I TITULOA IZAERA OROKORREKO ARAUDIA 1
1. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK 1
1. ARTIKULUA. XEDEA 1
2. ARTIKULUA. NONDIK-NORAKOA 1
3. ARTIKULUA. EREMUA. 2
4. ARTIKULUA. INDARRALDIA. 2
5. ARTIKULUA. BERRIKUSTEA. 2
6. ARTIKULUA. ONDORIOAK. 3
7. ARTIKULUA. DOKUMENTAZIOA. 3
8. ARTIKULUA. INTERPRETAZIOA 3
2º. KAPITULUA.- PLANA GARATZEKO ARAUDIA 4
9. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATEAK. 4
10. ARTIKULUA. ERAIKITZEKO ETA HIRITARTZEKO PROIEKTUAK. 4
3º. KAPITULUA.- TRAMITAZIOA 5
11. ARTIKULUA. TRAMITAZIOA. 5

II TITULOA ERAIKUNTZAK ARAUTZEN DUEN ARAUDIA 6
1. KAPITULUA.- ERAIKUNTZAREN EGINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA 6
1. ATALA: DEFINIZIOAK 6
12. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEN DEFINIZIOAK 6
13. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ARLOKO DEFINIZIOAK. 10
2. ATALA: ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN ARAUDIA 14
14. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN ERAK (EEE). 14
15. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN KATALOGOA. 15
16. ARTIKULUA. KONTSERBAZIOKO EIM 16
17. ARTIKULUA. ERREKUPERATZEKO EIM 18
18. ARTIKULUA. ORDEZTEKO EIM. 21
19. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN MAILAK (EEM). 22
20. ARTIKULUA. EEM-EN ETA APLIKATZEKO ERAIKUNTZA ORDENANTZEN LABURPEN KOADROA. 24
21. ARTIKULUA. BIRGAITZE BABESTUARI APLIKATU ETA LOTZEKO ORDENANTZEN LABURPEN KOADROA 25
2. KAPITULUA.- HIRIGINTZA EGOKITZEKO ARAUDIA 26
22. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO ETXEBIZITZEN SOLAIRU OROKORRETAN. 26
23. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ERREKUPERATZEKO ORDENANTZA (EEO) 27
24. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA BERRIKO ORDENANTZA (EBO). 28
25. ARTIKULUA. PARTZELAZIO ORDENANTZA. 29
3. KAPITULUA.- ERAIKUNTZA ORDENANTZAK 31
1. ATALA: ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO ORDENANTZA (EKO) 31
26. ARTIKULUA OINARRIZKO PARAMETROAK. 31
27. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK. 32
28. ARTIKULUA. BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK. 34
29. ARTIKULUA. ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ETA SEGURTASUNAREN ETA KALITATEAREN BALDINTZAK. 37
2. ATALA: ERAIKUNTZA ERREKUPERATZEKO ORDENANTZA (EEO) 38
30. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK. 38
31. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK. 39
32. ARTIKULUA. BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK. 44
33. ARTIKULUA. INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK. 49
3. ATALA: ERAIKUNTZA BERRIKO ORDENANTZA (EBO) 50
34. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK. 50
35. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK. 51
36. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAKO ELEMENTUAK. 56
37. ARTIKULUA. KONPOSIZIO PARAMETROAK. 61
38. ARTIKULUA. INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK. 65
39. ARTIKULUA. SEGURTASUN, KALITATE ETA SARBIDEETARAKO BALDINTZAK. 67
4. KAPITULUA.- ERAIKINARI ERANTSITAKO ELEMENTUEN GAINEKO ORDENANTZAK 68
40. ARTIKULUA. TOLDOAK ETA MARKESINAK. 68
41. ARTIKULUA. ERROTULUAK ETA PLAKAK. 68
42. ARTIKULUA. ERAIKINEI LOTUTAKO ESPAZIO LIBRE PRIBATUETAKO ITXITURAK. 70
43. ARTIKULUA. SEGURTASUNEKO ITXITURAK LONJETAN. 70

III TITULOA HIRITARTZE BALDINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA 72
1. KAPITULUA SISTEMA LIBREKO ERAIKUNTZA INTERBENTZIORAKO MODUA, ETA TRATAMENDU BALDINTZAK 72
44. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBRREN KATALOGOA 72
45. ARTIKULUA. BALIO HISTORIKO-URBANISTIKOA 72
46. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO BALIOA. 72
47. ARTIKULUA. INGURU BALIOA. 73
48. ARTIKULUA. BALIO MOLDAGARRIA 73
49. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBREEN EIM 73

2. KAPITULUA HIRITARTZEKO ORDENANTZAK. DISEINU IRIZPIDEAK 74
50. ARTIKULUA. EGOITZA IZAERAKO PLAZAK ETA ESPAZIO PUBLIKOAK 74

51. ARTIKULUA. KALEAK 74
52. ARTIKULUA. ERABILERA MURRIZTUKO ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK: KARKABAK 74
53. ARTIKULUA. KARBAZ ESTALITAKO PASAGUNEAK 76
54. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK. 77
55. ARTIKULUA. ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUTEN ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK. 77
3. KAPITULUA MATERIALEN, HIRI ALTZARIEN ETA AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK 78
56. ARTIKULUA. ZOLADURAKO MATERIALEN BALDINTZAK....78
57. ARTIKULUA. HIRI ALTZARIEN BALDINTZAK 79
58. ARTIKULUA. AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK....80

IV TITULOA ERABILERAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA 82
59. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA. 82
60. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK 82
61. ARTIKULUA. ERABILERA DEFINIZIOAK. 82
62. ARTIKULUA. ERABILERA XEHATUEN ERLAZIOA. 83
63. ARTIKULUA. ERABILERA NAGUSIA. 84
64. ARTIKULUA. ERABILERA BAIMENDUAK ETA ERAIKINAREKIKO BATERAGARRITASUNA. 85
65. ARTIKULUA. ERABILERA GALARAZIAK. 87
66. ARTIKULUA. ANTOLAMENDUTIK KANPO DAUDEN ERABILERA BATERAEZINAK. 87
67. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZIN TOLERATUAK 87
68. ARTIKULUA. ERABILERA ASIMILATUAK. 88
69. ARTIKULUA. LEHENTASUNEZKO INTERESA DUTEN JARDUERA BABESTUEN KATALOGOA. 89
70. ARTIKULUA. BIRGAITZEKO LAGUNTZAK. 90
71. ARTIKULUA. JARDUERA EGITEKO LAGUNTZAK. 90

V TITULOA KUDEAKETA ARAUTZEN DUEN ARAUDIA....91
1. KAPITULUA DEFINIZIOAK 91
72. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERA UNITATEAK. 91
73. ARTIKULUA. JARDUERA KONPOSATUKO UNITATEAK (JKU). 91
74. ARTIKULUA. JARDUERA PUBLIKOKO UNITATEAK. 91
75. ARTIKULUA. ERAIKINAK HARTUTAKO KARKABA ESPAZIOAK. 92
76. ARTIKULUA. BIRGAITZE BABESTUKO EKINTZAK. 92
77. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERARAKO UNITATEAK JARDUERARAKO UNITATE KONPOSATU BIHURTZEA. 93
78. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATEEN LABURPEN KOADROA 93
2. KAPITULUA KUDEATZEKO ERAK....101
79. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERA UNITATEAK KUDEATZEKO ERAK. 101
80. ARTIKULUA. LAGAPENAK. 101
81. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATE KONPOSATUAK KUDEATZEKO ERAK. 102
82. ARTIKULUA. JARDUERA PUBLIKOKO UNITATEA KUDEATZEKO ERAK. 102
83. ARTIKULUA. JARDUERA BAKARTUAK (KARKABAK) 102
3. KAPITULUA ONURAK ETA KARGAK 103
84. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK ETA ZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA. 103
85. ARTIKULUA. ERABILERA KARAKTERISTIKOA ETA ESPEZIFIKOAK. 103
86. ARTIKULUA. ZORUAREN BALIOA. 104
87. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK. 105
4. KAPITULUA BIRGAITZEA....106
88. ARTIKULUA. BIRGAITZE JARDUEREN BALDINTZAK. 106
89. ARTIKULUA. BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK. 106
90. ARTIKULUA. UDALAREN AHALMENAK. 108

VI TITULOA LIZENTZIEN ARAUBIDEA. 110
1. KAPITULUA DEFINIZIOAK 110
91. ARTIKULUA. LIZENTZIA BEHAR DUTEN JARDUNAK. 110
92. ARTIKULUA. ARRASATEKO HERRIGUNE ZAHARREAN MULTZO MONUMENTAL DEKLARATUTAKO EREMUA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIAK TRAMITATZEA. 111
93. ARTIKULUA. HERRIGUNE ZAHARREKO EREMU ARKEOLOGIKOA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIEN TRAMITAZIOA. 111
94. ARTIKULUA. TITULARTASUN ALDAKETETAN HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZEA ....

ERANSKINAK 113
ERAIKUNTZAREN KATALOGOA 113
ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA....121
ZUHAITZ BABESTUEN KATALOGOA....126
BABES BEREZIKO ELEMENTUAK 128
ESKEMA KONPARATIBOAK 132

1. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. ARTIKULUA. XEDEA

Hirukoitza da agiri honen xedea. Batetik, Testu Bateratu bat idaztea, gaur arte egindako aldaketa guztiak jasoko dituena, eta gaurkoturik egotea Herrigune Historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren errealitate fisikora. Indarrean dagoen Plan Berezia 2000. urtean onartu zuenetik Udalak, agirian jasotako hainbat unitate eta eremu exekutatu dira eta, gainera, jarduerak aldatu egin direnez, besteak beste, eraikuntzetako beheko solairuen itxura ere aldatu egin da. Hala ere, orain arte ez dugu jaso edo islatu garapen hori; hortaz, orain, agiriak eguneratu nahi ditugu, egindako guztia agertu ditzaten eta Herrigune Historikoaren benetako eta oraingo egoera jaso ditzaten.

Bestalde, Plan Berezia bera egokitu nahi dugu “2/2006 Legean, ekainaren 30ekoa, Zoruari eta Hirigintzari buruzkoa” eta “105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko neurri urgenteak hartzeko" eta, azkenik, Arrasateko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrarekiko terminologiari buruzko irizpideak batu nahi ditugu.

Agiri hau, funtsean, hirigintza, eraikuntza eta hiritartze jardueren antolamenduaren ildotik doa, bai eta Planak hartzen duen eremuaren hiri birgaitzea lortzeko behar diren kudeaketa mekanismoak ezartzearen ildotik ere. Birgaitze lanaren xedea da hiri ehuna babestea, kontserbatzea eta hobetzea, bai eta eraikitako eta hiritartutako ondarearen balioa nabarmentzea eta egokiago erabiltzea ere, horrela ziurtatuko da bertan bizi den jendeak jarraitzea, egungo bizi baldintzak hobetzea, eta etxebizitzen kalitatea handiagotzea, ekipamendu komunitarioak eta jarduera ekonomiko bateragarriak indartu edo sendotzea.

Hori guztia, batetik, eraikitako eta hiritartutako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 10. artikulua betetzeko eta, bestetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoa, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko neurri urgenteen 105/2008 Dekretuan, ekainaren 3koa, plan berezietarako aurreikusitakoa betetzeko.

2. ARTIKULUA. NONDIK-NORAKOA

Herrigune Historikoaren eta haren Errebalen Birgaitze Integratuko Plan Berezi honek plan hau ordezten du, aurreko Herrigune Historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Berezia,

Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2000ko uztailaren 18an egindako bilkuran behin betiko onartu zuena.

3. ARTIKULUA. EREMUA.

Herrigune Historikoaren eta haren Errebalen Birgaitze Integratuko Plan Berezi honen (aurrerantzean BPB) aplikazio eremua da agiriaren lehen Planoan (Mugak) datorrena. Eremu horretan hainbat kale sartzen dira, hala nola: Olarte kalea, Otalora Lizentziaduna kalea, Azoka kalea, Mondragones kalea, Maalako biribilgunea, Garibai etorbidea, Maisu Arano kalea, Zerkaosteta kalea, Arrasate pasealekua, San Viator ikastetxeko iparreko fatxada eta Gazteluondo kalea. Area hori bat dator Arrasateko Antolamenduko Plan Orokorrean A.E.66.- ALDE ZAHARRA izeneko antolamendu eremuarekin.

4. ARTIKULUA. INDARRALDIA.

Plan Berezi honek mugagabeko indarraldia izango du behin betiko onartzen dutenetik, harik eta indarrean dageon araudian aurreikusitakoaren arabera berrikusten ez duten arte.

5. ARTIKULUA. BERRIKUSTEA.

Plan Berezia berrikusiko dugu edo, hala badagokio, haren elementuren bat (agiriak) aldatu, Plan Bereziaren eta haren garapen objektiboaren artean dauden kontraesan edo disfuntzioak gainditzeko nahikoa baldin bada, kasu hauetan:

a) Birgaitze Integratuko Arearen eremuan sartutako eraikin ondarearen hondatze puntual edo orokorra gertatu bada.

b) Goragoko mailako antolamenduaren berrikuspena gertatu bada, betiere berrikuspenak aldatzen badu Plan Orokorrak proposatutako hirigintzaren antolamendu eta garapeneko egitura, BPBri berari eraginez zehaztapenen batean edo funtsezko jarraibideren batean.

c) Hiritartutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretua funtsean derogatu edo aldatzen bada.

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

6. ARTIKULUA. ONDORIOAK.

Plan Berezia behin betiko onartu eta hura 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 agiri 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 agirien artean kontraesanik sortuz gero, ondoren datorren hurrenkeraren araberako lehentasunaz jokatuko dugu:

1) Eraikin Unitateen fitxategiak (B)

2) Hirigintza araudia (C)

3) Antolamenduko planoak

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

2º. KAPITULUA

PLANA GARATZEKO ARAUDIA

9. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATEAK.

Jarduera Unitateak erabiliz kudeatuko da plana, eta horiek izan daitezke Oinarrizkoak, Konposatuak eta Publikoak. Gainera, azken horiek izan daitezke Konposatu Publikoak, Ekipamenduko Publikoa edo Gune Libreen eta Azpiegituren Publikoa.

10. ARTIKULUA. ERAIKITZEKO ETA HIRITARTZEKO PROIEKTUAK.

Planean aurreikusitako birgaitze egintzak burutzeko, kasuan kasuko eraikuntza eta hiritartze proiektuak behar dira, eta dagozkien birpartzelazio proiektuak ere bai.

3º. KAPITULUA

TRAMITAZIOA

11. ARTIKULUA. TRAMITAZIOA.

Arrasateko Herrigune Historikoaren eta haren errebalen Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren testu bateratu hau onartzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak hartarako ezarritako prozedurak jarraitu behar da; tramite hauek ditu: Hasiera batean onartzea eta jende aurrean erakustea gutxienez 20 egunean; egindako alegazioen arabera, Udalbatzarrak behin betiko onartzeko akordioa hartuko du, dagozkion aldaketekin. Aldaketak funtsezkoak izanez gero, Plan Bereziaren Testu Bateratu berri bat idatziko du Udalak, eta berriro onartu beharko du hasiera batean eta jende aurrean erakusteko aldi berria irekiko du.

Hortaz, testu hau da Udalak hasiera batean onartzeko jarriko duen agiria.

1. KAPITULUA

ERAIKUNTZAREN EGINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA

1. ATALA: DEFINIZIOAK

12. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEN DEFINIZIOAK

1. Eraikuntzaren altura edo garaiera.

Eraikin baten fatxadako azaleraren garaiera 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.

2. Beheko solairuen garaiera.

Beheko Solairuen garaiera edo altura da kaleko sestratik, eraikineko fatxada nagusiko erdiko puntuan hartua, lehen solairuko forjatuaren goialderaino (H izenekoa 35. artikuluaren konposizio eskemetan) dagoen tarte bertikala.

Beheko solairuen garaiera neurtuko da fatxadaren erdiko puntuan, kaleko kotatik goiko solairuko forjatuaren goialderaino, kasu gehientsuenetan balkoietako goialdea. Zalantzarik izanez gero kontuan hartu beharreko garaierari buruz, inmueblearen barrualdean neurtuko da eta neurtutakoa eraman fatxadaren erdiko puntura.

3. Baoen proportzio bertikala.

Bao bakoitzaren erdigunean hartuta garaiera, handiagoa da %15 bao horren zabalera baino. Baoaren garaiera V izanik, eta zabalera A, bete beharko da V>1,15 A (ikusi kontzeptuaren aplikazioa 35. artikuluaren konposizio eskemetan).

4. Fatxada

Eraikinaren kanpoaldea ixteko parametroa da, eta hor kokatzen dira bertako lokalen argiztatze eta aireztatze natural edo zuzenekoen baoak. Azalera plano bat da, apur bat bertikala, eta azalera gidatzailea bat dator eraikinaren muturreko lerrokadurarekin.

5. Mehelina.

Bi lur-zatiren arteko bereizketa horma da, eta horien titularitatea lur-zati biei dagokie.

6. Mazizoa.

Fatxada itsuko zona da mazizoa, hau da, argirik zein aireztapenik pasatzen uzten ez duena.

7. Baoak.

Barrualdeko lokalen argiztapena edota aireztapena lortzeko fatxadan zabaldutako zuloak dira baoak. Banatzen dira:

1.- Leihoak. Barnealdean karel 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 hau kanpoaldera irten daiteke, eta fatxadaren azalera bera gainditu, halakoetan balkoi irtena sortzen da, edo azalera horretan geratu, halakoetan balkoi berdindua sortzen da. Edozelan ere, babes elementu bat izango du beheko aldean (karelean).

3.- Begiratokiak. Hasiera batean balkoi irtenaren antzeko aukera bati dagozkio, baina, karela izan beharrean babes gisa, itxita egongo dira bolumen bat erabat ixten duen zuraje eta beirazko prisma bolumen batean. Fatxadaren gehienezko lerrokaduraren gainean dauden elementu irten itxiak dira**.** Elementuok prisma bolumen itxi bat egiten dute, eta oinplano okupazioa da balkoi baten okupazioaren parekoa eta hor nagusi da dimentsio bertikala, eta barrualdetik sartzen da horra, sarbideko solairuko forjaturaino heltzen den bao luzatu baten bidez.

4.- Galeria. Kokatuta dagoen lokalaren zorutik sabairainoko garaiera hartzen duen elementu bat da, eta luzeraz askoz handiagoa da garaieraz baino, eta bere buelta osoan itxita dago, zurajez eta beiraz. Begiratoki baten antzeko elementu bat da, neurri horizontala askoz handiagoa duena garaiera baino.

Erakusleihoa. Fatxadan beheko solairuko baoa, merkataritza lokal batena, azalera osoan itxita dagoena, zurajez eta beiraz, eta hor salgaiak erakusten dituzte jendeak ikusteko moduan.

6.- Beheko solairuko lokalera sartzeko atea. Forma erregularreko baoa, beheko solairuko fatxadan irekita lurzorutik garaiera komenigarriraino, eta hortik sartu eta irteteko balio duena, lokalera sartu ahal izateko.

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

8. Baoaren ardatza.

Fatxada azaleran dagoen lerro bertikal bat da, baoaren azalera bi zati berdinetan zatitzen duena.

9. Pertsiana.

Baoa iluntzeko elementuak dira, jeneralean elementu linealez osatuak, elkarren artean kateatuak, betiere baoaren goialdean biltzeko moduan, bai biribilduz bai lamak multzokatuz.

10. Zokaloa.

Eraikuntzako elementu bat da, paramentuaren beheko aldean kokatua eta halako altuera bat hartzen duena, hain zuzen ere paramentu horren beheko aldea babesteko. Fatxadan erabilitako materialaren antzeko batez eraikitzen da.

11. Inposta.

Horma-maila horizontala da, fatxadan zehar eta fatxadatik irtenez jarria eta forma linealekoa; forjatu baten aurrealdea erakusten du fatxadan.

12. Azpadurak.

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

13. Erlaitzeko lerroa.

Fatxada planoan jarritako lerro bat da, nabarmen horizontala eta erlaitzaren beheko aldearekin bat datorrena. Erlaitzik ez badago, teilatu-hegaleko lerroa esango dugu eta fatxada-planoan kokatutako lerro bat izango da hori, nabarmen horizontala ere, eta bat etorriko da estalkiko teilatu-hegaleko beheko aldearekin

14. Erlaitza.

Fatxadaren azaleraren gainean dagoen hegala da, fatxadaren errematea egiten duena goiko aldean, alderik alde. Hegala du lodieraren parekoa eta luzetarako moldura batzuez, gainjarriak, osatuta dago. Normalean hormigoizko estalkietan erabiltzen da, eta egitura eginkizuna eduki dezake edo apaingarri bat izan daiteke.

15. Teilatu-hegala.

Erlaitzaren toki berean; estalkiaren oinarri-elementuek osatzen dute, fatxadarekiko perpendikularrak eta fatxadatik irtenak. Elementu hori plano horizontal edo inklinatu bat izan daiteke, estalki faldoiari egokitzen zaion edo azpian itxitura bat duen, oholeria horizontal batez; oholeria hori fatxadarekiko zuburuetan bermaturik egon daiteke.

16. Sabai leihoa.

Azalera kristalduna da, estalkian kokatutako zurajearen gainean eta haren malda berdinaz; argitzeko balio du eta, hala badagokio, teilatupean dauden eskailerak, patioak eta lokalak aireztatzeko.

17. Txapitulak.

Estalkiko planotik gora irteten den bolumen batek itxuratutako eraikuntzako elementua da, paramentu bertikalez, estalki propio batez eta zurajezko elementuez osatuta. Haren funtsezko eginkizuna da aireztatzea eta argiztatzea eraikinetako teilatupean dauden espazioak.

18. Eskailera zuloa.

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

19. Eskailerako arrapala.

Eskailerako mailak finkatzen diren plano inklinatua da.

20. Eskailera burua.

Eskailerako plano horizontala da, eta hor solairuetako lokaletarako komunikazio ateak irekitzen dira; etxebizitza solairuetako forjatuen kota berean dago.

21. Zapalda.

Eskailerako plano horizontala da, eta hor ez da aterik zabaltzen.

22. Eskailera begiak.

Libre geratzen den eta arrapala, eskailera buru eta zapaldetako kanpoko aldeak mugatzen dituen barne espazioa da.

23. Sotoa.

Sabaiko forjatuaren beheko aldea 0,50 m baino gutxiagoko altuera batera duen eraikuntzako lokala da, erreferentziatzat hartzen den aldameneko kaleko sestraren kotatik gora.

24. Erdisotoa.

Sotoa izan gabe sabaiko forjatuaren beheko aldea 1,80 m baino gutxiagoko distantzia batera duen lokala da, erreferentziatzat hartzen den aldameneko kaleko sestraren kotatik gora; eta, eragin horietarako, ezin dira kontuan hartu kantoietatik egindako sarbideak.

25. Teilatupeko espazioa.

Goiko aldean teilatu faldoiek eta beheko aldean azken forjatu horizontalak mugatutako espazioa da; eta, alboetan, eraikineko fatxaden edo mehelinen luzapenak mugatzen du.

26. Kanpo etxebizitza.

Kanpoko etxebizitza da egongela edo jangela-egongelako argiztapen eta aireztapeneko baoak erabilera eta titularitate publikoko espazio librera zabalik dituen etxebizitza, esaterako, kale, plaza edo kantoietara, edota zabalik dituena espazio libre pribatura –lorategi batera–, eraikina dagoen eraikuntza unitateari lotuta baldin badago.

27. Barne etxebizitza.

Barneko etxebizitza da, egongela edo jangela-egongelako argiztapen eta aireztapeneko baoek betetzen ez dituztenean kanpoko etxebizitza izateko finkatutako baldintzak.

13. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ARLOKO DEFINIZIOAK.

1. Hirigintza jarduerako unitatea.

“Hirigintza Jarduerako Unitatea” da hirigintzako jarduerak egiteko propio mugatutako Unitatea.

2. Jarduera bakartua.

“Jarduera isolatua” da, hiri-lurrean eta desjabetze sistemaren bidez, jabeek laga eta dohain egin behar ez dituzten sistema lokalak lortzeko eta gauzatzeko jarduera, sistema horiek poligono edo jarduera unitate batean sartuta egon edo ez egon.

3. Eraikuntza unitatea.

“Eraikuntza Unitatea" da eraikuntza batek edo batzuek eta horiekin batera erregistro unitate bat osatzen duen lur-zatiak osatzen duten multzoa. Horiek ezin dira bakoitza bere aldetik besterendu edo saldu, eta mantendu egin behar da unitatea, harik eta eraikuntza edo eraikuntzak bota arte.

4. Birgaitzeko esku-hartzeak.

“Birgaitzeko Esku-hartzea” da lehendik dagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra multzo sistematizatua, hasierakoa beste bat bihurtzeko, arkitektura, kultura eta historia balioak egokiago gordetzearren, eta bizigarritasun eta erabilera baldintza hobeak izango dituena. Jarduera hauen xedea da eraikuntza balioan jartzea, bai hirigintza edo egitura ikuspegi batetik, edota bizigarritasun baldintza zehatz batzuk lortzea.

Eraikin hauei «Berritzeko Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 30 Dekretuaren I. Eranskineko 317/2002 atalean definitutakoa.

5. Hirigintzako esku-hartzeak.

Egon dauden espazio libreen eta lortu behar diren espazioen kontserbazio, zaharberritze, berritze edo handitze obrak diren esku-hartzeak dira, betiere ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinaren II. atalean adierazitakoaren arabera.

6. Birgaintzeko Eraikuntza Esku-hartzeak (Eraikitzaileak).

Ondare eraikia birgaitzeko eraikuntza esku-hartzeak izango dira oinplano berriko eraikuntzak altxatzea, eraikinak botatzea, edo lehendik dauden eraikinetan aldaketak egitea eragiten dutenak, eraikitako azalera handitzea ekarri edo ez ekarri, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III. atalean adierazitakoaren arabera.

7. Oinplano Berriko esku-hartzeak.

Aurretik eraikinik ez dagoen orubeetan, eraikitzeko egokiak baldin badira, egindako birgaitze esku-hartzea da. Esku-hartze hau ere aplikatzen dute lehendik okupatuta zegoen azalera batean altxatutako eta berreraikuntzatzat hartzerik ez dagoen eraikin berrietan, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.1 atalean adierazitakoaren arabera.

8. Eraisteko edo botatzeko esku-hartzeak.

Lehendik dagoen eraikuntza bat erabat edo zati batez botatzera zuzendutako eraikuntza esku-hartzea da, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.2 atalean adierazitakoaren arabera.

9. Handitzerik gabeko Eraikuntza Esku-hartzeak.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean ezarritakoaren arabera, bi azpitalde nagusi bereizten dira, bata lehendik eraikitakoaren bidetik esku-hartzea ahalik eta zorrotzen exekutatzea edo bestea aldaketa sakonago bat ahalbidetzea.

Lehen azpitaldea: Zabarberritze zientifikoa

Kontserbazioko zaharberritzea

Kontserbazioa eta apaindura

Finkatzea

Bigarren azpitaldea: Berreraikitzea

Berritzea

10. Handitzea duten Eraikuntza esku-hartzeak.

Lehendik dagoen eraikinaren azalera eraikia handitzeko esku-hartzea, bai oinplano berriak altxatu dituztelako bai eraikitako perimetroa handitu dutelako, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.4 atalean definiturik datorrena.

11. Lur-zatia.

Unitate fisikoa osatzen duen eta jabetza berekoa den zoruaren zatia da. Bereizten dira:

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

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

12. Orubea.

Dimentsioengatik eta ezaugarriengatik, eta Planak ezarritako kudeaketa eta hiritartze betekizunak gauzatu ondoren, eraiki daitekeen lur-zatiaren izaera duen hiri lurzoruaren azalera da. Plan Bereziak xehetasunez azaldutako antolamendua eduki

behar du eta Plan Bereziak berak ezarritako zehaztasunen arabera egon behar da urbanizaturik.

13. Eraikina.

Lur-zati batean altxatutako eraikina da, lur-zatia oso-osorik edo zati batez okupaturik.

14. Higiezina.

Eraikin batek edo gehiagok eta kokatuta dauden lur-zatiak eratutako multzoa da, onibar-unitatea osatzen duen lursail libre lotetsiarekin batera.

15. Eraikuntzaren lerrokadura.

Lurzoru hiritartuen gainazalean eta partzelen barruan, bat datorrena edo ez partzela lerrokadurarekin, sestra gainean baimendutako eraikuntza nagusiaren oinplano-inguratzea finkatzen duen lerroa da, kontuan izanik tolerantziak ezarri daitezkeela hortik ateratzen diren elementuen disposizioarekiko.

- Nagusia. Kale eta plazekiko lerrodadura.
- Atzealdekoa. Erabilera mugatuko edo karkabetako gune libre publikoekiko lerrokadura.

Lotesleak eta nahitaezkoak dira eraikuntzako lerrokadurak, eta horiek adierazten dute onartutako gehienezkoa eta gutxienezkoa.

16. Eraikuntza edo fatxada lerroa.

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

17. Hondo eraikigarria.

Lur-zati batean, aurrealdeko fatxada lerrokaduraren eta atzealdeko fatxada lerrokaduraren artean dagoen tartea da, azken lerrokadura hau barnekoa edo kanpokoa izan. Eraikuntzaren hondo hori izango da bi mehelinen edo albo fatxaden hondoen arteko batez bestekoa.

18. Profil erregulatzailea.

Etxe-sail bereko eraikuntza unitateek izan behar dituzten altuerak definitzen dituen profila da; gainera, gertatu daiteke etxe-saileko profil erregulatzaile hori eta etxe-sail horretako eraikuntza unitateren baten profil tipoa berdinak ez izatea.

Lurzoru hiritartuaren sestra gainean edo fatxada aurrearekin (sestra gainean) edo sestra konputagarri gainean (sestra azpian) lehen solairuaren azpian dauden solairuen kopurua da profila.

2. ATALA: ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN ARAUDIA

14. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN ERAK (EEE).

Araudi agiri honek arautzen ditu Plan honen eremuan gauzatzen diren birgaitze jarduera guztiak, eraikuntza esku-hartzearen modu hauen arabera:

- Kontserbazioko esku-hartzea
- Errekuperatzeko esku-hartzea
- Ordezteko esku-hartzea

Sailkapen honen bidez biltzen dira eta tratatzen, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III. atalean definitutako eraikuntza esku-hartze guztiak, hau da:

1. Oinplano berriko eraikuntza esku-hartzeak.
2. Eraisteko edo botatzeko esku-hartzeak.
3. Handitzerik gabeko Eraikuntza Esku-hartzeak.
   a) Eraikitakoa zorrotz exekutatzea:
      - Zaharberritze zientifikoa
      - Kontserbazioko zaharberritzea
      - Kontserbazioa eta apaindura
      - Finkatzea
   b) Eraikitakoaren aldaketa sakona:
      - Berreraikitzea
      - Berritzea
4. Handitzea duten Eraikuntza esku-hartzeak.
5. Esku-hartze mistoak.
   a) Ordeztea.
   b) Berreraikitzea.

15. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAREN KATALOGOA.

Eremuko eraikin guztiak duten balio erlatiboaren arabera sailkatuta daude, «Eraikuntzaren Katalogoa» agirian jasota dagoen bezalaxe; kategoriak hautakoren batean –beheranzko ordenan–:

- Eraikin Monumentalak EM
- Egitura eraikinak EE
- Oinarrizko eraikinak OE
- Inguru eraikinak IE
- Inguru Baliorik Gabeko eraikinak IBG
- Baliorik gabeko eraikin desegokiak BGD

*** Eraikin Monumentalak EM**

Hiri ehunean garrantzi handia duten eraikinak dira, bere arkitektura balio bereziak direla eta.

*** Egitura eraikinak EE**

Garrantzi bereziko arkitektura baliorik ez duten arren, ondare eraikiaren zati interesgarria diren eraikinak dira, tipologiaren ikuspegitik elementu esanguratsuak baitira, barne banaketagatik, banaketa bertikaleko elementuen kokapenagatik, lur-zatiaren gaineko okupazio eta kokapenagatik, edota beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.

*** Oinarrizko eraikinak OE**

Garrantzi handiko arkitektura, arte edo historia baliorik ez duten arren, tipologiaren edo inguruaren ikuspegitik ondare eraikiaren zati garrantzitsua diren eraikinak dira.

*** Inguru eraikinak IE**

Multzoari inguru ezaugarriak ematen dizkioten eraikinak dira, konposizio, lur-zati eta altuera parametro oinarrizkoak originalak eta, beraz, egokiak dituztelako. Aparteko kasuetan, arkitektura elementu interesgarriren bat ere izan dezakete

*** Inguru Baliorik Gabeko eraikinak IBG**

Inolako arkitektura, arte edo historia baliorik ez duten eraikinak dira, baina oinarrizko konposizio parametroetan halako egokitasun maila bat dutenak.

***   Baliorik gabeko eraikin desegokiak   BGD**

Eraikin hauen konposizio, lur-zati edo altuera ezaugarriak erabat desegokiak dira kokatuta dauden arkitektura multzoaren baitan.

16. ARTIKULUA.   KONTSERBAZIOKO EIM

1.- Zein eraikini aplikatuko zaion

Eraikinen hirigintza, historia edota arkitektura balio handiak kontuan harturik Planean Eraikin Monumental (EM), Egitura Eraikin (EE), eta Oinarrizko Eraikin (OE) gisa kalifikatutako eraikinetan aplikatuko da EIM hau.

Eraikin horiek mantendu egin behar dira, duten monumentu eta egitura izaeragatik eta oinarrizkotzat jotzen direlako, eta Eraikuntza esku-hartzearen –19.1. artikuluko– I. Mailak (N1) berekin dakartzan «hirigintza egokitzerako» esku-hartzeek ezingo dituzte ukitu eraikin horien alderdi nagusiak, ezta lerrokadurak eta altuerak ere. Hala, ez da onartuko botatzea horietako elementu nagusiak ez osorik ez zati batez; izan ere, botatze hori bakar-bakarrik eranskin hondatzaileen kasuan onartuko litzateke, edota multzoarekin koherentzia historikorik edo arkitektonikorik ez duten beste elementu batzuetan.

2.- Aplikaziorako ordenantza

Aipatutako eraikin kategoria bietan zertzen diren eraikuntza lan guztiak Eraikuntza Kontserbatzeko Ordenantzak (EKO) arautuko ditu.

3.- EIM honetan jasota dauden ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren esku-hartzeak.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasotako birgaitze jarduerak, EIM honetan sartuta daudenak, hauek dira eraikin mota bakoitzean:

Eraikin Monumentalak (EM)

- Eraikin hauei «Zaharberritze Zientifikoko Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definitutakoa.

Egitura eraikinak (EE)

- Eraikin hauei «Kontserbazioko Zaharberritze Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definitutakoa; A eta B kategoriak aplikatuko dira, eraikinaren kontserbazio egoeraren arabera.

- Lehen deskribatutako birgaitze esku-hartzeetako edozeinek muga izango du eraikinaren egitura espaziala mantendu beharra; jarrai bide horrekin, elementu hauek mantendu beharko dituzte:
    - Barne patioak eta eraikina egituratzeko eskailera kaxak.
    - Bide publikotik dauden sarbideak eta atariaren eta eskailera inguruaren arteko komunikazioa. Dena den, kaletik dauden sarbide hauek aldatu ahal izango dira, Irisgarritasun Legeak eta CTE DB SUAk (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabilera eta irisgarritasuneko oinarrizko agiria) ezarritako gutxienezkoak betetzeko.
    - Fatxaden mantentzea, hala kanpokoak nola barnekoak, antolamenduak esleitutako lerrokadurez.
    - Fatxadetako baoen mantentzea, egokitze txikiak egiteko aukeraz inondik ere, konposizio arrazoiek eraginda.
    - Eraikuntzako forjatuak, eta elementu hondatzaileak atzera jartzea edo ordeztea onartzen da.
    - Banakako fitxetan jasotako elementu berezi guztiak.
    - Ezin dira eraitsi ez erabat ez zati batean egitura eraikinak, bizigarritasun baldintzak lortzeko edo teknologia instalazioak txertatzeko ezinbestekoak direnak izan ezik.
- Gertatu liteke Egitura Eraikinen (EE) zatiren bat ez etortzea bat eraikuntzaren gainerako zatiarekin eta zati horretan egitura izaera hori galtzen dela jotzea; horrelakoetan, lehen definitutako esku-hartze horien ordez «Berritzeko Esku-hartze» bat egin ahal izango da, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean garatua, eta horri aplikatuko litzaioke Planaren Eraikuntza Berriko Ordenantza EBO). Eraikuntzako zati berezi horiek berariaz adierazita daude banakako fitxetan.

Oinarrizko eraikinak (OE)

- Eraikin hauei «Kontserbazioa eta Apaindura» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definitutakoa, Oinarrizko Babeseko Eraikin gisa definitutako eraikinetarako 26/97 Dekretuaren artikuluak zehaztutakoarekin osatutakoa, Arrasateko Herrigune Historikoaren Kultura Ondasun Kalifikatuko Deklarazioa onartzen duena, Multzo Monumental kategoriaz, eta hari dagokion Babes Erregimena finkatzen duena.
- Lehen deskribatutako birgaitze esku-hartzeetako edozeinek muga izango du higiezinaren tipologia balioak mantendu beharra; elementu hauek mantendu beharko dituzte:
    - Barne patioak eta eraikina egituratzeko eskailera kaxak.
    - Bide publikotik dauden sarbideak eta atariaren eta eskailera inguruaren arteko komunikazioa.

- Fatxaden mantentzea, hala kanpokoak nola barnekoak, antolamenduak esleitutako lerrokadurez.
- Fatxadetako baoen mantentzea, egokitze txikiak egiteko aukeraz inondik ere, konposizio arrazoiek eraginda.
- Eraikuntzako forjatuak, eta elementu hondatzaileak atzera jartzea edo ordeztea onartzen da.
- Banakako fitxetan jasotako elementu berezi guztiak.

- Gertatu liteke Egitura Eraikinen (EE) zatiren bat ez etortzea bat eraikuntzaren gainerako zatiarekin; horrelakoetan, lehen definitutako esku-hartze horien ordez «Berritzeko Esku-hartze» bat egin ahal izango da, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean garatua, eta horri aplikatuko litzaioke BPBren Eraikuntza Berriko Ordenantza (EBO). Eraikuntzako zati berezi horiek berariaz adierazita daude banakako fitxetan.

4.- Birgaitze Integratuko jarduerak

Kontserbazio jarduera hauek birgaitze integratuko jardueratzat definituta daude Birgaitze Plan Berezian, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretutik datozen kreditu onuren zein beste edozein onuraren eraginetarako.

5.- Egitura kalteak dituzten erakinetan esku hartzeko irizpideak

Lehendik hezetasun, usteltze onddo edo intsektu xilofagoen arazoengatik egitura kalteak dauden eraikinetan, irizpide hauek jarraituko dituzte:

- Egitura finkatuko da, errekuperaezinak diren zatiak bakarrik ordeztuz, eta aldatu barik materialak (zura), egitura elementuen kokapena edo kota (kanpoko eta barneko sostengu hormak, forjatuak, gangak eta eskailerak).

- Salbuespenez, zura ez den beste material batez ordeztea onartuko da, zurez egiteko ezintasunari buruzko kalifikazio teknikoa eman eta gero. Ordezte horiek ere ezingo dute aldatu egitura elementuen kokapena edo kota.

17. ARTIKULUA. ERREKUPERATZEKO EIM

1.- Zein eraikini aplikatuko zaion

Planean Inguru Eraikin (IE) gisa kalifikatutako eraikinetarako EIM bat da, hain zuzen halako arkitektura balio berezirik izan ez arren multzoaren baitan eta tipologiaren ikuspegitik interesgarriak direlako EIM honetan sartuta dauden eraikinetarako.

Funtsean eraikin hauek mantendu egin behar dira, nahiz eta Eraikuntza Esku-hartzearen N1ean sartutako «hirigintza egokitzeko» jarduerek eragin.

Halaber, Errekuperazioko EIM hau aukeran aplikatu ahal izango da Inguru Baliorik Gabeko Eraikinetan (IBG) eta Baliorik gabeko eraikin Desegokietan (BGD).

2.- Aplikaziorako ordenantza

EIM honek araututako eraikuntza lan guztiak Eraikin Berriko Ordenantzaren (EBO) esanetara egongo dira.

3.- EIM honetan jasota dauden ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren esku-hartzeak.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasotako birgaitze jarduerak, EIM honetan sartuta daudenak, hauek dira eraikin mota bakoitzean:

Inguru eraikinak (IE)

- Eraikin hauei «Berritzeko Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definitutakoa. Horren ondorioz, beti burutu ahal izango dira «Kontserbazio eta Apaindura esku-hartzeak» eta «Finkatzeko esku-hartzeak».
- Gainera, banakako fitxak aukera ematen duenean aprobetxamendu handiagoak gauzatzeko, «Handitzea duen Eraikuntzako Esku-hartzea» aukeratu daiteke, Dekretu horretako I. Eranskineko III.4 atalean definitutakoa.
- Goian definitutako esku-hartzeetako edozeinekin batera «Eraiste Partzialeko Esku-hartzeak» hasi daitezke, hirigintza egokitze ezak edo kontserbazio egoera penagarriak eraginda. Dena den, inoiz ez da posible izango eraikina osorik botatzea eta, horrexegatik, eraikina ordeztea ere ez.
- Deskribatutako birgaitze esku-hartze horiek guztiek muga izango dute eraikuntza derrigorrez errekuperatu beharra, eta banakako fitxetan adierazitako elementu bereziak mantentzea.

Inguru Baliorik Gabeko eraikinak (IBG)

- Eraikinok aukera dute mantentzea egiteko, eta halakoetan «Berritzeko Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definituta datorrena. Horren ondorioz, beti burutu ahal izango dira «Kontserbazio eta Apaindura esku-hartzeak» eta «Finkatzeko esku-hartzeak».
- Gainera, banakako fitxak aukera ematen duenean aprobetxamendu handiagoak gauzatzeko, «Handitzea duen Eraikuntzako Esku-hartzea» aukeratu daiteke, Dekretu horretako I. Eranskineko III.4 atalean definitutakoa, bai handitze lana oin-kopurua areagotzea denean bai oineko azalera areagotzea denean.
- Goian definitutako esku-hartzeetako edozeinekin batera, Planak «Eraiste Partzialeko Esku-hartzeak» egitea xedatzen du, hirigintza egokitze ezak eraginda.

Errekuperazio EIM honetan, hirigintzako jarduera hauek normalean karkabako espazioak libre uzteko dira.

Baliorik gabeko eraikin desegokiak (BGD)

- Eraikinok aukera dute mantentzea egiteko, eta halakoetan «Berritzeko Esku-hartzea» aplikatuko zaie, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definituta datorrena. Horren ondorioz, beti burutu ahal izango dira «Kontserbazio eta Apaindura esku-hartzeak» eta «Finkatzeko esku-hartzeak».
- Gainera, banakako fitxak aukera ematen duenean aprobetxamendu handiagoak gauzatzeko, «Handitzea duen Eraikuntzako Esku-hartzea» aukeratu daiteke, Dekretu horretako I. Eranskineko III.4 atalean definitutakoa.
- Goian definitutako esku-hartzeetako edozeinekin batera, Planak «Eraiste Partzialeko Esku-hartzeak» egitea xedatzen du, hirigintza egokitze ezak eraginda. Errekuperazio EIM honetan, hirigintzako jarduera hauek normalean karkabako espazioak libre uzteko dira.

4.- Birgaitze Integratuko jarduerak

Errekuperazioko jarduera hauek birgaitze integratuko jardueratzat definituta daude Birgaitze Plan Berezian, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretutik datozen kreditu onuren zein beste edozein onuraren eraginetarako.

- ✓ Inguru eraikinak (IE): edozein jardueratan.
- ✓ Inguru Baliorik Gabeko eraikinak (IBG): Ialtueretan handitzerik ez dagoenean, banakako fitxan jasotako salbuespenen bat izan ezik.
- ✓ Baliorik gabeko eraikin desegokiak (BGD): Oraingo altuerak mantentzen direnean eta horiek bat datozenean kasuan kasuko inguru altuerarekin, hau da, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) ezarritakoarekin.

Halaber, lehen xedatutakoaren arabera, hemen aipatzen diren jarduerak ez dira joko birgaitze integratukotzat:

- ✓ Inguru Baliorik Gabeko eraikinak (IBG): Eraikinaren altuera inguru altuera baino txikiagoa izanik, hura handitzen denean.
- ✓ Baliorik gabeko eraikin desegokiak (BGD): Oraingo altuera bat ez datorrenean kasuan kasuko inguru altuerarekin, hau da, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) ezarritakoa ez denean.

1.- Zein eraikini aplikatuko zaion

EIM hau derrigorrean aplikatu behar da orube hutsetan altxatutako oinplano berriko eraikinetan; era berean, aplikatzeko aukera izan daiteke IBG eta BGD eraikinetan ere. Eraikin batzuen ezaugarri fisiko bereziak direla eta, Planak, salbuespenez, ordezteko derrigortasuna ezartzen du. Hain zuzen ere, hauetan gertatzen da hori:

- Ferrerias, 33 (BGD)
- Ferrerias, 7 (BGD)
- Iturriotz, 24 (BGD)

FIM hau da IBG eta BGD eraikinetarako, eta erabat eraitsiko dira gero berriak eraikitzeko.

2.- Aplikaziorako ordenantza

EIM honek araututako eraikuntza lan guztiak Eraikin Berriko Ordenantzaren (EBO) esanetara egongo dira.

3.- EIM honetan jasota dauden ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren esku-hartzeak.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasotako birgaitze jarduerak, EIM honetan sartuta daudenak, hauek dira eraikin mota bakoitzean:

Inguru Baliorik Gabeko Eraikinak (IBG) eta Baliorik Gabeko Desegokiak (BGD).

- Eraikinok aukera dute “Berreraikitzeko esku-hartzea” egiteko, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 atalean definituta datorrena, edota "Ordezteko Esku-hartzea", Dekretu horretako I. Eranskineko III.2.5 atalean definituta datorrena. Banakako fitxetan zehaztuko da esku-hartze modu bata edo bestea aplikatzea.
- Gainera, banakako fitxak aukera ematen duenean aprobetxamendu handiagoak gauzatzeko, «Handitzea duen Eraikuntzako Esku-hartzea» aukeratu daiteke, Dekretu horretako I. Eranskineko III.4 atalean definitutakoa, bai handitze lana oin-kopurua areagotzea denean bai oineko azalera areagotzea denean.

Oinplano berriko Eraikinak

- Gainera, Planak aprobetxamendu berriak garatzeko aukera ematen duen orube hutsetan, «Oinplano Berriko Eraikuntza Esku-hartzea» aplikatuko da, Dekretu horretako I. Eranskineko III.1 atalean definituta datorrena.

- Esku-hartze horiek orube hutsetan zertzen direnean, gertatu daiteke beharrezko izatea aldez aurretik «Eraiste Partzialeko Esku-hartze» bat zertzea, elementu desegokiak edo bigarren mailako eraikuntza txikiak botatzeko.

4.- Birgaitze Integratuko jarduerak

Errekuperazioko jarduera hauek birgaitze integratuko jardueratzat definituta daude Birgaitze Plan Berezian, ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretutik datozen kreditu onuren zein beste edozein onuraren eraginetarako, kasu hauetan:

- ✓ Inguru Baliorik Gabeko eraikinak (IBG): gaur egun Birgaitze Plan Bereziak ezarritako parametro fisikoak betetzen ez dituztenak.
- ✓ Baliorik gabeko eraikin desegokiak (BGD): kasu guztietan. Eraikuntza Berriko Ordenantzari (EBO) egokitu behar zaizkio.
- ✓ Oinplano berriko Eraikinak: kasu guztietan.

5.- Eraiste lanak

Eraikuntza bat botatzeko baimena emateko, Eraisteko Proiektuarekin batera aurkeztu beharko da botako den eraikuntzaren ordez izango den eraikuntza berriaren oinarrizko proiektua.

Eraikuntza berrirako obrak hasteko epea, derrigorrezko lizentzia lortu eta gero, ez da izango urtebete baino luzeagoa, aurrekoa eraisten denetik kontatzen hasita. Epe hori bete ezean, Udalak ahalmena izango du orubea desjabetzeko espedientea abiatzeko.

19. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ESKU-HARTZEAREN MAILAK (EEM).

Eraikuntza Esku-hartzearen Mailak (EEM) bat datoz eraikinetan zertzen diren birgaitzeko eraikuntza jardueren intentsitate mailekin. Maila hauek bereizten dira:

1. Lehen Mailako Obrak (N1) –Hirigintza Egokitzea–

Eraikuntza batean egin beharreko obrak dira, antolamenduak eraikinen lerrokadurei eta bolumenei dagokienez jasotzen dituen zehaztapenak betetzearren; eta, hala badagokie, eraikuntza unitate bat edo eraikuntza bat, oso-osorik edo zati batez, kendu beharreko obrak ere bai, antolamenduak bere helburuekin bateraezintzat jotzen baitu, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren II. Eranskinean adierazitakoaren arabera.

1. Maila honetan sartuta daude, halaber, kasuan kasuko banakako hirigintza fitxetan desegokitzat jotako elementuak kentzeko egiten diren obrak.

Obra horiek derrigorrezkoak izango dira eraikuntza guztietan, baita oinplano berrikoetan eta Eraikuntza Monumental (EM), Egitura Eraikin (EE), eta Oinarrizko Eraikin (OE) gisa sailkatuetan zertzen diren jarduera puntualetan ere, baldin eta jarduerok berariaz definituta badaude banakako fitxetan.

2. Bigarren mailako obrak (N2) –Egitura edota Eraikuntza Egokitzea–

Egitura eta eraikuntza elementuen sendotasuna eta segurtasuna, euriaren eta hezetasunaren kontrako estankotasuna, eraikinetan sartzeko egokitasuna, instalazioen egoera ona eta istripu eta ezbeharren kontrako segurtasuna eskuratzeko egin behar diren obrak dira, betiere ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren II. Eranskinean adierazitakoaren arabera.

Obra hauek derrigorrezkoak izango dira eraikuntza guztietan, oinplano berrikoak barne.

3. Hirugarren mailako obrak (N3) –Bizigarritasun baldintzei egokitzea–

Programan jasotako gutxienezko bizigarritasun baldintzak lortzeko egiten diren obrak dira, bai eta Planean eskatutako instalazioei buruzko obrak ere, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko uztailaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean adierazitakoaren arabera.

Obra hauek derrigorrezkoak izango dira eraikuntza guztietan, oinplano berrikoak barne.

4. Laugarren mailako obrak (N4)

Instalazio bereziak jartzeko lanak dira, esate baterako igogailuak, tximistorratzak, gasa, ikus-entzunezkoak, eta abar.

Lan hauek aukerakoak dira eraikuntza guztietan, nahiz eta beti bete beharko den goragoko mailako alorreko arautegian derrigorrez betetzeko finkatutakoa.

20. ARTIKULUA. EEM-EN ETA APLIKATZEKO ERAIKUNTZA ORDENANTZEN LABURPEN KOADROA.

EEM	ORDENANTZA	ERAIKINAK		EEM, 317/2002 DEKRETUA
		Derrig.	Bolun.	
KONTSERBAZIOA	EKO	EM EE OE		Zabarberritze zientifikoa Kontserbazioko zaharberritzea
ERREKUPERAZIOA	EEO	IE	IBG BGD	Berritzea Kontserbazioa eta apaindura Finkatzea i. Handitzea duen eraikuntza Eraistekoa
ORDEZTEA	EBO	OB (oinplan o berria)	IBG BGD	Berreraikitzea ORDEZTEA i. Handitzea duen eraikuntza esku-hartzea Oinplano berriko eraikuntza esku-hartzea Eraiste partzialeko esku-hartzea

21. ARTIKULUA.BIRGAITZE BABESTUARI APLIKATU ETA LOTZEKO ORDENANTZEN LABURPEN KOADROA

EEM	ERAIKUNTZA	BIRGAITZE INTEGRATUA LAGUNTZAK
KONTSERBAZIOA	EM *EE* *OE*	birgaitzeko, handitzerik onartu gabe
ERREKUPERAZIOA	IE	birgaitzeko, handitze jarduerarik izan edo ez izan
	IBG	birgaitzeko, altuera mantentzen badu, eta birgaitze izaerarik gabe altuerak handituz gero.
	BGD	♦ Birgaitzeko, eremuko irudiari egokituz, altuera erregulatzailea gainditzeke, EBO eta Partzelazio Ordenantza betez. ♦ Birgaitzeko izan gabe, lehendik dagoen eraikuntzak hausten dituenean bai EBO bai Partzelazio Ordenantza; eraikin osoan egin daitezke lanak.
ORDEZTEA	IBG	Birgaitzeko: gaur egun Birgaitze Plan Bereziak ezarritako parametro fisikoak betetzen ez dituztenak.
	BGD	kasu guztietan
	OB	kasu guztietan
ERAISTE LANAK	------	bai

2. KAPITULUA

HIRIGINTZA EGOKITZEKO ARAUDIA

22. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO ORDENANTZA (EKO)

1.- Amaierako lur-zatia eta bere lerrokadurak zehaztuta daude «Antolamenduaren Zehaztapenak» eta «Eraikuntzaren Lerrokadura Berriak» izeneko planoetan. Eraikuntzaren lerroak oro har bat datoz lehendik zegoen eraikuntzaren lerroekin, eta ez da beharrezkoa hura aldatzea N1 maila betetzeko, hots, Hirigintzako Egokitzea lortzeko.

Eraikuntzaren lerrokadurak 13.15. artikuluaren azken paragrafoan adierazitakoaren araberakoak dira.

2.- Kasu hauetan ez da eraikuntzarik ez eraikuntza zatirik Antolamendutik Kanpo, erantsi desegokiren bat edo hondatzaileren bat ez bada.

3.- Eraikuntza batean hirigintzako esku-hartze bat zertu ahal izateko, ezinbestekoa izango da aurretik lurraren eta hegalaren titularitatea egokitu izana aplikagarri zaizkion aurreikuspenei.

4.- Eraikuntzaren hondoak bat etorriko dira egungoekin, hala beheko solairuetan nola etxebizitzen solairu orokorretan.

5.- Egun dagoen solairu kopurua mantenduko da, kontserbazioko eraikuntzako esku-hartzea delako.

6.- Elementu "desegokiak" edo "ezabatu beharrekoak" egokitu behar dira, hala definitutakoak kasuan kasuko hirigintzako fitxetan.

7.- Aukera dago oraingo etxebizitzan bi zati egiteko, baldin eta ateratzen den etxebizitza bakoitzak 65 m²-ko azalera badu, gutxienez, erabilgarri.

Planaren eremuan dauden etxebizitzen kopurua ere murriztu ahal izango da, hainbat etxebizitza elkartuz, baldin eta etxebizitzak lur-zati berekoak badira.

23. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA ERREKUPERATZEKO ORDENANTZA (EEO)

1.- Amaierako lur-zatia nahiz lerrokadurak, bai errekuperaziokoak bai ordeztekoak, eta horiekin batera eraikuntza lerroak zehaztuta daude «Antolamenduaren Zehaztapenak» eta «Eraikuntzaren Lerrokadurak» izeneko planoetan.

Eraikuntzaren lerrokadurak 13.15. artikuluaren azken paragrafoan adierazitakoaren araberakoak dira.

2.- Eraikuntza batean hirigintzako esku-hartze bat zertu ahal izateko, ezinbestekoa izango da aurretik lurraren eta hegalaren titularitatea egokitu izana aplikagarri zaizkion aurreikuspenei.

3.- Kasu hauetan, definitutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikuntza zatiak antolamendutik kanpokotzat joko ditugu. Halako kasuak Berariazko Antolamendutik Kanpokotzat joko ditugu.

4.- Eraikuntzaren hondoak bat etorriko dira 23.1ean aipatutako planoetan markatutakoekin, hala beheko solairuetan nola etxebizitzen solairu orokorretan.

5.- Eraikuntzaren altuerak hauek izango dira, eraikin kategoria bakoitzaren arabera:

Inguru Eraikinak (IE)

Egungo altuerak mantenduko dituzte, baita Herriguneko altuera erregulatzailea gainditzen badute ere. Altuera erregulatzaileak edo inguru altuerak hauek izango dira:

- B+3 Herriguneko erdialdeko etxe uharteetan; hau da, F, G, H, I, L etxe uharteetan. Salbuespena J etxe uhartea da, haren altuera erregulatzailea B+2 izango baita.
- ES+BO+3 Herrigunearen ertzeko etxe uharteetan; hau da: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q’. Salbuespena E etxe uhartea da, haren altuera erregulatzailea ES+BO+2 izango baita.
- BO+3 Olarteko eta Maalako errebaletan.
- ES+BO+2 Gazteluondoko errebalean.

Deskribatutako profilen salbuespenak banakako fitxetan definituta egongo dira.

Halaber, teilatupeak eta estalki-artekoak, eta erlaitz/teilatu-hegal lerrotik gorako atikoak eta txapitulak mantenduko dira, baldin eta jendea bizi bada horietan Plan hau hasiera batean onartu zuten egunean; elementuok jasota daude fitxetan.

Edozelan ere, eraikin horietan posible izango da teilatupekoak eta azkeneko solairua lotzea, etxebizitza bakar bat osatzearren.

Halako eraikinek altuera erregulatzailera jo ahal izango dute, eta solairu kopurua areagotu, egungo egoeran altuera lehengo altueraren azpitik baldin dago. Edozelan ere, beheko solairuaren altuera mantendu beharko dute.

Inguru Baliorik Gabeko eraikinak (IBG)

Egungo altuerak mantenduko dituzte, Inguru Eraikinetarako (IE) zehaztapen berberez. Halaber, altuera erregulatzailera jotzeko aukera izango dute, 21. artikuluan ezarritakoarekin bat.

Baliorik gabeko eraikin desegokiak (BGD)

Egungo altuerak mantenduko dituzte, Inguru Eraikinetarako (IE) zehaztapen berberez. Ez da onartuko solairu kopurua gehitzea.

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

7.- Aukera dago oraingo etxebizitzan bi zati egiteko, baldin eta ateratzen den etxebizitza bakoitzak 65 m²-ko azalera badu, gutxienez, erabilgarri.

Planaren eremuan dauden etxebizitzen kopurua ere murriztu ahal izango da, hainbat etxebizitza elkartuz, baldin eta etxebizitzak lur-zati berekoak badira.

24. ARTIKULUA. ERAIKUNTZA BERRIKO ORDENANTZA (EBO).

1.- Amaierako lur-zatia eta haren lerrokadurak zehaztuta daude «Antolamenduaren Zehaztapenak» eta «Eraikuntzaren Lerrokadurak» izeneko planoetan.

Eraikuntzaren lerrokadurak 13.15. artikuluaren azken paragrafoan adierazitakoaren araberakoak dira.

2.- Lur-zatiak orube kontsiderazioa hartzeko, ezinbestekoa izango da hainbat baldintza betetzea:

1) Lurzoruaren eta hegalaren titularitatea 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 zatituz gero aurrealdeko eta atzealdeko lerrokaduren arteko batez besteko tarteaz, 3,45 metrotik gora ateratzea, eta 11,50 m-tik eta lur-zatiaren batez besteko hondotik behera.

Lur-zatiek ez badituzte baldintza horiek betetzen, ezinbestekoa izango da Jarduera Unitate Konposatu bat gauzatzea, aldameneko sailetakoren batekin; Udalak mugatuko du unitatea, lur-zatiaren jabeak aurrez eskaturik.

3.- Eraikuntza ezinbestez EBOri lotuta dagoenean (hau da, errekuperazioko lerrokadurarik ez dagoenean), definitutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren

eraikuntza zatiak berariazko antolamendutik kanpo geratuko dira. Halako kasuetan, Legean aurreikusitakoa aplikatuko da.

4.- Eraikuntzaren hondoak bat etorriko dira 24.1 artikuluan aipatutako planoetan markatutakoekin, hala beheko solairuetan nola etxebizitzen solairu orokorretan.

5.- Eraikinaren altuerak hauek izango dira:

- B+3 Herriguneko erdialdeko etxe uharteetan; hau da, F, G, H, I, L etxe uharteetan. Salbuespena J etxe uhartea da, haren altuera erregulatzailea B+2 izango baita.
- ES+BO+3 Herrigunearen ertzeko etxe uharteetan; hau da: A, B, C, D, N, O, P, Q, Q'. Salbuespena E etxe uhartea da, haren altuera erregulatzailea ES+BO+2 izango baita.
- BO+3 Olarteko eta Maalako errebaletan.
- ES+BO+2 Gazteluondoko errebalean.

Lehen zegoenaren altuerak mantenduko dira, bai teilatu-hegaleraino bai teilatu-gailurreraino, hemen adierazitako altuera erregulatzaileak gainditzean izan ezik. Halako eraikinek altuera erregulatzailera jo ahal izango dute, eta solairu kopurua gehitu, egungo egoeran altuera lehengo altueraren azpitik baldin dago.

Bi isurialdeko estalkia izango dute, teilatu-gailurra paraleloan jarriz fatxada nagusiarekiko, baita kale eta kantoiak bat egiten duten guneetan ere; salbuespenak izango dira, inolaz ere, esaterako kaleak elkartzeko eraikinak, hiri jauregiak, eraikin nabarmen bakartuak, eta etxe uharteetako errremateak.

Galarazita dago kasetoirik eta bolumen irtenik exekutatzea teilatu faldoietan, tximiniak eta aireztapeneko irteerak izan ezik.

Beheko solairuan mantendu egingo da lehenengoaren altuera, kale berean dauden Kontserbazioko EIMaren mendeko eraikinen altuera gainditu ezean; hori gertatuz gero, besteen altuerara moldatu beharko du.

25. ARTIKULUA. PARTZELAZIO ORDENANTZA.

Eraikuntzaren partzelazio baldintzak eraikuntzaren katalogotik abiatuta gauzatuko dira, betiere lur-zatiak garatzeko aukerak gogoan hartuz, koadro honen arabera. Eraikuntzak partzelatzeko aukera horiek berariaz definituko dira Planeko lerrokadurak jasotzen dituen planoan.

ERAIKUNTZAREN KATALOGOA	PARTZELAZIO ORDENANTZA
EM EE OE	Dauden lur-zatiak mantentzea. Ez dute onartzen ez biltzerik ez zatitzerik.
IE	Dauden lur-zatiak mantentzea. Ez dute onartzen ez biltzerik ez zatitzerik. Eransketak onartzen dira, hala nola: gehienez bi lote elkartuz, 11,50 m hartuz gehienezko luzeraz batez besteko zabalean (BBZ) eta fatxada aurrean (FF), mehelina mantenduz, eta lur-zatietako batean jarriz komunikazio bertikalerako elementu bakarra, lur-zati biek erabiliko dutena.
IBG BGD	Onartzen da mantentzea IBG eraikinetan, eta fitxak berariaz aukera hau galarazten ez dien BGD eraikinetan. Biltzea: gehienez bi lote, gehienez 11,50 m luze hartuz BBZ eta FFn. Zatiketak: baldin eta BBZ-k eta FF-k gehienez 11,50 m eta gutxienez 5,50 m hartzen badute luzeran.

Eransten diren loteak katalogoan kategoria berean dauden eraikinetakoak izango dira.

3. KAPITULUA

ERAIKUNTZA ORDENANTZAK

1. ATALA: ERAIKUNTZA KONTSERBATZEKO ORDENANTZA (EKO)

26. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK.

Ordenantza honen mendean dauden eraikinetako birgaitze jardueretan kontuan hartuKO dira ondare hiritartuA eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako irizpideak; bide batez, otsailaren 11ko 26/1997 Dekretuan ezarritakoak ere aintzat hartzeko dira, dekretu horrexek onartzen baitu Arrasateko Herrigune Historikoaren Multzo Monumental kategoriaz Kalifikatutako Kultura Ondasun Deklaratzea, dagokion babes erregimena finkatzearekin batera. Ildo beretik, Plan honek Eraikuntzaren Katalogoari dagokionez egiten duen partikularizazioa ere segitu beharko da, aipamen berezia eginez hurrengo kontu hauei buruz:

1.- Oinplano okupazioa da Hirigintza Egokitzapeneko Araudiaren 22. artikuluan (Hirigintza Egokitzeko Araudiko 2. kap.) definituta eta Antolamenduaren planoetan jasota dauden lerrokadurek mugatutakoa. EKO aplikagarria den eraikinetan, eraikin nagusia finkatu egingo da, eta bakar-bakarrik eraikin nagusiko erantsi hondatzaileak geratuko dira antolamendutik kanpo; are gehiago, erantsi hondatzaileok Berariaz Antolamendutik Kanpokotzat kalifikatuko dira. Beraz, ez da beharrezkoa izango eraikuntza nagusia aldatzea Hirigintza Egokitzapena lortzeko; alabaina, erantsi hondatzaileak kentzea Hirigintza Egokitzapenerako 1. Mailako obrei asimilatuko zaie.

2.- Katalogoan monumentu, egitura edo oinarrizko eraikin gisa jasotako higiezinak ezin dira eraitsi ez zati batez ez osorik, hondamen egoeraren kasuan izan ezik, betiere Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikuluan aurreikusitako baldintzetan.

3.- Horrelako eraikinetan mantendu egin behar dira eraikuntzaren bolumen ezaugarriak (solairu kopurua eta, beraz, eraikuntzaren egungo altuera eta lerrokadurak); egoera txarrean dauden egitura elementuak ordeztean sortu daitezkeen aldaketa txikiak onartuko dira, ez besterik.

4.- Banakako fitxetan konposizio desegokikotzat jotako eraikuntza elementuak, edota elementu desegokien eraiste partzialaren ondotik tratamendua behar duten eraikinaren zatiak, Eraikuntza Berriko Ordenantzaren arabera aztertuko dira, konposizio parametroei eta materialei dagokienez.

5.- Eraikin hauetako teilatupekoen erabilera zehaztuko da higiezin bakoitzari buruzko banakako fitxen bidez.

27. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

1.- Fatxadak eta estalkia.

Eraikin Monumentaletan (EM) bakar-bakarrik fatxadak eta estalkia zaharberritzeko obrak baimenduko dira, elementuak, baoak, erlaitzak, materialak eta, besteak beste, akaberak aldatzeko aukerarik gabe. Hondatutako eta errekuperatzeko moduan ez dauden zatiak bakarrik ordezkatu ahal izango dira, 26. artikuluan adierazitakoaren bidetik.

Egitura Eraikinetan (EE), aurreko kasuan baimendutako obrez gain, alboko eta atzealdeko fatxadetan baoak irekitzea edo aldatzea baimenduko da, baldin eta aldatzen ez badute konposizioaren batasuna eta errespetatzen badute estilo balioa duten elementuak, betiere bat etorriz ondare hiritartua eta eraikina birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskineko III.3 Eraikuntza Esku-hartzean, «Kontserbazioko Zaharberritzea» puntuari buruzko 4. atalean (Kontserbazioko Zaharberritzea, A kategoria) adierazitakoarekin. Hondatutako eta errekuperatzeko moduan ez dauden zatiak bakarrik ordezkatu ahal izango dira, 26. artikuluan adierazitakoaren bidetik. Konposizio desegokiak zuzentzeko, ohikoak beheko solairuetan, banakako fitxetan eta beheko solairuetan esku-hartzeak arautzeko 35. artikuluan jasotako gainerako irizpideek horri buruz adierazitakoarekin bat egin beharko da lan.

Oinarrizko Eraikinetan (OE), aurreko kasuetan baimendutako obrez gain, fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak onartzen dira, eta aldaketa horrek baoak ukitu ahal izango ditu, azalera erabilgarriaren lehengo banaketa zein fatxaden konposizio orokorra aldarazi gabe. Estalkia konpontzeko obrak ere onartuko dira, eta petralak edo beste egitura elementu batzuk ere ordeztu ahal izango dira, hala behar izanez gero, baina formak eta materialak mantendu beharko dira.

Eraikin Monumental, Egiturazko edo Oinarrizko eraikin katalogatutako eraikuntzetan, erakusleihoetako lerrokadurek banakako fitxetan berariaz adierazitako balio elementuak errespetatu beharko dituzte, bai eta beheko solairuko bao desegokiren bat egonez gero ere, 35. artikuluan beheko solairuetarako adierazitako irizpideei egokituko zaizkie. Beheko Solairuko bao guztien goialdea bat etorriko da eta kontserbatu beharreko baoen altuerak ezarriko du hori, banakako fitxetan adierazitakoaren arabera.

Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatu beharko dira beheko solairuetako baoak, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Halaber, Banakako fitxetan eraikina babesteko arkitektura, historia edo konposizio interes moduan adierazitako elementuak errespetatu beharko dituzte.

Beheko solairuetan, arotzien atzeraemangunea 20 eta 40 cm artean egongo da, fatxadako horma-atalarekiko. Leihoak dituzten beheko solairuetako lokaletan, leihoak ezingo dira atzera eman eta nahitaez lokalaren barrualderantz irekitzekoak izango dira. Lokaletako ateetako atzeraemangunea handiagoa izan daiteke, kasu hauetan bakarrik:

-Ateak kanpoalderantz ireki ahal izateko, kasu batean ere bide publikoan ez sartzeko.

-Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen eta EKT EIOAren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria) eskakizunak betetzeko.

-Fatxadako bao beretik lokalerako eta atarirako sarbide bera erabiliz gero, 35.1.5 artikuluan arautzen denaren arabera.

Banakako fitxetan eraikinaren elementu bereziren bat, baoetako ardatzak, materialak, beheko solairuetako baoetako konposizioa... kontserbatzeko beharra adierazitakoan, nahitaez errespetatu behar dira. Hortik aparte Beheko Solairuko baoren batek egokitzea behar duela adieraziz gero, kontserbatu beharreko baoen altuerak markatuko du beheko solairuko bao guztien altuera. Egokitu behar diren beheko solairuko bao guztiek proportzio bertikal bat izan behar dute (12. artikuluaren definizioaren arabera), goiko solairuetako bao kopuruaren arabera ordenaturik egon behar dute eta konposizio proposamen irizpideak jarraitu behar dituzte, aplikatzekoa zaion edozein modalitatetan.

2.- Beheko solairuetako baoek bete beharreko irizpide orokorrak.

Aldaketa txiki batzuk onartuko dira baoen neurrietan, higiene eta argiztapen kalitatea hobetzeko, baldin eta egungo baoek betetzen ez badituzte eraikinetako gutxienezko higiene parametroak (32.5. artikuluaren arabera). Edozelan ere, beheko solairuko baoen konposizioak hau egin behar du:

- Banakako fitxetan eraikina babesteko arkitektura, historia edo konposizio interes moduan adierazitako elementuak errespetatu.
- Proportzio bertikala lortu, 12. artikuluko definizioaren arabera.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatu, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak 35. artikuluko irizpideak bete beharko ditu eta goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera adierazitako modalitateetako bati egokitu.
- Beheko Solairuko bao guztietako goiko aldea bat etorriko behar da eta kokatu behar da gutxienez 0,60 cm-ra, lehen solairuko forjatuaren goialdearekiko. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, horiexek markatuko dute altuera.
- Erakusleihoetako lerrokadura arbitrarioak zuzendu edo bat ez datozen elementuak kendu. Ondorio horietarako, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, 35. artikuluan adierazitako zehaztapenak hartu beharko dira kontuan.

3.- Eraikinaren konposizio proposamena

Beheko solairuak egokitzeko egindako proposamen guztiek beheko solairu osoaren azterketa bat izango dute, egungo egoeran eta proposatutako egoeran, eta goiko solairuekin duen lotura adieraziko dute, fatxada guztiarena.

Obrako sustatzaile ez diren higiezineko beste jabe batzuei eraginez gero proposamenak, gehigarri moduan akordio bat ekarri beharko dute, eta hor irizpide unitario batzuk proposatuko dituzte eta bat etorriko dira irizpide horiei egokitzeko, 94. artikuluan jasota dauden berritze, egokitze obrak egin edo titulartasuna aldatuz gero.

4.- Eraikuntza elementuak.

Eraikin mota bietan, EM, EE eta OE, bakar-bakarrik aldatu ahal izango dira kaleko kota-barnealdeko atariko/beheko oineko kota sekzioaren profilak, baldin eta egungo egoeraren aldaketa hori derrigorrez zertu beharrekoa bada, segurtasun eta higiene arrazoiak direla eta bete behar den gutxienezko altuerari buruzko arautegia betetzeko.

Oraingo arotzien ordez zurezko arotzia jarri ahal izango da, eta eraikinaren balioarekin bat datozen diseinu, forma eta, besteak beste, akaberak mantenduko dira.

Fatxadako akaberako materialei dagokienez, bakar-bakarrik EBOn jasotakoak onartuko dira.

5.- Elementu desegokiak.

Eraikin Monumental (EM), Egiturazko (EE) edo Oinarrizkoetan (OE) burutzen diren hirigintzako jarduera guztietan, birgaitze jarduerak izan edo ez izan, globalak izan edo ez izan, derrigorrean kendu beharko dira Eraikin Fitxetan adierazitako elementu desegokiak, eta antolamenduak onartutako lerrokadurei egokitutako itxitura elementuez ordeztu eta emango zaie akabera, betiere Kontserbazioko Ordenantzak (EKO) araut680 bidetik eta eraikinaren izaera mantenduz. Halaber, fitxetan berariaz oraindik adierazita egon gabe, Beheko Solairuetan egin beharreko jardueretarako 35. artikuluan adierazitakoekin bateragarriak diren elementu guztiak kendu beharko dira.

28. ARTIKULUA. BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

1.- Eraikin Monumentalak (EM)

Eraikin Monumentaletan (EM) obra hauek baimenduko dira:

* Barne espazioak zaharberritzeko lanak.
* Espazioaren jatorrizko banaketa eta antolaketa kontserbatu edo ezartzeko lanak.

* Egitura elementuak finkatzea, errekuperatzekoak ez diren alderdiak ordeztuz, posizioak, kotak eta materialak aldatzeke.

* Erantsi hondatzaileak kentzea eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, obra horrek ez badu interesik edo kontraste txarra egiten badu eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren arkitektura, kultura edo historia, jatorri ezaugarriekin.

* Eraitsitako eraikin zatiaren edo zatien berreraikuntza filologikoa.

* Espazio bizigarri guztien gutxienezko altuera izango da gutxienez 2,50 metro libre.

Etxeak direnean, altuera hori gutxitu daiteke 2,30 m libreraino komunetan, bainu geletan, korridoreetan, atondoetan, armairu geletan, trastelekuetan 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 gutxienezko 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, proiekzio horizontalean neurtua, itxieratik lerro finean 1,90 m-ko altuerara. Bai 1,90 m-ko altuera mugatzen duen itxiera bai horma-armairuetako barrualdeko itxitura 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.

Merkataritza lokalen kasuan, altuera jaitsi daiteke 2,30 m libreraino komunetan, trastelekuetan eta erabilera publikoa ez duten eta lanpostu iraunkorrik gabeko beste pieza batzuetan.

2.- Egitura eraikinak (EE)

Egitura Eraikinetan (EE) baimenduko dira Eraikin Monumentaletan baimendutako obra guztiak, eta hauek ere bai:

* Barne espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kultura garrantzi handikoak baldin badira.

* Barnealdea birmoldatzea, aurreko paragrafoan sartutako espazioak ukitzen ez dituena, eraikina egokitzeko izango duen erabilerara.

* 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.

  Bakar-bakarrik arrazoi teknikoen eraginez burutu ahal izango dira soilik zoru eta forjatuetako kota doitze horiek, eta B Motako Kontserbazioko Zaharberritzean ez beste inoiz (elementuak jartzea jatorrizko estalkiaren gainean: isolamenduak, zoru flotagarriak, instalazioak jartzea, iragazgaiztea, eta abar, egokitasun, egitura finkapen, zoruaren lautasun eta abarren eraginez); ezin da

planteatu jatorrizko estalkia kentzea ezta horren kota aldatzea ere espazio berrien aprobetxamendua edo bizigarritasuna areagotzeko.

* Egitura elementuak finkatzea, alderdi errekuperaezinak 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, jatorrizko egitura sistemaren diseinua errespetatu beharko dute egin beharreko ordezte lanek. Era berean, sistema horren balizko aldaketek, bai igogailua jartzeagatik bai eskailerak aldatzeagatik sortuak, egituraren eremu mugatu bati eragingo diote.

* Erantsi hondatzaileak kentzea eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, obra horrek ez badu interesik edo kontraste txarra egiten badu eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren arkitektura, kultura edo historia, jatorri ezaugarriekin.

* Eroritako edo eraitsitako zatiak berreraikitzea, jatorrizko egoerarekiko fideltasunik handienaz.

* Barnealdearen banaketa berria, funtsezko elementu interesgarriak edota egitura-elementuak mantenduz.

* Elkarren aldameneko lur-zatietan, bereizteko mehelina badute, beheko solairuko eta erdi-sotoko lokaletan onartuko da komunikazio bao bat zabaltzea, mehelinaren luzerako 7 m-ko bat, alegia. Baoek metro bat hartuko dute, gehienez ere, zabalean.

3.- Oinarrizko eraikinak (OE).

Eraikin Monumentaletan (EM) eta Egitura Eraikinetan (EE) baimendutako obrez gain, esku-hartze mota hauek baimenduko dira Oinarrizko Eraikinetan (OE):

* 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 petralak edo beste egitura elementu batzuk ere aldatu daitezke, hala behar izanez gero, baina formak eta materialak mantendu beharko dira.

* Eraikineko edozein elementu iragazgaizteko obrak.

* Fatxadako leihoak eta ateleihoak, balkoietako eta begiratokietako hegalak, erlaitzak eta sartzeko ateak ordezteko obrak; halako kasuetan, lehendik zeuden antzeko materialez eta diseinuaz ordeztu behar dira, hura hobetzeko bidean aldatzea komeni denean izan ezik.

* Hondatuta dagoen akaberako beste elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, baldin eta elementu horrek ez badu egitura edo sostengu eginkizunik.

* Eraikineko banaketari eragiten ez dioten obrak, emokadura eta pintatzea esaterako, edo zoladura egitea eta konpontzea, leiho eta ateleihoen barne lanak, iturgintza, berokuntza eta tximinietako konponketak, sukaldeak eta tresna sanitarioak aldatzea eta oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak jartzea.

* Artikulu honetako aurreko epigrafeetan aipatutakoen maila bereko edo antzeko beste edozein obra, eta eraikineko higiene eta osasun baldintzak hobetzera zuzenduta egonik eragiten ez diona haren inguru eta/edo tipologia balioei.

* Egoera txarrean dauden egitura elementuen ordez beste elementu berri batzuk jartzea, nahiz eta beste material batez eginak egon, eta egitura eta zimenduen konposizioan zertzen diren lanak, baldin eta horien egonkortasuna eta segurtasuna areagotzen badute.

* Barne espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, oinarrizko instalazio teknologikoak eta higiene-osasunekoak jartzetik datozen egokitzapen txikiak baino handiagoak inondik ere, baldin eta bizigarritasuna hobetzeko badira, eta higiezinaren inguru eta tipologia balioen kontra ez badoaz.

* Erantsi hondatzaileak kentzea eta duela gutxi egindako edozein obra kentzea, obra horrek ez badu interesik edo kontraste txarra egiten badu eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo haren inguruaren arkitektura, kultura edo historia, jatorri ezaugarriekin.

29. ARTIKULUA. ERAIKINETAKO INSTALAZIOEN ETA SEGURTASUNAREN ETA KALITATEAREN BALDINTZAK.

Eraikuntza Berriko Ordenantzan (EBO) jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, iturgintza, estolderia, elektrizitate, telefonia..., instalazio teknologikoetan edota instalazio higiene-osasunekoetan, berezitasun batez, zeren eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa aplikatzeari dagokionez joko baita Eusko Jaurlaritzako ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakora.

2. ATALA: ERAIKUNTZA ERREKUPERATZEKO ORDENANTZA (EEO)

30. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK.

1.- Oinplano okupazioa da Hirigintza Egokitzapeneko Araudiaren 23. artikuluan definitutako eta Antolamenduaren planoetan jasota dauden lerrokadurek mugatutakoa.

2.- Karkabei emandako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren espazioak Udalari eskualdatuko zaizkio.

3.- Lerrokaduren barnealdera dauden espazio libreak eraiki egin daitezke, eraikina handitzeko espazio moduan, edota higiezinari erantsitako espazio libre moduan hartu daitezke.

4.- Onartutako altuerak hirigintzako fitxetan daude definituta. Altuera horiek irizpide hauen arabera daude ezarrita:

1) Eraikinaren altuera Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) onartutakoa baino txikiagoa baldin bada, altuera handitzeko baimena izango du Ordenantzak adierazten duen altueraraino.

2) Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) adierazitakoa baino solairu bat gehiago baldin badu eraikinak, altuera hori mantentzea onartuko da, altuera handitu gabe.

3) Aurreko puntuan aurreikusitakoaren gainetik solairu bat baino gehiago baldin badu eraikinak, baimendu egingo da hori, 23.5. artikuluarekin bat.

5.- Oraingo estalkia mantenduko da, goreneko solairuak handitzen edo eraisten direnean izan ezik, eta Eraikin Berriko Ordenantzak (EBO) estalkiei buruz dioenari egin behar da.

Eraikinak baldin badu Eraikin Berriko Ordenantzak (EBO) adierazitako solairu kopurua, goreneko solairuaren altuera handitzea onartuko da, zorutik sabairaino neurtuta 2,60 m.

6.- Teilatupeko espazioa. Agiri honetako 63. artikuluaren arabera, erabilera hauek egin daitezke, etxebizitzarena, azpian hurrena duenari lotuta betiere, eta ganbara edo trastelekuarena, eta kasu bietan Plan honetan araututakoa beteko dute.

7.- Ez da onartuko inolako soto berririk, baina orain daudenak mantenduko dira, eta erabilerak egokituko zaizkie Birgaitze Plan Bereziak onartutakoei.

8.- Ez da onartuko erdisoto berririk. Gaur egun dauden eta eraikin unitate bakoitzaren fitxan jaso eta konputatuta daudenak bakarrik onartuko dira. Halakoak egonez gero, sototzat hartu beharko da, aurreko paragrafoan adierazitakoarekin bat, eta erdisoto hori eraikin profilean jasoko da eta kasu bakoitzean konputatuko da.

Egun dauden erdisotoen sakonera mantenduko da, goiko kotarekin batera. Azpiko kota aldatu egin ahal izango da apurren bat, gutxienezko higiene parametroak lortzearren.

Erdisoto berriak egin daitezkeen eraikinetan, erdi-sotoaren goiko kotak, gehienez, 0,50 m hartu ahal izango du, goiko kalearen kotatik gora, eta beheko kota ezingo da egon beheko kalearen kotatik metro bat baino beherago.

Lehen definitutako goiko kotaren gaineko forjatua fatxadan bakarrik nabarmendu daiteke, V etxe-uharteko eraikinetan.

9.- Ez da onartuko solairuarte berririk. Orain daudenak bakarrik baimendu edo onartuko dira.

10.- Errekuperazioko Ordenantzak (EEO) arautako jarduereta, bakar-bakarrik kaleko kota-barnealdeko atariko/beheko solairuko kota sekzioaren profilak aldatu ahal izango dira, baldin eta egungo egoeraren aldaketa hori egin behar bada, nahitaez bete behar direlako segurtasun eta higiene arrazoiak direla-eta gutxienezko altuerari buruzko araudia eta kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen bestelako araudiak.

11.- Galarazita dago higiezinak osorik edo haien zati bat botatzea, eta irizpide nagusia izango da fatxada eta egiturako elementuak mantentzea, eraikinaren egituraren egoera txarra dela-eta barnealdea hustea komeni denean izan ezik; horrelakoetan, banakako egitura azterketa bat egin beharko da, kasuan kasukoa alegia. Fatxaden beren egonkortasuna ere aztertu ahal izango da, analisi zehatz bat eginez, barnealdeko egitura elementuez aparte, obra guztiak modu arrazionalean egitearren, eta fatxadak mantentzeko lan edo baliabide berezirik erabili gabe.

12.- Eraikinetan handitutako zatietako kanpo-konposizio, barne-konposizio eta neurri higienikoak, edota elementu desegokiak botatzean edo karkabak okupatzean sortutako eraikin zatietakoak Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) egongo dira zehaztuta. Era berean, banakako fitxek jasotzen dituzten elementu desegokien birgaitzea, Ordenantza horren arabera gauzatu beharko da.

31. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

1.- Fatxada nagusia

1.- Egun dagoen eraikina errekuperatzeko kasuan, Kontserbazio, Apaindura obrez gain Finkatzeko obrak baimenduko dira.

Baliorik Gabeko Eraikuntza (BG) Desegokietan (BGD), Errekuperazioko Ordenantzari (EEO) moldatu behar bazaizkio, berritzeko lanak onartuko dira. Higiezinak gaitasuna badu hori egiteko, Handitzea duen Eraikuntza Esku-hartzeko obrak ere onartuko dira.

2.- Beheko Solairua lehen solairuaz bereiziko da inposta edo horma-maila baten bidez, eta horren ezaugarriak bat etorriko dira 36. artikuluan definitutakoarekin. Aldaketa txiki batzuk onartuko dira baoen neurrietan, higiene eta argiztapen

kalitatea hobetzeko, baldin eta egungo baoek betetzen ez badituzte eraikinetako gutxienezko higiene parametroak (32.5. artikuluaren arabera). Edozelan ere, beheko solairuko baoen konposizioak hau egin behar du:

- Banakako fitxetan eraikina babesteko arkitektura, historia edo konposizio interes moduan adierazitako elementuak errespetatu.
- Proportzio bertikala lortu, 12. artikuluko definizioaren arabera.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatu, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak 35. artikuluko irizpideak bete beharko ditu eta goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera adierazitako modalitateetako bati egokitu.
- Beheko Solairuko bao guztietako goiko aldea bat etorriko behar da eta kokatu behar da gutxienez 0,60 cm-ra, lehen solairuko forjatuaren goialdearekiko. Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, horiexek markatuko dute altuera.
- Erakusleihoetako lerrokadura arbitrarioak zuzendu edo bat ez datozen elementuak kendu. Ondorio horietarako, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, 35. artikuluan adierazitako zehaztapenak hartu beharko dira kontuan.

3.- Erakusleihoetako lerrokadurak 35. artikuluan etxabeetarako adierazitako irizpideei egokitu beharko zaizkie eta banakako fitxetan berariaz adierazitako balio elementuak errespetatu beharko dituzte.

Beheko solairuetan, leiho eta ateleihoen atzeraemangunea 20 eta 40 cm artean egongo da, fatxadako horma-atalarekiko. Leihoak dituzten beheko solairuetako lokaletan, leihoak ezingo dira atzera eman eta nahitaez lokalaren barrualderantz irekitzekoak izango dira. Lokaletako ateetako atzeraemangunea handiagoa izan daiteke, kasu hauetan bakarrik:

-Ateak kanpoalderantz ireki ahal izateko, kasu batean ere bide publikoan ez sartzeko.

-Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen eta EKT EIOAren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria) eskakizunak betetzeko.

-Sarbidea fatxadako bao beretik dutenean lokalak eta atariak, hori guztia 35.1.5 artikuluan adierazitako kasuetan.

4.- Fitxaren arabera fatxadaren konposizioa goiko solairuetan aldatu behar den eraikinetan, konposizio berria Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) adierazitako diseinu irizpideen arabera egingo da. Beheko solairuei dagokienez, 35. artikuluan emandako irizpideen arabera jardun beharko du.

5.- Birgaitze kasu guztietan, lehen zegoen beheko solairuaren altuera mantenduko da, altuera horrek ez badu gainditzen zona bereko inguru eraikinena.

6.- Banakako fitxetan eraikinaren elementu bereziren bat, baoetako ardatzak, materialak, beheko solairuetako baoetako konposizioa... kontserbatzeko beharra adierazitakoan, nahitaez errespetatu behar dira. Hortik aparte Beheko Solairuko

baoren batek egokitzea behar duela adieraziz gero, kontserbatu beharreko baoen altuerak markatuko du beheko solairuko bao guztien altuera.

Baliodun erreferentziarik ez badago, altuera bat proposatu behar da fatxada osorako, eta altuera horri egokitzeari buruz gainerako jabeen akordio bat ekarri behar da. Egokitu behar diren beheko solairuko bao guztiek proportzio bertikal bat izan behar dute (12. artikuluaren definizioaren arabera), goiko solairuetako bao kopuruaren arabera ordenaturik egon behar dute eta konposizio proposamen irizpideak jarraitu behar dute, aplikatzekoa zaion edozein modalitatetan.

7.- Beheko solairuak egokitzeko egindako proposamen guztiek beheko solairu osoaren azterketa bat izango dute, egungo egoeran eta proposatutako egoeran, eta goiko solairuekin duen lotura adieraziko dute, fatxada guztiarena.

Obrako sustatzaile ez diren higiezineko beste jabe batzuei eraginez gero proposamenak, gehigarri moduan akordio bat ekarri beharko dute, eta hor irizpide unitario batzuk proposatuko dituzte eta bat etorriko dira irizpide horiei egokitzeko, 94. artikuluan jasota dauden berritze, egokitze obrak egin edo titulartasuna aldatuz gero.

2.- Barne espaziorako fatxada

Zaharberritzeko obrak egin daitezke, fatxadaren konposizioaren arabera, edo berritzeko obrak, Eraikuntza Berriaren Ordenantzaren mende jarrita.

Barnealdeko fatxadak zaharberritzea ere onartuko da, eta horietan aldaketa partzialak ere onartuko dira, baldin eta konposizio batasuna hausten ez bada eta estilo balio bereziko elementuak errespetatzen badira.

Karkabetan sartu-irteteko baoak irekitzea onartuko da, 52. artikuluan adierazitako erabilera baldintzetan.

3.- Espazio Libre Pribaturako alboko fatxadak

Bide publikora ematen duen fatxadarako adierazitakoaren esanetara egongo da. Edozelan ere, Kode Zibilean xedatutakoaren esanetara egongo da.

4.- Kantoirako fatxadak

Zaharberritzea eta konpontzea onartuko da. Bota beharra egokituz gero, Eraikuntza Berriko Ordenantzan xedatutakoaren esanetara egongo da.

Beheko solairuko baoen lerrokadurei dagokienez, gai honi buruz 31.1.3.1.3. artikuluan adierazitakoaren esanetara egongo da.

5.- Estalkia

Egun dagoena mantenduko da, elementu hondatzaileak daudelako, handitzeko, aldatzeko lanak behar direnean izan ezik, eta kontzeptua bada teila kurbo edo mistorako estalkiarena, hau da, estalki tradizionala. Estalkia ordeztu behar izanez gero, bi isurialdekoa egingo da, teilatu-gailurra jarriz fatxada nagusiaren paraleloan.

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

Halaber, galarazita daude kasetoiak edo teilatu-faldoietan horma-mailak egiten dituzten elementuak, lehendik dauden argizuloak, tximiniak edota txapitulak izan ezik.

6.- Eraikuntza elementuak

Lehendik dauden eraikuntza elementuak, printzipioz, mantendu egin behar dira.

Egitura elementuak.

Egoera txarrean dauden egitura elementuen ordez beste elementu berri batzuk jartzea onartuko da, nahiz eta beste material batez eginak egon, eta egitura eta zimenduen konposizioan zertzen diren lanak, baldin eta horien egonkortasuna eta segurtasuna areagotzen badute.

Fatxadak. Elementu trinkoak.

Nahiz eta irizpide nagusia izan oro har dagoena mantentzea, Inguru Eraikinetarako (IE), ordeztu behar diren elementu desegokiek fatxadaren jatorrizko izaera errekuperatuko dute, fatxada hori harlanduzkoa denean, eta gainerako kasuetan, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) horretarako propio ezarritakoari egokituko zaizkio.

Estalkia.

Teila zeramiko arabiarra edo teila misto gorria.

Arotziak.

BEHEKO SOLAIRUETAN

01. Ataria

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

02. Lokalak

Beheko solairuko lokaletako erakusleihoetako eta baoetako arotziak zurezkoak izango dira.

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

Salbuespenez, lokalera sartzeko atea beirazkoa arotziarik gabe izatea onartuko da, metalezko burdineriaz edo antzekoez helduta.

Salbuespenez, lokalera sartzeko atearen arotzia edo orria zurezkoa ez den materialezkoa izatea, baldin eta atea (arotzia eta orria) zurez forratuta badago. Hori onartuko da atea itsua denean eta, gainera, kasu hauetakoren bat betetzen duenean:

Lokalaren erabilera da zerbitzukoa edo antzekoa.

atea erabiltzen da larrialdietako ebakuazioak egiteko bakarrik.

lolaka dago hutsik edo jarduerarik gabe

GOIKO SOLAIRUAK

Arau orokor moduan, jatorrizko materialak, formak eta akaberak mantenduko dira. Horrela, ordezpen partzialek aurreko zura, testura eta kolorea mantenu beharko dute.

Edozelan ere, hiru esku-hartze mota ezarri dira, eta aplikazio irizpidea zehaztuko dute, batetik, eraikuntzen katalogazioak eta, bestetik, esku-hartzen deneko fatxada motak.

I MOTAKO ESKU-HARTZEA

Arotziak mantentzea oraingo materialetan (zurezkoak), forman eta akaberan –testura eta kolorea-, eta errekuperatu daitezkeen zatiak ordeztu daitezke, BPBn adierazitakoaren arabera.

II MOTAKO ESKU-HARTZEA

Materialak ordeztea, forman eta akaberan –testura eta kolorea- fatxada osoaren ordezte lan bateratuaren eta aldi berekoaren bidez.

III MOTAKO ESKU-HARTZEA

Ordezte partzialak, materiala aldatuz eta forma eta kolorea mantenduz, baldin eta agiriz frogatzen bada ordezte hori onartzen dela, geroko jardueretan jarraitu beharreko irizpidea finkatzen duena Higiezineko jabeen komunitateak, hori guztia Udaleko Zerbitzu Teknikoek aldez aurretik agertarazita.

KATALOGAZIOA	**KALERA, KANTOIRA EDO KANPOKO PATIORA EMATEN DUEN FATXADA**	**KARKABARA EDO KANPOKO PATIORA EMATEN DUEN FATXADA**
EGITURA ERAIKUNTZA	I ESKU-HARTZE MOTA	II ESKU-HARTZE MOTA
OINARRIZKO ERAIKUNTZA	I ESKU-HARTZE MOTA	II ESKU-HARTZE MOTA
INGURU ERAIKUNTZA	II ESKU-HARTZE MOTA	II ESKU-HARTZE MOTA
INGURU BALIORIK GABE	III ESKU-HARTZE MOTA	III ESKU-HARTZE MOTA
BALIORIK GABE DESEGOKIA	III ESKU-HARTZE MOTA	III ESKU-HARTZE MOTA

Begiratokiak eta galeriak.

Galarazita dago begiratoki edo galeria berriak egitea. Alabaina, lehendik dauden begiratokiak eta galeriak mantentzea babestuko da, haien jatorrizko konposizioaren, neurriaren, materialen, formaren eta akaberen arabera. Inguru eraikuntzak, inguru baliorik gabeko eraikuntzak edo baliorik gabeko eraikuntza desegokiak direnean, horietako aspekturen bat aldatu nahi dutenean, jarduera bateratua eta aldi berekoa beharko da eraikin osoan.

Ezingo da jarri iluntzeko elementurik begiratokietan eta galerietan, lehenago aipatutako ordezte modalitate batean ere.

7.- Elementu desegokiak

Hirigintzako jarduera guztietan, birgaitzekoak izan edo ez, orokorrak edo partzialak izan, derrigorrean kendu behar dira Eraikuntza Fitxetan adierazitako elementu desegokiak eta horien ordez Eraikin Berriko Ordenantzari (EBOri) eta eraikuntzaren izaerari egokitzen zaizkien beste batzuk jarri.

Beheko Solairuei dagokienez, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, 35. artikuluan adierazitako zehaztapenak hartu beharko dira kontuan.

32. ARTIKULUA. BARNE KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

1.- Egitura

Dagoen egitura sistema mantenduko da, eta hura finkatzea onartuko da. Materialak aldatzea eta erabilerak eragindako aldaketa txikiak ere onartuko dira. Egitura sistema hau mantentze horretan sartzen da mehelina mantentzea, bere altuera osoan, azterlan xehatu batek haren kontserbazio egoera txarra justifikatzen duenean izan ezik; izan ere, horrelakoetan baimenduko da mehelin zati bat botatzea, eta behartuko du hura mantentzen BO+1ean. Inguru Eraikuntzetan (IE), elkarren aldameneko lur-zatietan, bereizteko mehelin batekin, BS eta ES-ko merkataritza lokaletan onartuko da mehelinaren luzeraren 7 m-ko tarte bakoitzeko komunikazio bao bat zabaltzea. Baoek metro bat hartuko dute, gehienez ere, zabalean.

2.- Elementu komunak

1.- Eskailera gaur egun bezala mantentzen ahalegindu behar da, higiezinaren erabilera egoki baterako aldatzea komeni denean izan ezik, eta fitxan ezarritakoarekin kontraesanean sartzen ez denean izan ezik.

Solairuetako batean erabilera aldatzen bada, edota eskaileraren kokalekua aldatzen bada, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBOren 37.5.2. artikuluan) xedatutakoari egokitu beharko zaio.

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

Gaur egun daudenak gaur dauden bezala mantendu ahal izango dira.

Eraikin arteko argi-patio mankomunatuak onartuko dira, eta 37. artikuluan adierazitako baldintzak beteko dituzte.2. Mehelina horma-harrizkoa izanez gero, bakar-bakarrik patioko leihoak zabaltzeko zulatu ahal izango da, 35.4. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituenean.

Ez da onartuko eraikineko inongo fatxadatara zabaldutako patiorik .

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

4.- Posible izango da sarrera elementu komun batetik zehar eraikineko estalkira igotzea.

3.- Solairuko banaketa

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

Higiezineko komunikazio bertikaleko guneari eta/edo atariari eragiten dizkioten berritze edo birgaitze lanak eginez gero, lonjara eta atarirako sarbidea partekatzea onartuko da, konposizio eskemetan adierazitako kasuetan. Halaber, horri buruz 35.1.5 artikuluan adierazitako bete beharko du.

Atariaren, eskailera kaxaren eta lonjaren artean erabateko bereizketa bat egon behar da. Lonjarako sarrera atarietatik egiten denean, bereizketa bat egongo da atari horien eta eskailera kaxaren artean.

2.- Etxebizitzen solairua**.-** Solairua aldatzeko eta banaketa berria eratzeko, Eraikuntza Berriko Ordenantzan (EBO) adierazitakoaren esanetara egongo da, barneko etxebizitzak kentzen diren kasuan. Beste eraikuntzetarako, oraingo banaketa kontzeptua mantendu behar da, bakar-bakarrik solairua higienizatzeko eta zerbitzuak eta teknologiak sartzeko beharrezko aldaketek aldaturik.

3.- Teilatupeko solairua**.-** Etxebizitza erabilera onartuz gero, agiri honetako 63. artikuluan xedatutakoak dioena jarraituko da.

Gainerako egoeretan, teilatupeko espazioan librea izango da banaketa, trastelekuak eta elementu komunak moldatzeko, beharren arabera.

4.- Etxebizitzaren baldintzak

Puntu honetan adierazitako baldintzez gain, Eusko Jaurlaritzako ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako gutxienezko bizigarritasun baldintzak beteko dira.

1.- Galarazita daude barne etxebizitzak.

2.- Galarazita daude beheko solairuko etxebizitzak, familia bakarreko eraiketan eta V etxe uharteko eraikinetan izan ezik.

3.- Gutxienezko programak gutxienez bi espazio bizigarri bereizi izango ditu, eta hor egongo dira sukaldea, jantokia, egongela eta biko logela bat eta bainu gela bat, eta gutxienezko azalera izango da 36 m2 baino handiagoa.

Ezingo dira kokatu espazio berean sukaldeari eta logelari dagozkion eremuak.

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

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

6.- Egongela, jantokia do antzeko pieza, beti fatxadan kokatuko da eta inoiz ez patioan.

7.- Barne zatiketa, ahal den neurrian, gaur egungoen kokapenari egokituko zaio.

5.- Higiene arauak

1. Espazio bizigarri guztien gutxienezko altuera izango da gutxienez 2,50 metro libre.

Etxeak direnean, altuera hori gutxitu daiteke 2,30 m libreraino komunetan, bainu geletan, korridoreetan, atondoetan, armairu geletan, trastelekuetan 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 gutxienezko 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, proiekzio horizontalean neurtua, itxieratik lerro finean 1,90 m-ko altuerara. Bai 1,90 m-ko altuera mugatzen duen itxiera bai horma-armairuetako barrualdeko itxitura 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.

Merkataritza lokalen kasuan, altuera jaitsi daiteke 2,30 m libreraino komunetan, trastelekuetan eta erabilera publikoa ez duten eta lanpostu iraunkorrik gabeko beste pieza batzuetan.

2.- Gaur egungo eskailerak mantendu ahal izango dira. Aldatuz gero, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) adierazitakoaren arabera egingo dira.

Gaur egungo eskailera begia mantenduko da, eskailera ere mantenduz gero. Aldatzen bada eskatutako gutxienezko baldintzak betetzeko edo kokapen aldaketaren baten eraginez, oinplano berrikoetarako xedatutakoaren esanetara egongo da.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritakoari egokituko zaizkio eskaileretako argiztapena eta aireztapena.

3.- Gaur egungo ataria mantenduko da, baldin eta 1,00 m-ko zabalera eta 2,50 m-ko altuera gainditzen badu, eta sarrerako baoak 0,80 m-ko zabalera. Aipatutako neurrien azpitik egonez gero, gutxienez neurri horietara heldu arte handitu beharko da. Higiezineko komunikazio bertikaleko guneari eta/edo atariari eragiten dizkioten berritze edo birgaitze lanak eginez gero, lonjara eta atarirako sarbidea partekatzea onartuko da, konposizio eskemetan adierazitako kasuetan. Halaber, horri buruz 35.1.5 artikuluan adierazitako bete beharko du.

4.- Argi patioak kendu ahal izango dira, hutsunean zorua botaz solairu guztietan.

Oraingoak mantenduz gero, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritakoari egokituko zaizkio.

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

Azalerak gainditzen badu Eraikin Berriko Ordenantzak (EBO) xedatutakoa, horretan ezarritako gutxienezkoraino helduz murriztu ahal izango dira.

Patioa sabai-leiho batek estaliko du, eta sabai-leiho horren proiekzio horizontal kristaldunaren azalera eta patioaren itxituren perimetroan aireztapen bertikaleko elementu bat hartzen duen azalera berdinak izango dira, eta patioaren azaleraren %20ko azalera izango du gutxienez.

5.- Etxebizitzako lokalek gutxienez azalera eta ezaugarri hauek edukiko dituzte; bestetik, lokal horien azalera ez da izango ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritakoa baino txikiagoa:

LOKALA	GUTXIENEZKO AZALERA (M^2)	GUTXIENEZKO ZABALERA (M)	INSKRIBITU AHAL IZANGO DEN ZIRKULUAREN GUTXIENEZKO DIAMETROA (m)	OHARRAK
Egongela-jangela	10,00		2,60	
Sukaldea	6,00	1,40		
Sukaldea-jangela	8,00	2,40		
Logela nagusia	10,00		2,60	

Biko logela	8,00	2,00		Onartuko da aurretik logela nagusia badago.
Logela arrunta	6,00	1,80		
Komuna	1,50	0,90		Ez da onartuko, ez badago komuna-dutxa edo bainugelarik, edota antzeko ezaugarriak dituen dutxa eta konketa duen beste lokalen bat.
Dutxa-komuna	2,00	0,90		
Bainu gela	3,00	1,40		
korridore		0,80		
Galeriak		0,80		

* Egongela, jangela eta sukalderako lokalak, bai independenteak bai bildutakoak, gutxienez, 20 m²-ko azalera izango dute guztira.

* Korridorearen zabalera 0,70 m-raino murriztea onartuko da 0,30 m-ko fronteetan, egiturako horma-mailak, zorrotenak eta abar direla eta. Horma-atalen artean, gutxienez 1,80 metro izango dira.

6.- Etxebizitzako parametroei dagokienez, lokalek hurrengo alderdi hauek bete beharko dituzte: batetik, parametro horiek kasu batean ere ez dira izango ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritakoak baino murritzagoak.

a.- Argiztapena. Egongela, jangela, sukalde eta logeletako baoen azalera, gutxienez, lokalaren beraren azaleraren %10ekoa izango da, eta bao horren gutxienez %80 zoruaren mailatik 0,60 cm gorago egongo da.

b.- Aireztapena. Argiztapenerako eskatutako baldintza berberak. Komunak eta bainugelak tximinia baten bidez aireztatu daitezke, orduko bi bolumeneko aire-berriztapena ziurtatuz gero gutxienez.

c.- Bigarren argiak. Bigarren argietan bakarrik sukaldeak eta logelak onartuko dira, baldin eta egongela edo galerien gainean zabaltzen badira. Kanpo-baoen azalera lokal bakoitzerako beharrezkoak direnen gehikuntzaren parekoa izango da, eta baoen arteko tartea 1,60 m zabalekoa izango da gutxienez, eta 2,05 m-tik gorako altuera.

Ez da onartuko, kasu batean ere, eskailera bidezko argiztapen zein aireztapenik.

d.- Iluntzea. Logela guztiek izango dute argiztapeneko baoa iluntzeko sistema bat.

Galarazita daude kanpo pertsianak eta begiratokietako iluntze elementuak.

33. ARTIKULUA. INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK.

Birgaitze jarduera integratu orotan, instalazioak barnealdean zertu beharko dira, eta kanpoaldetik planteatuz gero, banakako azterketa baten bidez egingo da, eraikinaren estetikan modu egokian sartzearren.

Gainera, Eraikin Berriko Ordenantzan (EBO) jasotako zehaztapenak aplikatuko dira, berezitasun hauekien:

1.- Irisgarritasuna Sustatzeko Legea eta EKT EIOA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria) bete behar da.

2.- Eskailera murriztea onartuko da, gehienez ere 0,90 m-raino, baldin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren segurtasuna hobetzeko neurri osagarriak ematen badira, eta bakar-bakarrik murrizketa hori beharrezkoa denean igogailu bat jartzeko, mugikortasun murriztua duten pertsonentzako irisgarritasuna hobetze aldera, eta baldin eta, zabalera murrizketa hori izango dela, beste aukerabide batzuen bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa izaterik ez dagoela egiaztatzen bada,

3.- Eraikuntzaren Kode Teknikoari dagokionez nahiz indarrean dagoen gainerako araudiari dagokionez, ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan xedatutakoari jarraituko zaio.

4.- Karkaba dagoen eraikinetan, instalazio guztiek, bai eta haien harguneak eta kontagailuak eraikin barrualdean ez badaude, hortik joan beharko dute.

3. ATALA: ERAIKUNTZA BERRIKO ORDENANTZA (EBO)

34. ARTIKULUA. OINARRIZKO PARAMETROAK.

1.- Oinplano okupazioa. 24. artikuluan definitutako lerrokadurek mugatutakoa da (Hirigintza Egokitzapeneko Araudia).

2.- Karkabei emandako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren espazioak Udalari eskualdatuko zaizkio.

3.- 3.23.5. artikuluaren arabera BO+3 edo ES+BO+3 profil erregulatzailea duten eraikinek 12,40 m-ko altuera hartuko dute gehienez.

BO+2 edo ES+BO+2ko profil erregulatzailea duten eraikinetan, gehienezko altuera 9,40 m-koa izango da.

Altuera horiek fatxada nagusian hartuko dira, edota, bestela, Herrigunearen barnealdeko kaleko fatxadan.

4.- Ez da onartuko inolako soto berririk, baina orain daudenak mantenduko dira, eta erabilerak egokituko zaizkie Birgaitze Plan Bereziak onartutakoei.

5.- Ez da onartuko erdisoto berririk, bakar-bakarrik egun daudenak mantentzea baimenduko da, eraikin unitate bakoitzari buruzko fitxan adierazitako azalera eta hondoez. Edozelan ere, erabilerak egokitu egin beharko zaizkio Birgaitze Plan Bereziak aurreikusitakoari.

6.- Eraikin Berriko Ordenantzak (EBO) arautatako jardueretan, kaleko kota-barne atariko/beheko oineko kota sekzioaren profilek bete egin beharko dute segurtasun eta higiene arrazoiak direla eta ezarritako gutxienezko baldintzei buruzko araudia, jarduera bakoitzean aplika daitezkeen bestelako araudiekin batera.

7.- Elementu desegokiak: Hirigintzako jarduera guztietan, birgaitzekoak izan edo ez, orokorrak edo partzialak izan, derrigorrean kendu behar dira Eraikuntza Fitxetan adierazitako elementu desegokiak eta horien ordez Eraikin Berriko Ordenantzari (EBOri) eta eraikuntzaren izaerari egokitzen zaizkien beste batzuk jarri.

Beheko Solairuei dagokienez, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, 35. artikuluan adierazitako zehaztapenak hartu beharko dira kontuan.

35. ARTIKULUA. KANPO KONPOSIZIOKO PARAMETROAK.

Eraikin Berriko Ordenantza (EBO) betez exekutatzen diren eraikinetan galarazita egongo dira fatxadetako beheko solairuetako erakusleihoen lerrokadura arbitrarioak.

Beheko solairuetan, arotzien atzeraemangunea 20 eta 40 cm artean egongo da, fatxadako horma-atalarekiko. Leihoak dituzten beheko solairuetako lokaletan, leihoak ezingo dira atzera eman eta nahitaez lokalaren barrualderantz irekitzekoak izango dira. Lokaletako ateetako atzeraemangunea handiagoa izan daiteke, kasu hauetan bakarrik:

-Ateak kanpoalderantz ireki ahal izateko, kasu batean ere bide publikoan ez sartzeko.

-Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen eta EKT EIOAren (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria) eskakizunak betetzeko.

-Sarbidea fatxadako bao beretik dutenean lokalak eta atariak, hori guztia 35.1.5 artikuluan adierazitakoarekin bat.

1.- Fatxada nagusia

1.- Fatxada nagusiaren konposizioa egiteko, baoak ardatz bertikalen arabera antolatuko dira, eta baoek berek ere proportzio bertikala izango dute.

2.- Bao ardatzen kopurua fatxadaren zabaleraren araberakoa izango da:

4,50 metroraino	Ardatz 1
4,50etik 6,40 m-raino	1 edo 2 ardatz
6,40tik 9,80 m-raino	2 edo 3 ardatz
9,80tik 11,50 m-raino	3 edo 4 ardatz

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

a) Ardatzaren eta alboko mugaren artean, gutxienezko distantzia izango da leihoaren zabalera 1,5ez biderkatuz ateratzen dena.

b) Bi ardatzen arteko gutxienezko distantzia izango da argi handieneko leihoaren zabalera 2,15ez biderkatuz ateratzen dena.

c) Goiko solairuetako baoak 0,8 eta 1,40 m artean ibiliko dira.

Gainera, ardatz bat edo bi onartzen diren kasuan, baimena izango da lehen solairuak erdiko ardatz bat izateko eta goiko solairu bietan bi ardatz izateko, erdian ez, jakina; edota lehen eta bigarren solairuetan ardatz bat izateko 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 36. artikuluan definitutakoarekin. Edozelan ere, beheko solairuko baoen konposizioak hau egin behar du:

- Banakako fitxetan eraikina babesteko arkitektura, historia edo konposizio interes moduan adierazitako elementuak errespetatu.
- Proportzio bertikala lortu, 12. artikuluko definizioaren arabera.
- Simetria eta konposizio ordenatua lortzen saiatu, zorrotz lotua goiko solairuetan dagoenari. Proposamenak artikulu honetan adierazitako irizpideak bete beharko ditu eta goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera adierazitako modalitateetako bati egokitu.
- Beheko Solairuko bao guztietako goiko aldea bat etorriko behar da eta kokatu behar da gutxienez 0,60 cm-ra, lehen solairuko forjatuaren goialdearekiko (edozelan ere, Beheko Solairuko altuerak arautzen dituen 12. artikulua beteko du). Kontserbatu beharreko baorik egonez gero, horiexek markatuko dute altuera.
- Erakusleihoetako lerrokadura arbitrarioak zuzendu edo bat ez datozen elementuak kendu. Ondorio horietarako, banakako fitxetan adierazitako aspektuez gain, artikulu honetan adierazitako zehaztapenak hartu beharko dira kontuan.

5.- Aukera dago sarbidea partekatzeko fatxadako bao beretik sartzeko lokalera eta atarira. “Konposizio Eskemetan”, goiko solairuetan ardatz kopuruaren arabera baoak antolatzeko 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 heltzeak nahitaez dakar traba arkitektonikoak kentzea, 20/1997 Legearen arabera, hura garatzen duen Dekretuaren arabera eta EKT EI OA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria).

Lokalaren eta atariaren sarbidea partekatzea auzokoen komunitatearen adostasunak baldintzatzen du, eta higiezinaren konfigurazioak berak, izan ere, eskailera kaxaren kokalekuak edo formak ezinezko egin dezake hura jartzea. Halako ekimenen eragina eta inplikazioa ikusirik, Komunitatearen Akordio bat ekarri behar da, konponbidea onartuz, higiezinaren oraingo egoeraren planoekin eta proposatutako konponbidearekin, eta lokala eta ataria osotasunean islatu behar da, beheko solairuaren bao guztientzat altuera bat markatuz.

Aukera hori aplikatzekoa da bakarrik baldin eta lokalak bao bakarra badu fatxada nagusiarekiko eta baldin eta muga badu higiezineko atariarekin. Egokitze lanak egin eta gero, ezingo litzateke onartu lokala handitzea mugako beste lokal batzuekin, fatxada nagusian bao gehiago emanez gero.

Aukera horri atxikitzeak dakar bao hori aurrez eta derrigorrean egokitzea artikulu honetan beheko solairuetarako emandako irizpideei, heltzen direneko modalitatearen arabera, goiko solairuetako ardatz kopuruaren arabera.

Atzeraemangunearen egin ostean sortzen den espazioa itxita egongo da merkataritza orduetatik kanpo. Itxiturak burdinazko orriak izan behar dira, tradizionalk, zurezkoak edo kristalezkoak, eta itxita daudenean 20 eta 40 cm arteko atzeraemangune bat errespetatu behar dute fatxadako parametroarekiko. Itxitura elementuen gutxienezko altuera 2 m-koa izan behar da, eta baoa itxi behar du

zabalera osoan, merkataritza orduetatik kanpo. Kanpo arotzien atzeraemangunea handiagoa izan daiteke, irisgarritasuna sustatzeko legea eta EKT EI OA (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabileraren eta irisgarritasunaren oinarrizko agiria) edo suteen aurka babesteko legea betetzeak hala eskatzen duenean. Orriek ezingo dute hartu bide publikoa.

6.- Aurreko guztia definituta dago zehatz-mehatz fatxadako "Konposizio Eskemetan"; goiko solairuetako ardatzen kopuruaren arabera hemen zerrendatzen dira horiek. Adierazitako proposamenek antolatuko dituzte beheko solairuko baoak antolatzeko egon daitezkeen aukerak, goiko solairuetak baoetako ardatzen kopuruaren arabera.

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

I. Eranskinean "Konposizio Eskemak" datoz, 1A, 1B, 1C ardatz bateko erakinetarako, 2A, 2B, 2C bi ardatzeko eraikinetarako, 3A,3B,3C,3D, 3D', hiru ardatzeko eraikinetarako eta A, A', B, C, D, D' lau ardatz edo gehiago duten eraikinetarako.

7.- Beheko solairuak egokitzeko egindako proposamen guztiek beheko solairu osoaren azterketa bat izango dute, egungo egoeran eta proposatutako egoeran, eta goiko solairuekin duen lotura adieraziko dute, eraikineko fatxada guztiarena.

Obrako sustatzaile ez diren higiezineko beste jabe batzuei eraginez gero proposamenak, gehigarri moduan akordio bat ekarri beharko dute, eta hor irizpide unitario batzuk proposatuko dituzte eta bat etorriko dira irizpide horiei egokitzeko, 94. artikuluan jasota dauden berritze, egokitze obrak egin edo titulartasuna aldatuz gero.

2.- Barne espaziorako fatxada

1.- Barnealdeko fatxada, oro har, bere zuzentzailea agiri grafikoetan emandako lerrokadurarekin bat eginik jarriko da.

Fatxadaren itxura laua errespetatuko da, eta galarazita daude lerrokaduraren gaineko hegal-atalak.

2.- Etxebizitzetan konposizio-mota generiko hauek onartuko dira:

* Galeriak (hegalik gabe).
* Paramentu itsuaren gaineko baoak.
* Aurrekoen mistoa.

Galeria dagoen kasuetan, 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.	Ardatz 1
3,00tik 4,20 m-raino	1 edo 2 ardatz
4,20tik 5,10 m-raino	2 edo 3 ardatz
5,10etik 6,10 m-raino	2 edo 3 ardatz
6,10etik 7,20 m-raino	3 ardatz
7,20 m-tik gora	3 edo 4 ardatz

Muturreko ardatzaren eta dagokion mugaren artean, gutxienez distantzia hau egongo 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 solairuak beti antolatuko dira paramentu itsu eta baoez. Hortaz, galarazita daude galeriak beheko solairuetan. Etxebizitza solairuetan galeriarik izanez gero, beheko solairua antolatuko da fatxadarako eta paramentu itsuetarako eskatutako parametro berberekin.

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

Karkabetan sartu-irteteko baoak irekitzea onartuko da, 31.2 artikuluan adierazitakoaren arabera eta haien baldintzak betez.

3.- Espazio Libre Pribaturako alboko fatxadak

Fatxada nagusirako Ordenantza bera aplikatuko da. Edozelan ere, Kode Zibilean xedatutakoaren esanetara egongo da.

4.- Kantoirako fatxadak

1.- Fatxada hau tratatzeko, beti paramentu itsuen gaineko baoen aukerara joko da.

2.- Alboko zonak, 3 m-ko frontean behintzat, itsuak izango dira. Gutxienez, fatxada nagusiko kantoien ondoko 0,60 m-ko tartea fatxadan erabilitako kalitate berberaz tratatu beharko da. Beste zatian, berriz, tratamendu bera jarraitu edo aldatu ahal izango da, fatxada nagusiko kalitateak baino baxuagoko batzuk erabiliz; dena den, bistako adreiluzko fabrikaren aukera ere onartuko da, eta bistako sekzioez azaltzea egitura, norabide guztietan neurri berdinaz jokatuz.

3.- Errematea teilatu hegalez egin behar da, estalkiko maldek osatutako horma-pikoa nabarmenduz; beraz, ez da onartuko kantoi aldera ura isurtzen duen hirugarren teilatu faldoirik.

4.- Arrasean jarritako leihoak eta balkoiak onartzen dira, ez bestelakorik, eta galarazita daude begiratokia, balkoiak, galeriak edo edozein hegal elementu.

5.- Solairu bakoitzeko gehienezko leiho kopurua izango da fatxadaren luzeraren araberakoa:

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

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

7.- Bao ardatzen arteko tartea, gutxienez, leiho handienaren argia 2,5ez biderkatuz ateratzen dena izango da. Baoen neurriak 0,5 eta 1,00 m artekoak izango dira.

8.- Beheko solairuetan eta goiko solairuetan, bat datozen lerrokadurak izango ditu fatxadak. Beheko aldea zokalo baten bidez babestuko da. Beheko solairuetako baoak 0,50 eta 1,40 m artean ibiliko dira. Kantoi-maldaren kasuan, aukera ematen badu sabaia kalearen mailatik gora duen sotoa izateko, posible izango da baoak irekitzea, goiko solairuetako baoen ardatzari jarraiki; horien zabalera, gehienez, goiko solairuetakoena izango da. Leiho-kantoi guztietatik zorurainoko gutxienezko tartea, kantoi-maldetan, eta bertikalean neurturik, ez da izango inoiz 0,30 m-tik beherakoa.

5.- Estalkia

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.- Teilatu faldoien gehienezko malda lerroak, gutxi gorabehera, aurreko eta atzeko lerrokadurekiko normalean egongo dira, eta %30 eta %35 artekoak izango dira.

3.- Teilatu faldoien abiapuntua eta teilatu hegalen kanpoaldeko ertza plano horizontal berean egongo dira, bai fatxada nagusian bai alboko fatxadetan, baita barnealdeko espaziorako fatxadan ere.

4.- Estalki lerroaren gainean ezin izango da jarri inolako kasetoirik, argizulo edo sabaileihoen irtenunea izan ezik.

5.- Fatxada nagusi, alboko eta barnealdeko guztietan, erlaitza edo teilatu-hegala beharko da, ezinbestez, eta kantoietarako fatxadetan, berriz, teilatu hegala.

6.- Estalkipeko zoladuraren arraseko kotatik teilatu faldoiaren azpialdeko lerro horizontaleraino egon daitekeen altuera aldea, gehienez, 0,60 m-koa izango da.

36. ARTIKULUA. ERAIKUNTZAKO ELEMENTUAK.

1.- Mazizoak.

1.- Diseinua. Azalera mazizoak lauak izango dira, eta bat egingo dute fatxadako azalerarekin.

2.- Materialak**.** Harri naturala onartuko da (kare harria edo lurralde honetako hareharria), edota harri itxurako materialak, esate baterako harri pinturez luzitzea, estukoak, harri naturalezko xaflak edo leundu gabeko marmola.

Galarazita daude zeramikazko xaflak, beiratuak izan edo ez, eta antzeko materialak, marmol leundu, granito leundu, terrazo leundu eta abarrekin batera; ildo beretik, debekatuta dago pintura distiratsuak edo erdi-mateak erabiltzea. Bistako adreilua ere galarazita dago.

Fatxada nagusiko beheko solairuan, honako irizpide hauek segitu beharko dira:

* Oinplano berriko Eraikinak: Beheko solairuan xaflak jarriko dira, lehen solairutik bereizteko izaten den inpostaraino, kare harria edo hareharria erabiliz. Horretarako harrizko xaflak gutxienez 4 cm lodikoak izango dira, eta kantoietan eta harkantoietan pieza osoak jarriko dira, hau da, angelua egiten dutenak, edota kantoi eta harkantoiak disimulatzeko modukoak bestela.
* IBG eta BGD eraikinak: Beheko solairuan jarduten den kasuetan, egokitzapena goian adierazitako irizpideen arabera gauzatuko da. Edozelan ere, ahalegina egingo da birmoldaketa hori batera egiteko eraikin osoko beheko solairuan.

3.- Kolorea: Zuritik abiaturik gris, okre eta lur koloreetara, gris-sorta beste kolore batzuetaz ñabartu 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 gutxienezko ale-neurri bat onartuko da, eta 0,002 m-ko gehienezkoa, hau da, ale fin eta ertainaren artekoa. Galarazita daude akabera leunduak edota distiratuak edo erdi-mateak.

2.- Zokaloak

1.- Diseinua**.** Alboko fatxadetan, kantoikoetan edo barnealdekoetan, beheko solairuko fatxada ez bada harrizkoa edo marmolezkoa, gutxienez 1,20 m altuko zokalo bat jarri beharko da, goiko erremate horizontal batez, fatxada fronte osoan. Fatxada planoarekiko gehienezko irtenunea 0,07 m-koa izango da.

Harrizko xaflak dituzten fatxada nagusietan, zokaloaren eta fatxadako beste zatiaren arteko lerrokadura alde horixe markatu ahal izango da.

2.- Materialak**.** Bakar-bakarrik leundu gabeko harriak edo marmolak onartuko dira. Galarazita daude fatxadan onartzen ez direnak, estukoak eta zarpeatuak.

3.- Kolorea. Beheko solairuko mazizoetan lurraldeko kare harriaren edo hareharriaren berezko koloreak erabiliko dira.

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

3.- Inpostak

1.- Diseinua. Zerrenda horizontalak izango dira, 0,12 eta 0,30 m bitarteko altuerakoak, gehienez 0,07 m hartuz irtenunean.

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

3.- Kolorea. Mazizoei dagozkienak gehi beste edozein, betiere kanpoan utziz kolore huts eta distiratsuak, zurezkoak diren kasuan.

4.- Ehundura. Mazizoena eta zurarena berarena.

4.- Azpadurak

1.- Diseinua. Onartuko dira azpadurak, gehienez 0,12 m zabalekoak eta 0,07 m-ko irtenunea dutenak.

2.- Materialak. Mazizoei gehi zurari dagozkienak.

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

4.- Ehundura. Mazizoena eta zurarena berarena.

5.- Baoak.

1.- Diseinua. Baoak errektangeluarrak izango dira beti, eta proportzio bertikala izango 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 honetan, beheko aldea babesteko burdineriazko elementuak erabiliko dira. Leihoen zabalera 0,80 eta 1,40 m artekoa izango da.

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

2.- Materialak. Zurezkoa edo zur ijeztuzkoa izan daiteke. Salbuespenez, Zur, aluminio lakatu, PVC, poliuretano edo altzairuzko profilez egin ahal izango dira. Galarazita daude bai aluminio anodizatua, zur konglomeratua bai kolore distiratsuak.

Arotzeriari dagokionez, IBG eta BGD eraikinetan zertzen diren jarduera puntualetan, Eraikin Berriko Ordenantza (EBO) aplikatu behar baita horietan, agiri honetako 31.6.3. artikuluan adierazitakoa aplikatuko da. Aipatu artikuluan jasotakoa, berriz, artikulu honetan arotzerietan burutzeko aurreikusten diren jarduera guztietan aplikatuko da, eta fabrika tradizional zarpeatuz eginda ez dauden fatxada itxitura eta erremateetan.

3.- Kolorea. Zura bere kolore naturalean egon daiteke, edota edozein kolorez margotuta, kolore huts eta distiratuak alde batera utzita. Beste materialak zuraren kasuan adierazitako kolore berean pintatu behar dira, baina ez da inoiz onartuko bere kolorean uztea.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

6.- Balkoiak

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

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

Galarazita daude tarteko barra horizontalak.

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

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. Leihoetarako adierazitako berberak izango dira.

7.- Estaldurako materiala.

1.- **Diseinua.** Teilatu faldoien maldaren arabera egingo da.

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

3.- **Kolorea eta ehundura.** Materialarena berarena.

8.- Argizuloak

1.- Diseinua. Eskailerak eta patioak argiztatzeko eta aireztatzeko argizuloak onartuko dira.

Halaber, horrelako argizuloak egin ahal izango dira etxebizitza erabilera duten teilatupeetan Kasu horretan bao bakarra izango da teilatu faldoi bakoitzean, eraikinaren zabalera 4,50 m baino handiagoa ez denean, eta bi bao, eraikinaren zabalera 9,80 m baino handiagoa ez denean. Argizulo kopurua proportzio berean handituko da, fatxadaren zabalera handiagoa denean aipatu horiek baino.

Horien azalera Ordenantzak mugatzen du, hain zuzen zerbitzua ematen dien elementuei buruz.

Teilatu faldoietan jarri ahal izango dira, eta horrelakoetan lauak eta faldoi horiekiko paraleloak izango dira. Teilatu gailurrean ere jarri ahal izango dira, azalera berdina hartuz haren alde banatan, eta teilatu faldoiak duen malda berberaz.

Argizuloen abiapuntua ez da egongo teilatu faldoietatik 0,3 m baino gorago, eta gehienezko neurrian 1 x 1 m hartuko du

2.- Materialak. Albo altxaduren alderdi itsua fatxadakoaren berdina izango da.

Argizuloaren estalkia beira armatu, metakrilato, makrolan edo beste edozein material garden eta ez hauskorrez egingo da, aluminio lakatuzko edo burdina pintatuzko egitura metaliko batez.

Galarazita dago hormigoi armatuzko nerbioak dituen beira moldeatua.

3.- Kolorea. Beira izando da gardena eta kolorerik gabea. Egiturarako, edozein kolore onartuko dugu, kolore hutsak eta aluminio anodizatua izan ezik.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

9.- Erlaitza

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

Lodiera, hau da, erlaitza abiatzeko planoaren eta teilatu faldoia abiatzekoaren arteko tartea, 0,30 m-koa izango da. Inposta edo beste eraikuntza elementuren batez osatu ahal izango da, baina beti propio definitutako espazioan.

2.- Materialak. Kolorea. Ehundura. Inposten kasuan bezalaxe.

10.- Teilatu hegala

1.- Diseño. Gehienezko hegala 0,60 m-koa eta gutxienezkoa 0,30 m-koa izango da fatxada nagusian, eta 0,45 eta 0,20 m bitartekoa, berriz, barnealdekoetan.

Fatxadako paramentuan, lodiera 0,25 m-koa izango da.

Zuburuaren gehienezko altuera 0,25 m-koa izango da, 0,16 m. izanik gehienez zabal, eta ardatzen arteko tartea 0,60 m-koa. Teilatu faldoien maldaren arabera edo horizontalean jarri ahal izango dira.

Zuburuak aurrealdetik eta horizontalean estali ahal izango dira. Teilatu faldoia eratzen duen elementuaren beheko aldea ere bistan geratu daiteke, edo bestela oholeria horizontal bat izan zuburuen 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 arotziakoa baino ilunago, eta sekula ez fatxada bezalakoa edo argiago.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

11.- Teilatu hodia eta zorrotenak.

1.- Diseinua. Teilatu faldoiaren kanpoaldeko muturrean jarriko da teilatu hodia. Erlaitzean oinarrituta edo teilatu hegaletik zintzilik egon daiteke.

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

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

3.- Kolorea. Zinka bere berezko koloreaz, eta altzairua edozein kolorez, kolore huts eta distiratsuz izan ezik.

4.- Ehundura. Materialarena berarena.

12.- Tximiniak

1.- Diseinua. Abiapuntua gutxienez errektangeluarra izango da, 0,30 m altuerakoa gutxienez teilatu faldoiaren goiko aldean. Alde honetako 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, edota beste edozein elementutatik, 3,00 m baino gutxiagoko tartera baldin badago.

Irteera-ahotik abiatutako errematea onartuko dira, gehienez 0,45 m-ko altuerakoak, goiko azalera azpiko aldekoa baino handiagoa izan gabe.

2.- Materialak. Fatxadarako berberak baimenduko dira basamenturako. Bistan dauden hodiak zeramikoak edo xaflazkoak izan daitezke. Goiko errematea, horrelakorik izanez gero, burdineriazkoa izango da.

3.- Kolorea. Basamentuan, fatxadetarako onartutako horiexek. Hodi zeramikoak beren berezko koloreaz. Xafla edo burdineriazko elementuak edozein kolorez, kolore huts eta distiratsuz izan ezik.

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

37. ARTIKULUA. KONPOSIZIO PARAMETROAK.

1.- Egiturazkoak

Hondo eraikigarria hormartetan banatuko da, taula honen arabera:

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

Hormarteak oinarritzeko arkupeak ondoren adierazi bezala zatituko dira:

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

Fatxadarekiko paraleloan jarritako habeak eskatzen ditu antolaketa modu honek. Dena den, habe horien kokapena aldatzea baimenduko da, gutxi gorabehera fatxadarekiko perpendikular, baina betiere solairuan ateratako sarexka mantenduz. Arkupeen ordez karga-murruak ere izan daitezke, haien kokapen berean inondik ere.

2.- Elementu komunen banaketa

1.- Eskailerak. Ez dira kokatuko muturreko hormartetan.

2.- Patioak:

* Argi patioak, ez dira kokatuko kanpoaldeko hormartetan.
* Argi patio mankomunatuak, galarazita daude. Bakar-bakarrik onartuko dira eskatutako gutxieneko patioa, oso-osorik, lur-zatietako batean dagoen kasu berrietan, eta horrelakoetan aldamenekoaren mehelina patioko leihoak zabaltzeko zulatu ahal izango da; bao berri horien neurria 0,5 eta 1,00 m bitartekoa izango da. Mankomunatutako patioaren kasu hau gauzatzeko, lur-zati biak elkarrekin garatu beharko dira, patio irekirik geratu ez dadin, hain zuzen ere.
* Lurzatikoak, fatxada edo barne espaziora zabaldutakoak, galarazita daude.
* Ingelesak, galarazita daude, kainurako aireztapenak bideratzeko ezinbestekoak direnean izan ezik.

3.- Solairuko banaketa

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

Bi espazio motatan bereiziko da: Bata lonjari dagokio eta bestea etxebizitzetarako zerbitzu berak dituztenei, honetan, bere aldetik, hainbat zati eginez, hain zuzen ataria, eskailera, ur, gas eta elektrizitate kontagailuak kokatzeko konkak, trastelekuak, eta etxebizitzaren erantsi bereiztezinak, hala egokitzen denean. Sekula ez dira nabarmenduko kaletik, ataria eta lonja izan ezik.

Aukera dago sarbidea partekatzeko fatxadako bao beretik sartzeko merkataritza lokalera eta atarira. Aukera hori planteatzeko, 35.1.5 artikuluan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

2.- Etxebizitzen solairua. Galarazita daude barne etxebizitzak.

3.- Teilatupeko solairua. Etxebizitza eta trastelekuetarako erabiliko dira, eta erabilera bakoitzak bete egin beharko du 63. artikuluak arautKutakoa; esekitokiak eta elementu komunak onartuko dira, eta komunikazio bertikaleko elementuetatik sarbideak egongo dira instalazioetara sartzeko, esate baterako, gas kontagailuen gelara, igogailuaren makineriara sartzeko, besteak beste.

4.- Etxebizitzen banaketa eta gutxienezko azalera.

Puntu honetan adierazitako baldintzez gain, Eusko Jaurlaritzako ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritako gutxienezko bizigarritasun baldintzak beteko dira.

1.- Gutxienezko programak gutxienez bi espazio bizigarri bereizi izango ditu, eta hor egongo dira sukaldea, jantokia, egongela eta biko logela bat eta bainu gela bat, eta gutxienezko azalera izango du 45 m^2.

Ezingo dira kokatu espazio berean sukaldeari eta logelari dagozkion eremuak.

2.- Gelak bananduta egongo dira elkarren artean; hortaz, horietako batek ere ez du erabiliko logela bat pasabide moduan, eta ez dira pasabidea izango bainu gelara joateko. Logela bakarra 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 kalera edo barne espaziorako fatxadan jarriko da. Kasu horretan argi zuzenak beharko dira, 5 metrokoak gutxienez, eta fatxadak gutxienez 4 metro beharko ditu zabalean.

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

6.- Barnealdeko zatiketetan tipologia tradizionalari segitzea gomendatzen da, eta egiturak emandako sarexkari jarraitzea eta gehiegizko etenak, trenkada moztuak, eta abar ez egotea.

5.- Higiene arauak

1.- Gutxienezko altuera: Espazio bizigarri guztien gutxienezko altuera izango da gutxienez 2,50 metro libre.

Etxeak direnean, altuera hori gutxitu daiteke 2,30 m libreraino komunetan, bainu geletan, korridoreetan, atondoetan, armairu geletan, trastelekuetan eta beste pieza batzuetan, pertsonak luzaroan egoteko ez diren lekuetan.

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

Merkataritza lokalen kasuan, altuera jaitsi daiteke 2,30 m libreraino komunetan, trastelekuetan eta erabilera publikoa ez duten eta lanpostu iraunkorrik gabeko beste pieza batzuetan.

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

3.- Ataria. Gutxienezko zabalera 1,60 m-koa izango da, 5,00 m zabal baino gutxiagoko lur-zatietan izan ezik; izan ere, horrelakoetan proportzioan murriztu ahal izango da, 1,40 m zabalera heldu arte 3,45 m-ko lur-zatietan.

Atariko ateak irisgarritasuna sustatzeko araudia eta EKT EA OA () bete behar ditu, bai eta aldaketa honetan adierazitako baoak antolatzeko irizpideei egokitu ere, goialdeko solairuetako bao ardatzen kopuruaren arabera, 35. artikuluarekin bat.

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

4.- Argi patioak. Patioko behereneko maila kaleko sestrarena edo lehen oineko zoruarena izango da. Goreneko aldea, berriz, teilatu faldoiarena izango da.

Forma karratukoak izango dira, egituraren definizioak emandako sareari jarraiki. Bertan 3,00 m-ko diametroko zirkulu bat sartu ahal izango da, 4,40 m zabal baino gutxiagoko lur-zatietan izan ezik, zeren eta proportzioan 2 metroko diametroraino jaitsi liteke 3,40 m zabaleko lur-zatietan.

Oineko azalera 12 m²-koa izango da 4,50 m-tik gorako zabalerako lur-zatietan, eta 8 m²-raino jaitsi liteke proportzioan, 3,45 m-ko lur-zatietan.

Patiora bakar-bakarrik eskailerak, komunak, sukaldeak edo korridoreak zabaltzen badira, patioaren azalera %20 txikiagotu daiteke, eta baita bertan sartzeko moduko zirkuluaren diametroa ere, betiere gutxienez 7 m²-ko azalera eta 2 m-ko bista zuzenak mantenduz.

Patioa sabaileiho batez estaliko da, bere azalera berdinekoa. Aireztapeneko elementu bat izango du, patioaren azaleraren %20koa gutxienez.

Patioko zorua bat eginik geratuko da bera dagoen oinarekin.

Patio mankomunatuak onartuko dira, eta 37.2.2. artikuluan adierazitako baldintzak beteko dituzte.

5.- **Bizi izateko lokalak.**

* Gutxienezko etxebizitza da indarrean dagoen Arrasateko HAPOk ezarritakoa.
* Etxebizitza osatzen duten pieza guztiek Arrasateko HAPOk ezarritako baldintzak beteko dituzte.

6.- Argiztapena

Etxebizitzetako argiztatze baldintzak Arrasateko HAPOk ezarritakoak izango dira.

7.- Aireztapena

Etxebizitzetako aireztatze baldintzak Arrasateko HAPOk ezarritakoak izango dira.

8.- Bigarren argiak

Bigarren argiak hauetan bakarrik onartzen dira, sukaldeetan, egongelara erantsirik badaude, egongelara edo egongela-jangelara zabaldutako logeletan edo galerietara zabaldutako logeletan, eta kanpo-baoaren azalera, gutxienez, lokal bietarako ezarritakoaren gehikuntza eginez ateratzen dena izango da, eta bien arteko bereizketa hutsuneak 2,05 m-ko altuera izango du gutxienez, eta 1,60 m-ko zabalera gutxienez.

Kasu hauetan, sukaldeetan 37.7. artikuluan finkatutako erauzketaren osagarri bat beharko da (shunt edo aireztapen behartua), lurrunak eta keak ateratzeko.

Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren IV. Eranskinean ezarritakoari egokituko zaizkio lokal horietako argiztapen eta aireztapen baldintzak.

9.- <u>Iluntzea</u>

Logela guztiek izango dute argiztapeneko baoa iluntzeko sistema bat.

38. ARTIKULUA. INSTALAZIOETAKO ETA ZERBITZUETAKO PARAMETROAK.

1.- <u>Derrigorrezko instalazioak:</u> Edateko ura, euri-uren eta ur zikinen estolderia, azpiegitura komuna telekomunikazio eta argindar zerbitzuak izateko, eta kea erauzteko zein aireztapenerako hodiak.

Eraikin guztietan, gutxienez edateko ura, euri-uren eta ur zikinen estolderia, azpiegitura komuna telekomunikazio eta argindar zerbitzuak izateko, eta kea erauzteko zein aireztapenerako hodiak behar dira. Instalazio horiek egiteko, segitu egin beharko dira kasuan kasuko konpainia hornitzaileen arau teknikoak, betiere Eraikuntzaren Kode Teknikoari (EKT) eta aplikatzeko diren erregelamendu orokorrei jarraituz. Hornitzailea Udala bera den sareen kasuan, gainera, propio hartarako idatzitako ordenantza espezifikoak bete beharko dira.

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

Edozelan ere, lehen aipatutako instalazioen zati orokorrak lurpeko hodietan joango dira espazio publikoetan, eta baita erabilera murriztuko espazio libreetan ere (karkabetan), horrexetarako propio libre utzi eta egokitu beharko baitira. Aitzitik, instalazio hauetako zati pribatu eta adar indibidualak ezingo dira lurzoru publikoan bideratu; gainera, segurtasun baldintza berezirik bete behar ez duten instalazioak –edateko ura, ur zikinen estolderia, argindarra, telekomunikazio zerbitzuak, eta kea erauzteko zein aireztapeneko hodiak–, tximinietan edo hodi espezifikoetan ezkutatuko dira eraikinaren

baitan. Alabaina, euri-uren estolderiak fatxadako gehienezko lerrokadura gainditzea onartuko da, lurzoru publikoaren zati bat hartu dezakeela, alegia.

Aparteko kasuetan, instalazio hauetan erregulazio edo neurketa elementuak jartzea onartuko da, karkabara ematen duten eraikinetako atzealdeko itxituretan sarturik edota horiei erantsirik.

2.- Beste instalazio batzuk: Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioak edo berokuntzako instalazioak.

Derrigorrezkoak ez izanik, eraikin batean beharrezkoak izan daitezkeen beste instalazio guztiak, esate baterako erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioak edo berokuntzako instalazioak, kasuan kasuko araudi orokorrarekin bat instalatu beharko dira. 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 egotea, ahalik eta txikiena izan dadin inpaktu estetikoa.

3.- Gas instalazioak.

Derrigorrezkoa izan ez arren, handia baita sortzen duen inpaktu estetikoa, aipamen berezia merezi dute gas instalazioek. Halaz, gas instalazioa egiteko asmoa den eraikinetan, saiatu beharko da hartunea eta gasaren banaketa karkabatik bertatik gauzatzen. Kasu horretan, kontagailuen armairuak teilatupean jarri beharko dira, edota kontagailu bateria batean, karkaban bertan.

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

4.- Komunikazio zerbitzuetara iristeko azpiegitura komunen instalazioak.

Soinu irrati-difusiorako seinaleak zein lur edo satelite bidezko telebista seinaleak hartzeko eta egokitzeko behar diren antenak komunitarioak izango dira ezinbestean eta eraikineko teilatuan jarri beharko dira; ez da onartuko horrelakorik jartzea eraikinetako fatxadetan.

5.- Kea erauzteko instalazioa.

Galarazita dago kea zuzenean fatxada eta patioetatik ateratzea. Kea eraikineko estalkiraino bideratu beharko da, tximini hodietatik zehar; tximiniak, edozelan ere, beharrezko arazte elementu guztiak izango ditu.

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

6.- 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 agiria) ezarritakoa.

Igogailuaren makineria eraikinaren goiko aldean baldin badago, ez da kanpotik antzemateko moduan egongo, eta ezingo du dorre, kasetoi edota beste inolako eraikin motarik itxuratu.

7.- Karkabako instalazioak

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

39. ARTIKULUA. SEGURTASUN, KALITATE ETA SARBIDEETARAKO 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.

4. KAPITULUA

ERAIKINARI ERANTSITAKO ELEMENTUEN GAINEKO ORDENANTZAK

40. ARTIKULUA. TOLDOAK ETA MARKESINAK.

Galarazita dago eraikinei erantsitako toldorik eta markesinarik jartzea, bai beheko solairuetan bai goiko solairuetan.

Toldoak jartzeko aukera bakarra izango da, fatxaden lerrokadurarekiko atzera emandako eraikinetako goreneko solairuetako terrazetan.

41. ARTIKULUA. ERROTULUAK ETA PLAKAK.

Jarri nahi dituzten errotuluek eta plakek, kasu batean ere, ezingo dute ezkutatu eraikuntzako oinarrizko elementurik.

1.- Errotuluak beheko solairuan

Orokorrean ez dira baimentzen beheko solairuetako errotuluak, ez eraikinean finko jarririk, ez bandera gisa, ezta fatxadari erantsirik ere. Bakar-bakarrik beheko solairuko baoetan jarritako azalera elementuak onartzen dira, gutxi gorabehera arotziaren paraleloan ipinita, lauak izanik, eta inon atera gabe fatxada lerrokaduratik kanpo; iragarkiaren zabalerak ez du gaindituko kokatuta dagoen baoarena , eta altueran ere ez du 0,50 m-tik gora hartuko. Salbuespen gisa, propio hartutako erabakia tartean baldin bada, fatxada multzoan integratzeko beste aukera puntual batzuk jorratu ahal izango dira. Ez da ezer zehazten material, kolore, ehundura eta abarrei buruz.

Fatxada itsuan errotuluak jartzea ere onartuko da, errotuluaren materiala gardena denean, edota modu tradizionalari jarraiki kalatutako hizkiak direnean, oinarritzat hartuko duten fatxada ezkutatzen ez dutenak alegia; kasuan kasuko beheko oineko fatxada itsuaren azaleraren %6 har dezakete gehienez ere. Gainera, errotuluak joango dira zentraturik jarri behar den horma-atal bertikalean.

Galarazita daude txartel argidunak.

2.- Errotuluak etxebizitzetan

Orokorrean ez dira baimentzen beheko solairuetako errotuluak, ez eraikinean finko jarririk, ez bandera gisa, ezta fatxadari erantsirik ere. Fatxadako baoan bakarrik jarri daiteke, bao buruaren azpiko arotziaren goiko aldean, eta ezin du irten fatxadaren lerrokaduratik.

Errotulu hauek bakar-bakarrik jarri daitezke Inguru Izaerako (II), Inguru Baliorik Gabeko (IBG) eta Baliorik Gabeko Eraikin Desegokietan (BGD).

3.- Plakak

Baimentzen dira, baldin eta hauek betetzen badituzte:

* Atariko atearen zangoetan kokatzea, 1,60 eta 2,00 m bitarteko altueran.
* Gehienezko neurriak ondokoak izatea: 0,45 m zabal, 0,30 m altu, eta 0,02 m lodi.

Baimendutako materialak tradizionalak izango dira, berezko koloreaz, hizki grabatuz edo erliebez egindakoez eta materialaren berezko ehunduraz; hauez gain, material gardenak ere onartuko dira.

4.- Argiztapen osagarria

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

Galarazita daude errotuluak argitzea helburu ez duten iluminariak.

5.- Ataritik kanpoko postontziak

Atari bakoitzeko kanpoko postontzi bakarra jarri daiteke; horren helburua izango da propaganda jasotzea. Postontzi hori atariko baoan kokatu behar da, atariko ate-zangoetan edo atearen hozkaduran, 1,6 m eta 2,00 m arteko altuera batean.

Gehienezko neurriak izango dira: zabaleran 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. Berezko kolorean joan daiteke zura.

6.- Hautsontziak

Taberna bakoitzeko kanpo hautsontzi finko bakarra kokatu daiteke bakarrik. Hautsontzi hori lokalera sartzeko atearen baoan kokatu behar da, atariko ate-zangoetan edo atearen hozkaduran, 1,6 m eta 2,00 m arteko altuera batean. Bestalde, kokalekuak ezingo du inoiz ere galarazi hortik ibiltzea.

Gehienezko neurriak izango dira: zabaleran 0,15 m x 0,15 m eta altueran 0,20 m.

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

42. ARTIKULUA. ERAIKINEI LOTUTAKO ESPAZIO LIBRE PRIBATUETAKO ITXITURAK.

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

2.- Gaur egun itxiturarik ez dagoen kasuetan edota egun daudenak Planak aldatu behar dituenean, bi tipologia hauen artean aukeratu ahal izango da:

* Harlanduz edo horma-harriz egindako itxitura itsuak, edo beste fabrika motaren batez eginak bestela, esaterako harri natural, kare-harri 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, kare-harri 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 hormatxoa, berriz, 0,40 eta 1,60 m bitartekoa izango da.

43. ARTIKULUA.- SEGURTASUNEKO ITXITURAK LONJETAN.

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

Segurtasuneko itxiturak ezin dira izan itsuak, Banketexe eta Bitxitegietako itxiturak izan ezik. Gainerako kasuetan itxiturak ezin dira izan itsuak eta argia pasatzen utzi behar dute.

Zati opakuak izanez gero, horiek ezingo dute gainditu baoaren azaleraren %35.

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

Onargarria da merkataritza lokalek azalera erabilgarria galtzea erakusleihoen 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 behar dute fatxadako parametroarekiko. Itxituren dimentsioa izango da fatxadaren baoa osotasunean ixteko adinakoa. Sarreraren atzeraemangunea egin ostean sortzen den espazioa itxita egongo da merkataritza orduetatik kanpo.

1. KAPITULUA

SISTEMA LIBREKO ERAIKUNTZA INTERBENTZIORAKO MODUA, ETA TRATAMENDU BALDINTZAK

44. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBRREN KATALOGOA

Ondorio guztietarako, eremuko espazio libreetako bakoitza bere balio erlatiboaren arabera sailkatuko da, “Espazio Libreen Katalogoa” izeneko planoan jaso bezala, betiere kategoria hauetakoren batean:

- Balio Historiko-Urbanistikoko Espazio Libreak (BHU)
- Hirigintzako Balioko Espazio Libreak (HB)
- Inguru Balioko Espazio Libreak (IB)
- Balio Moldagarriko Espazio Libreak (BM)

45. ARTIKULUA. BALIO HISTORIKO-URBANISTIKOA

*** Balio Historiko-Urbanistikoko Espazio Libreak (BHU)**

Herriaren sorrera prozesu historikoan adierazgarri gertatu diren hirigintzako jardueretatik sortutakoak dira. Izan ere, espazio horiek garrantzitsuak izan ziren, bai Herrigune Zaharra eratzeko unean, bai herriko beste inguruak egituratzeko eta garatzekoan.

46. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO BALIOA.

*** Hirigintzako Balioko Espazio Libreak (HB)**

Lehenen garrantzia izan ez arren, Herrigune Zaharra eratzeko unean funtsezkoak gertatzen diren espazioak dira, bai duten balio historikoagatik, bai kaleak eta kantoiak

mantendu izanagatik, esaterako lerrokadura berririk zein errekuperaziorik gabe, karkaba guztiekin batera.

47. ARTIKULUA. INGURU BALIOA.

* **Inguru Balioko Espazio Libreak (IB)**

Sistema libreari atxikitako etxe-sail barneko hutsuneak dira.

48. ARTIKULUA. BALIO MOLDAGARRIA

* **Balio Moldagarriko Espazio Libreak (BM)**

Aipatutako kategorietan sartuta egon ez arren, balio handiagoa harTU dezaketen espazioak, egokitze, handitze edo eraikuntza berrirako interbentzioen bidez.

49. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBREEN EIM

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

Interbentzioak errespetuzkoak izango dira bertako ingurune historikoarekiko; horregatik, espazioaren eta hura osatzen duten eraikinen baldintza formalak aldatzen ez dituzten elementuak erabiliko dituzte. Hala, jatorrizkoen antzeko materialak eta diseinuak erabiliko dituzte.

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

2. KAPITULUA

HIRITARTZEKO ORDENANTZAK. DISEINU IRIZPIDEAK

50. ARTIKULUA. EGOITZA IZAERAKO PLAZAK ETA ESPAZIO PUBLIKOAK

Aipatutako espazioen eremua zehazten duten planoak «EIM Planoa Sistema Librean eta Sistema Eraikian», eta «Espazio Libreen Katalogoko Planoa» dira. Horien barruan ez da onartuko inolako eraikinik, non eta ez den hiri altzaria, telefono kabina edo antzekoren bat; horrelakoen kasuan, Arrasateko Udalak finkatuko du diseinua.

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

51. ARTIKULUA. KALEAK

Herrigune Zaharreko kaleak lehenik eta behin oinezkoentzako izango dira, une zehatz batzuetan izan ezik, izan ere, horietan ibilgailu-sarbidea onartuko da zamalanak egiteko eta bestelakoetarako, Udalak uneoro erabakitzen duenaren arabera.

52. ARTIKULUA. ERABILERA MURRIZTUKO ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK: KARKABAK

Etxe-sailen barnealdean kokatutako 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 daude, baina espazio libre izateko itxura guztia dute; halaz, plan honen lehentasunezko helburuetako bat horixe da, espazio horiek berreskuratzea, eta horregatik antolamendutik kanpokotzat jotzen dira egun horrelakoetan dauden elementuak.

Agerikoa da zoru horien izaera publikoa, nahiz eta neurriengatik zein erakusten duten itxuraketagatik egokiagoa den horien erabilera izatea murriztua, bertatik igarotzeko ere hainbat muga jarriz alegia.

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 pasabidekoa).

3. Ordezkatzeko lerrokadura (integralak edo pasabidekoa).

Lerrokadura mota bakoitzari jardun errekerimendu bat dagokio:

Kontserbazioko lerrokadura: Eraikina kontserbatu edo finkatu egin beharko da. Ez da onartuko aldaketarik haren egituran.

Errekuperazioko lerrokadura: Birgaitze jarduerak onartzen dira. Kasu jakin batzuetan birgaitzeak dakar lehengo lerrokadura aldatzea.

Ordezkapeneko lerrokadura: Ordezkapeneko eta eraikuntza berriko jarduerak onartzen dira, zehaztutako lerrokadurak beregain harturik.

Kasu jakin batzuetan bi lerrokadura zehaztu da eraikin baterako: Zehazki batera gertatzen dira errekuperazioko lerrokadura eta ordezkapeneko lerrokadura. Horietako bakoitzari dagokio behar den lerrokadura, egin behar den jardueraren arabera: Eraikineko birgaitzea bada, errekuperazioko lerrokadura errespetatuko da. Ordezkapen bat planteatuz gero, ordezkapeneko lerrokadura aplikatu beharko da.

Ordezkapeneko lerrokadura baino agertzen ez den lekuan, ulertuko da Udalak eskatu dezakeela lerrokadura berria errespetatzen duen ordezkapen obra ahali eta agudoen egiteko. Lerrokadura mota aukeratuko dute eraikin bakoitzaren babes mailaren arabera eta Plan Berezi honek zehaztutako eraikuntza interbentzioko moduaren (EIM) arabera.

Halaber, erlazio hauek identifikatu ditzakegu:

Eraikuntzaren katalogoa	**EIM**	**Lerrokadurak**
Monumentu izaera	Kontserbazioa	Kontserbazioa
Egitura izaera	Kontserbazioa	Kontserbazioa (*)
Oinarrizko izaera	Kontserbazioa	Errekuperazioa (**)
Inguru izaera	Birgaitze izaera duen errekuperazioa	Errekuperazioa (***)

Inguru baliorik gabe	Birgaitze izaera duen eta ez duen errekuperazioa	Ordezkapena/Errekuperazioa
Desegokia	Birgaitze izaera duen eta ez duen errekuperazioa; ordezkapena	Ordezkapena

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

(**) Beti zehazten dira errekuperazioko lerrokadurak, salbuespen bakarrarekin: L karkaban, L10 fitxa, bi lerrokadura ematen dira batera: Kontserbaziokoa, aplikatu behar dena baldin eta aurreikusten ez badira eraikinaren egituraren aldaketak, eta errekuperaziokoa, aplikatu behar dena baldin eta proposatzen bada egitura aldatzea dakarren erreforma bat eta karkaba hartzen duen beheko solairuan espazio bat kentzen badute.

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

Orokorrean, eta ahal den guztietan, maila bakar batean botako da zorua, espazioaren jarraipena lortzea baita helburua, zirkulazio elementuak sartzeko aukera izan dadin, eta mailarik sortu gabe, etxe-sailen 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, bi espazio-erdi egokituz, goikoa bata eta behekoa bestea, horietako bakoitza maila bakarraz inondik ere, eta eskailerak erabiliz lotuko dira, multzoan igarotzeko aukera gauzatu ahal izatearren.

53. ARTIKULUA. KARBAZ ESTALITAKO PASAGUNEAK

Karkabako bilbean edota horrako sarbidean dauden espazioak dira, gaur egun eraikinez hartuta daudenak; oraingo xedea, berriz, horietako beheko solairua libre uztea da. Dena den, aukera berezi hau bakar-bakarrik okupatutako karkabaren espazioa erabat libre uzteko zailtasunak oso handiak diren kasuetan jorratuko da, esaterako eraikina altxatu berria denetan edo eraikinaren ezaugarriek berek zail bihurtzen dutelako egin beharreko lana.

Kasu hauetan, aparteko kasuak baitira inondik ere, Planak jasotzen du Udalak eskuratzea beheko solairuari dagokion zorua, edo bestela pasatzeko zor publiko murriztu bat eratzea, bai karkaban sartzeko aukera izatearren kale bidetik bertatik, bai karkabatik pasatzeko aukerari jarraitasuna ematearren, ze lehen aipatutako eraikin horietako batek galarazi dezake orain pasatze hori. Xede hau gogoan harturik, beheko solairuan pasagune bat sortuko da, eta goiko solairuetan segitu egingo du lehendik dagoen okupazioak; horrela, erabilera publiko murriztuko pasagune estaliak sortuko dira.

54. ARTIKULUA. ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK.

Lur-zati pribatuaren zatiak dira, libre geratutakoak, eta ezin da bertan eraiki, eta titularitate eta erabilera pribatua dute. Zolatuak zein zoladurarik gabeak izan daitezke.

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

Bigarren kasuan, berriz, lorategi-espazioak izango dira. Horietan zoladura osagarri batzuk erabil daitezke, esaterako barneko bide edo zirkulaziorako.

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

Titularitate pribatuko espazio libreak dira, erabilera publikoko zortasun bat dutenak. Bi motatakoak izan daitezke:

- Aprobetxamendu pribatuak gutxiegi eraikita dauden espazioak.
- Lur-zati pribatuan kokatutako ataripeak edo espazio libreak, horien gainean eraikin aprobetxamendu pribatuak garatzen direlarik, eta azpian ere eraikuntzak egon litezke. Espazio horien berezitasuna da erabilera publikoko zortasun bat izatea, hain justu ere.

3. KAPITULUA

MATERIALEN, HIRI ALTZARIEN ETA AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK

56. ARTIKULUA. ZOLADURAKO MATERIALEN BALDINTZAK

Plan Berezi honen eremuko hiritartze lanetan erabiltzen diren eraikuntza elementuetarako materialen ezaugarriak, hala neurriei buruzkoak nola mekanikoak, geroago erredaktatuko den Hiritartzeko Materialei buruzko Udal Ordenantza batek zehaztuko ditu; hori dela eta, Plan honetatik bakar-bakarrik diseinu baldintza gutxienezko batzuk adieraziko dira, bete beharreko baldintzak edonola ere. Horrela:

1.- Kaleak.

Galtzadak plataforma bakar batean eratuko dira, eta zolatuko dira material nobleez; bereziki gomendatzen dira granitozko galtzada-harriak, kareharriak edo hareharri gogorrak. Edozelan ere, Hiritartzeko Udal Ordenantzak zehaztu beharko ditu material horien gutxienezko ezaugarri mekanikoak.

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

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

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

2.- Kantoiak

Galtzadak plataforma bakar batean eratuko dira, eta zolatuko dira material nobleez; bereziki gomendatzen dira granitozko galtzada-harriak, kareharriak edo hareharri gogorrak. Edozelan ere, Hiritartzeko Udal Ordenantzak zehaztu beharko ditu material horien gutxienezko ezaugarri mekanikoak.

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 nagusiarekiko perpendikular.

3.- Espazio Libre Pribatuak

Zoladura duten espazio pribatuetarako 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 daitezen, pieza horien lodiera besteena baino txikiagoa izango da. Edonola ere, behar beste sendoturik egongo dira, ibilgailuen zirkulazioari eutsi ahal izateko.

57. ARTIKULUA. HIRI ALTZARIEN BALDINTZAK

Eremuan izan daitezkeen hiri altzariak bat etorriko dira kokatuta dauden Erdi Aroko inguruarekin, eta euskarritzat hartu ditzaketen eraikinekiko errespetuaz jarri beharko dira. Irizpide honi jarraiki, erabat saihestuko da Eraikin Monumental (EM), Egitura Eraikin (EE) eta Oinarrizko Eraikin (OE) deitutakoetan inolako hiri altzaririk jartzea; aparteko kasuren batean, Inguru Eraikinetan jarri ahal izango dira, eta Inguru Baliorik Gabeko Eraikinetan (IBG) eta Baliorik Gabeko Desegokietan (BGD) jartzeko arazorik ez litzateke izango; izan ere, bakar-bakarrik konposizio irizpideak jarraitu beharko lirateke horrelakoetan.

Dena den, hiri altzariak aukeratzeko eta jartzeko, plan zuzentzaile bat beharko da , eta horren funtsezko aspektuak hauek izango dira: batetik, elementu horiek kokatuko dira idatzi behar den “Herrigune Historikorako eta haren Errebaletarako Hiri Altzariei buruzko Plana”ren arabera; bestetik, hiri altzarien elementuak aukeratu behar dira gogoan hartuz irisgarritasuna bermatu behar dutela, 20/97 Legeak eta EKT EI OAk (Eraikuntzaren Kode Teknikoa, erabilera eta irisgarritasuneko oinarrizko agiria) eta Garapeneko Erregelamenduek finkatzen dituzten baldintzetan.

58. ARTIKULUA. AZPIEGITURA SAREEN BALDINTZAK

Plan Bereziak hartzen duen eremuan ia-ia erabat ezarrita daude azpiegitura sareak, eta harresi barrualdeko inguruan zeharo estalita daude azpiegitura eta hiritartze beharrak.

Alabaina, karkabetan izango diren erabilerak eta botako diren instalazioak zehazteko, proiektu espezifikoak eta azterketa zorrotzak beharko dira; dena den, eginkizun hori ez da jaso agiri honen xedeetan, zeren eta oraindik libre ez dagoen espazio fisiko bat baita. Ildo honetatik, arreta berezia beharko dute gaur egun dauden estolda sare orokorrek.

Sareen ezarpena oso zabala denez, “Azpiegitura Sareen Baldintzak” izeneko artikuluaren garapena oso laburra izango da, helburu orokor batzuk adieraztea beste asmorik ez du eta. Helburuok konpainia hornitzaileen berezko araudiez osatuko dira aurrerantzean.

1.- Trazatu baldintzak.

Azpiegitura sareek –estolderia, edateko ura, argindarra, gasa, telekomunikazio sareak, eta abar.– lurpeko kanalizazioak izan beharko dituzte, eta horiek nagusiki kale edo karkabetan zehar garatuko dira, eta oso aparteko kasuetan eta behar bezala justifikaturik pasatu ahal izango dira kantoietatik.

Lurpeko sare horien diseinuan, eremuaren beharrak betetzeaz gain, halako irizpide orokor batzuk bete beharko dira, hauek alegia:

1.- Sarea erregistragarria izango da bere bide osoan.

2.- Sareen erregistro hauek ez dira egongo jarrita ausaz eta ordenarik gabe.

3.- Erregistro hauek identifikazioa izango dute kanpoaldean, eta urbanizazioaren beste inguruetan erabilitako antzeko akaberak izango dituzte.

4.- Eraikinetarako hartuneak ezkutuan egongo dira, bai fatxadan bai zoladuran, eta sareetako gainerako elementu osagarriak –erregulatzaileak, babes kutxa nagusiak, alarmak, eta abar– barnean egongo dira.

2.- Beste baldintza batzuk.

Hornidura sareetako materialen baldintzek, sareen eraikuntzak eta elementu bereziek, haien neurriek eta elementu osagarriek konpainia hornitzaileek propio finkatutako baldintzak bete beharko dituzte, eta udal sareen kasuan, berriz, kasuan kasuko Udal Ordenantzek arautuko dituzte.

Ordenantza edo arau espezifiko horiez gain, modu subsidiarioan Eraikuntzako Arau Teknologikoak bete beharko dira.

Teknologia edo segurtasun kontuak direla eta, sareek kanpotik joan behar dutenean, haien trazatua etxe-sailetako karkabetan zehar planteatuko da, ahal den guztietan; zerbitzu eta instalazioetarako espazio hori ez duten eraikinetan, fatxadan zehar lineak botatzean ongi zainduko da instalazioaren inpaktu estetikoa ahalik eta txikiena izatea, eta horretarako irtenbide berezi eta puntualak erabiliko dira.

59. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA.

Plan Bereziaren xedea da A.E.66.- ALDE ZAHARRA eremuaren hirigintza antolamendu xehatua egitea.

60. ARTIKULUA. HIRIGINTZA ANTOLAMENDU XEHATUAREN ZEHAZTAPENAK

Besteak beste, zehaztapen hauek ezarrita definituko dugu Plan berezi honen hirigintza antolamendu xehatua:

Espazio libreen tokiko sistemak, bideak eta ekipamendua.

Hiri lur ez finkatuan mailakatzea.

Eraiki/eraldatu daitezkeen orubeak eta lur-zatiak zehaztea, eta horien jarduera araubidea.

Eraikuntzen oinarrizko elementu definitzaile guztien zehaztasuna.

61. ARTIKULUA. ERABILERA DEFINIZIOAK.

1.- Erabilera nagusia.

Eremuan lehentasunez aurreikusi den erabilera xehatua da.

2.- Erabilera xehatuak.

Antolaketa Eremuan posible diren jarduera guztien erregimena eta bateragarritasuna arautzeko, Planak jasotzen dituen erabilera xehatuak dira.

3.- Erabilera karakteristikoa.

Birgaitze Plan hau aplikatuko den eremurako aurreikusitako erabilera xehatu nagusia da.

4.- Erabilera espezifikoa.

Erabilera baimendua edo onartua da, baina hau gauzatzea erabilera karakteristikoaren 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.

Birgaitze Plan Bereziaren aurretiko hirigintza egoera batetik datorren erabilera da, baimendutako erabileren artean jaso gabe geratu dena. Hala eta guztiz ere, erabilera hau 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, baimendutako erabileren artean jaso gabe geratu dena, eta antolamendutik kanpo dagoena; egoera berean dauden eraikinentzat ezarritako erregimen bera aplikatu dakioke erabilera honi.

9.- Erabilera asimilatua.

Eremu bakoitzean erabilera nagusiari asimilatutako erabilera bat da erreferentziazko erabilera ezartzeko bete behar diren baldintza berberak dituen eta aldameneko lokaletan ondorio berberak eragiten dituen erabilera bat; hori dela eta, normalean horrek bete behar dituen antzeko baldintzetan ezartzen dira.

62. ARTIKULUA. ERABILERA XEHATUEN ERLAZIOA.

- Etxebizitza
- Trastelekua
- Merkataritza
- Artisau tailerrak
- Biltegia
- Administratzekoa
- Bulego profesionalak
- Ostalaritzakoa
- Hotelekoa
- Ekipamendua
- Aparkalekua-garajea

63. ARTIKULUA. ERABILERA NAGUSIA.

1.- Bizitegi erabilera

Plan Bereziaren Antolamendu Eremu osoan bizitegi erabilera da erabilera nagusia, hau da, pertsonen bizitegia edo egoitza izatekoa.

2.- Etxebizitza erabilera goiko solairuetan

Orokorrean eraikinetako goiko solairuetan garatuko da etxebizitza erabilera.

3.- Etxebizitza erabilera beheko solairuan

Etxebizitza erabilerarako aukera baztertuta dago beheko solairuetan, bi salbuespenez, bata ertzeko eraikinetako atzealdea , ertzeko kaleetara –Olarte, Portaloi eta Zerkaostetara– zabaldutako gela edo egonlekurik baldin badute, eta beti goiko kaletiko sarreraren mailan, eta bestea Gazteluondo ingurua.

Aldi batera, beheko solairuan etxebizitza erabilera toleratuko da, plana onartu aurretik erabilera hori baldin bazegoen, eta birgaitze lanik egiten ez duten bitartean.

4.- Etxebizitza erabilera teilatupeko solairuan

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

- Etxebizitza hau azpiko hurrengo solairuko etxebizitzari lotua dagoenean, lehendik zegoen eraikina mantenduz birgaitze lana egin dutenean.
- Salbuespen gisa, teilatupeko etxebizitza independentearen erabilera toleratzen da BPB honen hasierako onespenaren aurretik jendea bizi zen kasuetan.

  Birgaitze lanetan, lehendik zegoen eraikina ordezkatu denean edo oinplano berriko eraikina altxatu denean, ez da onartuko etxebizitza erabilerarik teilatupeko solairuan, eta espazio hori erabili behar da eraikineko etxebizitzetako trasteleku gisa.

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, 32.5. artikuluan xedatutakoarekin bat.

Teilatupeko solairuko azalera konputatzeko irizpide hau, banakako etxebizitzetan zein azpiko hurreko solairuari bereizi ezinik lotuta dauden etxebizitzetan aplikatuko da.

5.- Trasteleku erabilera

Trasteleku erabilera baimentzen da teilatupean, baita 1,90 m-tik beherako altuera libreaz ere, baldin eta horietarako sarbideak eraikineko pasabide eta espazio komun itxien bidez zertzen badira, gutxienez 1,90 m-ko altuera librea izanik sarbide eta zirkulazioko pasabide komunetako albo-paramentuetan.

Hala eta guztiz ere, aprobetxamenduak konputatzeko, bakar-bakarrik 1,50 m-tik gorako altuera librea duten azalerak hartuko dira kontuan.

64. ARTIKULUA. ERABILERA BAIMENDUAK ETA ERAIKINAREKIKO BATERAGARRITASUNA.

1.- Jarduera ekonomikoak

Merkataritza.

- Oro har beheko solairuan garatu ahal izango da, eta kaletik zuzenean sarrera duten erdi-sotoetan, banakako fitxak horretarako aukera ematen duen tokietan.
- Salbuespen gisa, merkataritza erabilera eraikineko goiko solairuetan ere garatu ahal izango da, eta baita eraikin osoan ere, beheko solairuko jarduerari lotuta daudenean eta irteera edo ebakuazio baldintza egokiak dituztenean.
- Kaleetako bakoitzean, erabilera hauetara eskainitako azalera osoak ezin izango du gainditu merkataritza edo bulego eraikin horiek dauden kalean fatxada duten etxebizitza eraikinen azalera eraiki osoaren %40.

Artisau tailerrak

- Eskulangintzako tailerrak baimentzen dira, hala nola zura, zeramika, larrua, otarregintza, sokagintza, beira, eta beste zenbait lantzekoak; edonola ere, hainbat muga izango da, honakoak hain justu:
  - Joule efektuarengatik bero-produkzioaren potentzia: 25 Kv
  - Gehienezko azalera erabilgarria: 200 m²
- Beheko oinean garatuko dira, kaletik zuzenean sarrera duten erdi-sotoetan banakako fitxak baimentzen duen tokietan, eta gainera, eraikinetako lehen solairuan, baldin eta beheko solairuari lotuta badaude, zona-mugarik gabe.

Biltegia

- Eraikinetako beheko solairuan eta erdi-sotoan garatuko dira. Halaber, egun dauden sotoetan garatuko dira, jarduera beheko solairuan zertzen denaren osagarria denean.

Administratiboa

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

Bulego profesionalak

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

Ostalaritzakoa

- Jarduera hau (taberna, kafetegia, jatetxea, elkarte gastronomikoak,) bakar-bakarrik eraikinetako beheko solairuan garatuko da. Aparteko kasu gisa, kafetegi edo jatetxe erabilera espezifikoa baimenduko da eraikinetako lehen solairuan, erabilera behar beste argi egiaztatzen denean eta beheko solairukoari lotuta baldin badago.

Hotelekoa

- Aurreko puntuan jasotako egoera horiexetan baimenduko da, eta eraikin osoa ere hartu dezake; hori guztia garatzeko, muga bakarra izango da logelak lehen solairuan edo goragokoetan egotea. Hala ere, hotel jarduera eraikin unitate berezietan garatuko da nagusiki, haien ezaugarriak direla eta askoz egokiagoak gertatzen baitira horrelakoetarako.
- Erabilera mota honetan sartzeke daude pentsioak, zeren eta etxebizitza erabilerari asimilatzen baitzaizkio, dagokion atalean ezarritako baldintzetan.

ERABILEREN BATERAGARRITASUNA ERAIKIN BARRUAN					
ERABILERAK	**S**	**ES**	**BS**	**1.S**	**GOIKO S.**
Merkataritza		*	*	*(lotua)	*(unido)
Artisau tailerra		*	*	*(unido)	
Biltegia	*	*	*		
Administratiboa		*	*	*	*(lotua)
Bulego prof.		*	*	*	*
Ostalaritzakoa		*	*	*(lotua)	
Hotelekoa		*	*	*(lotua)	*(lotua)

2.- Ekipamendua

Honetan daude erlijio, administrazio eta aparkaleku-eraikin erabilerak, eta ekipamendu generikoak; azken horien xedea dagokion garaian zehaztuko da. Ekipamenduen titulartasuna publikoa edo pribatua izan daiteke.

Ekipamendu erabilera erdisotoan baimenduko da kaletik zuzenean sarrera duenean, beheko solairuan eta lehen solairuan, beheko solairuari loturik dagoenean; gainera, sotoko solairua ere erabili ahal izango da jardueraren erabilera osagarrietarako. Eraikin osoa ere ekipamendurako erabili ahal izango da, aukera hau galarazten duten trafiko edo aparkaleku arazoak sortu daitezkeenean izan ezik.

Gaur egun ekipamendukoak diren eraikinetan mantendu egingo da erabilera hau; bakar-bakarrik Iturriotz, 43 eta 41eko unitateetan onartuko da bizitegi erabilerarako moldatzea.

65. ARTIKULUA. ERABILERA GALARAZIAK.

Oro har, Planaren lurralde esparruan hauek daude galarazita:

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

66. ARTIKULUA. ANTOLAMENDUTIK KANPO DAUDEN ERABILERA BATERAEZINAK.

Sotoan bakarrik garatutako ostalaritza erabilera antolamendutik kanpo dago, eta lokala bera, erabilera mantentzen den bitartean, antolamendutik kanpoko eraikinei dagokienez lurraren legediak ezarritako muga eta baldintzen mendean geratuko da.

67. ARTIKULUA. ERABILERA BATERAEZIN TOLERATUAK

Aldi baterako toleratuko dira, geroago azalduko den erregimenarekin 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 egunerako.

✓ Modu independentean sotoan garatzen diren administrazio, merkataritza edo ostalaritza erabilerak.

Tolerantzia erregimenaren zalutasun maila ez da beti berbera izango aipatutako kasu hauetan guztietan. Horrela:

✓ Bizitegi eraikin barruko aparkaleku-garajeak mantendu ahal izango dira, eraikina ordezkatzen ez den bitartean.

✓ Beheko solairuko etxebizitza erabilera eta teilatupeko etxebizitza independentearena mantendu ahal izango dira, eraikinaren birgaitze integrala gertatu ezean; 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.

68. ARTIKULUA. ERABILERA ASIMILATUAK.

1.- Bulego profesionalak:

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

2.- Pentsioak

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

3.- Ekipamendu komunitarioko erabilerak

Merkataritza erabilerei asimilatuko zaizkie.

69. ARTIKULUA. LEHENTASUNEZKO INTERESA DUTEN JARDUERA BABESTUEN KATALOGOA.

Bizitegi erabilerako lur-zati eta eraikin unitateetan, Erabilera Bateragarrien Arautzea hauxe izango da:

1. Kategoria:
   a) Jatetxeak eta Kafetegiak
   b) Antigoaleko gauzak, erloju dendak, bitxi dendak
   c) Artisau tailerrak eta saltokiak
   d) Ehungintza, Larrugintza eta Osagarriak

2. Kategoria:
   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. Burdindegiak.

3. Kategoria:
   a) Hotelak eta Ostatuak
   b) Botika, Optika, Ortopedia eta Drogeriak
   c) Jostailuak eta Opariak
   d) Ile-apaindegiak, Apaindegiak

4. Kategoria:
   a) Administrazio gestoriak
   b) Bidai bulegoak
   c) Bulego profesionalak

Diru-laguntzarik gabe: Tabernak eta antzekoak
Diskotekak
Banku eta finantza bulegoak
Elkarte gastronomikoak eta jolas elkarteak
Supermerkatu handiak

70. ARTIKULUA. BIRGAITZEKO LAGUNTZAK.

Une bakoitzean indarrean dauden birgaitzeko laguntzak izango dira bai Eusko Jaurlaritzak ezarritakoak bai Ordenantza Fiskalek edo Arrasateko Udalak ezarritako diru-laguntzak ematea arautzen duen Udal Ordenantzak jasotakoak.

71. ARTIKULUA. JARDUERA EGITEKO LAGUNTZAK.

Une bakoitzean indarrean dauden jarduerak egiteko laguntzak izango dira Ordenantza Fiskalek edo Arrasateko Udalak ezarritako diru-laguntzak ematea arautzen duen Udal Ordenantzak jasotakoak.

1. KAPITULUA

DEFINIZIOAK

72. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERA UNITATEAK.

Zuzeneko jarduera unitateak dira, batetik, Plan Berezian aurreikusitako antolamendua gauzatzeko beste partzelarik behar ez dutenak eta, bestetik, Eraikuntza arautzen duen Araudiaren 2. Kapituluko Hirigintza Egokitzeko Araudian jasotako baldintzak betetzen dituzten lur-zatiei dagozkienak.

73. ARTIKULUA. JARDUERA KONPOSATUKO UNITATEAK (JKU).

Jarduera Konposatuko Unitateak dira hasieran bi lur-zati edo gehiago izan eta Plana gauzatu ostean lur-zati bat edo gehiagoa sortaraziko dutenak, jardueraren bideragarritasuna eta exekuzioa gauzatze aldera. Halako jarduera batez, azalera txikiko lur-zatien hirigintza kudeaketa arintzea da asmoa, zeren eta bestela jardunez gero ez bailirateke izango bideragarriak banakako jarduera batean. JKU honek berekin darama onura eta kargen banaketa, hasierako lur-zati bakoitzaren azaleraren araberakoa alegia, elkartutako lur-zati guztiak kontuan hartuz.

Antolamenduan aurreikusitako emaitza lortzeko, eta kargen eta onuren banaketa orekatuaren bidea jorratuz, Plan Bereziko zonaren batean hasieran hainbat lur-zati biltzea beharrezkoa denean, edo lur-zati bakar batean inongo interbentzio-motari ekiteko zailtasun nabarmenak daudenean, edo erabat ezinezkoa denean, Plan Bereziko zona horietan guztietan mugatuko dira Jarduera Konposatuko Unitateak.

74. ARTIKULUA. JARDUERA PUBLIKOKO UNITATEAK.

1.- Jarduera Publiko Konposatuko Unitatea (JPKU).

Jarduera Publiko Konposatuko Unitateak dira, kudeatzeko zailtasun handiak dituztela-eta, partzelazio edo antolaketa baldintza bereziak dituztelako edota afekzio handiagoak dituztelako, erabat edo zati batez ekimen publikoaren kontura exekutatzea komeni direnak.

2.- Ekipamenduko Jarduera Publikoko Unitatea (EJPU).

Ekipamenduko Jarduera Publikoko Unitateak dira Ekipamendu Komunitarioak lortzeko diren Unitateak.

3.- Espazio Libre eta Azpiegituretako Jarduera Publikoko Unitatea (ELAJPU)

Espazio libre berriak lortzeko edo zoladura, sare eta beste zenbait lan egiteko dira unitate hauek.

75. ARTIKULUA. ERAIKINAK HARTUTAKO KARKABA ESPAZIOAK.

Sistema lokalen kontsiderazioa izango dute eta karkabak liberatuko dira, jarduera berriak ezartzen badira eta/edo lehengoen titulartasuna aldatzen bada, eta eraikinean birgaitze edo ordezkatze lanen bat eginez gero, eta jabeek behartuta egongo dira karkaba espazioak lagatzen. Hala ere, aukera dago, edozein unetan eta desjabetuz, karkaba zati osagarriak egiteko, lehendik hartu barik zeuden eremuak batu ahal izateko edo etxe-sail 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.

76. ARTIKULUA. BIRGAITZE BABESTUKO EKINTZAK.

Birgaitzeko jarduera babestuak dira, titularrak betetzen dituenean ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako

abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako baldintzak, kasuan kasuko administrazio organoak hala jotzen dituenak, eta aukera egongo da kasu bakoitzean egoki diren finantza neurriak eta zerga onurak eskuratzeko, aipatutako Dekretuko 4. artikuluaren arabera.

77. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERARAKO UNITATEAK JARDUERARAKO UNITATE KONPOSATU BIHURTZEA.

Plana aurrera ateratzeko lanean, eta bertan aurreikusi gabeko zertzeladen eraginez, Zuzeneko Jarduerarako Unitate gisa zehaztutako hasierako lur-zatietakoren batek ezinbestez behar baldin badu beste hainbat hasierako lur-zati aurreikusitako antolamendua gauzatu ahal izatearren, Udalak finkatuko ditu Jarduerarako Unitate Konposatu berriak, betiere Antolamendua bide egokitik eraman ahal izateko.

78. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATEEN LABURPEN KOADROA

JARDUERA UNITATEEN LABURPEN KOADROA

UAC - JUK	
UAC - D1	Ferrerias, 8 (SVI) - Ferrerias, 10 (SVI)
UAC - F2	Ferrerias, 23 - 25 (CB-CA) – Erdiko kalea, 34 (CE)
UAC - F3	Erdiko, 54 (SVI) - Ferrerias, 35 (SVI)
UAC - H1	Erdiko, 14 (SVI) - Ferrerias, 9 (SVA)
UAC - H2	Ferrerias, 5 (SVA) – Erdiko kalea, 10 (CB)
UAC - H3	Erdiko kalea, 8 (CA) – Erdiko kalea, 6 (CA)
UAC - I1	Erdiko kalea, 35 (SVI) - Iturriotz, 32 (SVI)
UAC - I2	Erdiko kalea, 29 (CA) - Erdiko kalea, 31 (SVI)

UAC - I3	Erdiko, 27 (CA) - Arrasate pas., 2 (CA)-4 (SVI)
UAC - L1	Erdiko kalea, 3 (SVI) - Iturriotz, 4 (SVI)
UAC – T3	Maalako errabala, 27 (CA)
UAC - U1	Maalako errabala, 4 (SVA)
UAC - U2	Maalako errabala, 6 (SVA)
UAC - V1	Gazteluondo, 13 (CA)

UACP - JPKU	
UACP - F1	Erdiko kalea 42, 44 eta 46k eta F.12B – F.10B1 – F10B2 eraikinek eta Ferrerias kaleko F2.U ortuak osaturik.
UACP - I4	Iturriotz 30eko karkabara iristeko bidea, nahiz eta planoetan marraztuta egon karkaba gisa, Jarduera Konposatu Publikoko Unitatea (JKPU).

UAPE – EJPU	
UAPE-F1	Ferrerias kaleko eraikuntza berriak UACP-F1ean
UAPE-K1	San Juan eliza
UAPE - S1	San Frantziskoko ospitale zaharra

UAPELI -ELAJPU
Olarte eta San Frantzisko.
Lerrokadura berria Kanpatorpen.
Titulartasun publikoa duten karkaba espazioak birmoldatzea.

JARDUERA BAKARTUAK	
F etxe-saila.	ferrerias, 33ko beheko solairua (F1), zorua eta hegala
	ferrerias, 27ko beheko solairua (F3B), zorua eta hegala
	Erdiko kalea 31ko (F6B) gehigarriaren beheko solairua, zorua eta hegala
	Erdiko kalea 38ko (F8) 2 goi solairu, hegala
	Beheko solairua + Erdikok alea 40ko (F9) 3 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdikok alea 50eko (F14) 2 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdikok alea 52ko (F15) 3 solairu, zorua eta hegala
	Pasagune estalia Erdiko kalea 54an (F16A) – Ferrerias kalea 35 (F16B)
	Beheko solairua + Erdiko kalea 56ko (F17) 3 solairu, zorua eta hegala
	Pasagune estalia Ferrerias 37an (F20)
G etxe-saila	Ferrerias, 21eko beheko solairua (G1B), zorua eta hegala
	Erdiko kalea 26ko (G8) beheko solairua, zorua eta hegala
	Erdiko kalea 28ko (G9B) beheko solairua, zorua eta hegala
H etxe-saila	Ferrerias , 11 - 13 (H1 - H2) zorua
	Ferrerias 9 (H3B) - Erdiko kalea 14 (H3A) pasagune estalia
	Beheko solairua + Ferrerias, 7ko solairu bat (H4), zorua eta hegala
	Erdiko, 4 (H8) zorua
	Beheko solairua + Erdiko kalea 6ko (H9) 3 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdiko kalea 8ko (H10) 3 solairu, zorua eta hegala
	Erdiko kalea 12ko (H12) beheko solairua, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdiko kalea 18ko (H15) 3 solairu, zorua eta hegala
	Olarte kantoia 6ko beheko solairua (H16B), zorua eta hegala
I etxe-saila	Beheko solairua + Erdiko kalea 31ko (14-2) 3 solairu bat, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdiko kalea 29ko (I4-1) 3 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdiko kalea 27ko (I5-2) 3 solairu, zorua eta hegala
JI etxe-saila	Erdiko kalea 23ko 2 solairu (J1), hegala
	Erdiko kalea 19ko 3 solairu (J3), hegala
	Beheko solairua + Iturriotz 20ko (J6) 2 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Iturriotz 22ko (J7) 2 solairu, zorua eta hegala
	Iturriotz 24ko (J8) beheko solairua, zorua eta hegala
	Iturriotz 26ko (J9) pasagune estalia
L etxe-saila	P.Beheko solairua + Erdiko kalea 11ko (I3) 2 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdikok alea 9ko (L4) 3 solairu, zorua eta hegala
	Beheko solairua + Erdiko kalea 7ko (L5) 4 solairu, zorua eta hegala
	Erdiko kalea 5eko (L6B) beheko solairua, zorua eta hegala

ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA

HIRIGINTZAKO BALIO HISTORIKOA (HBH)
Herriko plaza nagusia eta mugako zatiak (Iturriotz zati bat, Erdiko kaleko zati bat eta Kanpatorpea)
Seber Altube plaza
Arano eta Garcia maisu-maistrak – Portaloia
Arbolapeta
Erdiko kalea
Maako errabala kalea
Zurgin kantoia
Kanpatorpea kantoia
Olarte kantoia

HIRIGINTZAKO BALIOA (HB)
Ferrerias kalea
Iturriotz kalea (41 zk.raino)
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 (Gazeluondo eta Arbolapeta artean)
Zerkaosteta kalea
Otalora Lizentziaduna kalea, zenbait 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 errabala 23aren alboko kantoiak
Maalako errabala 4 eta 6 arteko kantoia
Iturriotz kalea, 41etik Gazteluondoraino
San Frantzisko kalea
Iturriotz, 33ko ataripea
Maalako errabala, 8ko ataripea
Iturriotz, 41
Arrasate pasealekua, 1 bis
Erdiko kalea, 23
Maalako errabala, 1- aurrealdea

BALIO MOLDAGARRIA (BM)
Espazio librea F etxe-sailean, Ferrerias kalerantz
Bide berria Arrasate pasealekua eta Gazteluondo kalearen artean
Azoka kalea
Mondragones kalea
Seber Altubetik Ferrerias kalerako kantoia
Zeharkale estalia (zati bat)
Maalako errabala, 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
Ferrerias, 8 - 8 bis
Maalako errabala, 1- atzealdea
Maalako errabala, 3ko atzealdea

BALIO MOLDAGARRIA (BM)
Maalako errabala, 5eko atzealdea
Maalako errabala, 7ko atzealdea
Maalako errabala, 5eko atzealdea
Maalako errabala, 17ko atzealdea
Maalako errabala, 19ko atzealdea
Maalako errabala, 27ko atzealdea
Maalako errabala, 31ko atzealdea

2. KAPITULUA

KUDEATZEKO ERAK

79. ARTIKULUA. ZUZENEKO JARDUERA UNITATEAK KUDEATZEKO ERAK.

Zuzeneko Jarduerako Unitateetako Birgaitze Babestuko Jarduerak zuzenean burutu daitezke, 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, 7 eta 8 zk.ko planoetan aurreikusitakoarekin bat, bidezko diren konpentsazio ekonomikoak ere izan daitezkeela kontuan izanik.

2.- Hirigintza Egokitzeko Araudia eta Unitaterako aurreikusitako Interbentzio Moduaren arabera kasuan kasuko Eraikuntza Ordenantza betetzen direla justifikatzea.

3.- Unitateko jabeek edo, gutxienez, eraikitako azaleraren hiru laurdenen jabeek Eraberritze Lanak exekutatzea onartzea, lehendik dagoen eraikin bat baldin bada. Izan ere, kasu honetan Udalak ahalmena izango du ados ez dauden jabeen eraikuntza zatia desjabetzeko eta birgaitze lanean parte hartzeko.

80. ARTIKULUA. LAGAPENAK.

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

81. ARTIKULUA. JARDUERA UNITATE KONPOSATUAK KUDEATZEKO ERAK.

Jarduera Unitate Konposatuak gauzatzeko, Konpentsazio Sistema edo Lankidetza Sistema finkatu da.

82. ARTIKULUA. JARDUERA PUBLIKOKO UNITATEA KUDEATZEKO ERAK.

Kudeaketa sistema da, kasu guztietan, desjabetzekoa.

83. ARTIKULUA. JARDUERA BAKARTUAK (KARKABAK)

Jarduera Bakartuen kasuan, desjabetzeko sistemaz gain, kontuan hartu behar da eraikinean hirigintza jardueraren bat eginez gero, Planak propio horrelakoetarako aurreikusten dituen derrigorrezko lagapenak gauzatu beharko direla, hain zuzen ere ZJUen kudeaketa moduei dagokienez 79. artikuluak ezartzen duenaren bidetik joz.

3. KAPITULUA

ONURAK ETA KARGAK

84. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK ETA ZORUAREN BALIOA ZEHAZTEA.

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

Hirigintza kargak eta lurraren balioa zehazteko, erabilera karakteristikoari eta espezifikoei zein hirigintzako zamei buruzko aginduetan ezarritakoari jarraituko zaio oro har.

85. ARTIKULUA. ERABILERA KARAKTERISTIKOA ETA ESPEZIFIKOAK.

BIZITEGIA	GOIALDEA	BEHEALDEA
* Etxebizitza BS.	0,90	1,50
* Etxebizitza goiko solairuak	1	1
* Etxebizitza BC (goiko azken solairuari loturik	0,5	0,5
* Trastelekua	0,5	0,5

JARDUERA EKONOMIKOAK	GOIALDEA	BEHEALDEA
* Merkataritzakoa	0,90	1,50
* Nekazaritzakoa	--	--
* Industriakoa	--	--
* Artisau tailerrak	Merkataritzaren antzekoa	
* Biltegia	0,90	1,50
* Administraritza goiko solairuetan	1	1
* Administraritza beheko solairuetan	0,90	1,50

* Lan egiteko bulegoak goiko solairuetan......... 1.. 1
* Lan egiteko bulegoak beheko solairuetan..... 0,90 1,50
* Ostalaritza 0,90 1,50
* Hotela.. 1.. 1

EKIPAMENDUA	GOIALDEA	BEHEALDEA
* E. C. Publikoa	--	--
* E. C. Pribatua. (lur-zati osokoa)	5	5
* Aparkalekuen eraikina	0,40	0,40

86. ARTIKULUA. ZORUAREN BALIOA.

Lurraren balioa zehazteko, eraikineko erabileraren eta eraikinaren profilaren arabera jardungo da Profil asintotikoaren erreferentzia hartuko da, BO+3+EPren %100ekoa alegia, eta behealdean merkataritzako beheko solairua dagoela joko da erabilera-tipotzat (1,5eko koefizientea), goiko solairuetan etxebizitzaz (1 koefizientea) eta BO-trastelekuaz (0,5 koefizientea), haren azalera osoan (%100), guztira 5eko koefizientera helduz lur-zatirako; halaz, lur-zatiko lur garbi osoaren balio unitarioa, hiritartu gabe, eta dagokion eraikuntza aprobetxamenduaren %100 erantsiz, 1.578,50 €/m² izango da, Plan honen hasierako onespenaren egunean hain justu.

Lurraren balioa bai lagapenen kasuan bai desjabetzeen kasuan aplikatuko da (interesatuak kobratuko ditu). Desjabetzeen ondorioetarako, erreferentziazko eraikuntza profila Planaren eremuko behealdeko BO+3+EPren %50 izango da (4,75eko koefizientea).

Jarduera bakartuen (karkaben) ondorioetarako, eraikitako edo eraikinak hartutako azaleraren balio unitarioa 90,27 €/m² izango da, ukitutako solairu bakoitzerako.

Jarduera bakartuetan, Udalak ordain ekonomikoa jarriko du interbentzioa zertzen den fatxadako birjartze obretan ere (zati batez eraitsi eta itxitura eta estaldura elementuak atzera jartzeko lanetan alegia), birjartze lan horien egiazko kostua ordainduz horretarako; kostu hau kasu bakoitzean kalkulatu beharko da.

Eraikinak ez badu hartzen karkaba espazioa, egoki izan daitekeen kalte-ordaina baloratzeko unean, solairu batek okupatzen duela kontsideratuko da.

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

87. ARTIKULUA. HIRIGINTZAKO KARGAK.

Lur-zatia hiritartzeko kostuak kalkulatzeko, eraikineko erabileraren eta eraikinaren profilaren arabera egingo dugu. Profil asintotikoaren erreferentzia hartuko da, behealdeari dagokionez BO+3+EPren %100ekoa alegia (5eko koefizientea), eta halaz 428,10 €/m² izango da lur-zatiari esleitutako hiritartze kostu unitarioa, Plan honen hasierako onespenaren egunean hain justu.

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

4. KAPITULUA

BIRGAITZEA

88. ARTIKULUA. BIRGAITZE JARDUEREN BALDINTZAK.

Plan Berezian eta ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasotako zehaztapenak betetzea da birgaitze jardueren baldintza, eta nagusiki, batetik, hirigintza egokitzea lortzekoak eta, bestetik, antolamendu berriko etxe-sailetako barne-espazio libreetarako zein espazio libreetarako ezarritako neurriak lortzekoak. Zehaztapen horiek gauzatzeko, hona hemen egin beharreko pausuak:

1.- Hasierako lur-zatiaren azalera lagatzea; Erabilera Mugatuko Jabetza Publikoko Espazio Libre gisa sailkatuta geratuko da antolamendu berrian (Karkabak).

2.- Antolamendu berriko espazio libreak hartzeagatik antolamendutik kanpo geratuko den azalera eraikia lagatzea (solairu guztietan).

89. ARTIKULUA. BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK.

Oro har, birgaitzearen onuradunek eskubide hauek dituzte:

1.- Plan Berezian onartutako eraikuntza aprobetxamendua.

2.- Ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruz Eusko Jaurlaritzak emandako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan aurreikusitako finantzaketa laguntzak, Plan Bereziak izaera hori ematen dionean.

3.- Udal aurrekontuetan Herrigunea eta haren errebalak kudeatzeko jaso daitezkeen laguntzak.

4.- Obretako tasetan eta zergetan salbuetsita geratzea, dagozkion Ordenantza Fiskaletan ezarritakoaren arabera.

5.- Hiritartze kargetatik libre geratzea, kasu hauetan:

- **EMetan:** Kasu guztietan.
- **EEetan:** Kasu guztietan.
- **OEetan:** Kasu guztietan.
- **IEetan:**

  * Berriro 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, eskaileraren eta estalkiaren kokalekua edo kota aldatu barik, jatorrizko estaldura material berriro ezarriz.

    • eranskin itsusgarriak kentzea

    • Instalazio teknologikoak eta hiegiene-sanitate instalazioak sartzea

    %100 SALBUETSITA.

    Kasuistika honen arabera zuzenduko da %100 salbuestea:

    • Kanpoko edo barruko fatxada zaharberritzea, eta barnealdeko fatxadetan aldaketa partzialak ere onartuko dira, baldin eta konposizio batasuna hausten ez bada eta estilo balio 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, eskaileraren eta estalkiaren kokalekua edo kota aldatu barik, jatorrizko estaldura material berriro ezarriz. -10%

    • egitura finkaturik, egoera txarrean dauden egitura elementuak beste berri batzuez ordeztuz, forjatuen kotak aldatu barik: -20%

    • egitura finkaturik, egoera txarrean dauden egitura elementuak beste berri batzuez ordeztuz, forjatuen kotak aldatu daitezkeelarik, baina leihoetako kotak eta erlaitz lerroa finko mantentzen badira: -30%

* Ez badira mantentzen ES + BO + 1. O: ez dago salbuetsita.

- **IGBetan:** Ez daude salbuetsita, oro har.
- **BGDetan:** Salbuetsita daude, 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:

1.- EKO eta EEOren EIMetarako.

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 baina Espazio Libre Publiko edo Karkabetarako laga behar diren hasierako lur-zatien azaleren balioaren parekoa.

2.- Kalte-ordaina, Antolamendutik Kanpokotzat jotako azalera eraikiaren balioaren parekoa, eraitsi behar baldin bada Espazio Libre Publikoa hartzen duelako.

3.- Kalte-ordaina, 2. paragrafoan aipatutako Antolamendutik Kanpo jotako eraikinen eraiste partzialeko lanen kostuaren parekoa, ukitutako itxitura eta estaldura elementuak atzera jartzeko kostua ere kontuan hartuz. 2. paragrafoan aipatutako obrek ukitutako etxebizitza edota lokaletako zerbitzuen finantzaketa osoa, Plan honetan gutxienezkotzat jotakoak. Eta karkaba hiritartzea.

2.- EBOetarako EIM

Karkabaren atzealdeko mozketak ez dira a) puntukoak bezala kontsideratuko, N1 (hirigintza egokitzea) alegia; edonola ere, eraikinak oso-osorik jasoko du aurreko artikuluetan Birgaitzeko Plan Bereziak emandako birgaitze lanen izaera hori.

90. ARTIKULUA. UDALAREN AHALMENAK

1.- Birgaitze ekintzetan esku-hartzeko ahalmen hauek ditu Udalak, Plan Bereziak ezartzen dituenak, bai eta ondare hiritartua eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak ematen dituenak eta lurzourari eta hiri antolamenduari buruz indarrean dagoen araudiak ere.

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

3.- Udalak, bere zerbitzu teknikoen eta SURADESAren bidez, birgaitze lanen bat izan behar duten jabetzetako jabe 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 jokatzea komeni baldin bada.

1. KAPITULUA

DEFINIZIOAK

91. ARTIKULUA. LIZENTZIA BEHAR DUTEN JARDUNAK.

Lizentzia beharra dute, aurrez behar dituzten baimenez gain, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 207. artikuluan aipatutako egintzak, eta beste egintza batzuk ere bai, zerrenda honen arabera:

- Oinplano berriko era guztietako eraikin eta instalazioak eraikitzeko lanak.
- Lehendik dauden era guztietako eraikin eta instalazioak handitzeko lanak.
- Lehendik dauden era guztietako eraikin eta instalazioetako egitura ukitzen duten aldatze edo erreforma lanak.
- Lehendik dauden era guztietako eraikin eta instalazioen kanpoko itxura aldatzeko lanak.
- Eraikinen barne-banaketa aldatzen duten obra guztiak, eraikinetako erabilera edozein delarik.
- Eraikuntzak eraistea edo botatzea.
- Hiritartzeko elementuetako obrak eta zerbitzu publikoen azpiegituretako instalazioetako obrak.
- Era guztietako antena instalazioak.
- Finkak, orubeak eta lursailak ixtea.
- Obra txikiak izenekoak.
- Era guztietako kartelak eta errotuluak jartzea.
- Lur mugimenduak, lur erauzketak eta indusketak.
- Esplorazio geoteknikoko katak egitea eta arkeologia lanak egitea.
- Finkak partzelaka eta finkaka sailkatzea.
- Eraikinen eta instalazioen lehen erabilera eta okupazioa, oro har.
- Lehendik dauden eraikinetan eta instalazioetan merkataritza erabilerak eta profesionalak jartzea, bai eta horiek aldatzea ere, eta jarduera batean titulartasuna aldatzea ere bai.

Aurreko zerrenda hori ez da zehatz-zehatza; izan ere, zerrendako edozein ekintzarekin asimilatzeko moduko beste edonolako ekintzak ere ezinbestekoa izango du lizentzia, oro har.

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

Arrasateko Herrigune Zaharrari Multzo Monumental kategoria eman zion Kultura Ondasun Kalifikatuaren Deklarazioa onartu zuen 2671997 Dekretuak, otsailaren 11koak, 11. artikuluan xedatzen duenarekin bat, Dekretu horren arabera babes maila berezi, ertain edo oinarrizkoan sartutako eraikinetako edozeinetan -eraikin horiek guztiak bilduta daude Hirigintza Araudiari buruzko agiri honi erantsitako Katalogoan- zertzeko interbentzio proiektuek egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko zehatza jasoko dute, 1/50 eskalaz egina oinen kasuan, 1/20 eskalaz egina, berriz, fatxada eta sekzioen kasuan, arkitektura-xehetasunak ere adieraziz. Bide batez, argazki-dokumentazio osatua, plano historikoak eta beste zenbait ere jasoko dira proiektuan, 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.

93. ARTIKULUA. HERRIGUNE ZAHARREKO EREMU ARKEOLOGIKOA UKITZEN DUTEN OBRETARAKO LIZENTZIEN TRAMITAZIOA.

Kultura Sailburuak, 1998ko otsailaren 12an emandako Aginduaren bidez, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Nagusian inskribatu zuen Arrasateko Herrigune Zaharreko Arkeologia Eremua, Kultura Ondasun, Multzo Monumental kategoriaz, eta arkeologia eremu horretan sartutako ondasunak ukituko dituzten obrak egiteko, obren sustatzaileak arkeologia proiektua aurkeztu beharko du Gipuzkoako Foru Aldundian, hark onartu ditzan, obrei ekin aurretik inondik ere.

94. ARTIKULUA. TITULARTASUN ALDAKETETAN HIRIGINTZA EGOKITZAPENA ESKATZEA

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

Kasuan kasuko jarduera lizentzia emandako unean bildutako inguruabarrak aldatu baldin badira, titulartasun aldaketak berekin ekarriko du lokalaren hirigintza egokitu beharra (fatxadak, karkabak, higiene eta osasun baldintzak, ebakuazio baldintzak,), lokalari zuzenean eragiten dioten alderdietan.

Ez dute 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 lehendik finkatutako ebakuazio baldintzak ez murrizteko eskatuko dute.

2.- Fatxaden egokitzapenari dagokionez, goiko solairuetan garatzen diren jardueren titulartasuna aldatzen bada, 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.- Titulartasun aldaketa hori gertatu den unean, jardueraren hasierako lizentzia emandako unean aplikagarria zen alorreko edota hirigintzako araudia ez bada aldatu, horrelakoetan ere ez da eskatuko aipatutako hirigintza egokitze hori.

ERAIKUNTZAREN KATALOGOA

ERAIKIN MONUMENTALAK (EM)	
K etxe-saila	Eliza, parrokia
L etxe-saila	Udaletxea
G etxe-saila	Erdiko kalea 20
F etxe-saila	Beheko solairua, Erdiko kalea 54
O etxe-saila	Arrasate pasealekua 1 bis-eko sotoa
S etxe-saila	San Frantzisko eliza
A-B etxe-saila	Zurgin kantoiko atea
E-Q' etxe-saila	Portaloiko atea
O-P etxe-saila	Kontzeziñoko atea

EGITURA ERAIKINAK (EE)	
A etxe-saila	Ferrerias 38 Ferrerias 40 Ferrerias 46 Ferrerias 48
F etxe-saila	Erdiko kalea 34
G etxe-saila	Ferrerias 17 Ferrerias 19 Erdiko kalea 22 Erdiko kalea 26 Olarte Kantoia 1
H etxe-saila	Ferrerias 1 Erdiko kalea 18
J etxe-saila	Erdiko kalea 19 Erdiko kalea 23
N etxe-saila	Iturriotz 43
O etxe-saila	Iturriotz 29 Iturriotz 33 (fatxada)
P etxe-saila	Iturriotz 27 (fatxada)

EGITURA ERAIKINAK (EE)	
	Iturriotz 25 Iturriotz 23
Q etxe-saila	Iturriotz 9
Q' etxe-saila	Iturriotz 7 (fatxada)
T etxe-saila	Maalako errabala 1 (fatxada) Maalako errabala 13 Maalako errabala 17
S etxe-saila	Seber Altube 4 (San Frantzisko konbentua)

OINARRIZKO ERAIKINAK (OE)	
A etxe-saila	Ferrerias 34, beheko solairua
B etxe-saila	Ferrerias 32 Ferrerias 24, beheko solairua
C etxe-saila	Ferrerias 20 Ferrerias 18 Ferrerias 16
E etxe-saila	Ferrerias 4, beheko solairua Ferrerias 6, beheko solairua
F etxe-saila	Ferrerias 25, beheko solairua Ferrerias 23, beheko solairua Erdiko kalea 36 Erdiko kalea 42 Erdiko kalea 58
G etxe-saila	Erdiko kalea 32 Erdiko kalea 28
H etxe-saila	Erdiko kalea 16 Erdiko kalea 10 Erdiko kalea 4
I etxe-saila	Gazteluondo 1

OINARRIZKO ERAIKINAK (OE)	
L etxe-saila	Erdiko kalea 9 beheko solairua Iturriotz 8 Iturriotz 10
P etxe-saila	Iturriotz 17, beheko solairua

INGURU ERAIKINAK (IE)	
A etxe-saila	Ferrerias 36 Zurgin kantoia 3
B etxe-saila	Ferrerias 30
C etxe-saila	Ferrerias 14
E etxe-saila	Ferrerrias 2 Ferrerias 4 Ferrerias 6
F etxe-saila	Ferrerias 23 Ferrerias 25 Erdiko kalea 38 Erdiko kalea 40 Erdiko kalea 46 Erdiko kalea 48 Erdiko kalea 50 Erdiko kalea 56 Erdiko kalea 60
G etxe-saila	Erdiko kalea 24 Erdiko kalea 30
H etxe-saila	Ferrerias 13-Olarte kantoia 6 Erdiko kalea 6 Erdiko kalea 8 Erdiko kalea 12
I etxe-saila	Erdiko kalea 29 Erdiko kalea 27

INGURU ERAIKINAK (IE)	
	Arrasate pasealekua 2 Iturriotz 28 Iturriotz 30
J etxe-saila	Erdiko 21 Kanpantorpea 2 Kanpantorpea 4 Iturriotz 20 Iturriotz 22 Iturriotz 26
L etxe-saila	Erdiko kalea 5 Erdiko kalea 7 Erdiko kalea 9 Erdiko kalea 11 Iturriotz 6
N etxe-saila	Iturriotz 37 Iturriotz 39 Iturriotz 41
Q' etxe-saila	Iturriotz 1 Iturriotz 3 Iturriotz 5
R etxe-saila	Olarte 2 Olarte 10 Olarte 12 Olarte 16 Olarte 18
T etxe-saila	Maalako errabala 1 Maalako errabala 3 Maalako errabala 5 Maalako errabala 9 Maalako errabala 11 Maalako errabala 19

INGURU ERAIKINAK (IE)	
	Maalako errabala 21 Maalako errabala 23 Maalako errabala 27 Maalako errabala 29
U etxe-saila	Maalako errabala 2 Biteri etorbidea 1 Biteri etorbidea 3
V etxe-saila	Gazteluondo 9 Gazteluondo 11 Gazteluondo 13
W etxe-saila	Olarte 20

INGURU BALIORIK GABEKO ERAIKINAK (IBGE)	
A etxe-saila	Ferrerias 54
B etxe-saila	Ferrerias 28 A-B-C Ferrerias 22 Ferrerias 24 Ferrerias 26
F etxe-saila	Erdiko 52
G etxe-saila	Ferrerias 15 Ferrerias 17, barrualdeko eraikinak Ferrerias 19, barrualdeko eraikinak
H etxe-saila	Ferrerias 3 Ferrerias 5 Ferrerias 9
P etxe-saila	Iturriotz 19 Iturriotz 17
Q etxe-saila	Iturriotz 7 bis
Q' etxe-saila.	Zerkaosteta s/n (Arano eta Garcia maisu-maistra izkina)

INGURU BALIORIK GABEKO ERAIKINAK (IBGE)	
R etxe-saila	Olarte 14 Olarte 6
T etxe-saila	Maalako errabala 7 Maalako errabala 15 Maalako errabala 33
U etxe-saila	Maalako errabala 4 Maalako errabala 6 Maalako errabala 8
V etxe-saila	Gazteluondo s/n (Iturriotz izkina) Gazteluondo 3 Gazteluondo 7
T etxe-saila	Maalako errabala 31

BALIORIK GABEKO ERAIKIN DESEGOKIAK (BGD)	
A etxe-saila	Ferrerias 42 Ferrerias 44 Ferrerias 50-52 Ferrerias 56
C etxe-saila	Ferrerias 12
D etxe-saila	Ferrerias 8 - 10
F etxe-saila	Trasera de Erdiko 42 Trasera de Erdiko 46 Ferrerias 27 Ferrerias 33 Ferrerias 35 Ferrerias 37 Erdiko 54
G etxe-saila	Ferrerias 21
H etxe-saila	Ferrerias 7 Ferrerias 11

BALIORIK GABEKO ERAIKIN DESEGOKIAK (BGD)	
	Erdiko 14
I etxe-saila	Paseo Arrasate 4 Erdiko 31 Erdiko 33 Erdiko 35 Iturriotz 32
J etxe-saila	Iturriotz 24
L etxe-saila	Erdiko 3 Zeharkale estalia 1 Iturriotz 2 Iturriotz 4
O etxe-saila	Arrasate pasealekua 1 bis/Iturriotz 35 Iturriotz 33
P etxe-saila	Iturriotz 27 Iturriotz 21 Iturriotz 15
Q etxe-saila	Iturriotz 13 Iturriotz 11 Zerkaosteta 6
Q' etxe-saila.	Iturriotz 7
R etxe-saila	Olarte 8 Olarte 9

ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA

HIRIGINTZAKO BALIO HISTORIKOA (HBH)
Herriko plaza nagusia eta mugako zatiak (Iturriotz zati bat, Erdiko kaleko zati bat eta Kanpatorpea)
Seber Altube plaza
Arano eta Garcia maisu-maistrak - Portaloia
Arbolapeta
Erdiko kalea
Maalako errabala kalea
Zurgin kantoia
Kanpantorpea kantoia
Olarte kantoia

HIRIGINTZAKO BALIOA (HB)
Ferrerias kalea
Iturriotz kalea (41 zk.raino)
Olarte kalea (Arbolapetatik San Frantzisko kaleraino)
Karkabak

INGURU BALIOA (IB)
Mendia jauregiko atzealdeko lorategia
Letona plaza
Iturriotz, 7 eta Iturriotz 7-bis, eta terraza arteko pasagunea
Gazteluondo kalea
Olarte kalea (Gazeluondo 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 errabala 23aren alboko kantoiak
Maalako errabala 4 eta 6 arteko kantoia
Iturriotz kalea, 41etik Gazteluondoraino
San Frantzisko kalea
Iturriotz, 33ko ataripea
Maalako errabala, 8ko ataripea
Iturriotz, 41
Arrasate pasealekua, 1 bis
Erdiko, 23
Maalako errabala, 1 - aurrealdea

BALIO MOLDAGARRIA (BM)
Espazio librea F etxe-sailean, Ferrerias kalerantz
Arrasate pasealekua eta Gazteluondo kalearen arteko bide berria
Azoka kalea
Mondragones kalea
Seber Altubetik Ferrerias kalerako kantoia
Zeharkale estalia (zati bat)
Maalako errabala, 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
Ferrerias, 8 - 8 bis
Maalako errabala, 1 - atzealdea
Maalako errabala, 3ko atzealdea

BALIO MOLDAGARRIA (BM)
Maalako errabala, 5eko atzealdea
Maalako errabala, 7ko atzealdea
Maalako errabala, 9ko atzealdea
Maalako errabala, 1ko atzealdea
Maalako errabala, 17ko atzealdea
Maalako errabala, 19ko atzealdea
Maalako errabala, 21eko atzealdea
Maalako errabala, 23ko atzealdea

ZUHAITZ BABESTUEN KATALOGOA

ZUHAITZ BABESTUAK
Magnolio Grandiflora (Iturriotz, 7 – bis)
Arbolapetako indigaztainondoa

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

OINARRIZKO BABESEKO ELEMENTUAK
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
Ferrerias kalea, 38
Ferrerias kalea, 40

OINARRIZKO BABESEKO ELEMENTUAK
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