantentzen badira: -% 30
- Ez badira mantentzen ES + BO + 1. S: ez dago salbuetsita.
 - ✕ Gainontzekoa: Ez daude salbuetsita, oro har.

Eraikuntza unitate bakoitzaren hirigintza egokitzeko behar diren lagapenei eta obrei dagokienez, eta Eusko Jaurlaritzak emango duen laguntza ekonomikoaren zenbatekoa zehazteko, hurrena finkatzen da:

Karkabetako lerrokadura berrien ondoriozko afekzioak, hala beheko solairuetakoak nola eraikin multzokoak, horrelako lerrokadurarik izanez gero behintzat, N1-eko obratzat hartuko dira (hirigintza egokitzea), eta onuradunek eskubidea izango dute maila honetarako finkatutako laguntzak eskuratzeko, hain zuzen ere hauek:

- 1.- Kalte-ordaina, eraikinak hartzen dituen hasierako partzelen azalaren balioaren parekoa, Espazio Libre Publiko edo Karkabetarako laga behar direnak.
- 2.- Kalte-ordaina, Antolamenduz Kanpokotzat jotako azalera eraikiaren balioaren parekoa, eraitsi behar bada Espazio Libre Publikoa hartzen duelako.
- 3.- Kalte-ordaina, antolamenduz kanpo jotako eraikinen zatiaren eraiste partzialeko obren kostuaren parekoa, obrak aipatuak 2. Paragrafoan, eta ukitutako itxitura eta estaldura elementuak birjartzeko obren kostuaren parekoa. Ukitutako etxebizitza eta/edo lokaletako zerbitzuen finantzaketa osoa, 2. paragrafoan adierazitako obrak direla-eta, Plan honetan gutxieneko kontsideratuak. Eta karkabako urbanizazioa.

Karkabaren atzealdeko mozketak ez dute izango a) puntuko N1 kontsiderazioa (hirigintza egokitzea) baina eraikinak oso-osorik jasoko du aurreko artikuluetan Birgaitzeko Plan Bereziak emandako birgaitze lanen izaera hori.

59. ARTIKULUA. UDALAREN AHALMENAK.

1.- Udalak ahalmen hauek ditu birgaitze ekintzetan esku hartzeko: Plan Berezian ezartzen direnak, baita ere, *ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei* buruz 317/2002 Dekretuak eta lurzoruari eta hiri antolamenduari buruz indarrean dagoen araudiak ematen dituenak.

2.- Bereziki, udalak ahalmena izango du birgaitze prozesuan zuzenean esku hartzeko, beste birgaitze jardueretan erabakigarriak izan daitezkeen faktore batzuk lortu behar direla-eta erabat justifikatuta dagoen kasuetan, esate baterako kainuetan pasatu ahal izatea lortzeko barruko etxe uharteetan; horretarako, zati batez edo erabat ukitutako jabetzak desjabetu ahal izango ditu.

3.- Udalak, bere zerbitzu teknikoen eta SURADESAren bidez, birgaitze lanen bat behar duten jabetzetako jabeen eta maizterren eskura jarriko ditu behar diren informazio, gizarte laguntza eta kudeaketa zerbitzuak, kasuan kasuko ekintzak aurrera eraman ahal izateko; kasu berezietan, udalak berak subsidiarioki jardun ahal izango du, zerbitzu horiek hala eskaturik, halako egoera batean horrela jokatzeko komeni baldin bada.

VI. TITULUA**LIZENTZIEN ARAUBIDEA****1. KAPITULUA****DEFINIZIOAK**

60. ARTIKULUA. LIZENTZIA BEHAR DUTEN EKINTZAK

Lizentzia beharra dute, aurrez behar dituzten baimenez gain, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 207. artikuluan aipatutako egintzak, eta beste egintza batzuk ere bai, Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek, indarrean dagoena, «Lizentzia behar duten egintzak» 177. artikuluan jasotako zerrendaren arabera.

Hori guztia alde batera utzi barik zer adierazten den Telekomunikazioei buruz maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorren 34. artikuluan, abenduaren 26ko 12/2022 Legearen hirugarren xedapen gehigarrian eta azaroaren 5eko 38/1999 Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian.

61. ARTIKULUA. ARRASATEKO HERRIGUNE ZAHARREAN MULTZO MONUMENTAL DEKLARATUTAKO EREMUA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIAK TRAMITATZEA.

Arrasateko Herrigune Historikoari Monumentu Multzo kategoriarekin, otsailaren 11ko 26/1997 Dekretuak, Kultura Ondasun Kalifikatuaren Deklarazioa onartzen duena, 11. artikuluan xedatzen duenarekin bat, dekretu horrek babes bereziko, ertaineko edo oinarrizko babeseko mailetan sartutako edozein eraikinetako esku hartze proiektuek, horiek aipatzen direlarik ko Hirigintza Araudiari buruzko dokumentu honi erantsitako Katalogoan, egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko zehatza jasoko dute, 1/50 eskalan eginga solairuen kasuan, 1/20 eskalan eginga fatxaden eta sekzioen kasuan, xehetasun arkitektonikoak ere adieraziz, dokumentazio grafiko osoa, plano historikoak eta abar, proposatzen den interbentzioaren egokitasuna erakustearren azken batean.

Aipatutako eraikin horietan zertu nahi diren interbentzioek udalaren zuzeneko baimena beharko dute, eta lizentzia horien berri emango dio udalak Gipuzkoako Foru Aldundiari, hamar eguneko epean.

*62. ARTIKULUA. HERRIGUNE ZAHARREKO EREMU ARKEOLOGIKOA UKITZEN
DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIEN TRAMITAZIOA.*

Kultura Sailburuak 1998ko otsailaren 12an emandako Aginduaren bidez, Arrasateko Herrigune Historikoaren Arkeologia Eremua, Kultura Ondasun moduan, Monumentu Murtzo kategoriaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian inskribatu zen, arkeologia eremu horretan sartutako ondasunak ukituko dituzten obrak egiteko; obren sustatzaileak arkeologia proiektua aurkeztu beharko du Gipuzkoako Foru Aldundian, hark onartu dezan, obrak exekutatzeko hasi aurretik inondik ere.

Horrez gain, Euskal Kultura Ondareari buruz maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 43.2 artikuluan babes ertaineko eremu arkeologikoetan esku hartzeko irizpide espezifikoak buruz ezarritakoa ere bete beharko da.

*63. ARTIKULUA. HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZE A TITULARTASUN
ALDAKETETAN.*

Jarduera bat ezartzen denean, aplikatu daitezkeen hirigintza eta alorreko arau guzti-guztiak bete beharko dira, eta horren ondorioz, ukitutako lokalaren hirigintza egokitu beharko da.

Titulartasun aldaketak izanez gero, jarduera lizentzia emandako unean bildutako inguruabarrak aldatu baldin badira, titulartasun aldaketak berekin ekarriko du lokalaren hirigintza egokitu beharra (fatxadak, karkabak, baldintza higieniko-sanitarioak, ebakuazio baldintzak ...), lokalari zuzenean eragiten dioten alderdietan.

Ez da eskatuko aipatutako egokitze hori, kasu hauetan:

- 1.- Ebakuazio baldintzei dagokienez, titulartasun aldaketarekin batera ez bada jarduera aldaketarik izan, eta horren ondorioz ez bada gauzatu inolako erabilera aldaketarik, bakar-bakarrik eskatuko dute lehendik finkatutako ebakuazio baldintzak ez murrizteko. Edozein modutan ere, hirigintza egokitzea nahitaezkoa bada, egungo ebakuazioa eta irisgarritasuna aldatu beharko dira.
- 2.- Fatxaden egokitzapenari dagokionez, titulartasuna aldatzen bada goiko solairuetan garatzen diren jardueretan, ez da eskatuko fatxaden egokitzapenik, zeren eta bakar-bakarrik zati batean eragiten baitie, eta fatxadetako interbentzioek, beti, integralak izan behar baitute.

Dena den, salbuespen hau bakar-bakarrik goiko solairuetan aplikatuko da, zeren eta beheko solairuetan eskatu egingo baita egokitzapen hori, izan ere, bereizi egiten da goiko solairuetako eta beheko solairuetako fatxaden tratamendua.
- 3.- Hirigintza egokitzapen hori ez da eskatuko ere titulartasun aldaketa hori gertatu den unean ez bada aldatu jardueraren hasierako lizentzia emandako unean aplikagarria den sektoreko eta/edo hirigintzako araudia.

Edozein kasutan ere, titulartasun aldaketako kasuetan aurreikusten bada indarrean dagoen araudira egokitu behar dela (hirigintza, irisgarritasuna, suteak eta abar), egokitze horretarako epeak hauek izan daitezke:

- Obligazio guztiak beteta egon beharko dute gehienez ere 2 urtean titulartasun aldaketa eskatu denetik.
- Bi urteko luzapen hori eskatu eta onartu ahal izateko, jardueraren titularrak exekuzio egutegi bat aurkeztu beharko du, eta egutegian gutxienez informazio hau jasoko da:
 - Teknikari eskuduna izendatzea proiektua idazteko eta egokitzapena exekutatzeko obra zuzendaria izendatzea. Lanak exekutatu dituen enpresa bilatzeko hasierako eguna.
 - Obrak hasteko eguna edo obrak amaitzeko eguna.
 - Obra amaierako dokumentazioa edo aldez aurreko jakinarazpena aurkezteko eguna; titulartasuna aldatzeko edo jarduera berria irekitzeko beharrezkoa den gainerako dokumentazioa aurkeztea ere bai.

22. artikuluan adierazitakoaren arabera, betetze-mailaren graduazio irizpideei heltzen dieten kasuetan, jarduketa guztiak batera egin beharko dira, eta ezin izango dute egokitzapen epea 2 urtera luzatu.



ERAIKIN KATALOGOA

BABES BEREZIA (BB) DUTEN ERAIKINAK		
G5	Erdiko kalea 20	
K1	Parrokia	
L1	Udaletxea	
O1	Iturriotz 35	Harresiko hondarrak
F16	Erdiko kalea 54	Erdiko kaleko BS; gainerakoa Ferrerías 35, EDrekin
	Herriko atek	

BABES ERTAINA (BE) DUTEN ERAIKINAK		
A7	Ferrerías 46	Barrualdea. BSkó fatxada
F6	Erdiko kalea 34	
G6	Erdiko kalea 22	
J1	Erdiko kalea 23	
O2	Iturriotz 33	Fatxada, gainerakoa IB
P1	Iturriotz 27	Fatxada, gainerakoa ED
P2	Iturriotz 25	
Q5	Iturriotz 7	Fatxada, atzealdeko beheko solairuaren bolumena ED, gainerakoa IB
S1	Kulturata Eliza	

OINARRIZKO BABESA (OB) DUTEN ERAIKINAK		
A1	Zurgin kantoia 3	BS (Ferrerías 34), GS gainerakoa
A3	Ferrerías 38	
A4	Ferrerías 40	
A8	Ferrerías 48	
B2	Ferrerías 24	BS, GS gainerakoa
B6	Ferrerías 32	
C4	Ferrerías 16	
C5	Ferrerías 18	
C6	Ferrerías 20	
E2	Ferrerías 4	BS, GS gainerakoa
E3	Ferrerías 6	BS, GS gainerakoa
F5	Ferrerías 23	BS, GS gainerakoa
F7	Erdiko kalea 36	
F10	Erdiko kalea 42	
F18	Erdiko kalea 58	
G3	Ferrerías 17	
G8	Erdiko kalea 26	
G9	Erdiko kalea 28	
G11	Erdiko kalea 32	
H8	Erdiko kalea 4	
H11	Erdiko kalea 10	
H14	Erdiko kalea 16	
H15	Erdiko kalea 18	

OINARRIZKO BABESA (OB) DUTEN ERAIKINAK		
I1	Erdiko kalea 37, Gazt 1	
J3	Erdiko kalea 19	
L4	Erdiko kalea 9	BS, GS gainerakoa
L10	Iturriotz 8	
L11	Iturriotz 10	
N1	Iturriotz 43	
O3	Iturriotz 29	ED eranskina
P3	Iturriotz 23	
P6	Iturriotz 17	
Q3	Iturriotz 9	
T1	Maalako Errebala 1	ED atzealdeko gehigarriak
T6,2	Maalako Errebala 13	
T8	Maalako Errebala 17	
U2	Biteri 3	

INGURUMEN BABESA (IB)		
A2	Ferrerias 36	
B5	Ferrerias 30	
C3	Ferrerias 14	
E1	Ferrerias 2	
F8	Erdiko kalea 38	
F9	Erdiko kalea 40	
F12	Erdiko kalea 46	
F13	Erdiko kalea 48	
F14	Erdiko kalea 50	
F15	Erdiko kalea 52	
F19	Erdiko kalea 60	
G2	Ferrerias 19	
G7	Erdiko kalea 24	
G10	Erdiko kalea 30	
H7	Ferrerias 1	
H9	Erdiko kalea 6	
H10	Erdiko kalea 8	
H12	Erdiko kalea 12	
H13	Erdiko kalea 14	
H16	Olarte kantoia 6	
I4	Erdiko kalea 29-31	
I6	Iturriotz 28	
I7	Iturriotz 30	
J2	Erdiko kalea 21	
J4	Kanpatorpea 2	
J5	Kanpatorpea 4	
J6	Iturriotz 20	
J7	Iturriotz 22	
J9	Iturriotz 26	

INGURUMEN BABESA (IB)		
L5	Erdiko kalea 7	
L6	Erdiko kalea 5	
L9	Iturriotz 6	
N2	Iturriotz 41	
N3	Iturriotz 39	
N4	Iturriotz 37	
Q6	Iturriotz 5	
Q7	Iturriotz 3	
Q8	Iturriotz 1	
R1	Olarte 18	
R2	Olarte 16	
R3	Olarte 14	
R4	Olarte 12	
R5	Olarte 10	
R9	Olarte 2	
T2	Maalako Errebala 3	
T3	Maalako Errebala 5	
T4	Maalako Errebala 7	
T5	Maalako Errebala 9	
T6.1	Maalako Errebala 11	
T9	Maalako Errebala 19	
T10	Maalako Errebala 21	
T11	Maalako Errebala 23	
T13	Maalako Errebala 27	
T14	Maalako Errebala 29	
U1	Biteri 1	
U4	Maalako Errebala 2	
V5	Gazteluondo 9	
V6	Gazteluondo 11	
V7	Gazteluondo 13	
W1	Olarte 20	

ERAIKIN DISKORDANTEAK (ED)		
A5	Ferrerias 42	
A6	Ferrerias 44	
A9	Ferrerias 50-52	
A10	Ferrerias 54	
A11	Ferrerias 56	
B1	Ferrerias 22	
B3	Ferrerias 26	
B4	Ferrerias 28 (A, B, C)	
C1.2	Ferrerias 12	
D1	Ferrerias 8-10	
F1	Ferrerias 33	
F3	Ferrerias 27	
F4	Ferrerias 25	OINARRIZKO BS

ERAIKIN DISKORDANTEAK (ED)		
F17	Erdiko kalea 56	
F20	Ferrerias 37	
G1	Ferrerias 21	
G4	Ferrerias 15	
H1.2	Ferrerias 11-13	
H3	Ferrerias 9	
H4	Ferrerias 7	
H5	Ferrerias 5	
H6	Ferrerias 3	
I2	Erdiko kalea 35 - Iturriotz 32	
I3	Erdiko kalea 33	
I5	Arrasate 2 - Erdiko kalea 27	Iturriotzeko fatxada IB
I7BIS	Iturriotz 30 bis	
J8	Iturriotz 24	
L2	Zeharkale estalia 2	
L3	Erdiko kalea 11	
L7	Iturriotz 2	
L8	Iturriotz 4 - Erdiko kalea 3	
P4	Iturriotz 21	
P5	Iturriotz 19	
P7	Iturriotz 15	
Q1	Iturriotz 13	
Q2	Iturriotz 11	
Q4	Iturriotz 7 bis	
R6	Olarte 8	
R7	Olarte 6	
R8	Otalora 9	
T7	Maalako Errebala 15	
T15	Maalako Errebala 31A	
T15'	Maalako Errebala 31B	
T16	Maalako Errebala 33	
U6	Maalako Errebala 6	
U7	Maalako Errebala 8	
V2	Gazteluondo 3	
V3	Gazteluondo 5	
V4	Gazteluondo 7	

ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA

BALIO HISTORIKO URBANISTIKOA (BHU)

Herriko plaza nagusia eta mugako zatiak (Iturriotz zati bat, Erdiko kaleko zati bat eta Kanpatorpea)
Seber Altube plaza
Maisu Arano – Portaloia
Arbolapeta
Erdiko kalea
Maalako Errebala kalea
Zurgin kantoia
Kanpatorpea kantoia
Olarte kantoia

HIRIGINTZAKO BALIOA (HB)

Ferrerias kalea
Iturriotz kalea (kaleko 41eraino)
Olarte kalea (Arbolapetatik San Frantzisko kalera)
Karkabak

INGURU BALIOA (IB)

Mendia jauregiko atzealdeko lorategia
Letona plaza
Iturriotz 7 eta Iturriotz 7-bis, eta terraza arteko pasagunea
Gazteluondo kalea
Olarte kalea (Gazteluondo eta Arbolapeta artean)
Zerkaosteta kalea
Otalora Lizentziaduna kalea hainbat zatitan
Arrasate pasealekua (Erdiko kalearekin bat egiten duen lekuraino)
Iturriotz 13 eta 15 arteko kantoia
Olarte 10aren alboko kantoiak
Olarte 6 eta 2 arteko kantoia
Maalako Errebala kaleko 23aren alboko kantoiak
Maalako Errebala 4 eta 6 arteko kantoia
Iturriotz kalea, 41etik Gazteluondoraino
San Frantzisko kalea
Iturriotz 33ko ataripea
Maalako Errebala 8ko ataripea
Iturriotz 41
Arrasate pasealekua 1 bis
Erdiko kalea 23
Maalako Errebala 1- aurrekoa

BALIO MOLDAGARRIA (BM)
Espazio librea F etxe-sailean, Ferrerías kalerantz
Arrasate pasealekua eta Gazteluondo kalearen arteko bide berria
Azoka kalea
Mondragones kalea
Seber Altubetik Ferrerías kalerako kantoia
Zeharkale estalia (zati bat)
Maalako Errebala 33ko ataripea
Gazteluondo 13ko atzealdea
Gazteluondo 11ko atzealdea
Gazteluondo 9ko atzealdea
Gazteluondo 7ko atzealdea
Gazteluondo 5eko atzealdea
Gazteluondo 3ko atzealdea
Iturriotz 43
Iturriotz, 43 (ELAJPUren zati bat)
Iturriotz 39
Iturriotz 37
Iturriotz 29
Ferrerías 8 - 8 bis
Maalako Errebala 1- atzealdea
Maalako Errebala 3ko atzealdea
Maalako Errebala 5eko atzealdea
Maalako Errebala 7ko atzealdea
Maalako Errebala 9ko atzealdea
Maalako Errebala 13ko atzealdea
Maalako Errebala 17ko atzealdea
Maalako Errebala 19ko atzealdea
Maalako Errebala 21eko atzealdea
Maalako Errebala 23ko atzealdea

ZUHAIKZ BABESTUEN KATALOGOA

ZUHAITZ BABESTUAK

Magnolia Grandiflora (Magnolia lore handia) (Iturriotz, 7 – bis)
--

***26/1997, DEKRETUAK, OTSAILAREN 11KOA, ARRASATEKO HERRIGUNE
HISTORIKOAREN MONUMENTUAK AITORTZEN DITUENA, ZEIN ELEMENTURI
EMATEN DIZKION BABES BEREZIKO, BABES ERTAINEKO ETA OINARRIZKO
BABESEKO MAILAK.***

BABES BEREZIKO ELEMENTUAK
San Juan Bataiatzailea eliza
Udaletxea
Herriko ateak
Erdiko kalea 20
Erdiko kalea 54ko beheko solairua
Arrasate pasealekuko 1 bis etxeko sotoa (Iturriotz kalea 35)

BABES ERTAINEKO ELEMENTUAK
Iturriotz kalea 7
Iturriotz kalea 25
Iturriotz kalea 27ko fatxada
Iturriotz kalea 33ko fatxada
Erdiko kalea 22
Erdiko kalea 23
Erdiko kalea 34
Ferrerias kalea 46ko barrualdea

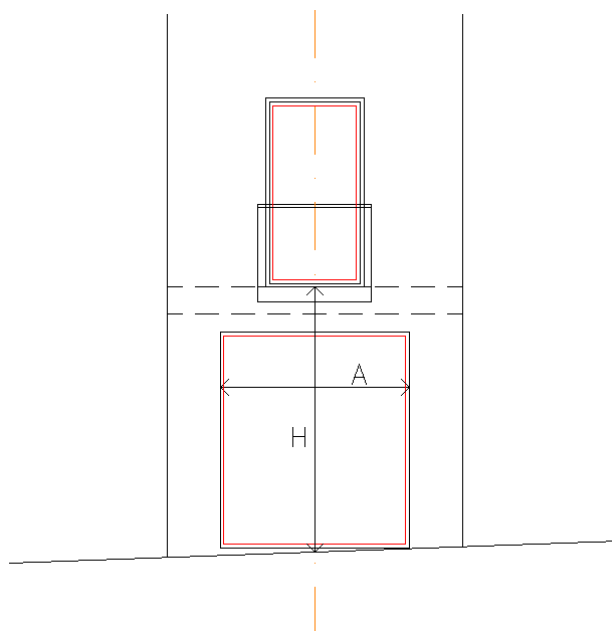
OINARRIZKO BABESEKO ELEMENTUAK
Iturriotz kalea 8
Iturriotz kalea 9
Iturriotz kalea 10
Iturriotz kalea 17
Iturriotz kalea 23
Iturriotz kalea 29
Iturriotz kalea 43
Erdiko kalea 4
Erdiko kalea 10
Erdiko kalea 16
Erdiko kalea 18
Erdiko kalea 19
Erdiko kalea 26
Erdiko kalea 28
Erdiko kalea 32
Erdiko kalea 36
Erdiko kalea 37
Erdiko kalea 42
Erdiko kalea 58
Erdiko kalea 4ko beheko solairua
Erdiko kalea 9ko beheko solairua
Ferrerias kalea 16
Ferrerias kalea 17
Ferrerias kalea 18
Ferrerias kalea 20
Ferrerias kalea 32

OINARRIZKO BABESEKO ELEMENTUAK
Ferrerias kalea 38
Ferrerias kalea 40
Ferrerias kalea 48
Ferrerias kalea 46ko fatxada
Ferrerias kalea 4ko beheko solairua
Ferrerias kalea 6ko beheko solairua
Ferrerias kalea 23ko beheko solairua
Ferrerias kalea 24ko beheko solairua
Ferrerias kalea 25eko beheko solairua
Ferrerias kalea 34ko beheko solairua

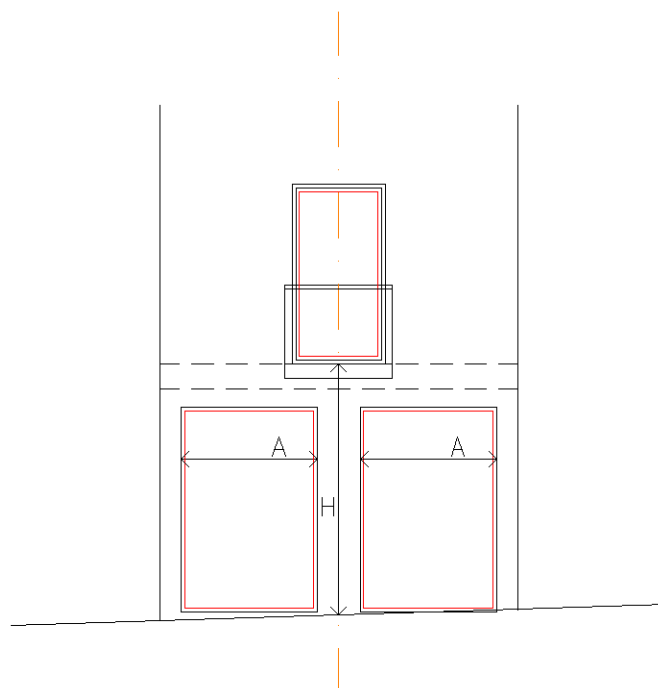
KONPOSIZIO ESKEMAK

1. KONPOSIZIO ESKEMAK ARDATZ BATEKIN GOIKO SOLAIRUETAN

1A

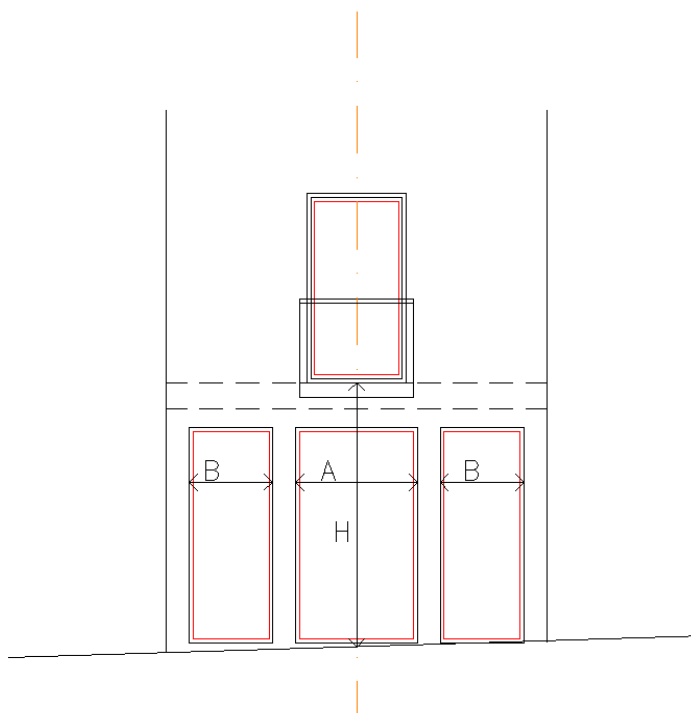


- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberara.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araberara.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

1B

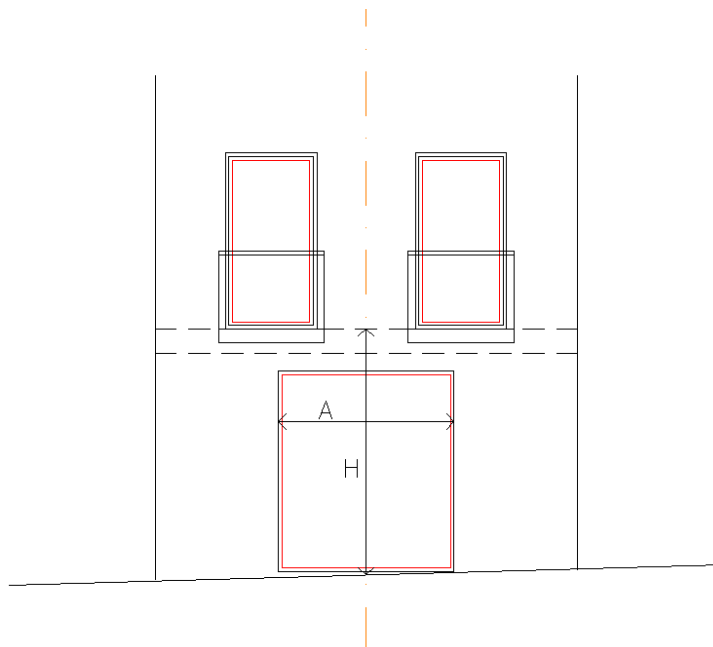
- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

1C



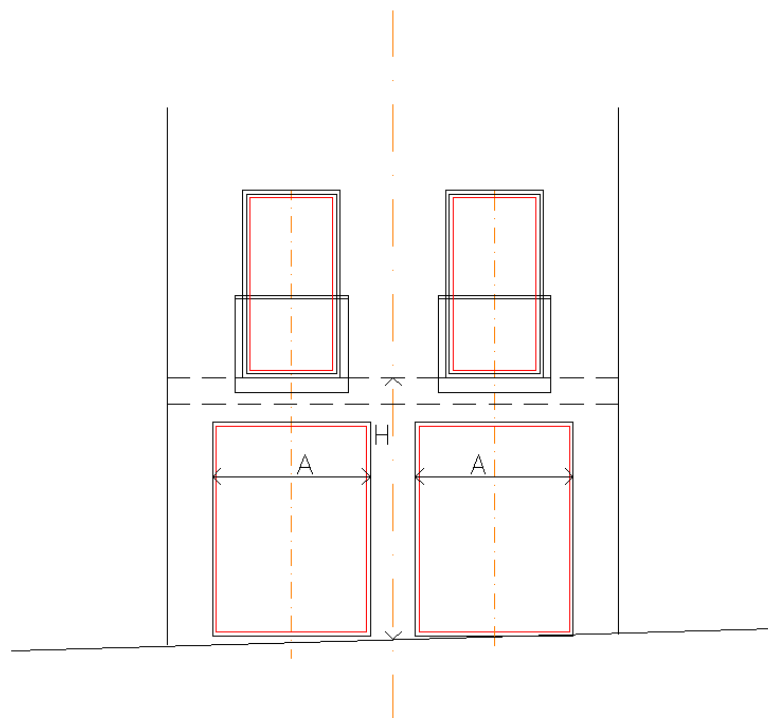
- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araber.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araber.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

2. KONPOSIZIO ESKEMAK ARDATZ BIREKIN GOIKO SOLAIRUETAN

2A

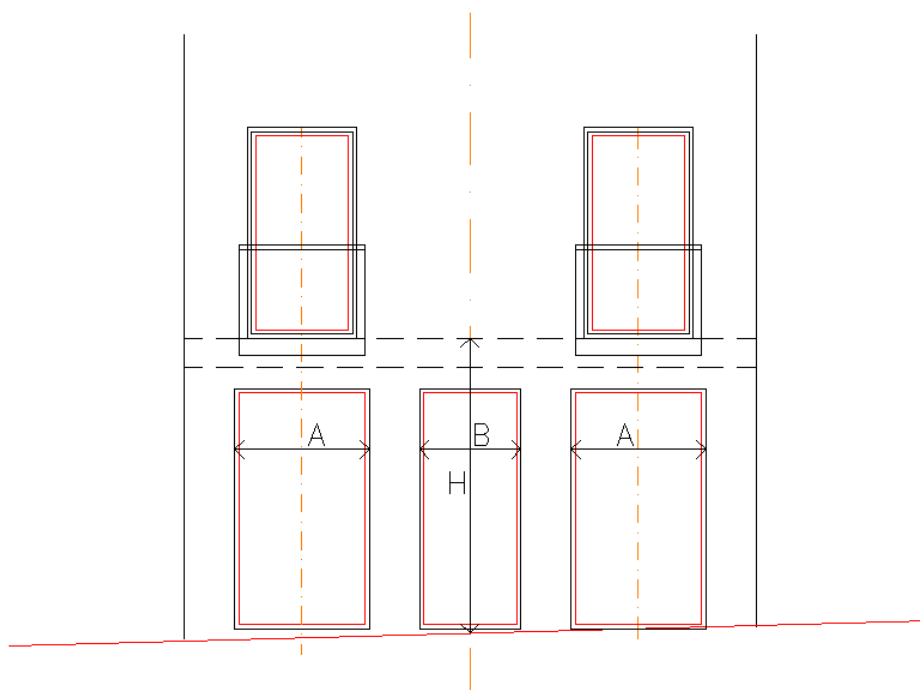
- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberara.
- Kontrahormaren gutxienezko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araberara.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

2B



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberara.
- Kontrahormaren gutxienezko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araberara.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

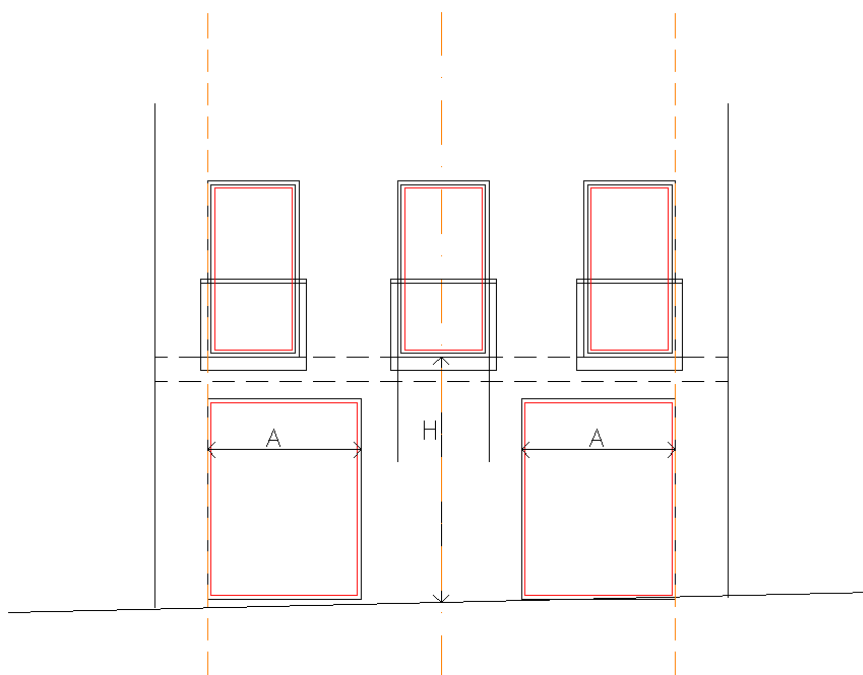
2C



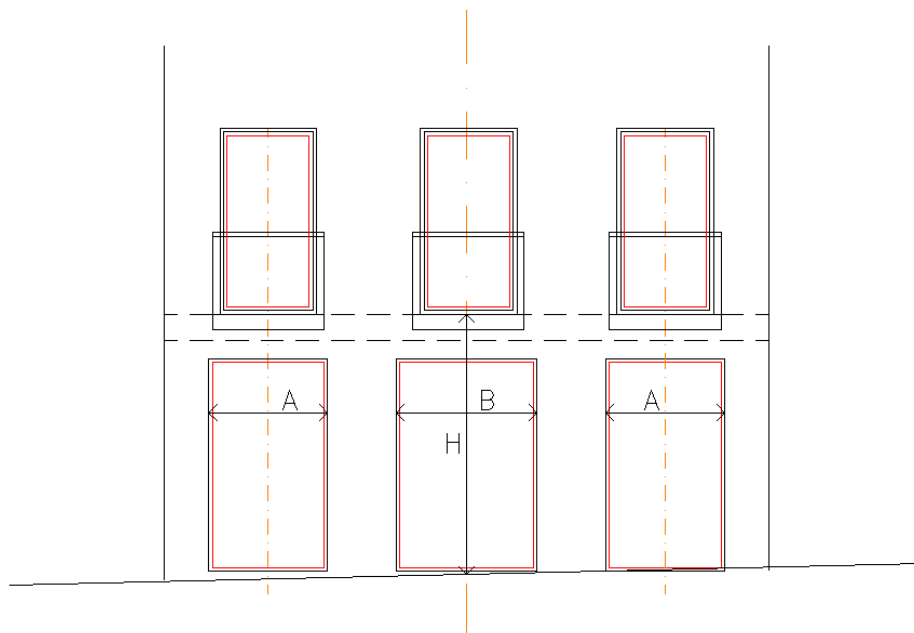
- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

3. KONPOSIZIO ESKEMAK HIRU ARDATZEKIN GOIKO SOLAIRUETAN

3A

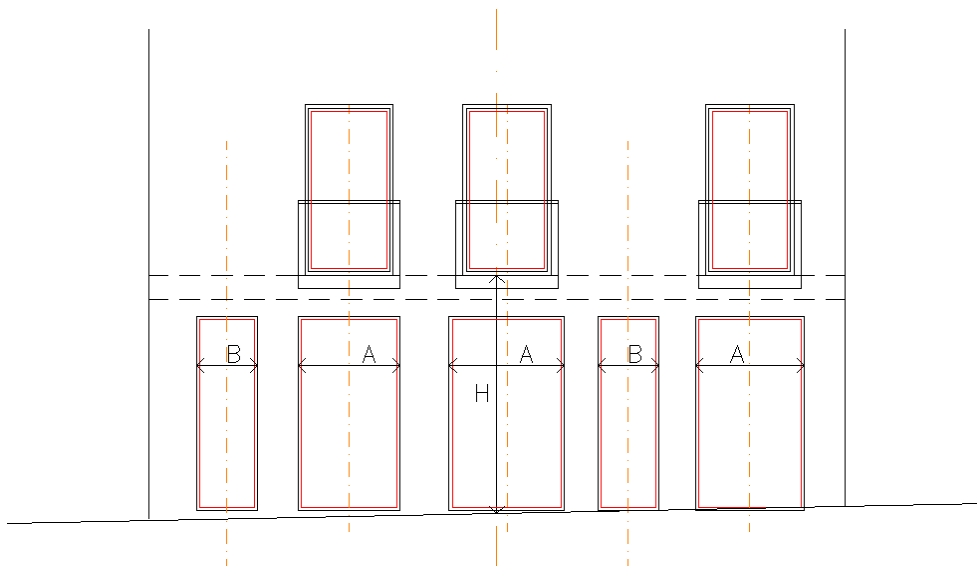


- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

3B

- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araber.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araber.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

3C



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberara.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horiexek markatuko du/te.

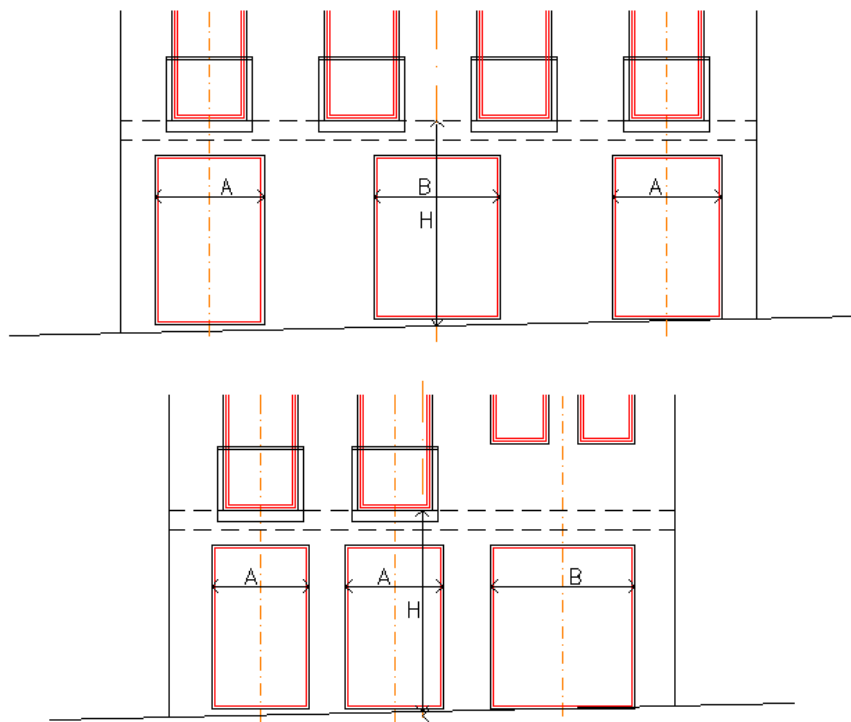
3D



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

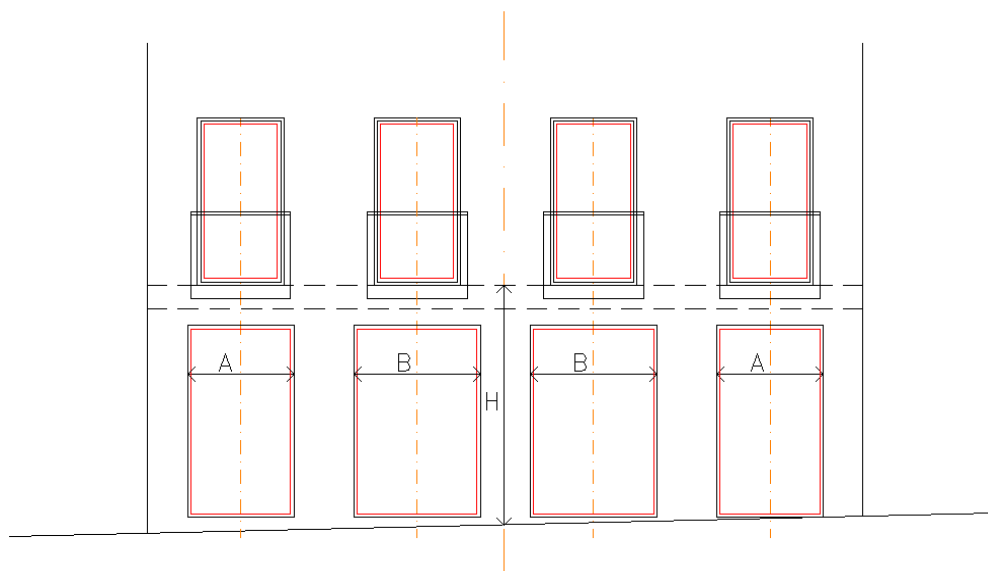
4. KONPOSIZIO ESKEMAK LAU ARDATZEKIN GOIKO SOLAIRUETAN

4A



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberaren arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

4B



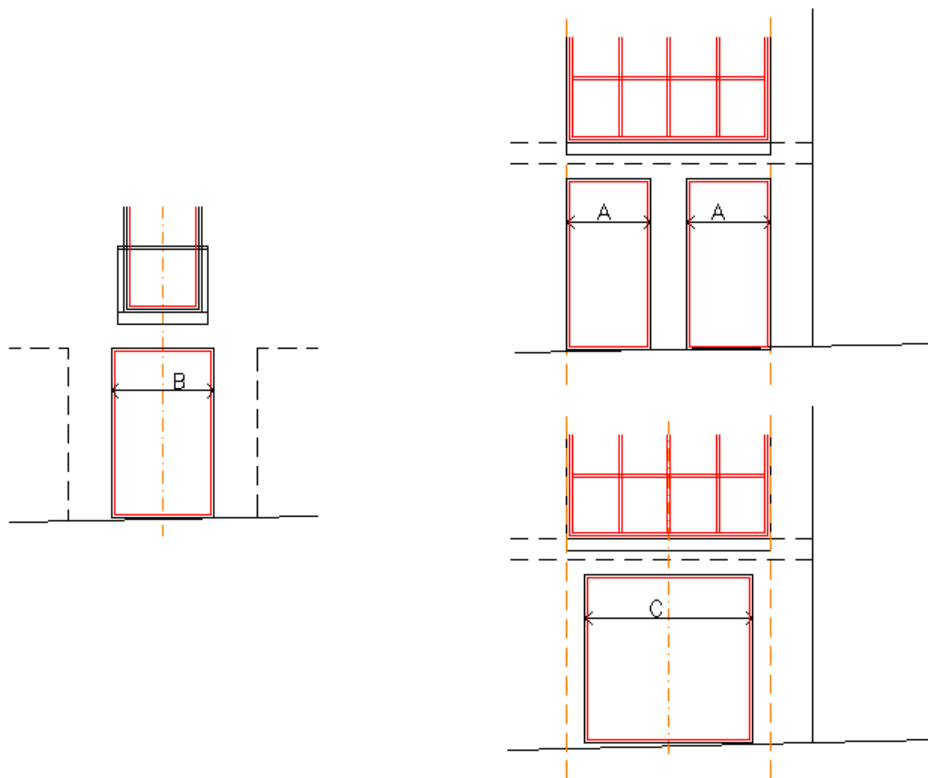
- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araber.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren araber.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

4C



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua arabera.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.

4D, 5D...



- Beheko solairuko baoaren gehieneko zabalera: araudiaren 17.1.4. artikulua araberara.
- Kontrahormaren gutxieneko zabalera: 0,45 m.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatzea, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak irizpideok bete beharko ditu, eta egokitu beharko da honekin batera doazen konposizio eskemetan jasota dauden modalitateetako batera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.
- Beheko solairuko bao guztien goiko aldeak bat etorri beharko du. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, altuera horrek edo horietatik markatuko du/te.