

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

40/2016 Foru Agindua, otsailaren 12koa, onartzen duena Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren maiatzaren 22ko 223/2015 Foru Aginduak ezarritako baldintzak bete direla. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Bernedoko Herrigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. aldaketaren espedientea

AURREKARIAK

Lehenengoa. - Maiatzaren 22ko 223/2015 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Bernedoko Herrigune Historikoen Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 1. aldaketaren espedientea.

Bigarrena. 223/2015 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendu eta gero, espedientea foru aldundira igorri beharko zela, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, haren betearazte indarra adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2016ko urtarrilaren 29an, espedientearen testu bateratua sartu zen aldundi honen erregistroan.

OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentuak aztertuta, egiaztatu da aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete dituela.

Horrenbestez, nire eskumeneko ahalmenak baliatuz, hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. - Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren maiatzaren 22ko 223/2015 Foru Aginduan ezarritako baldintzak (Foru Agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Bernedoko Herrigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. aldaketaren espedientea).

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, onartutako hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta beronen aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtoa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko otsailaren 12a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

**BERNEDOKO HIRIGUNE HISTORIKOA BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN
1. ALDAKETARI BURUZKO FITXAK ETA HIRIGINTZA ARAUDIA**

AURKIBIDEA

I. KAPITULUA ARAUDI OROKORRA

1. ERAIKUNTZA XEDAPEN OROKORRAK

2. KAPITULUA PLANA GARATZEKO ARAUDIA

II. TITULUA ERAIKUNTZA, URBANIZATZEA ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA ERAIKUNTZAKO ARAUAK

1. atala Definizioak

Esku hartzeko moduak eta mailak

Hirigintza arlokoak

Eraikuntza

2. atala Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia

3. atala Hirigintza Egokitzeko Araudia

4. atala Eraikuntzako ordenantzak

1. azpiatala: Zaintzeko ordenantza

2. azpiatala: Leheneratzeko ordenantza

3. azpiatala: Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza

5. atala Eraikinari gainjarritako osagaien ordenantzak

2. KAPITULUA URBANIZAZIO JARDUKETEN ARAUDIA

1. atala: Tratamenduen eta jarduketa mailen definizioa

2. atala: Urbanizatzeko esku hartzeak egiteko araudia

3. atala: Urbanizazio ordenantza: diseinu irizpideak

4. atala: Materialen, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak

3. KAPITULUA ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA

III. TITULUA KUDEAKETA ARAUTZEKO ARAUDIA

SARRERA ESKU HARTZE ARKEOLOGIKOKO MOTAK

1. KAPITULUA KUDEAKETA UNITATEAK DEFINITZEA ETA ZEHAZTEA

2. KAPITULUA KUDEAKETA MOTAK

**3. KAPITULUA BIRGAITZE EKINTZETARAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADU-
NEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK**

I. TITULUA ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua Xedea. Plan berezi honen helburua hirigintzako, eraikuntzako eta urbanizatzeko jarduketak antolatzea da, bai eta Bernedoko hirigune historikoan birgaitze integratuketaz jo den arearen hiri birgaitzerako beharrezko diren kudeaketa tresnak ezartzea ere. Helburuak honako hauek dira: lehenik, hiri ehuna babestu, zaindu, zaharberritu eta hobetzea; bigarrenik, eraikitako eta urbanizatutako ondarearen balioa ezartzea eta modu egokiagoan erabiltzea. Horren ondorioz, honako hauek bermatuko dira: batetik, biztanle kopuruari eustea eta, bestetik, hobekuntzak egitea biztanleen bizi baldintzetan, etxebizitzaren kalitatean, komunitateko ekipamenduen sustapenean eta jarduera ekonomiko bateragarritan

Hori guztia egingo da Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuan ezarritakoaren arabera (dekretu hori hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jardura babestuei buruzkoa da).

2. artikulua Plan mota. Plan berezi hau Lurzoruaren Legearen Hirugarren TITULUKO lehen kapituluaren 6. ataleko 84. artikuluan zehaztu diren b) motako plan berezietako bat da. Hortaz, plan berezi honetan bete beharko dira: Lurzoruaren Legean ezarritakoa, lege horren araubideak, bai eta 317/2002 Dekretuan ezarritakoa ere (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoa)

3. artikulua Bidezketasuna. Plan berezi honetan garatu dira Bernedoko arau subsidiarioetako kalifikazio orokorreko zehaztapenak

4. artikulua Eremua. Plan Bereziaren eremua 1. zenbakiko planoan jasota dago: arearen mugaketa; hegoaldeko mugan, bat dator Harresiaren jatorrizko trazadurarekin; eta gainerakoan, bat dator harresia babesteko zati batekin. Zati horretan aukera dago hirigune historikoaren irudia guztiz baldintzatzen duten espazioak eta eraikuntza elementuak sartzeko. Area hori bat dator Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak 1992ko azaroaren 9an eman zuen aginduan jasota dagoen Zonako Birgaitze Integratuko Areatzat jotzeko adierazpenean ezarritako mugaketarekin

5. artikulua Indarraldia. Behin betiko onarpena jaso ondoren, indarrean sartuko da; eta indarrean jarraituko du, berrikusia izan arte, Lurzoruaren Legean eta 317/2002 Dekretuan ezarritakoarekin bat (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoa)

6. artikulua Ondorioak. Plan berezia onartzearen ondorioak publizitatea, betearazpena eta nahitaezketasuna izango dira. Horrez gain, legezkotzat joko dira dagozkion desjabetzeak, honako manu hauetan ezarritakoa betetzen bada: Lurzoruaren Legean (1/1992 ED), Planeamendu Arautegian (159/1978 ED 2), 8/1990 Legean (Hirigintza Araubidea aldatzeko eta Lurzoru Balioespenak egiteari buruzkoa) eta 317/2002 Dekretuan (abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoa)

7. artikulua Dokumentazioa. Planak honako agiri hauek ditu:

A. Gizarte eta hirigintzako azterlana.

B. Deskribapen eta azalpen txostena.

C. Hirigintzako araudia.

D. Ekonomia eta finantzako azterlana; Jarduketa programa.

E. Lurzoruaren balioari eta zergei buruzko zehaztapenak.

F. Eraikuntzaren eta espazio publiko libreen katalogoa.

G. Eraikuntza Unitateen fitxak.

H. Antolamendu planoak.

Honen bitartez egingo den aldaketak EZ dakar gizarte eta hirigintzako azterlanean edo katalogoan ezarritako baldintzak berrikusi beharra. Azken bi horiek oinarritzat hartu ziren 1996an idatzi zen plan berezian.

8. artikulua Interpretazioa. Planaren agirietan ezarritakoa interpretatzeko, hauxe da lehen-tasun ordena:

1. Eraikuntza Unitateen fitxak (G)
2. Eraikinen eta hiriko guneen katalogoa (F).
3. Hirigintzako araudia (C).
4. Antolamendu planoak (H).
5. Deskribapen eta azalpen txostena (B).
6. Gizarte eta hirigintzako azterlana (A).

Ekonomia eta finantzako azterlana eta Jarduketa Programa (D); eta Lurzoruaren balioari eta zergei buruzko zehaztapenak (E) lehenetsiko dira dagozkien arloetan.

2. KAPITULUA PLANA GARATZEKO ARAUDIA

9. artikulua Jarduketa unitateak. Jarduketa unitateen bitartez kudeatuko da plana: zuzenak, konposatuak eta geroratuak; betiere, arau honetako III. TITULUAN ezarritakoarekin bat

10. artikulua Eraikuntza eta urbanizazio proiektuak. Planean aurreikusi diren birgaitze jarduketak dagozkien eraikuntza eta urbanizazio proiektuen bidez gauzatuko dira

II. TITULUA ERAIKUNTZA, URBANIZATZEA ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA ERAIKUNTZAKO ARAUAK

1. atala Definizioak

Esku hartzeko modu eta mailak

11. artikulua Zaharberritze zientifikoa. Zaharberritze zientifikoa eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailetan egiten den eraikuntzako esku hartzea da. Bere balio arkitektoniko zehatzak direla eta, garrantzi handia du hiri ehunean, artapenera eta beraren ezaugarriak balioestera bideratua baitago, haren barruan aipaturiko balio horiekin bat datorren erabilera edo erabilerak ahalbidetzeko. Bat dator 317/2002 Dekretuaren 1. eranskinean jasota dagoenarekin (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa)

12. artikulua Zaintzeko zaharberritzea. Eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailetan egiten den eraikuntzako esku hartzea da. Ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektoniko, kultural edo historikorik, baina eraikitako ondarearen zati garrantzitsua da: aspaldiko giro historikoaren zatia delako; eta tipologia ikuspegitik, elementu esanguratsua delako (barneko banaketarengatik, bertikalean banatutako elementuengatik, okupazioarengatik, lursailaren gainean duen kokapenarengatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik). Bat dator 189/1990 Dekretuaren 1. eranskinean zehaztuta dagoenarekin. Zaintzeko zaharberritze motako lanetan eraikuntza orokorrean mantendu beharko da; horrez gain, Eraikuntza Fitxan berariaz aipatu diren elementu desegokiak kendu egin beharko dira

13. artikulua Eraberritzea. Eraikina finkatzeko eta bestelako elementu batzuk aldatzeko xedez egiten den eraikuntzako esku hartzea da. Bat dator 189/1990 Dekretuaren 1. eranskinean zehaztuta dagoenarekin. Eraikuntzan egin behar diren aldaketa motak eta garrantzia zeintzuk diren, honela banantzen da:

13.1. Eraberritzea. Egin behar diren lanen mugak dira intereseko elementu isolatu batzuen mantentze zehatza egin eta konposizio unitatea zaindu beharrak. Edonola ere, artikuluhonek eragiten dien lanetan jatorrizko eraikinaren kota bete beharko da; eta, hala dagokionean, es-talkiko gailur altuenaren kota, gehienez ere 50 cm-ko aldaketa onartuta.

13.2. Egokitzeko eraberritzea. Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantzan ezarritakora eraikinak egokitzeko behar diren jarduketak egin beharko dira aldaketa lanetan, ahal denean.

13.1 epigrafean aipatu diren elementuak mantendu beharra eta 13.2 epigrafean aipatu den egokitasuna alde batera utzita, eraberritze motako lanetan Eraikuntza Fitxan berariaz aipatu diren elementu desegokiak kendu egin beharko dira.

14. artikulua Ordeztea. Eraispina oinplano berri bati lotuta dagoenean, biei batera «ordez-teko esku hartzea» esango zaio, berreraikitze esku hartzetzat jotzeko baldintzak bete ezean

15. artikulua Oinplano berriko esku hartzea. Aurrez eraikinik ez dagoen orubeetan eraikitzean datza esku hartze hori. Bat dator 189/1990 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin

16. artikulua Aurrekoetan sartu ez diren esku hartze osagarriko moduak

16.1. Eraispina. Esku hartze hori eraispina lehendik dagoen eraikinaren zati bat edo eraikin osoa deuseztatzean datza. Bat dator 189/1990 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin.

16.2 Berreraikitzea. «Ordezteko esku hartze» deritzonaren mota berezia da. Berreraikitzean, ordea, eraikin berriaren solido inguratzailea bat dator lehendik zegoenarekin. Bat dator 189/1990 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin.

16.3. Handitzea. Eraikuntzako esku hartze hori zehatz-mehatz datza dagoen eraikinaren azalera eraikia handitzean, izan solairu berriak jasotzeagatik, eraikitako perimetroa handitzeagatik, forjatu berriak eraikitzeagatik edo beste edozein ziorengatik.

16.4. Finkapena. Eraikuntzako esku hartze hori eraikin baten egituraren egonkortasun baldintzak lortzean datza. Bat dator 189/1990 Dekretuaren 1. eranskinean zehaztuta dagoenarekin

16.5 Artatzea eta apaintzea. Eraikuntzako esku hartze honen helburuak dira honako hauek: dauden eraikinen akabera osagaiak konpontzea, berritzea edo ordezte, gutxieneko zerbitzu higienikoei dagokienez, haien gutxieneko bizigarritasun baldintzak mantentzea edo jartzea, eraikinari indarreko araudiaren arabera instalazio zuzenak jartzea, eraikina ez narriatzeko behar diren baldintza orokorrak eta gutxieneko bizigarritasun baldintzak emateko behar diren bestelako obra txiki guztiak. Bat dator 189/1990 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin.

17. artikulua Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia. Eraikinak birgaitzeko egiten diren eraikuntza jarduketan intentsitate maila dagozkie. Honako obra hauek dira:

17.1. 189/1990 Dekretuko II. eranskineko lanak. Eraikin batean edo eraikuntza unitate baten eraketan, planeamendua betetzeko, operazio materialak egin ahal izateko gauzatzen direnak; eta, hala balegokio, planeamenduaren arabera helburuekin bat ez datorren eraikin bat edo eraikuntza unitate bat osorik edo zati batean deuseztatze esku hartze egiten direnak.

17.2. 189/1990 Dekretuko III. eranskineko lanak. Egiturazko eta eraikuntzako osagaien sendotasuna eta segurtasuna lortzea helburu dutenak, baita sarbideei, euriarekiko eta hezetasunarekiko iragazgaitasunari eta instalazioen egoera onari dagozkienak ere.

17.3. 189/1990 Dekretuko IV. eranskineko lanak. Programako gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzea dute helburu, baita planean ezarritako instalazioei dagozkienak ere.

Hirigintzari buruzko definizioak

18. artikulua Hirigintzari buruzko definizioak

18.1. Lursaila. Unitate fisiko eta onibarrekia osatzen duen lurzati oro da.

— Hasierakoa: Plana onartu aurretik jada bazegoen.

— Azkena. Plan berezia aplikatzearen ondorioz lortzen dena.

18.2 Orubea. Lursail edo lursailaren zati eraikigarri oro da, planean xedatutako kudeaketa eta urbanizazio betebeharrak guztiak bete ondoren.

18.3. Eraikina. Lursailaren gainean, hura osorik edo zati batean hartuta, egindako eraikuntza oro da.

18.4. Higiezina. Eraikin batek edo gehiagok, horiek hartzen dituen lursailak eta onibar unitatea osatuz lotuta dagoen lur libreak osatzen dituzten multzoa da.

18.5. Lerrokadura. Esparru publikoak eta pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga da.

— Nagusia: honako kale hauek hartzen dituen lerrokadura: Behekoa, Erdikoa, Sarrea, Nagusia, Gaztelukoa, Suso, Erremonteria, Harategia, Ospitalea, Hilerri zaharra, Plaza Nagusia, Gazteluko plaza, Angostinako atea; hirigune historikoko bigarren mailako kantoiak eta Harresiarekiko lerrokadura.

— Bigarren mailakoak: erabilera publikoak diren gainerako espazio publikoetako lerrokadurak.

— Atzekoak: erabilera murriztuko espazio libre publikoetako (patioak) lerrokadurak.

18.6. Eraikuntza edo fatxada lerroa. Eraikin baten eta espazio libre baten arteko lerroa edo muga da.

Eraikuntza

19. artikulua Eraikinaren osagaien definizioak

19.1. Eraikuntzaren altuera. Plan honen ondorioetarako, eraikuntzaren altuera kaleko sestratik, eraikuntzaren fatxada nagusiaren erdigunetik neurtuta, erlaitzaren edo teilatu hegalaaren beheko aldera doan distantzia bertikala da.

19.2. Fatxada. Norabide bertikalean doitutako azalera da. Eraikuntzaren lerrokaduratik igarotzen da.

— Nagusia: lerrokadura nagusiko segmentu batetik igarotzen da.

— Bigarren mailakoa: bigarren mailako lerrokadurako segmentu batetik igarotzen da.

— Atzekoa: lerrokadura nagusiko segmentu batetik igarotzen da.

— Albokoa: eraikin baten eta espazio libre pribatu baten arteko banaketa zehazten duen eraikuntza lerroko segmentu batetik igarotzen da. Eraikinaren alboko edo atzeko aldekoa izan daiteke.

19.3. Trinkoa. Argia sartzea oztopatzen duen fatxadaren zati itsua da.

19.4. Baoa. Argia sartzea uzten duen fatxadaren zati itsua da.

19.5. Bao ardatza. Fatxadako azaleran bao baten azalera erdi berdinean banatzen duen lerro bertikala da.

19.6. Erlaitza. Fatxada goialdean amaitzen duen airearen gaineko osagai horizontala da, harrizko materialak osatua. Estalkiko isurkiaren abiapuntua bermatzeko balio du.

19.7. Teilatu hegala. Fatxada goialdean amaitzen duen airearen gaineko osagai horizontal edo inklinatua da, horman landatutako osagai etenetan, harburuetan edo uhaletan bermatutako material arinez osatua. Estalkiko isurkiaren abiapuntua bermatzeko balio du.

19.8. Eskailerako baoa. Eskailera eta eskailburuak ixten dituzten parametro bertikalek mugatutako esparrua da.

19.9. Eskailerako begia. Eskailera malden eta eskailburuen kanpoko mugekin bat datozen plano bertikalek mugatutako esparru librea da.

19.10. Sotoa. Sotoko solairutzat hartzen da, baldin eta eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiagoren sabaia eraikineko beheko solairuaren kotaren azpitik badago.

Altuera librea ezin da berrehun eta hogeita bost zentimetro (225 cm) baino gutxiagokoa izan.

19.11. Erdisotoa. Eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiagoren lurreko plano behe solairuaren kotaren azpitik eta sabaiko plano kota horren gainetik duen solairua da.

Erdisotoaren erabileraren arabera izango da altuera librea, baina, betiere, berrehun eta hogeita bost zentimetroko (225 cm) gutxieneko absolutua izango du.

Sestra gaineko solairutzat hartuko dira, ondorio guztietarako, sabaiko forjatuaren gainaldeko edozein puntu espaloiko edo lurreko sestratik metro batera (1 m) edo gehiagora duten erdisotoak.

19.12. Kanpoko etxebizitza. Kanpora ematen duen etxebizitza da jangela edo egongela/jangela argiztatzeko eta aireztatzeko baoak erabilera publikoko espazio librea (esaterako, kale, plaza edo kantoiak) edota espazio libre pribatura edo lorategira (dagokion eraikuntza unitatean badago) zabalik dituenari.

19.13. Barruko etxebizitza. Barruko etxebizitza esaten zaio kanpoko etxebizitza izateko ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten egongelako edo egongela/jangelako argiztatze eta aireztatze baoak dauzkatenak.

2. atala

Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia.

20. artikulua Eraikuntza katalogatzea. Ondorio guztietarako, esparruko eraikin bakoitza balio erlatiboaren arabera sailkatzen da, «Eraikinen eta hiri guneen katalogoa» agirian (F) jasotzen den moduan. Honako kategoria hauek daude:

I. taldea Monumentuak

1. kategoria Ezaugarri historikoak eta arkitektonikoak dituzten eraikinak IT1K

2. kategoria Balio bereziko eraikinak IT2K

II. taldea Balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinak

3. kategoria Ingurumen balioa duten eraikinak IIT3K

4. kategoria Multzo balioa duten eraikinak IIT4K

III. taldea Balio historiko edo arkitektonikorik gabeko eraikinak

5. kategoria Egoki daitezkeen eraikinak IIIT5K

IV. taldea Desegokiak

6. kategoria Tipologia desegokia duten eraikinak IVT6K

21. artikulua Ordenantza aplikagarriak Eraikuntza jarduketak arautzeko ordenantzak dira honako hiru hauek: Eraikinak zaintzeko ordenantza; Eraikinak leheneratzeko ordenantza; Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza. Jarduketa jasotzen duten eraikinen katalogoko sailkapenaren arabera; edo jarraian azaldu den moduan eraiki gabeko orubeetan esku hartzea egiten den:

21.1. Eraikinak zaintzeko ordenantza. I. taldean (Monumentuak) sailkatu diren eraikinetan egiten diren eraikuntza jarduketei aplikatzen zaie. Eraikin horiek zaindu behar dira, eta elementu guztiak edo batzuk ezin dira inola ere eraitsi, geroago gehitu diren elementu arrotzak edo itsusgarriak izan ezean.

21.2. Eraikinak leheneratzeko ordenantza II. taldean (Balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinak) sailkatu diren eraikinetan egiten diren eraikuntza jarduketei aplikatzen zaie. Eraikin horiek zaindu behar dira, eta ezin dira inola ere eraitsi, betiere, baldin eta, planteamendua betetzen duten erakinei dagokienez, birgaitzeko jardueren kostuak Babes Aurrekontuaren ehuneko 80 gainditzen ez badu; eta, planteamendua betetzen ez duten eraikinei dagokienez, ehuneko 100 gainditzen ez badu. Kasu horietan Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza aplikatuko zaizkie.

Era berean, Eraikinak leheneratzeko Ordenantza aplikatu ahal izango zaie, aukeran, III. taldeko eraikinetan (Balio historikorik edo arkitektonikorik gabeko eraikinak) egiten diren jarduketei. Bestela, Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza ere aplikatu ahal izango zaie.

21.3. Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza. Honako hauei aplikatzen zaie: orube hutsetan egiten diren oinplano berriko eraikuntza jarduketei; IV. taldeko eraikinetan (Desegokiak) egiten diren eraikuntza jarduketei, baldin eta Birgaitze Babestuko modalitatean sartzeko asmoa badago; III. taldeko eraikinetan (Balio historikorik edo arkitektonikorik gabeko eraikinak) egiten diren eraikuntza jarduketei, baldin eta Eraikinak leheneratzeko Ordenantza aukeratu ez badute; eta II. taldeko eraikinetan (Balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinak) egiten diren eraikuntza jarduketei, baldin eta, birgaitze kostua zein den, ordeztean onartzen bada.

22. artikulua Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia. «Birgaitze Babestuko» esku hartzeak dira 317/2002 Dekretuaren 1. eranskinean (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa) jaso direnak, baldin eta plan berezian ezarritakoa betetzen badute, eta lehendik dauden eraikuntza unitateekin bat badatoz. Honela:

22.1. Zaharberritze zientifikoko esku hartzea. Eraikina birgaitzeko esku hartze hau egiten denean, lehendik dagoen eraikina derrigorrean mantendu behar da, eta I. taldeko 1. kategorian sailkatuta dauden eraikinei dagokie (hots, Ezaugarri historikoak edo arkitektonikoak dituzten eraikinak, IT1K).

22.2. Eraberritzeko esku hartzea, eraikina zaintzeko. Eraikina birgaitzeko esku hartze hau egiten denean, lehendik dagoen eraikina derrigorrean mantendu behar da, eta I. taldeko 2. kategorian sailkatuta dauden eraikinei dagokie (hots, Balio bereziko eraikinak, IT2K).

22.3. Eraberritzeko esku hartzea. Eraikina birgaitzeko esku hartze hori II. taldeko 3. eta 4. kategorietan sailkatuta dauden eraikinei dagokie (hots, Ingurumen balioa duten eraikinak, IIT3K; Balio historikoa eta arkitektonikoa duten eraikinak, IIT4K).

21.2 artikuluan arautu diren kasuetan, «Eraberritzeko esku hartze»aren balioa ezarritako ehunekoak baino handiagoa baldin bada, automatikoki izango dira «Ordezteko esku hartze»ak

22.4. Eraberritzeko esku hartzea, eraikina egokitzeko. Eraikina birgaitzeko esku hartze hori egiten denean, eraikinen kanpoko morfologian behar diren aldaketak egin behar dira eraikinak egokitzeko, betiere, Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantzan ezarritakoa beteta. Esku hartze mota hori III. taldeko 5. kategoriako eraikinei aplikatzen zaie (Balio historikorik edo arkitektonikorik gabeko eraikinak, Egoki daitezkeen eraikinak, IIIT5K). Halaber, Ordezteko esku hartzea izatea aukeratu ahal izango dute.

21.2 artikuluan arautu diren kasuetan, «Eraberritzeko esku hartzea, eraikina egokitze» eginez gero, ezarritako ehunekoak gainditzen badira, automatikoki izango da «Ordezteko esku hartze»a

22.5. Ordezteko esku hartzea. Eraikina birgaitzeko esku hartze hori, zeinek eraikina eraistea eta oinplano berriko beste bat eraikitzea baitakar, IV. taldeko 6. kategorian (Tipologia desegokia duten eraikinak, IVT6K) sailkatutako eraikinei dagokie.

Eraikina birgaitzeko esku hartze hori, halaber, III. taldean sailkatu diren eraikinei dagokie. Horiek, aukeran, Eraikina egokitze eraberritzea edo Ordezteko eraberritzea izatea aukeratu ahal izango dute. Horrez gain, II. taldeko 3. eta 4. kategorietako eraikinei aplikatu ahal izango zaie, baldin eta 21.2 artikulua arabera, esku hartze honen barne hartzen badira.

22.6. Oinplano berriko esku hartzea. Esku hartze hori orube eraikigarrii dagokie, hortaz, lehendik ez zegoen eraikinik. Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza bete beharko dute.

22.7. Lehen aipatutakoetan sartuta ez diren esku hartze osagarriak. Aurreko esku hartzeen esku hartzeko modu osagarriak dira, Eraisteko esku hartzea izan ezik. Azken hori independentea izan daiteke, baldin eta eraikina espazio librea lortzeko eraisten bada.

Gainerako kasuetan, berehalako aurria izan ezean, eraisteko baimenak eta eraikuntzako baimenak ezin izango dira independenteak izan.

Horrenbestez, esku hartzeko modu osagarriak arautuko dituzte esku hartzeko modu orokorrari dagozkion xedapenek.

Eraikina eraisteko esku hartze kasu berezi hori ezin izango zaie aplikatu I. taldean katalogatuta dauden eraikinei, ezta II. taldeko eraikinetan derrigorrean mantendu beharreko osagaiei.

Honako hauek dira eraikina eraberritzeko esku hartzeko modu horiek:

- Eraispina
- Berreraikitzea
- Handitzea
- Finkatzea
- Zaintzea eta apaintzea

23. artikulua Eraikuntzan esku hartzeko mailak. Eraikuntzan esku hartzeko mailak dira 17. artikuluan definitu eta artikulua honetan aipatu direnak. Dauden eraikuntza unitateekin bat datoz, honela:

23.1. 1. maila. 1.a mailan (hirigintza egokitzea) ezarritako baldintzak derrigorrean bete beharko dira eraikin guztietan, bai eta oinplano berrikoetan ere; I. taldeko 1. kategorian (IT1K) eta 2. kategorian (IT2K) sailkatuta daudenak izan ezik.

23.2. 2. eta 3. mailak. Derrigorrean bete beharko dira ezarritako 2. eta 3. mailako baldintzak, eraikin guztietan, salbuespenik gabe, birgaitze obrak amaitutakoan, baita oinplano berrikoetan ere.

23.3. 4. maila. 4. mailan ezarritako baldintzak betetzea aukerakoa izango da honako eraikuntza hauetan: I. taldeko 1. kategorian (IT1K) eta 2.ean (IT2K); II. taldeko 3. kategorian (IIT3K) eta 4.ean (IIT4K); III. taldeko 5. kategorian (IIIT5K). Aitzitik, Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantzari jarraituta jarduten bada, derrigorrean bete beharko dira.

4. mailan ezarritako baldintzak derrigorrean bete beharko dira gainerako kasuetan; zehazki, IV. taldeko 6. kategorian (IVT6K), kanpoko morfologiari dagokionez.

3. atala

Hirigintza egokitzeko araudia

24. artikulua Eraikinak zaintzeko ordenantza bete behar duten eraikinak: IT1K eta IT2K

24.1. Azken lursaila eta haren lerrokadurak honako plano honetan zehaztuta daude: «Antolamendua: lerrokadurak eta sestrak». Eraikuntza lerroak bat datoz 1. maila osatzeko eraikuntza lerroekin.

24.2. Kasu horietan ez dago antolamendutik kanpoko eraikinik edo zatirik, gehigarri desegokiak edo itsusgarriak izan ezean.

24.3. Eraikina birgaitzeko esku hartzea egin ahal izateko, aldez aurretik aplikagarriak diren lagapenak egin beharko dira, III. Tituluko 2. kapituluaren ezarritakoarekin bat.

25. artikulua Eraikinak leheneratzeko ordenantza bete behar duten eraikinak: IIT3K eta IIT4K, eta, hala dagokionean, IIT5K

25.1. Azken lursaila, lerrokadurak eta eraikuntza lerroak «Antolamendua: lerrokadurak eta sestrak» eta «Antolamendu eredua» planoan.

25.2. Eraikina birgaitzeko esku hartzea egin ahal izateko, aldez aurretik aplikagarriak diren lagapenak egin beharko dira, III. Tituluko 2. kapituluaren ezarritakoarekin bat.

25.3. Kasu horietan, zehaztutako lerrokaduretatik kanpo dauden zatiak (edo zatia) eta altuera onartuak gainditzen dituzten zatiak Antolamendutik Kanpokotzat joko dira, eta Lurzoruaren Legeko 60. artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaie. Horrez gain, eraikuntza aurrerik ez bihurtzeko behar diren sendotze eta estankotasun lanak egin ahal izango dira; betiere, baldin eta lan horiek egituraren elementuren ehuneko 20ri baino gehiagori eragiten ez badiete (zutabeak, forjaketa, habeak, etab.). Horrez gain, desjabetze ondoretarako, eraikinaren balioa ez handitzea bermatu behar da. Handitze hori egiteari eta aldez aurretik zehazteari uko egin beharko zaie berariaz.

26. artikulua Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza bete behar duten eraikinak: I, oinplano berriko eraikinak birgaitzeko esku hartzeak, eta, hala badagokio, IIT5K

26.1. I. egoera. II. eta III. taldeetan katalogatuta dauden eraikinetako lursailak, eta Jarduketa Unitateak berriro lurzatatzeagatik sortzen direnak (Finkatu gabeko zonak).

1. Bai azken lursaila bai lerrokadurak zehaztuta daude «Antolamendu zehatza egiteko proposamena» deritzon planoan.

2. Eraiki ahal izateko, aldez aurretik aplikagarriak diren lagapenak egin beharko dira, III. Tituluko 1. kapituluaren ezarritakoarekin bat.

26.2. 2. egoera: IV. taldean katalogatu diren eraikinetatik datozen lursailak:

Desegokiak.

1. IV. taldean katalogatuta dauden eraikinak Antolamendutik Kanpokotzat jo dira. Dena den, zaintzeko eta sendotzeko lanak egin ahal izango dira, betiere, indarreko legeekin bat etorruta.

2. Kasu horietan, Birgaitze Babestuko Esku hartzetzat hartuko da gaur egungo eraikuntzak ordeztzea, eta Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantzaren ezarritakoa bete beharko da. Horrez gain, Hirigintza Egokitzeko baldintzak ere bete beharko dira:

A/ Lerrokadurak eta eraikuntza lerroak zehaztuko dira «Antolamendu zehatza egiteko proposamena» planoan.

B/ Aldez aurretik egin behar dira aplikagarriak diren lagapenak, III. Tituluko 1. kapituluaren ezarritakoarekin bat etorruta.

C/ Azken lursailetan bete beharko dira 26.1 artikuluan lursailak egiteko ezarrita dauden baldintzak.¹

4. atala

Eraikuntzako ordenantzak

1. azpiatala:

Eraikinak zaintzeko ordenantza

27. artikulua Oinarrizko baldintzak

27.1. Oinplanoaren okupazioa mugatuko dute 24. artikuluan (Hirigintza Egokitzeko Arauak) zehaztuta dauden eraikuntza lerroek. Antolamendu zehatza egiteko Proposamena deritzon planoan ere jasota daude.

27.2. Hasierako lursailei dagozkien espazioak, Lerrokaduretatik Kanpokoak, urbanizatu behar dira, eta Udalari laga behar zaizkio.

27.3. Eraikuntzaren altuerak bat etorri beharko du lehendik dauden eraikinen altuerarekin.

28. artikulua Kanpoko osaketarako baldintzak. 1. kategoriako eraikinetan, fatxadak eta estalkiak zaharberritzeko lanak baino ez dira baimenduko; eta ezin da aldatu elementurik, erlaitzik, materialik edo oinarrizko akaberarik

2. kategoriako eraikinetan, aurreko kasuan baimendu diren lanez gain, fatxadetan baoak ireki edo aldatu ahal izango dira, betiere, baldin eta osaketa unitatea aldatzen ez bada, eta balio estilistikoa duten elementuak aldatzen ez badira.

29. artikulua Barruko osaketarako baldintzak. Eraikinak zaintzeko ordenantza bete behar duten eraikin guztietan, honako obra hauek egin ahal dira:

1. Barruko espazioak berritu.

2. Espazioaren jatorrizko banaketa eta antolamendua kontserbatu edo leheneratu.

3. Eraikina erabilerara egokitzeko barruko birmoldaketa.

4. Egituraren elementuak sendotzea. Kokapena, kotak eta materialak aldatu ahal izango dira, erabilera berria ezartzeko beharrezkoa bada.

5. Gehigarri itsusgarriak eta berriki egin den edozein obra kentzea, baldin eta interesik ez badu, eta bat ez badator jatorrizko eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo ingurunearen ezaugarri arkitektonikoekin, historikoekin edo kulturalekin.

30. artikulua Instalazioen baldintzak eta eraikinen segurtasunaren eta kalitatearen baldintzak. Edozein unetan indarrean dagoen arloko araudian ezarritako zehaztapenak aplikagarriak izango dira

2. azpiatala:

Eraikinak leheneratzeko ordenantza

31. Artikulua Oinarrizko baldintzak.

31.1. Oinplanoaren okupazioa mugatuko dute 24. artikuluan (Hirigintza Egokitzeko Arauak) zehaztuta dauden eraikuntza lerroek. Antolamendu zehatza egiteko Proposamena deritzon planoan ere jasota daude.

31.2. Hasierako lursailei dagozkien espazioak, lerrokaduretatik kanpokoak, urbanizatu behar dira, eta Udalari laga behar zaizkio.

31.3. Lerrokaduren barneko espazio libreak, lerrokaduren eta eraikuntza lerroen artekoak, erabilera pribatukoak izango dira, eta erabilera eraikinekin lotuko da. Bertan ezin izango da eraikuntzarik egin.

31.4. Eraikuntzan onartzen den altuera izango da, oro har, eraikuntza unitate bakoitzeko fitxan zehaztu dena. Dokumentu honetan ez dugu kontuan hartu UR-1 unitatean eraikuntzak bete beharreko altuerari buruzko arau subsidiarioetan ezarritako irizpidea. Irizpide horren arabera, erlaitzaren kotak uniforme izan behar du hirigune historikoko kaleetan.

Honako baldintza berezi hauek ezarri dira:

1. Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak, ezarritakoaren arabera neurtuta, 2,20 metro libre baino metro gutxiagoko eraikinen altuera 2,50 metroraino handitu ahal izango da. Hegalaren edo erlaitzaren kota eta gailurra ezin izango dira 0,50 m baino metro gehiago handitu.

2. Ezin da erdisotorik edo solairuarterik egin eraikuntzetan. Lehendik daudenak, ordea, zaindu ahal izango dira.

3. Estalkiarteko espazioak trasteleku gisa edo azken solairuko etxebizitzaren azalera handitzeko erabili ahalko dira, baina inoiz ez etxebizitza independente gisa.

32. artikulua Kanpoko osaketarako baldintzak eta baldintza estetikoak

32.1. Fatxada. Zaharberritzeko eta konponketak egiteko lanak egin ahal dira, bai eta baoen neurriak aldatu edo bao berriak egin ere. Baoek bat etorri beharko dute multzoko proportzioekin eta materialekin. Eraikuntza unitate bakoitzeko fitxetan derrigorrean mantendu behar diren elementuak zehaztuta daude, bai eta elementu horiek dituzten fatxadetan bete behar diren osaketarako baldintza berezi batzuk ere.

Eraikinetako fatxaden diseinua osoa izango da. Beheko solairua era barne hartu beharko da, ostikoekin batera, eta gehienez 25 cm-ko sakonera. Justifikatuz gero, gainditu ahal izango da.

Beheko solairuek fatxadaren osaketa eta erritmo bera izan beharko dute. Obra egin ahal, eginez joango dira, bukatu arte. Beheko solairuko bao bakoitza denda batekoa izango da, eta ezin izango dira zatiketak egin, baldin eta fatxadan nabaritzen badira.

Eraikuntzaren beheko solairuko garajeko ateen altuera gehienez ere 3,00 m izango da, eta zabalera 3,50 m. Egurrez edo xafla metalikoz eginak izan behar dute, eta oholtza edo tarima gutxienez 15 cm-koa izango da. Fatxadan osaketa orokorra kaltetu gabe jarri behar dira.

32.2. Estalkiak. Lehendik dagoen estalkia utziko da, eraikuntzaren altuera aldatzea onartuta egon ezean (31.4. artikulua). Debekatuta dago estalki planoetatik bereizten diren bolumenak jartzea (txabolak, ganbarak, argi-zuloak, etab.). Argi baoak baino ez daude onartuta; estalki planoetan egon behar dute, eta gehienez ere 0,80 x 1,40 metrokoak izan.

Estaltzeko materiala teila zeramikoa izango da.

32.3. Osagai desegokiak. Birgaitzeko ekintza guztietan derrigorrean kendu beharko dira eraikuntza unitateetako fitxetan adierazitako osagai desegokiak, eta eraikuntza berriko antolamenduaren arabera izanda eraikinaren izaerari egokitzen zaizkion beste batzuekin ordeztu beharko dira.

32.4. Beheko solairuen estaldurak. Harlanduzko harri naturalak edo harlangaitz hormako harriak estaltzeko material egokiak dira. Xaflazko estaldurak erabiltzeko aukera onartzeko, teknikoki justifikatuta egon behar du. Xaflazko estalduraren lodiera ezin da 5 cm baino txikiagoa izan. Izkinak eta motxetak angeluan jarritako pieza bakarren bidez konpondu behar dira.

32.5. Goiko solairuen estaldurak. Harri naturalak (leundu gabeak), hareharriak eta kareharriak. Xaflazko estaldurak erabiltzeko aukera onartzeko, teknikoki justifikatuta egon behar du. Xaflazko estalduraren lodiera ezin da 3 cm baino txikiagoa izan. Izkinak eta motxetak angeluan jarritako pieza bakarren bidez konpondu behar dira.

Morterozko estaldura jarraituak onartzen dira, eta akaberako pinturaren koloreak argiak, okreak, lur kolorekoak eta urdin tradizionalak izango dira. Horrez gain, beste kolore batzuetako zerrenda edo oxkar apaingarriak jarri ahal izango dira.

Adreilu zaharrak edo imitazioak erabili ahal izango dira, baldin eta zona horietan ohikoak badira. Fatxadetan ere onartzen dira, habeen osagarri gisa edo egurrez egindako armazoi gisa.

Debekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

32.6. Leihoak eta arotzeria. Angeluzuzenak izan behar dute (hots, zabalera baino handiagoa izango da altuera). Azken solairuan baino ezin dira karratuak izan.

Artikulu honen edukia fatxada guztietako arotzerian bete behar da, lursailietako patioetakoak izan ezik, baldin eta kasu horretan eraikin bereko fatxadek perimetro osoa zehazten badute.

Eraikin katalogatuak baldin badira, kanpoko arotzeriak –beheko solairuko behatokiak edo erakusleihoak– margotutako edo bernizatutako egurrez egin behar du.

Gainerako eraikinei dagokienez, materialak aske aukera daitezke, baina, koloreek eta tonuek neurritsuak izan eta multzoarekin bat etorri beharko dute. Aluminio anodizatua ez dago onartua.

32.7. Balkoiak eta behatokiak. Balkoien aurrealdearen gehienezko lodierak 15 cm izan behar du.

Behatokiak osatuko dituzte egurrezko arotzeriako bastidoreek. Beiraz hornituak izango dira, erabat. Fatxada 10 cm baino gehiago garatzen bada, goiko luzerak ez du hartuko fatxadaren ehuneko 30 baino gehiago, solairu bakoitzean.

Debekatuta dago fabrika petoak edo karelak jartzea: ez aire gaineko elementuetan (behatokiak barne hartuta), ezta korridoreetan edo balkoietan ere, fatxadetatik barrurantz jarrita badaude ere. Korridoreak edo balkoi korrituak egurrezko eskudelez itxiko dira.

32.8. Hegalak. Akabera hormigoiz edo egurrez eginak izan daitezke (gapirioekin, listoiekin, etab.). Ertzak gehienez ere 15 cm-koak izango dira.

32.9. Sabai leihoak. Estalkiarekin paraleloan dauden planoetan jarriko dira, eta zati irtena gehienez ere 0,10 m-koa izango da. Egurrez, PVC materialez edo koloredun arotzeria metalikoz egingo dira.

32.10. Zorrotenak eta erretenak. Espaloiak ukitzen dituzten zorrotenek burdinurtuz egindako tutuak egon behar dute, eta gutxienezko altuerak 1 m izan behar du.

Zorrotenak eta erretenak tonu ilunez margotu beharko dira, eta bat etorri beharko dute eraikin bakoitzeko fatxadarekin.

Eraikin kataloguetan, kobre erabili beharko da.

32.11. Mehelinak. Fatxada nagusiaren antzeko kalitatea eta osaketa izango dituzte mehelin guztiek. Eraikin altuenaren jabeak erabakiko du ikusgai dauden mehelinen dekorazioa eta zaintza.

32.12. Tximiniak. Erabat debekatuta dago tximiniak atxikitzea fatxaden kanpoaldeari, fatxadak kale edo kanto publikora begira badaude. Derrigorrean instalatu behar dira eraikinen barruan edo lursaileko zein etxadiko patioetan.

Tximiniak ahalbidetzeko, estalkian baa irekitzen baldin bada, harriz edo zarpiatze margotuz errematatuko dira, burdinazko txapelarekin edo xafla margotuarekin.

32.13. Erakusleihoa. Erakusleihoaren eta beheko solairuan sartzeko ateen plano gutxienez 25 cm eramango da atzera, fatxadaren lerrokadurarekin erkatuta. Pertsianako kutxak edo gidariak 25 cm-ko hondoa jarri ahal izango dira.

32.14. Debeku orokorrak. Ezin da erabili imitaziozko material noblerik, material txapaturik (adierazitako salbuespenak izan ezik) ezta harrizko material leundurik ere. Sarrailek diseinuan material disonanterik ez erabiltzen saiatu behar da.

Berariaz debekatuta dago honako material eta akabera tratamendu hauek erabiltzea:

— Adreilu ageria (adreilu zaharrak edo imitazioak erabili ahal izango dira, baldin eta zona horietan ohikoak badira).

— Plaketak. Material beiratzatuak.

- Xafla metalikoak (tximinietako erremateetan izan ezik)
- Plastikoak kanpoaldean (beheko solairuetan errotuluak jartzeko baoak izan ezik); ezta fibrozementu opakua edo zeharrargia ere.

- Pintura fosforeszentea.

33. artikulua Barruko osaketarako baldintzak

33.1. Egitura. Bizigarritasuna sustatzen duten aldaketak kokapenetan, kotetan eta materiale-tan onartzen dira, baldin eta ingurumen balioa edo erakin osoaren balioa kaltetzen ez badute.

33.2. Osagai komunak.

1. Eskailerak eta atariak: egungo egoeran mantenduko dira, ahal den guztietan. Egungo neurrietan onartuko dira honako parametro hauek gainditzen dituztenean:

- Atariaren gutxieneko zabalera 1,20 m.
- Eskaileraren gutxieneko zabalera 0,90 m.
- Gutxieneko altuera librea 2,20 m.

Eskaileraren edo atariaren kokapena aldatzen baldin bada, Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantzan ezarritakoa bete beharko da.

2. Patioak. Ez da onartuko eraikinen fatxadaren batera irekitako patiorik. Argi patioak mantendu ahalko dira eta honako parametroak gainditu beharko dituzte:

- Gutxieneko zabalera leihoak
begira dauden parametroen artean 2,50 m.
- Gutxieneko zabalera leihoak
begira ez dauden parametroen artean 2,00 m.
- Gutxieneko azalera 7 m².

Argi patio berriak ezartzen badira, Eraikuntza Berriei buruzko Ordenantza bete beharko dute.

Argi patioak kendu ahal izango dira, haien ordeaz, azalera erabilgarria handitzeko; betiere, baldin eta higiene baldintzak betetzen badira.

33.3. Barruko banaketa.

1. Beheko solairua. Atarien eta eskaileraren, eta beheko solairuko lonjen artean trenkada multzoa ixteko osagai bat jarri beharko da, eta lonjetara ataritik sartzeko bigarren mailako sarbideak onartuko dira, baina ez dira inoiz publikoak izango.

2. Etxebizitzak dituen solairua. Onartuta dago lokaletan aldaketak egitea, baldin eta bizigariak izateko, higiene baldintzak betetzeko eta programako baldintzak betetzeko beharrezkoak badira.

33.4. Etxebizitzen programa eta tamaina.

1. Debeikatuta daude barruko etxebizitzak.

2. Beheko solairuko etxebizitzak debeikatuta daude, familia bakarreko eraikinetan izan ezik, eta fatxadetako bat espazio pribatu libre batera begira badago.

3. Hauxe da etxebizitza baten gutxieneko programa: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusia eta komuna (dutzarekin). Sukaldea jangela-egongelan sartuta egon ahal da. Etxebizitzak lau logela bikoitz edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da gutxienez.

4. Gutxieneko dimentsioak:

- Altuera librea 2,20 m.

- Sukaldea (gutxieneko azalera) 6,00 m².
- Egongela (gutxieneko azalera) 10,00 m².
- Jangela (gutxieneko azalera) 7,00 m²
- Sukaldea-jangela (gutxieneko azalera) 12,00 m²
- Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren area gutxienez izango da: 20,00 m²
- Logela nagusia (gutxieneko azalera) 10,00 m²
- Logela bikoitza (gutxieneko azalera) 8,00 m²
- Logela bakuna (gutxieneko azalera) 6,00 m²
- Dutxa duen komuna (gutxieneko azalera) 2,00 m²
- Komuna (gutxieneko azalera) 1,5 m²
- Korridorea (gutxieneko zabalera) 0,80 m².

33.5. Aireztatzea eta argiztapena

1. Eskailera. Eskailera fatxadetarako baoen, argi patioen eta zenitalki sabai leihoaren bidez; haren oineko azalera eskailera baoaren ehuneko 12 edo handiagoa izango da.

2. Espazio bizigarriek, komunak izan ezik, argiztapen baoa izango dute, eta haren azalera espazio horien azalera erabilgarriaren hamarren bat edo gehiago izango da, eta azalera horretatik heren batek gutxienez aireztatzeko erabiltzeko aukera eman beharko du. Argiztapen eta aireztapeneko baoak kanpora edo horretarako jarritako argi patioetara zabalduko dira zuzenean.

Komunak kanporako aireztatze zuzenik gabeak izan ahalko dira, baina hala bada shunt edo aireztatze bortxatu bidezko aireztatze sistema bat behar izango dute, orduko gutxienez bi berriztapenez aireztatzeko aukera ematen duena.

3. Bigarren argiak. Bigarren argiekiko sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, betiere egongela edo galerietatik irekita. Kanpoko baoaren azalera (edo baoena) espazio bakoitzean behar diren azalera guztien baliokidea izango da. Debebatuta dago eskaileretatik argiztatzea eta aireztatzea. Sukaldeak aterabide independente bat ere behar du (shunt edo aireztatze bortxatu bidez) lurrunak kanporatzeko, etab.

4. Iluntze sistema. Logela guztiek izango dute aireztapeneko baoa iluntzeko sistema egokia, eta debebatuta dago behatokitik pertsianak jartzea.

34. artikulua Instalazioen baldintzak eta eraikinen segurtasunaren eta kalitatearen baldintzak. Eraikuntza Berri buruzko Ordenantzaren 38., 39. eta 40. artikuluetan ezarritakoa aplikagarria izango da, baina, Eraikuntzako Oinarrizko Arauak aplikatzeari dagokionez, 317/2002 Dekretuan ezarritakoa bete beharko da (317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa)

3. azpiatala:

Eraikuntza Berri buruzko Ordenantza.

35. artikulua Oinarrizko baldintzak

35.1. Oinplanoaren okupazioa. Oinplanoaren okupazioa «Antolamendu zehatza egiteko Proposamenen» deritzon planoan zehaztuta dago.

35.2. Lagapenak. Hasierako lursailei dagozkien espazioak, lerrokaduretatik kanpokoak, urbanizatu behar dira, eta Udalari laga behar zaizkio.

35.3. Lursaileko espazio libreak. Lursaileko lerrokaduren barneko espazio libreak, lerrokaduren eta eraikuntza lerroen artekoak, erabilera pribatukoak izango dira, eta erabilera eraikinekin

lotuko da. Bertan ezin izango da eraikuntzarik egin. Espazio horiek erabilera pribatuko gune berdetzat hartuko dira. Soropila eta landare espezieak landatzeko erabiliko dira; hori dela eta, debekatuta dago sotoan, hedadura osoan, eraikitzea.

35.4. Tipologia baimenduak. Hiru eraikuntza motak onartu dira, eta Antolamendurako Planean zehaztuta dauden hiru tipologiekin bat datoz. Honako hauek dira:

- Lotearen araberako tipologia: loteko eraikuntzaren jatorrizko eredua hartzen dute.
- Tipologia trinkoa. Eredua horren bereizgarri dira dimentsio erregularretako eraikinak, handiagoak, eta, oro har, lursaila eta lorategi pribatua dituzte.
- Tipologia isolatua. Hirigune historikoan kasu oso zehatzetan daude, eta, oro har, lursail batekin edo lorategi pribatu batekin lotuta daude.

35.5. Altuera.

1. Solairuen kopurua. Oro har, hauxe da: beheko solairua, lehen solairua eta atikoa (B + 1 + atikoa). Altuera neurtzen da erlaitzaren edo hegalaaren barnealdearen behearaino; 6,00 eta 7,00 metro. Azkeneko altuera erabakitzeak, kontuan hartuko da dagokion eraikuntza unitatea, eta Eraikuntza Unitateen Fitxetan jasota dago.

2. Erdisotoak eta solairuak. Debekeatuta dago eraikinetan erdisotorik edo solairuarterik eraikitzea.

3. Estalkiarteak. Estalkiarteko espazioak trasteleku gisa erabil daitezke, edo etxebizitza gisa, beheko solairuarekin komunikatuta. Beti izan behar dute erabilera bera, eta ezin dira etxebizitza independenteak izan.

36. Artikulua Kanpoko osaketarako baldintzak.

36.1. Fatxada. Zaharberritzeko eta konponketak egiteko lanak egin ahal dira, bai eta baoen neurriak aldatu edo bao berriak egin ere. Baoek bat etorri beharko dute multzoko proportzioekin eta materialekin. Eraikuntza unitateetako fitxetan derrigorrean mantendu behar diren elementuak zehaztuta daude, bai eta elementu horiek dituzten fatxadetan osaketarako baldintza berezi batzuk ere.

Eraikinetako fatxaden diseinua osoa izango da. Beheko solairua era barne hartu beharko da, ostikoekin batera, eta gehienez 25 cm-ko sakonera.

Beheko solairuek fatxadaren osaketa eta erritmo bera izan beharko dute. Obra egin ahala, eginez joango dira, bukatu arte. Beheko solairuko bao bakoitza denda batekoa izango da, eta ezin izango dira zatiketak egin, baldin eta fatxadan nabaritzen badira.

Eraikuntzaren beheko solairuko garajeko ateen altuera gehienez ere 3,00 m izango da, eta zabalera 3,50 m. Egurrez edo xafla metalikoz eginak izan behar dute, eta oholtza edo tarima gutxienez 15 cm-koa izango da. Fatxadan osaketa orokorra kaltetu gabe jarri behar dira.

36.2. Beheko solairuen estaldurak. Beheko solairuetarako material egokitzen hartzen dira harlanduzko harri naturalak edo harlangaitz hormako harriak. Xaflazko estaldurak erabiltzeko aukera onartzeko, teknikoki justifikatuta egon behar du. Xaflazko estalduraren lodiera ezin da 5 cm baino txikiagoa izan. Izkinak eta motxetak angeluan jarritako pieza bakarren bidez konpondu behar dira.

36.3. Goiko solairuen estaldurak. Harri naturalak (leundu gabeak), hareharriak eta kareharriak. Xaflazko estaldurak erabiltzeko aukera onartzeko, teknikoki justifikatuta egon behar du. Xaflazko estalduraren lodiera ezin da 3 cm baino txikiagoa izan. Izkinak eta motxetak angeluan jarritako pieza bakarren bidez konpondu behar dira.

Era berean, zementuzko morterodun zarpiatzeak, monogeruzak eta iztukadurak onartuta daude. Akabera zuri edo kolore argiko pinturaz egingo da (atzealde nagusia), eta hormako zerrendak edo oxkarrak erabiliko dira beste kolore batzuetan.

Adreilu zaharrak edo imitazioak erabili ahal izango dira, baldin eta zona horietan ohikoak badira. Fatxadetan ere onartzen dira, habeen osagarri gisa edo egurrez egindako armazoi gisa.

Debekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

36.4. Leihoak eta arotzeria. Angeluzuzenak izan behar dute (hots, zabalera baino handiagoa izango da altuera). Azken solairuan baino ezin dira karratuak izan.

Artikulu honen edukia fatxada guztietako arotzerian bete behar da, lursailietako patioetakoak izan ezik, baldin eta kasu horretan eraikin bereko fatxadek perimetro osoa zehazten badute.

Eraikin katalogatuak baldin badira, kanpoko arotzeriak –beheko solairuko behatokiak edo erakusleihoak– margotutako edo bernizatutako egurrez eginga izan behar du.

Gainerako eraikinei dagokienez, materialak aske aukera daitezke, baina, koloreek eta tonuek neurritsuak izan eta multzoarekin bat etorri beharko dute. Aluminio anodizatua ez dago onartua.

36.5. Balkoiak eta behatokiak. Balkoien aurrealdeak egurrez edo harriz eginda egon behar du. Hareharrizko edo kareharrizko iztukuak ere onartzen dira, eta tonuak bat etorri beharko du fatxadaren aurrealdeko harriarekin. Egurrezko balkoien aurrealdeetan, aireko elementuen barnealdea egurrez ere akabatu ahal izango da.

Eskudelak forjaketaz edo egurrez eginda egongo dira, eta gutxieneko altuera 0,90 m izango da.

Behatokiak osatuko dituzte egurrezko arotzeriako bastidoreek. Beiraz hornituak izango dira, erabat. Fatxada 10 cm baino gehiago garatzen bada, goiko luzerak ez du hartuko fatxadaren ehuneko 30 baino gehiago, solairu bakoitzean.

Debekatuta dago fabrika petoak edo karelak jartzea: ez aire gaineko elementuetan (behatokiak barne hartuta), ezta korridoreetan edo balkoietan ere, fatxadetatik barrurantz jarrita badaude ere. Korridoreak edo balkoi korrituak egurrezko eskudelez itxiko dira.

36.6. Hegalak. Akabera hormigoiz edo egurrez eginak izan daitezke (gapirioekin, listoiekin, etab.).

36.7. Estalkiak. Estaltzeko materiala teila zeramikoa izango da.

36.8. Sabai leihoak. Estalkiarekin paraleloan dauden planoetan jarriko dira, eta zati irtena gehienez ere 0,10 m-koa izango da. Egurrez, PVC materialez edo koloredun arotzeria metalikoz egingo dira.

36.9. Zorrotenak eta erretenak. Espaloiak ukitzen dituzten zorrotenek burdinurtuz egindako tutuak izan behar dute beheko solairuko altuera osoan. Zorrotenak eta erretenak tonu oxidoz margotu beharko dira, eta bat etorri beharko dute eraikin bakoitzeko fatxadarekin.

36.10. Mehelinak. Fatxada nagusiaren antzeko kalitatea eta osaketa izango dituzte mehelin guztiek. Eraikin altuenaren jabeak erabakiko du ikusgai dauden mehelinen dekorazioa eta zaintza.

36.11. Tximiniak. Erabat debekatuta dago tximiniak atxikitzea fatxaden kanpoaldeari, fatxadak kale edo kantoi publikora begira badaude. Derrigorrean instalatu behar dira eraikinen barruan edo lursailiko zein etxadiko patioetan.

Tximiniak ahalbidetzeko, estalkian baoa irekitzen baldin bada, harriz edo zarpiatze margotuz errematatuko dira, burdinazko txapelarekin edo xafla margotuarekin.

36.12 Erakusleihoa. Erakusleihoren eta beheko solairuan sartzeko ateen planoa gutxienez 25 cm eramango da atzera, fatxadaren lerrokadurarekin erkatuta.

Pertsianako kutxak edo gidariak 25 cm-ko hondoan jarri ahal izango dira.

36.13. Debeku orokorrak. Ezin da erabili imitaziozko material noblerik, material txapaturik (adierazitako salbuespenak izan ezik) ezta harrizko material leundurik ere. Sarraileen diseinuan material disonanterik ez erabiltzen saiatu behar da.

Berariaz debekatuta dago honako material eta akabera tratamendu hauek erabiltzea:

— Adreilu ageria (adreilu zaharrak edo imitazioak erabili ahal izango dira, baldin eta zona horietan ohikoak badira).

— Plaketak.

— Xafla metalikoak (tximinietako erremateetan izan ezik)

— Plastikoko kanpoaldean (beheko solairuetan errotuluak jartzeko baoak izan ezik); ezta fibrozementu opakua edo zeharrargia ere.

— Pintura fosforeszentea.

37. artikulua Barruko osaketarako baldintzak

37.1. Egiturazkoak. Ez da ezarri.

37.2. Osagai komunak.

1. Eskailerak eta atariak: eskaileren gutxieneko dimentsioak hauexek izango dira, eraikinek 8 m baino metro gutxiagoko hondoa badute:

— Atariaren gutxieneko zabalera 1,60 m.

— Eskaileraren gutxieneko zabalera 1,00 m.

— Gutxieneko altuera librea 2,50 m.

— Gutxieneko maila gaina 0,27 m.

— Gehieneko mailartekoa 0,19 m.

Ez da onartuko 12 mailarte baino mailarte gehiagoko arrapalarik, eskailera konpentsaturik edo eskailera buru zatiturik.

2. Patioak. Ez da onartuko fatxadetara begira dagoen lursaileko patio irekirik, ezta patio ingelesik; betiere, espazio pribatuko aireztapenak konpontzeko izan ezean.

Gutxieneko dimentsioak:

A) Bertara begira logelak, egongelak eta sukaldeak dituzten patioak:

— Gutxieneko zabalera 3 m.

— Gutxieneko azalera 11 m².

— Gutxieneko argi zuzena 3 m.

B) Logelak, gelak eta sukaldeak bertara begira ez dituzten patioak:

— Gutxieneko zabalera 3 m.

— Gutxieneko azalera 9 m².

— Gutxieneko argi zuzena 3 m.

37.3. Barruko banaketa.

1. Beheko solairua. Atarien eta eskaileren, batetik, eta, bestetik, beheko solairuko lonjen edo lokalen artean trenkada multzoa ixteko osagai bat jarri beharko da.

2. Etxebizitzak dituen solairua. Lotetako eraikinetan, oro har, geletako eta logeletako baoak fatxada nagusira eta atzeko fatxadara begira egongo dira, eta barrualdean eskailerak eta zerbitzuguneak izango dituzte.

Tipologia trinkoko eraikin berrietan, honela banatuko dira etxebizitzak: guztiek izan behar dute fatxadara nagusira nahiz bigarren mailakora argia ematen duen gelaren bat. Hala, egongelak eta logelak, oro har, fatxadetan egongo dira, eta, barrualdean, eskailerak eta zerbitzuguneak.

37.4. Etxebizitzen programa eta tamaina.

1. Barruko etxebizitzak debekatuta daude.

2. Debekaturik daude beheko solairuko etxebizitzak, espazio libre pribatua duten etxebizitzetan izan ezik. Horrelakoetan, egongeletako argiek espazio horietara eman behar dute.

3. Gutxieneko programa. Hauxe da etxebizitza baten gutxieneko programa: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusia eta komuna (dutxarekin). Sukaldea jangela-egongelaren sartuta egon ahal da. Etxebizitzak lau logela bikoitz edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da.

4. Gutxieneko dimentsioak:

— Altuera librea 2,40 m.

— Sukaldea Gutxieneko azalera 6 m².

Gutxieneko zabalera 1,50 m.

— Egongela Gutxieneko azalera 10 m².

Gutxieneko zabalera 3,00 m.

— Jangela Gutxieneko azalera 7 m².

Gutxieneko zabalera 2,40 m.

— Sukaldea-jangela Gutxieneko azalera 10 m².

Gutxieneko zabalera 2,40 m.

— Egongela-jangela Gutxieneko azalera 12 m².

Gutxieneko zabalera 3,00 m.

— Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren area gutxienez izango da 20 m².

— Logela nagusia Gutxieneko azalera 10 m².

Gutxieneko zabalera 2,50 m.

— Logela bikoitza Gutxieneko azalera 8 m².

Gutxieneko zabalera 2,00 m.

— Logela bakuna Gutxieneko azalera 6 m².

Gutxieneko zabalera 1,60 m.

— Bainugela Gutxieneko azalera 2 m².

— Komuna Gutxieneko azalera 1,50 m².

— Korridorea Gutxieneko zabalera 0,80 m.

37.5. Aireztatzea eta argiztapena

1. Eskailerak. Eskailerek argiztatze naturala edota zenitala izan behar dute. Lehenengoan, solairuko 0,80 m²-ko azalerakoa, gutxienez. Bigarrenean, 1,20 m²-koa gutxienez. Azken kasu horretan, gutxienez, 0,90 m-ko begi bat izan behar du bi norabideetan (beheko solairuan kendu ahal izango da).

Eskailera aireztatzeko azalera minimoak argiztatzeko azaleraren ehuneko 20 izan behar du gutxienez.

2. Gune bizigarriak.

— Egongela: argiztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriko 1/6.

Aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriko 1/10.

— Jangelak eta logelak:

Argitzeko eta aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriko 1/10.

— Sukaldea:

Argitzeko eta aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriko 1/12.

— Komunak:

Aireztatze zuzenik gabeak izan ahalko dira, baina hala bada shunt edo aireztatze bortxatu bidezko aireztatze sistema bat behar izango dute, orduko gutxienez bi berriztapenez aireztatzeko aukera ematen duena..

3. Bigarren argiak. Bigarren argiekiko sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, betiere egongela edo galerietatik irekita.

Kanpoko baoaren azalera (edo baoena) espazio bakoitzean behar diren azalera guztien baliokidea izango da. Debekatuta dago eskaileraren bidez argitzea.

Sukaldeak aterabide independente bat ere behar du (shunt edo aireztatze bortxatu bidez) lurrunik kanporatzeko, etab.

4. Iluntze sistema. Logela guztiek izango dute aireztapeneko baoa iluntzeko sistema egokia, eta debekatuta dago behatokitik pertsianak jartzea.

38. artikulua Instalazioen baldintzak

38.1. Iturgintzako instalazioak. Eraikin guztiek edateko uraren instalazioa izango dute, erabilerara espezifiko horretarako beharrak asetzeko adinako hornidurarekin. Iturgintzako instalazioetan EKT (Eraikuntzaren Kode Teknikoa) bete beharko da.

38.2. Saneamendurako instalazioak. Euri eta hondakin urak kanporatzeko instalazioak behar adinako gaitasuna izan behar du sistemak hiriko estolderia sareraino ongi funtzionatuko duela bermatzeko. EKT bete behar du.

38.3. Elektrizitate instalazioa. Eraikin guztiek argiztapenerako eta elektrifikazio orokorrerako energia elektrikoaren instalazioa izango dute.

Indarrean dagoen arloko araudia bete beharko du.

38.4. Telefonía instalazioa. Eraikin orok izan beharko du telefonía instalaziorako bideratzea, jabetza banan litekeen unitate bakoitzak zerbitzu hori eduki ahal izan dezan, konexioa egin zein ez. Instalazioak bete beharko du indarrean dagoen arloko araudia.

38.5. TB-FMko instalazioa. Eraikin bakoitzean antena bakarra jartzea baimenduko da, eta instalazioak bete beharko du indarrean dagoen arloko araudia.

38.6. Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa. Aplikagarri zaizkien arauak bete behar dituzte, kasu bakoitzaren arabera, eta bakoitzerako behar den gutxieneko hornidura bermatu beharko dute.

Beharrezko diren zuzentzaileak eta patioak eduki beharko dituzte, Keak kanporatzeko Ordenantza betetzea bermatzeko.

38.7. Keak ateratzeko instalazioa. Debekatuta dago keak fatxada eta patioetatik kanporatzea.

Keak kanporatzeko hodiekin isolamendu egokia izango dute, ondoko propietateetara berorik helarazten ez uzteko, hala nola, kearen irteera, etab.

Instalazio kolektiboetako tximinien irteeretan nahitaezkoa da arazketa erabiltzea. Udalak beharrezkotzat jotzen dituen neurri zuzentzaileak betearazi ahal izango ditu.

38.8. Berokuntza instalazioa. Bizitzeko nahiz pertsonak denbora luzez egoteko eraikin guztiek berokuntzako instalazioa izan behar du; eta indarrean dagoen arloko araudia bete behar du.

38.9. Igogailuak instalatzea. Igogailuen instalazioan bete behar da indarrean dagoen arloko araudia.

39. artikulua Segurtasuneko baldintzak

Suteen kontrako babesa. Eraikin guztietan bete behar da EKT.

39.2. Tximisten kontrako babesa. Eraikin guztietan bete behar da EKT.

40. artikulua Eraikuntzaren kalitate baldintzak

40.1. Isolamendu termikoa. Eraikin berri guztietan isolamendu termiko egokia bermatu beharko da, eta, gutxienez, EKT bete beharko du.

40.2. Isolamendu akustikoa. Eraikin berri guztietan isolamendu akustiko egokia bermatu beharko da, eta, gutxienez, EKT bete beharko du.

40.3. Hezetasunaren aurka egokitzea. Gela bizigarri guztiak behar bezala babestu behar dira, hezetasuna sartzearen aurka; horretarako irtenbide tekniko eta eraikuntza irtenbide egokiak erabiliko dira.

40.4. Eraikuntzen kalitatea. Eraikin berri guztiek beren sostengu egituraren egonkortasuna, iraunkortasuna eta bere mantenuko ekonomia bermatu behar dituzte, eta beharrezko diren eraikuntza eta egitura metodoak erabiliko dira horretarako.

40.5. Arkitektura oztopoak kentzea. Erabilera publikoko eraikin edo instalazioetan beharrezkoa izango da indarrean dagoen arloko araudia betetzea.

5. atala

Eraikinari gainjarritako osagaien ordenantzak

41. artikulua Eraikuntzen kalitatea. Debekatuta daude eraikinei atxikitako eguzki oihalak eta markesinak

Salbuespen gisa baimentzen da, aurrez Udalak aldeko txostena eman baldin badu, plaze-tan itzalkinak eta eguzki oihalak jartzea eraikinetatik bereiziak, betiere honako baldintza hauek betetzen badira:

1. Olanazkoak izatea, eta debekatuta egongo dira material plastifikatuak.

2. Plaza berean, eguzki oihal edo itzalkin guztiak kolore berekoak eta kolore argitsuak izango dira: zuria, gordina, beige, etab.

42. artikulua Errotuluak eta xaflak

42.1. Errotuluak beheko solairuan.

Azaleko elementuetan baimentzen dira, baldin eta gutxi gorabehera fatxadaren gainazala-rekiko paralelo baldin badaude, eta puntu bakar batean ere fatxadaren lerrokaduratik 0,10 m baino gehiago ateratzen ez badira; bestela ez.

Iragarkiaren zabalera ez du kokatzen den baoaren zabalera gaindituko, eta altueran ez du 0,50 m gaindituko.

Era berean, bandera bertikal formako iragarkiak baimentzen dira, 2,50 m-ko gutxieneko altueran, eta gehienez ere etxebizitzaren solairuetarako aurreikusitako neurri maximo berberak baldin badituzte.

42.2. Errotuluak solairuetan. Bandera bertikal forman bakarrik baimentzen dira, fatxadaren zona trinkoetan. Solairu bakoitzeko bakarra baimentzen da. Beheko zatia dagokion solairuaren zoruaren mailatik gutxienez 0,90 m-ra egongo da.

Iragarkiak 0,90 m-ko altuera, 0,30 m-ko zabalera eta 0,10 m-ko lodiera duen prisma zuzen batean inskribagarria izan behar du.

Gehienez 0,60 m ateratzea baimentzen da.

42.3. Xaflak. Honako hauek bete behar dira, baimenduak izateko:

— Atarietako ate zangoan egotea, 1,60 eta 2,00 metro bitarteko altueran.

— Gehienez ere, honako neurri hauek izatea: zabalera, 0,30 m; altuera, 0,20 m, eta, lodiera, 0,02 m.

— Onartzen diren materialak, besteak beste, letoia eta brontzea, beren kolore naturalean, hizkiak grabatuta edo erliebean, eta materialaren berezko egiturarekin.

42.4. Iragarkiak, obrak egin bitartean. Arau orokorraren salbuespen gisa, publizitate hesiak, errotuluak (banderatxo motakoak izan ezik) eta iragarkiak onartuko dira, baldin eta obren esparruan edo aldamiorei zein obren elementu osagarriei atxikita badaude. Obrak egin bitartean baimenduko dira, hauxe betetzen bada: bidea hartzen duten elementuei atxikita baldin badaude (fatxadak birgaitzeko aldamiok, adibidez), beheko aldea gutxienez lurzorutik 2,20 m-ko altueran egongo da.

43. artikulua Eraikinari atxikitako espazio libre pribatuen itxiturak

43.1. Egun itxitura egokia duten kasuetan lehendik dagoena mantendu behar da, eta egoera txarrean dauden zonak ordezkatuko dira horiek bezalako beste batzuekin. Elementu itsusgarriak kendu behar dira. Eraikitako zatiak berreraikiko dira, utzi denaren ezaugarriei jarraituta.

43.2. Gaur egun itxiturarik ez badago, edota daudenak Planak aldatzen baditu, honako gidalerro hauek bete beharko dira:

Harlanduzko, hargintzako, nahiz bestelako harri naturalezko, kareharrizko edo hareharrizko hormatxoekin (harri naturalezko gailurrarekin errematatua, eta gainean sarrailagintzako burdin hesiarekin) estalitako fabrikazko itxitura ez gardenak. Guztira, horren altuera 1,60 eta 2,00 m bitartekoa izango da. Beheko hormatxoaren altuera 0,40 eta 0,80 m bitartekoa izango da.

44. artikulua Lonjetako segurtasuneko itxiturak. Ezin izango dute ageriko elementurik eduki, hala nola, fatxada lerrotik ateratzen diren kutzak edo gidaririk

2. KAPITULUA URBANIZAZIO JARDUKETEN ARAUDIA

1. atala

Tratamenduen eta jarduketa mailen definizioak

45. artikulua Tratamendu motak

45.1. Zaharberritzeko tratamendua. Esku hartze horretan zaharberritze lanen xede den espazio librearen historia eta hirigintza balioak errespetu handiz tratatzen dira. Jatorrizko itxuraren baldintzak eta osatzen duten eraikinena aldatuko ez dituzten trazatuak eta elementuak erabili behar dira. Era berean, material tradizionalak (harri naturalak, eta abar), eta jatorrizko diseinu eta formen antzekoak erabili behar dira.

45.2. Tratamendu integratzailea. Esku hartze horretan zaharberritze lanen xede den espazio librearen historia eta hirigintza balioak errespetu handiz tratatzen dira. Erabiltzen diren trazadurak eta elementuak direla eta, formako baldintzak eta eraikuntzen formak babesten dira, eta, aldi berean, eskaera funtzionalei erantzuten zaie. Asfaltozko aglomeratuak debekatuta daude.

45.3. Ingurumen tratamendua. Esku hartze zorrotza da: ingurumen baldintza onak mantendu, eta eragin txarrak zuzentzen dira; horretarako, kontu handiz zaintzen da multzo osoa, eta arreta handiz aukeratzen dira elementuak eta materialak.

46. artikulua Jarduketa mailak

46.1. Berrezartze jarduketa. Jarduketa horretan hondatutako elementuak edo desegokiak antzeko edo desberdin batzuen ordeztu partzialki edo erabat aldatu behar dira, espazio bakoitzari ezarritako tratamendu baldintzen arabera, baina baldintza formal orokorrak aldatu gabe.

46.2. Eraberritze jarduera. Espazioa bere funtzionaltasuna edota eraketa hobetzea bilatzen duena da.

46.3. Urbanizazio berriko jarduketa. Plana betetzeagatik sortu den espazio libre berria (sortu edo berreskuratua) eraikitze jarduketa da.

2. atala

Urbanizazio esku hartzearen araudia

47. artikulua Espazio libreen katalogazioa. Ondorio guztietarako eremuko espazio libre bakoitza duen balio erlatiboaren arabera sailkatu da, «Espazio Libreen Sailkapena» agirian jaso bezala, honako kategoria hauetako batean:

I. taldea Historia eta hirigintza balioa duten espazio finkatuak (HHEF)

II. taldea Historia eta hirigintza balioa duten espazio finkatu gabeak (HHEFG)

III. taldea Paisaia zaharberritzeko espazioak (PZ)

48. artikulua Espazio libreei esleitzen zaien tratamendu mota. Urbanizazio Jarduketan tratamendua 45. artikuluan ezarritako mota baten arabera izango da. Horretarako, kontuan hartuko da «Hiri espazioen katalogoa»n dagokien espazioa duen sailkapena. Honela:

48.1. I. ataleko espazioak (HHEF) direnean, jatorrizko konfigurazioa mantendu behar da, eta zaharberritzeko tratamendua aplikatu behar zaie.

48.2. II. ataleko espazioak (HHEFG) direnean, jatorrizko konfigurazioa mantendu egin behar da, eta trazatu eta elementu berriak proposa daitezke erabilera baldintzetara hobeto egokitze, betiere lehendik dagoen espazioaren baldintza formaletan integratuta. Tratamendu integratzaileari dagokio.

48.3. III. taldeko espazioak (PZ). Espazio horiek sortu edo berreskuratzen dira, hirigune historikoaren alderdi berezi bat baloratzeko. Aldi berean, hirigune historikoa eta gainerako eraikuntzak nolabait lotzen dituzte. Haiei ingurumen tratamendua dagokie.

49. artikulua Espazio libreei esleitzen zaien jarduketa maila. Areako espazio libre osoari 46. artikuluan ezarritako jarduketa maila bat esleitzen zaio, berezko ezaugarriak zeintzuk diren, eta zaintze maila zein den. Maila hori bete beharko dute urbanizazio jarduketek

49.1. Berrezartze jarduketa.

Plaza Nagusia.

Gazteluko plaza.

Elizaren iparraldea.

Gamizkoen etxearen mendebaldea.

Barruko kaleak.

49.2. Eraberritze jarduera.

Angostina Atea

Sarreako Atea

Frontoia eta bolatokia.

A-126 errepidetik sartzeko kalea.

Hilerri zaharreko kalea.

49.3. Urbanizazio berriko jarduketa.

Hegoaldeko mugako mendi hegala eta Gaztela-Gotorlekuko aurriak.

3. atala

Urbanizazio ordenantza:

diseinu irizpideak

50. artikulua Plazak, lorategidun eremuak eta egonaldiko espazio libre publikoak. Diseinuari dagozkion baldintza orokorrak Gune Libreen Antolamenduaren Planoan definituta daude, eta tratamendu mota eta jarduera maila araudi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira. Barruan ezin da inolako eraikuntzarik egin, hiriko elementu higigarriak alde batera utzita, hala nola, telefono kabinak, prentsa kioskoak, bankuak, etab.; horien diseinua Udalak onetsi behar du aldez aurretik

Era berean, 80 cm baino euste horma altuagoa duten eraikuntzak debekatuta daude; eta euste hormek ikus eragin ahalik eta txikiena sortzeko antolatu behar dira (landare ezpondak, huntzak, heskaiak, etab.). Horma horien alde ezkutua derrigorrean hormigoi armatuzkoa izango da, eta ikusgai dagoen aldea ohiko harrizko harlangaitz-horma edo ageriko hormigoizko horma izango da.

51. artikulua Kaleak eta kantoiak. Espazio libreen antolamendurako planoan zehaztu dira. Garraio sistemaren antolamendurako planoan zehaztu dira aurreikusitako erabileraren araberako baldintzak. Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko atalean ezarritakoak izango dira

Honako irizpide hauek ezarri dira:

— Elementuen artean ez da ez material desberdintasunik egongo. Kaleak osorik oinezkoentzat izango dira, beraz, ondorio horietarako, espaloitzat hartuko dira.

— Maldek erdialdera eramango dute, eta euri urak biltzeko lerro bakarra izango dute.

— Zoladura harrizko lauzak edo harriz zein hormigoizko galtzada harriak jarritz osatuko da. Piezak eraikuntza lerroarekiko perpendikularrean jarriko dira.

— Galtzadek eta kaleek material bera izango dute. Euri urak jasotzeko hustubideak hemen jasoko dira.

— Arketak kontu handiz jarri beharko dira: ordenatuta, eta, gainerako hiri azpiegiturekin bat eginda.

4. atala

Materialen, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak

52. artikulua Materialen baldintzak

52.1. Material naturalek duten xederako egokiak izan behar dute. Oro har, kareharriak edo hareharri gogorrak erabiliko dira.

52.2. Material naturalen ordezkoei «harri artifizialak» esan ohi zaienak— honako ezaugarriak bete beharko dituzte:

— Mekanikoak:

Konpresioarekiko erresistentzia 350 kg/cm²

Xurga dezakeen ura, gehienez ere ehuneko 4,5

Gogortasuna, MOHS eskalan 7

Hoehme, higadurak galarazitakoa 15 cm³.

— Jartzeko modua:

Uniformea, ingurunerako egokia den tonuren bat, eta, oro har, argiak lauaduretan eta biziagoak galtzadarrietan.

— Egiturak:

«Arraskatu» izeneko aletik hasi, eta «mutxardadura» delakora.

— Estetika:

Zein ingurutan jartzen diren, hari egokitu behar zaizkio.

— Geometrikoak:

— Lauzak: angeluzuzenak, 90 x 60 cm eta 18 x 9 cm artekoak. Lodiera, gutxienez, 4 cm.

— Galtzada harriak: angeluzuzenak, 24 x 15 cm eta 18 x 9 cm artekoak. Lodiera, gutxienez, 7 cm.

— Forma: bietarako, prismatiko zuzena (galtzada harrietan zertxobait piramide enbor itxurakoa izan daiteke), alaka, zirkuluerdi, ertz birgaldatu eta abarrik gabe.

53. artikulua Hiri altzarien baldintzak

53.1. Osagaiak. Honako osagai hauek sartu dira honako paragrafo honetan:

— Iturriak, eserlekuak eta itxiturak.

— Kioskoak, telefono kabinak eta paperontziak.

— Kaleen, monumentuen eta ibilbideen seinaleak.

— Trafiko seinaleak eta kaleen itxiturak.

— Oinezkoentzako babesak, defentsak, barandak eta eskudelak.

53.2. Kalitateak. Espazio desberdinetako tratamenduen arabera izango dira. Oro har, harri naturalekoak, zur natural edo pintatukoak, burdin pintatukoak, aluminio lakatukoak, brontzezkoak eta letoizkoak onartuko dira.

53.3. Koloreak. Salbuespenak salbuespen (hots, normalizatutako koloreak, esaterako, trafikoen seinaleak), hauexek izango dira koloreak: harriek berez dituztenak, eta, egur zein burdina margotuen kolore tradizionalak, eta, aluminio lakatuaren kolore tradizionalak.

53.4. Egiturak. Materialak berez duena.

54. artikulua Ur horniduraren baldintzak

54.1. Trazaduraren baldintzak. Sarearen trazatua dagokion trazatu eskemaren arabera izango da. Kanalizazioak, zati zuzenetan, hobe espaloien azpitik badaude; dagoen sarearekin eratzunak ixten dituztela, eta, ahal dela, beti sakonera bera mantenduz.

54.2. Beste baldintza batzuk. Gainerako diseinu baldintzetarako (eraikuntza, materialak...), Urbanizazio Proiektuak esango du hartutako erabakiak egokiak diren edo ez. Nolanahi ere, Urez hornitzeko hodietarako arau tekniko orokorren orrian, eta, NTE. IFA eta NTE. IFF Arau teknologikoetan jasotakoa ezarriko zaie.

55. artikulua Saneamendu eta estolderiako baldintzak

55.1 Trazaduraren baldintzak. Sarearen trazadura dagokion trazadura eskemaren arabera izango da.

Ahal dela, biltzaileak espaloien azpitik eraman behar dira.

Erregistro putzuen arteko tartea 50 cm baino txikiagoa izango da. Gainera, sartune bakoitzean norabide, altuera, aldapa, edo atal aldaketak jarri behar dira.

Biltzaileen gutxieneko aldapa ehuneko 2koa izango da.

Erregistro putzuen estalkiak berdinak izango dira, eta, Udalak onartzen duen modelokoak.

55.2. Beste baldintza batzuk. Gainerako diseinu baldintzetarako (eraikuntza, materialak), Urbanizazio Proiektuak justifikatuko ditu hartutako erabakiak. NTE-ISA eta NTE-ISS Arau Teknologikoak aplikatuko dira.

56. artikulua Argindar hornidurako baldintzak

56.1. Trazaduraren baldintzak. Sareen lur azpiko trazaduraren bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterlana egin behar da. Kanalizazio mota hori, printzipioz, onena da. Hala eta guztiz ere, azterlan ekonomikoaren arabera, beste aukera bat proposatzen da, zehazki, honako ezaugarri hauek dituen aireko trazadura egitea:

— Fatxadako kableak jartzea, eraikuntzetako beheko solairuak errematatzen dituen irudizko lerroari jarraituta.

— Etxadien artean lur azpitik eramango dira kableak, altzairuzko tutu batean sartuta. Lerro orokorretik hasi, eta zeharkatu beharreko kalearen bi alboetan ezarritako arketetara eramango dira.

— Babes kutxa orokorrak gainjarrita egongo dira. Altuera uniformea izateko jarri behar dira, fatxaden osaketa ahalik eta gutxien kaltetzeko.

Sare osoa, babes kutxa orokorrak eta haietarako tutueria lur azpian jartzea onartzen bada, eraikuntzako fatxadan sartu beharko dira.

56.2. Beste baldintza batzuk. Diseinuan, sarearen dimentsioetan, ezaugarrietan eta materialetan indarreko araudia bete beharko da; eta, bereziki, Behe Tentsioari buruzko Arautegia, eta jarraibide osagarriak.

57. artikulua Argi sistemaren baldintzak

57.1. Trazaduraren, diseinuaren, neurrien eta argi publikoen sareko materialen baldintzak. Argindarra antolatzeke ezarritakoak.

57.2. Argiteriaren baldintzak.

A). Argiztatzeko gutxieneko maila: 30 lux, zoladuraren planotik 1 m-ra.

B). Argi puntuen mota, oro har, beira gardenez edo zeharrargiz egindako proiektoreak, fatxadei atxikita.

C). Argi puntu berezien motak: espazio publiko zabaletan, esaterako, plazetan, aurreko atalean zehaztutako elementuak jarri behar dira, baina, paldoetan. Egoera berezietan, ohikoak ez diren luminariak diseina daitezke. Ingurunearen ezaugarrietara moldatu beharko dute, eta, aldez aurretik, Udalak horien aldeko txostena egin behar du.

D). Eraikinetako argiak. Historia eta arkitektura balio handiena duten eraikinak proiektagailu bereziekin argizta daitezke, baldin eta eraikinen arkitektura balioan eragiten ez badute.

3. KAPITULUA ERABILERA ARAUTZEKO ARAUDIA

58. artikulua Definizioak

58.1. Erabilera orokorra. Arlo edo zona jakin batek izango dituen erabilera nagusien aurreikuspena da.

58.2. Erabilera zehatzak. Planak zehazten dituen erabilerak: bere antolamendu arloan egin daitezkeen jardueren araubidea ezartzeko, eta jarduerak bateragarriak izateko.

58.3. Erabilera berezia. Eraikitzeo lur sail unitate bakoitzerako aurreikusitako erabilera zehatza da.

58.4. Erabileren egoera. Erabilerak kokapenaren arabera izango dira. Hartara, honako kokapen hauek daude (eraikuntza unitateetan egiazta daitezke):

1. 1. egoera:

Sotoan edo erdisotoan.

2. 2. egoera:

Beheko solairuan.

3. 3. egoera:

Goiko solairuetako batean.

4. 4. egoera:

Beheko solairuan eta goikoetan.

5. 5. egoera:

Eraikinari lotutako espazio libre pribatuari atxikitako eraikin txikian.

58.5. Erabilera bateragarria. Eraikin bateko berezko erabilera ez den erabilera zehatza erabilera hartan onar daiteke baldintza jakinetan.

58.6. Baimendutako erabilera. Egoera bakoitzeko erabilera zehatza da, bai eta horrekiko bateragarriak diren erabilerak ere.

58.7. Erabilera toleratua. Planak baimendu ez duen, baina, egoera jakin batean toleratzen den erabilera zehatza da. Kasu bakoitzean ezartzen dira egoerak horiek, Plana indarrean sartu aurretik baitzeuden, eta, horiek debekatzeak arazoak baitakartza.

58.8. Debekatutako erabilerak. Erabilera horiek bateraezinak dira, berez, edo erabilera nagusiarekin. Hortaz, seinalatutako eremutik kanpo utzi behar dira. Erabilera horiek zehaztuko dira berez, zonan duten berariazko definizioz, edo erabilera baimenduetatik, bateragarrietatik, toleratuetatik edo haietako baten parekagarria den erabileretatik kanpo daudelako.

58.9. Familia bakarreko erabilera. Eraikuntza oso bat hartzen duen etxebizitzari dagokio, eta bide publikotik sarbidea du.

58.10 Familia anitzeko etxebizitzaren erabilera. Eraikuntza baten barruan, beste etxebizitza batzuekin batera dagoen etxebizitza da. Elementu komunak erabiltzen dituzte, hala nola, sarbidea, estaldura, eta abar.

59. artikulua Erabilera orokorra. Plan bereziaren antolamenduaren arlo osoaren erabilera orokorra bizitokietarako erabilera da

60. artikulua Erabilera bereziak. Bi erabilera bereziak ezarri dira: bizitoki eta komunitate ekipamenduko erabilera

61. artikulua Bizitokietarako erabilera berezia. Bizitokietarako erabilera berezietarako lur sailetan eta eraikuntzetan, honako erabilera zehatz hauek daude ezarrita:

61.1. Eraikuntza zaintzeko ordenantza edo eraikuntza leheneratzeko ordenantza aplikatu ahal zaizen eraikinak.

— 1. egoera:

Biltegi erabilera.

— 2. egoera:

Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera, eta familia anitzeko etxebizitzaren erabilera, baldin eta eraikuntza unitateari atxikitako espazio libre pribatuak badaude. Aparkaleku erabilera.

— 3. egoera:

Familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitzaren erabilera.

— 4. egoera:

Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera, eta familia anitzeko etxebizitzaren erabilera, baldin eta eraikuntza unitateari atxikitako espazio libre pribatuak badaude.

— 5. egoera:

Lorategiko lanabesak biltegitatzeko erabilera.

61.2. Eraikuntza Berriari buruzko Ordenantza aplikatu ahal zaien eraikinak.

— 2. egoera:

Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera edo familia anitzeko etxebizitzaren erabilera, baldin eta eraikuntza unitateari atxikitako espazio libre pribatuak badaude. Aparkaleku erabilera.

— 3. egoera:

Familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitzaren erabilera.

— 4. egoera:

Familia bakarreko etxebizitzaren erabilera edo familia anitzeko etxebizitzaren erabilera, baldin eta eraikuntza unitateari atxikitako espazio libre pribatuak badaude.

— 5. egoera:

Lorategiko lanabesak biltegitatzeko erabilera.

62. artikulua Komunitate ekipamenduko erabilera berezia

Komunitate ekipamenduko erabilera berezirako lur sailetan eta eraikuntzetan, honako erabilera xehakatu hauek daude ezarrita: erlijiozkoa, administraziokoa, kulturakoa, laguntza ematekoa, eta kiroletakoa. 1. egoeran izan ezik, egoera guztietan garatu ahal izango dira, aurreikusitako erabilera berezia garatzeko beharrezko badira, eta eraikinen balioa zaintzeko egokiak badira.

Komunitate ekipamenduko erabilera berezirako eraikuntza unitateak honako etxadi hauetan daude:

178. etxadia : Kiroleko ekipamendua.

152. etxadia : Laguntzazko ekipamendua.

164. eta 152. etxadia: Administrazio ekipamendua.

151. eta 172. etxadia: Erlijiozko ekipamendua.

152. etxadia Gizarte eta kultura ekipamendua.

152. etxadia: Osasun ekipamendua.

63. artikulua Erabilera bateragarriak. Komunitate ekipamenduko erabilera berezirako lur sailetan eta eraikuntzetan, bizitoki erabilera izango da erabilera bateragarria. Hauxe da erabilera bateragarrien arautegia:

63.1. Produkzioko erabilera.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilera. Debekatuta dago, eta, daudenak, antolamendutik kanpo uzten dira.

Industriako erabilera. Debekatuta dago, eta, daudenak, antolamendutik kanpo uzten dira.

Industria eta artisau lantoki txikietarako erabilera. Egurra eraldatzen, zeramika, larrua, otarrak, sokak, beira... lantzen aritzen diren industria eta artisau lantoki txikiak baimenduta daude, 2. egoeran, eta, honako muga hauek dituzte:

- Gehieneko potentzia mekanikoa 10 kW.
- Beroa sortzeko potentzia, Joule efektua 25 kW.
- Gehieneko azalera erabilgarria 270 m²

Biltegi erabilera. Debekaturik dago, beste jarduera osagarri bati lotuta daudenean izan ezik (1, 2, eta 5. egoeretan). Lehendik dauden tipologia tradizionaleko biltegiak (harlangaitzeko karga horma eta egurrezko egitura) toleratuta daude, eta ez da iragankortasun eperik ezarri. Horrelakoetan, finkatzeko eta hobetzeko lanak baimenduta daude, baina ez handitzekoak.

63.2. Hirugarren sektoreko erabilera.

Merkataritzako erabilera. Merkataritzako jarduerak, 2. egoeran onartzen dira.

64. artikulua Lehentasuneko interesa duten jarduera babestuen katalogoa. Alderdi ekonomikoak arautzeko, haxe da Jarduera Babestuen Katalogoa:

1. kategoria.

A. Jatetxeak eta kafetegiak.

B. Liburu dendak, paper dendak, arte grafikoak, musika.

C. Ehun gaiak, larruak, eta osagarriak. Kiroletarako gaiak.

D. Altzariak eta dekorazioa.

E. Bitxitegiak eta erloju denda.

F. Zaharkinak.

G. Hotelak eta ostatuak.

H. Artisautza herrikoia, zeramika, egurra, eta abar.

2. kategoria.

I. Tabernak.

J. Janari dendak, ardoak, likoreak, gozoak, etab.

K. Elektronika, etxe tresna elektrikoak.

L. Jostailu dendak.

M. Farmazia, optika, ortopedia, etab.

3. kategoria.

N. Finantza bulegoak, banketxeak, etab.

O. Bidaietarako bulegoak, kudeaketako bulegoak, etab.

P. Bulego profesionalak.

Q. Ile apaindegiak, apaindegiak, etab.

- 4. kategoria.
- R. Diskotekak.
- S. Industria lantegi txikiak.

III. TITULUA KUDEAKETA ARAUTZEKO ARAUDIA

SARRERA ESKU HARTZE ARKEOLOGIKOKO MOTAK

«Bernedoko hirigune historikoko zona arkeologikoa» deritzon arean eraikuntzako edo urbanizazioko jarduerak egin aurretik, honekin batera doan eskema planoan adierazita, hauxe egin behar da:

1. Esku hartze arkeologikoko motak Zona arkeologikoaren zorupean eragina duen edozein obra handia egiten baldin bada, dagokion obra proiektua aurkeztu beharko da Arabako Foru Aldundiko Euskara, Kultura eta Kirol Sailean. Bertan ezarriko da zein den esku hartze arkeologiko egokiena, 7/1990 Legearen 45.2 artikuluan aipatzen direnen artean.

- a) Prospekzio geofisikoa
- b) Prospekzio, laginarekin
- c) Zundaketa arkeologikoa
- d) Arkeologia indusketa
- e) Kontrol arkeologikoa

1.1. A), b), c) eta e) esku hartzeetan zorupean lehengo garaietako arkeologia hondakinak aurkitzen badira, eta dokumentazio gutxi baldin badute, indusketa hedatuko da.

1.2. Duela gutxi egin diren eraikinak (1960. urtetik aurrera) dituzten orubeetan salbuetsiko da jarduketa horiek egitea, baldin eta orubeetako zorupean eraberritze sakonak egin badira. Horretarako, Foru Aldundiko Euskara, Kultura eta Kirol Sailari eskatu beharko zaio esku hartze arkeologikoa ez egiteko salbuespen baimena. Eskabidearekin batera, zoruaren alterazioa justifikatzeko dokumentuak aurkeztu beharko dira.

1.3. Gainera, obrek eragiten badiete zero kotatik gora dauden honako elementu hauei, sortzen ari diren unitate estratigrafikoei buruzko azterlana (altxaeren irakurketa) egin beharko da.

- a) Harresia, ateak eta kuboak barne hartuta
- b) Andra Mariaren Jaiokundearen eliza
- c) Gaztelua

2. Babes mailak. Esku hartzea, eta, hala dagokionean, sortzen ari diren unitate estratigrafikoei buruzko azterlana, egin ondoren, honako babes maila hauek emango zaizkie aztarna arkeologikoei:

2.1. Erabateko babesa.

Babes maila hori ezarriko zaie Erdi Aroko gazteluaren hondakinei, bai eta aurki daitezkeen beste egitura batzuei ere, baldin eta garrantzi berezia badute Arabako lurraldearen panorama arkeologikoan.

Babes maila horretan ezin dira eraikuntza obrarik egin orubean, ezta aurkitu diren hondakinak aldatzen dituztenak ere.

Egiturak finkatzeko plan bat idatzi beharko da, bai eta ingurunea egokitzeko plan bat ere.

2.2. Zaintzea.

Maila horretan sartuko dira hiriburuko defentsa sistemako horma atalak (harresia, ateak eta kuboak), Erdi Arokoak, zero kotatik gorakoak, bai eta aurkitu diren gainerakoak, baldin eta esanguratsuak eta garrantzitsuak badira Bernedoko historia eta hirigintza berreraikitze. Hain

artean, besteak beste, derrigorrean zaindu beharko dira arkeologia indusketetan aurkitzen diren Erdi Aroko harresiaren hondakinak.

Elementu horiek zaintzeko eta finkatzeko plan bat egingo da.

Zaintze proiektua idatziko da, eta ondasuna maskaratzen duten ordezteak edo berreraikitzeak baztertuko dira.

Ahal den guztietan, eta zaindu behar den xedea funtsean aldatzen ez bada, elementu hori hiriko bilbaduran sartzeara sustatuko da.

3. Babes maila ezartzea. Arabako Foru Aldundia arduratuko da 2.1 eta 2.2 mailak ezartzeaz aurkitzen diren hondakinei, 2. atalean ezarritako zehaztapenen arabera balorazioa egingakoan.

4. Babes mailak. Bernedoren historia ezagutzeko historia balio berezirik ez duten ondare arkeologikoko elementuei ez zaie babes mailarik ezarriko. Horretarako, alde aurretik egingo dira 1. atalean aurreikusi diren esku hartze arkeologikoko motak. Helburua desagertuko diren testigantza horiek erregistratzea eta dokumentatzea izango da.

Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondareari buruzko Legearen 36. artikuluan ezarritako dagoen bezala, kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen desafektazioa Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailari eskatu beharko zaio.

1. KAPITULUA

KUDEAKETA UNITATEAK DEFINITZEA ETA ZEHAZTEA

65. artikulua Zuzeneko jarduketa unitateak. Zuzeneko jarduketa unitateak dira hasierako lur sailei dagozkienak dira. Unitate horiek ez dute beste sail baten edo batzuen esku hartzerik behar plan berezian ezarritako antolamendua gauzatzeko, eta eraikuntzari buruzko arauen 3. ataleko hirigintza egokitzeari buruzko arauetako baldintzak erabiltzen dituzte

66. artikulua Jarduketa unitate konposatuak. 2/2006 Legearen, lurzoru eta hirigintzarenaren, arabera indargabetua. Hemendik aurrera Jarduketa Integratuak esango zaie, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat etorritako dira (2/2006 Legea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa da)

67. artikulua Ekipamenduko jarduketa publikoko unitateak. Zuzkidurak egikaritzeko jarduketa unitateak dira, ekainaren 30eko 2/2006 Legearekin bat etorritako (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa da)

68. artikulua Jarduketa geroratutako unitateak. Ekainaren 30eko 2/2006 Legean, lurzoru eta hirigintzarenaren, indargabetuak

69. artikulua Birgaitze babestuko ekintzak. 317/2002 Dekretuan, abenduaren 30ekoan, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoan ezarritakoarekin bat etorritako, birgaitze babestuko ekintzak dira plan bereziaren araudiaren arabera egiten direnak, eta zehaztutako esku hartze motak eta tipoak bete behar dituzte

70. artikulua Antolamenduko zonak. Plan horretan adierazten diren zonak dira antolamenduko zona bereziak. Zona horietarako antolamendu modalitate espezifikoak ezartzen da. Modalitate horien eremua antolamenduko zonen planoan jasotzen da. Hauexek dira zona horiek:

70.1. Antolamendu finkatuko zona. Area horretako lursail unitatearen ehuneko txikia hartzen dute eraikuntzek.

70.2. Eraikuntza berriko zona. Area horretako lursail unitatearen ehuneko txikia hartzen dute eraikuntzek. Jarduketa Integratuak dira, eta Zuzkidurak egikaritzeko Jarduketak dira.

71. artikulua Jarduketa Unitateak zehaztea. Jarduketa unitateak zehaztea berariaz irudikatuta dago «Antolamendu zehatza egiteko proposamena» deritzon planoan, bai eta honako zerrenda honetan:

71.1. Kudeaketa publikoko unitateak. Zuzkidurak egikaritzeko jarduketak (UED)

UED-1:	Hasierako lursailak: 221, 223 (zati bat), 224 (zati bat), 225 (zati bat) 227, 229, 230, 231, 232 eta 233; horiek guztiak Bernedoko 7. industrialdean daude.
	Beheko Atetik Sarreako Ateraino, hesiz kanpoko espazio osoa urbanizatuko da.
UED-2:	Hasierako lursailak: 380 eta 700, guztiak Bernedoko 7. industrialdean.
	380. lursailleko eraikina eraitsiko da, eta Gazteluko kalearen eta Sarreako Atearen artean hesiz kanpo dagoen espazioa urbanizatuko da.
UED-3:	Hasierako lursailak: 355, 356 eta 739 lursailak, guztiak Bernedoko 7. industrialdean.
	Oilategia eta biltegia eraitsiko dira, eta espazio osoa urbanizatuko da. Aparkaleku plazak ezarriko dira.
UED-4:	Hasierako lursailak: 351, 352 (zati bat), 353, 503, 697 eta 739 (zati bat); horiek guztiak Bernedoko 7. industrialdean daude.
	Espazio berde publikoak urbanizatuko dira, Bernedoko gazteluaren inguruak.
UED-5:	Hasierako lursaila: Bernedoko 7. industrialdeko 319. lursaila.
	Espazio berde publikoa urbanizatuko da.
UED-6:	Hasierako lursaila: Bernedoko 7. industrialdeko 274. lursaila.
	Espazio berde publikoa urbanizatuko da, eta dagoen eraikina eraitsiko.

71.2. Kudeaketa publikoko unitateak. Zuzeneko jarduketa.

UPD-1:	152. etxadia Hasierako lursaila: 152/2
	— Eraikuntza: gaur egungoa (birgaitzea).
UPD-2:	152. etxadia Hasierako lursaila: 152/3.
	— Eraikuntza: gaur egungoa (birgaitzea).
UPD-3:	168. etxadia.
	— Hasierako lursaila: 168/7.
	— Eskola zaharren birgaitzea eta lursailaren urbanizatzea.
UPD-4:	178. eta 179. etxadiak.
	— Hasierako lursaila: gaur egungo frontoia eta bolalekua. Bolalekua berreskuratu da, eta gainerakoa urbanizatuko da.
UPD-5:	Angostinako Atea.
	— Hesiz kanpoko espazioa urbanizatzea.
UPD-6:	Hilerri zaharreko kalea.
	— Azken tarteko urbanizatzea, Suso kaleraino.
UPD-7:	Sarreako Atea
	— Hesiz kanpoko espazioa urbanizatzea.
UPD-8:	Plaza Nagusia.
	— Plaza urbanizatzea.
UPD-9:	Gazteluko plaza.
	— Plaza urbanizatzea.
UPD-10:	Harresiaren barnealdeko kaleak.
	— Harresiaren barnealdeko kaleak eta kantoiak urbanizatzea.
UPD-11:	Gazteluko eta gotorlekuko mendi hegala.
	— Erdigune historikoaren hegoaldeko mugaren eta gaztelu eta gotorlekuen aurrien arteko espazioa urbanizatzea.

71.3 Kudeaketa pribatuko unitateak. Jarduketa integratua

UAI 1A	Hasierako lursailak: 267. eta 268. lursailak; eta 277 lursailaren zati bat; guztiak Bernedoko 7. industrialdean. .
	Etxebizitzetako eraikinak eraikitzea (3).
UAI 1B	Hasierako lursaila: 276. eta 277. lursailak; guztiak Bernedoko 7. industrialdean. 276. lursailleko biltegia eraistea eta etxebizitza eraikinak eraikitzea (3).
UAI 2:	Hasierako lursaila; Bernedoko 7. industrialdeko 319. lursailaren zati bat. (Gainerakoa UED-5 lursailari dagokio).

71.4. Kudeaketa pribatuko unitateak. Zuzeneko jarduketa. Zuzeneko jarduketarako Kudeaketa Pribatuko Unitateak dira aurreko 71.1, 71.2 eta 71.3 ataletan sartu ez direnak; grafikoki berariaz jasota dago «Antolamendu zehatza egiteko proposamena» deritzon planoan.

Plana egikaritzeko garapenean, ezarritako antolamendua gauzatzeko, lursail batek edo batzuek, jarduketa zuzeneko unitatetzat hartuta, planoan kontuan hartu ez diren inguruabarreregaratik, beste lursail baten edo batzuen lehiaketa behar badute, Udalak jarduketa unitate berri konposatuak ezarriko ditu, antolamendua behar bezala ebazteko.

2. KAPITULUA KUDEAKETA MODUAK

72. artikulua Zuzeneko jarduketarako eta jarduketa integratuko kudeaketa pribatuko unitateak kudeatzeko moduak

72.0.1 Zuzeneko jarduketa.

Zuzeneko jarduketarako kudeaketa pribatuko kudeaketa unitateen birgaitze babestuko ekintzak gauzatu ahal izango dira, kargen eta onuren banaketari buruzko espedientea onartu aurretik. Horretarako, eraikuntza proiektua aurkeztu beharko da. Proiektu horretan dagozkion zehaztapenak jasoko dira, honako alderdi hauek barne hartuta:

1. Antolamendua, lerrokadurak eta sestrak deritzon planoan eta Espazio librearen antolatzearen planoan xedatutakoari jarraituta, nahitaez laga behar diren lurak zehaztea.

2. Eraikuntza Jarduketaren Araudia eta Eraikuntzaren Ordenantza bete direla arrazoitzea, unitaterako aurreikusi den esku hartze motaren arabera.

72.0.2 Jarduketa integratua

Ekainaren 30eko 2/2006 Legearen ezarritakoaren arabera, jarduketa integratutzat hartzen dira: urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzoruen barruan eta lurzoru urbanizagarriaren barruan, egikaritze isolatuek baino urbanizazio maila handiagoa behar duten lursailetan egiten direnak, urbanizatzeko jarduketa programa bakar baten arabera orube bat edo batzuk sortzeko. Jarduketa horiek egikaritze unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko dira egikaritze publiko edo pribatuz, baita egikaritze jarduketak antolamendu eremu ezberdinei dagozkien kasuan ere.

72.1. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintzak egin aurretik. Birgaitze ekintzak gauzatu arte, Antolamendu zehatza egiteko proposamena deritzon planoan zehaztu diren lerrokadurak kanpo dauden eraikinen zatiak (edo zatia) eta baimendutako altuerak gainditzen dituzten eraikinen zatiak antolamenduz kanpokotzat hartuko dira, eta 2/2006 Legearen, lurzoru eta hirigintzarenaren, 101.5 artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaie. Hauxe dio artikulua: ez dira baimenduko eraikuntzak modernizatu, sendotu edo hobetzeko edo haien bolumena handitzeko obrak, baldin eta eraikuntza horiek antolamenduz kanpo deklaratu badira edo antolamendu zehatza egin gabeko area edo sektoreetan lehendik daudenak badira. Dena den, ez dira kategoriatik kanpo sartuko eraikinak gutxienezko bizigarritasun eta osasun baldintzetan mantentzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko beharrezko jotzen diren obrak, hori guztia lege honetan aurreikusi buruz zehaztutako araubidea errespetatuta. Horrez gain, jabeak berariaz egin beharko dio uko eraikinaren balioa handitzeari (desjabetzeko ondoretarako). Horretarako, obrak hasi aurretik, Jabetza Erregistroan inskribatu, eta balio hori adierazi behar da.

73. artikulua Zuzkidurak egikaritzeko unitateak kudeatzeko modua

73.1. Jarduteko sistema. 2/2006 Legearen, lurzoru eta hirigintzarenaren, 139. artikuluan arabera, sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketatzat honako hauek hartuko dira: zuzenean egikaritu daitezkeen eta ukitutako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortu beharra daukaten jarduketak, lurzoru, ondasun eta eskubideak ez egotearen jarduketa integratuetan sartuta edo haiei atxikita.

73.2. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintzak egin aurretik. 71. artikuluan azaldu diren Kudeaketa Publikoko Unitateetako hasierako lursailetakoa eraikuntzak –71.1 eta 71.2 atalak– Antolamenduz Kanpokotzat hartuko dira, unitate horietarako egikaritzeak egungo lerrokadurak aldatzea ekartzen duen guztietan. Kasu horietan indarrean dagoen Lurzoruari buruz indarreko Legea aplikatuko zaie.

3. KAPITULUA

BIRGAITZE EKINTZETARAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN
ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK

74. artikulua Birgaitze ekintzetarako baldintzak. Honako hauek dira birgaitze ekintzetarako baldintzak: Plan Berezian jasota daudenak, ekainaren 30eko 317/2002 Dekretuan jasota daudenak (ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko dekretua da) eta Hirigintza egokitza eta Antolamendu Berrian Espazio Libre Publikoetarako ezarritako neurriak lortzera bideratzen direnak

75. artikulua Birgaitzearen onuradunen eskubideak. Oro har, birgaitzearen onuradunen eskubideak hauexek dira: Plan Berezian baimendutako eraikitze aprobetxamendua, ekainaren 30eko 317/2002 Dekretuan (ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko dekretua da) xedatutako Finantza Laguntzak eta Foruko Aldundiak ematen dituen laguntza osagarriak

Lursailetan edo eraikuntza unitateetan hirigintza egokitzeko egin beharreko lagapenei eta obrei dagokienez eta ekainaren 30eko 317/2002 Dekretua (ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko dekretua da) betetzeko, honako hau ezartzen da:

75.1. Antolamendurako zona finkatuan dauden lursailak eta eraikuntza unitateak. Antolamendurako zona finkatuan dauden unitateen hirigintzako egokitasuna bermatzeko egin behar diren obrak eta lagapenak 1. mailako obratzat hartuko dira. Onuradunek eskubidea izango dute maila horretarako eskubideak jasotzeko. Zehatz-mehatz dira honako hauek:

1. Eraikuntzak okupatutako hasierako lur sailen azalera espazio libre publikorako laga behar denean, azaleraren balioa ordainduko da.

2. Antolamenduz kanpoko azalera eraikia espazio libre publikoa edo pribatua okupatzeagatik eraitsi behar denean, azaleraren balioa ordainduko da.

3. Antolamenduz kanpo jotako eraikinen zati eraitsiaren kostuagatik eta ixteko eta estaltzeko elementuak birjartzearen kostuagatik ordainduko da. Eraispen obra horiek aurreko paragrafoan aipatu dira.

4. Bi zenbakiko paragrafoan adierazitako obrek eragiten dituzten etxebizitzaren zerbitzuak osorik finantzatzeko dira, baldin eta gutxienezko zerbitzutzat hartzen badira.

75.2. Antolamendu berriko zonan dauden lursailak eta eraikuntza unitateak. Antolamendu berriko zonan dauden unitateen hirigintzako egokitasuna bermatzeko egin behar diren obrak eta lagapenak ez dira hartzen 1. mailako obratzat. Hortaz, onuradunek ez dute maila horretako laguntzak jasotzeko eskubidea. Obra horiek eragiten duten hirigintza betebeharra konpentsatzeko da Antolamenduan aurreikusi diren aprobetxamendu berrien bitartez.

76. artikulua Udalaren ahalmenak

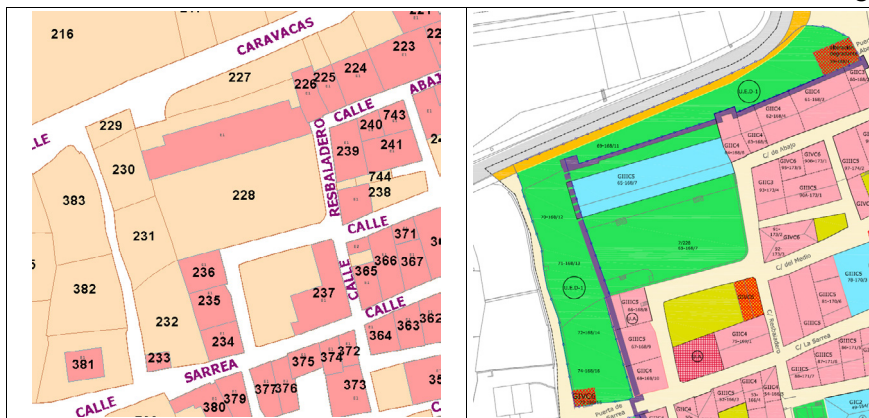
76.1. Udalak honako hauetan esku hartzeko ahalmena dauka: Plan Berezian ezarritako birgaitze ekintzetan eta ekainaren 30eko 317/2002 Dekretuan (ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko dekretua da) ezarri direnetan.

76.2. Bereziki Udalak du birgaitze prozesuetan zuzenean esku hartzeko ahalmena, gainerako birgaitze ekintzetan nahitaezko faktoreak lortu beharrarengatik justifikatuta dagoenean.

76.3. Udalak beraren ahalmenak erabilita, eta birgaitze ekintzak sustatzeko asmoz, Planeko areako espazio libre publikoen urbanizatzearagatik sortzen diren kostuak gain hartuko ditu.

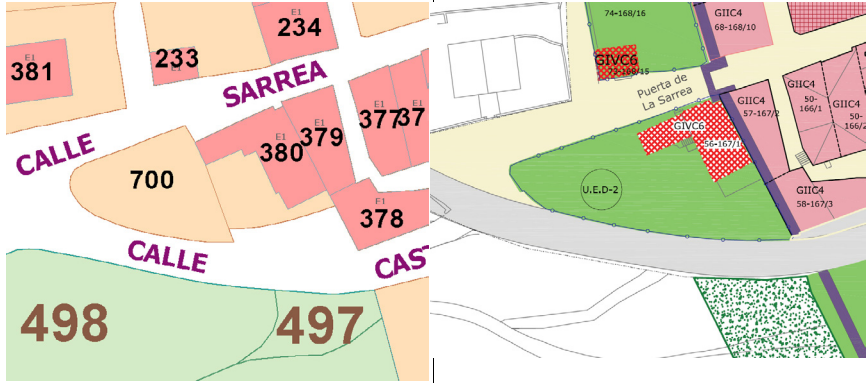
KUDEAKETA FITXA BERRIAK

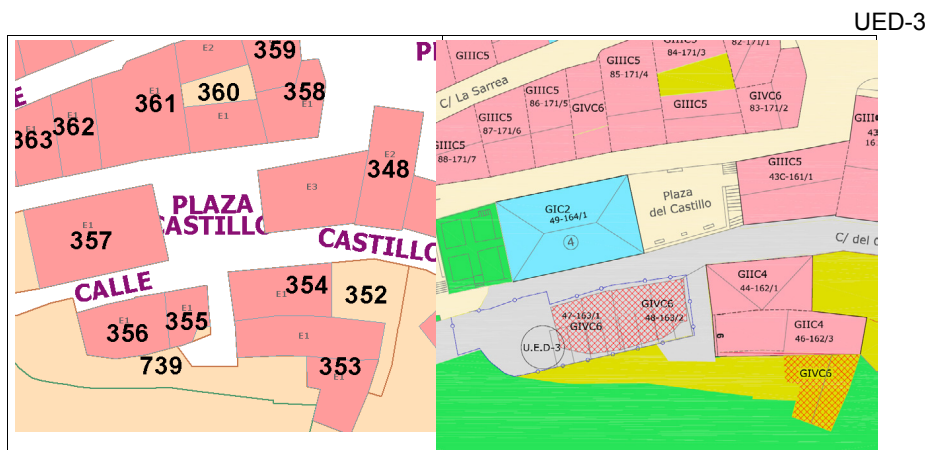
UED-1

**Katastro lursaila identifikatzea**7-221, 223 (zati bat), 224 (zati bat),
225 (zati bat) 227, 229, 230, 231,
232 eta 233**AZALERA**Behin betiko mugaketa zehaztuko
dute harresiaren hondakinek,
azterlan arkeologikoaren arabera.**ERABILERA NAGUSIA**Zuzkidura: erabilera eta jabetza
publikoko espazio librea.**ERABILERA BATERAGARRIA**

ERAIKIGARRITASUNA

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:Esku hartze arkeologikoa eta
zaharberritzekoa**NAHITAEZKO LAGAPENAK:**
SISTEMA OROKORRAKGLV Espazio libreak: 548 m²
(inguru)
Harresiaren hondakinei buruzko
azterlan arkeologikoa egin ondoren
zehaztuko da.**URBANIZATZEA:** antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat
urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko
espazio librea dela kontuan hartuta.**KUDEAKETA BALDINTZAK***Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko.*

	
Katastro lursaila identifikatzea	7-380, 7-700
AZALERA	244 m ² + 221 m ²
ERABILERA NAGUSIA	Zuzkidura: erabilera eta jabetza publikoko espazio librea.
ERABILERA BATERAGARRIA	---
ERAIKIGARRITASUNA	---
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Esku hartze arkeologikoa eta zaharberritzekoa
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK	GLV Espazio libreak: 465 m ² (inguru)
URBANIZATZEA: antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko espazio librea dela kontuan hartuta.	
KUDEAKETA BALDINTZAK Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko.	

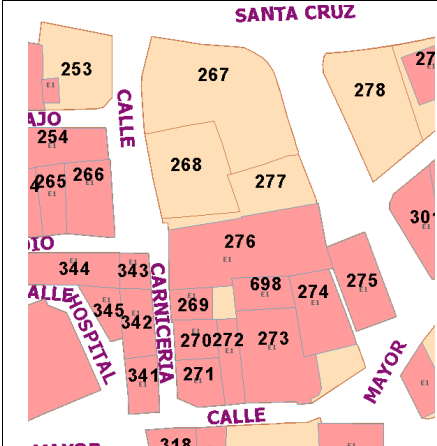


Katastro lursaila identifikatzea	7-356, 7-355, 7-739 (zati bat)
AZALERA	313,20 m ²
ERABILERA NAGUSIA	Zuzkidura: erabilera eta jabetza publikoko espazio librea.
ERABILERA BATERAGARRIA	---
ERAIKIGARRITASUNA	---
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Esku hartze arkeologikoa eta zaharberritzekoa
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK	GLV espazio libreak
URBANIZATZEA: antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko espazio librea dela kontuan hartuta.	
KUDEAKETA BALDINTZAK <i>Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko.</i>	

UED-4



Katastro lursaila identifikatzea	7-369, 503, 351 (zati bat) eta 352 (zati bat)
AZALERA	5.252 m ²
ERABILERA NAGUSIA	Zuzkidura: erabilera eta jabetza publikoko espazio librea.
ERABILERA BATERAGARRIA	---
ERAIKIGARRITASUNA	---
BAIMENDUTAKO HARTZEAK: ESKU	Esku hartze arkeologikoa eta zaharberritzekoa
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK	GLV espazio libreak: 4.067 m ² (inguru)
URBANIZATZEA: antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko espazio librea dela kontuan hartuta.	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko.	

	
	
Katastro lursaila identifikatzea	7. industrialdeko 268., 267. lursailak; 277. lursailaren zatia.
AZALERA	845 m ²
ORDENANTZA APLIKAGARRIA	ERAIKUNTZA BERRIEI BURUZKO ORDENANTZA
ERABILERA NAGUSIA	Bizitokiak
ERABILERA BATERAGARRIA	Ekipamendua, hirugarren sektorekoa, espazio libre pribatuak
GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA	S/ lerrokadurak, dokumentu grafikoetan gehienez 10 metroko hondoa ezarrita dutenak Solairu kopurua: beheko solairua + I + estalkiaren azpikoa Teilatu hegala altuera: 7,00 m
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OINPLANO BERRIA	Familia bakarreko 3 etxebizitza, herrigune historikoko etxadi tipologiakoak.
NAHITAEZKO LAGAPENAK SISTEMA OROKORRAK TOKIKO SISTEMA	GLV espazio libreak: 360 m ² (inguru) SLC Oinezkoentzako bidea: 90 m ² (inguru) Harresiaren hondakinei buruzko azterlan arkeologikoa egin ondoren zehaztuko da.
URBANIZATZE BETEBEHARRAK: eremu osoa urbanizatzen amaitu arte behar direnak.	

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduteko sistema: KOOPERAZIOA

1.- Harresiaren hondakinei buruzko azterlan arkeologikoa eta trazaduraren definizioa

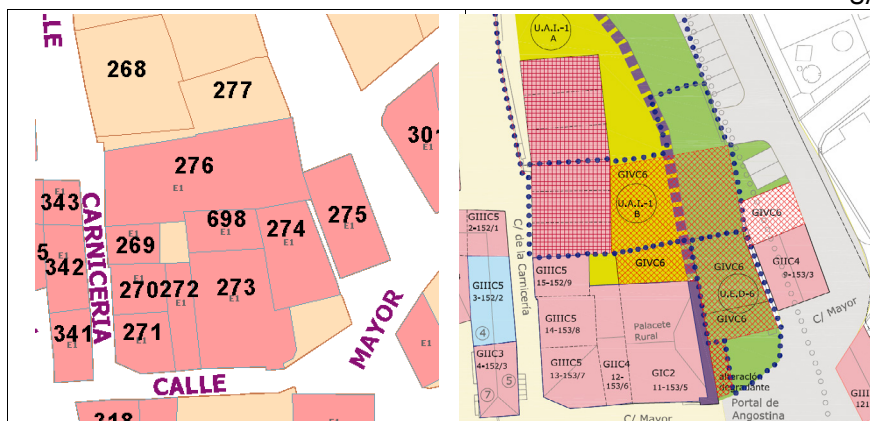
2.- HJP, hitzarmena eta lurra berriro zatikatzea

3.- Urbanizazio proiektua

4.- Obretarako baimena

Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko. Behin onartuta, obrak egiteko baimena hartzeko epea gehienez lau urtekoa izango da.

UAI-1B



Katastro lursaila identifikatzea	7. industrialdeko 276., eta 277. lursailak
AZALERA	556 m ²
ORDENANTZA APLIKAGARRIA	ERAIKUNTZA BERRIEI BURUZKO ORDENANTZA
ERABILERA NAGUSIA	Bizitokiak
ERABILERA BATERAGARRIA	Ekipamendua, hirugarren sektorekoa, Espazio libre pribatuak
GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA	S/ lerrokadurak, dokumentu grafikoetan gehienez 10 metroko hondoan ezarrita dutenak Solairu kopurua: beheko solairua + I + estalkiaren azpikoa Teilatu hegalarren altuera: 7,00 m
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK: OINPLANO BERRIA	Familia bakarreko 3 etxebizitza, herrigune historikoko etxadi tipologiakoak.
NAHITAEZKO LAGAPENAK SISTEMA OROKORRAK	GLV espazio libreak Harresiaren hondakinei buruzko azterlan arkeologikoa egin ondoren zehaztuko da.
URBANIZATZE BETEBEHARRAK: eremu osoa urbanizatzen amaitu arte behar direnak.	

KUDEAKETA BALDINTZAK

Jarduteko sistema: KOOPERAZIOA

1.- Harresiaren hondakinei buruzko azterlan arkeologikoa eta trazaduraren definizioa

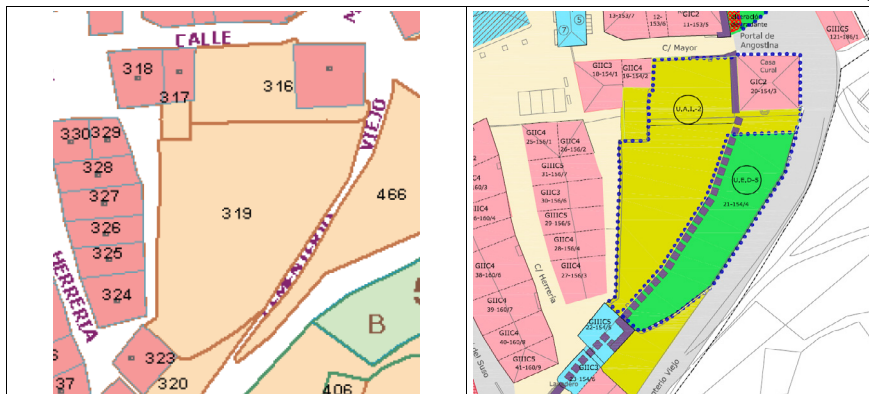
2.- HJP, hitzarmena eta lurra berriro zatikatzea

3.- Urbanizazio proiektua

4.- Obretarako baimena

Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko. Behin onartuta, obrak egiteko baimena hartzeko epea gehienez lau urtekoa izango da.

UAI-2

**Katastro lursaila identifikatzea**

7. industrialdeko 319 (zati bat) eta 316

AZALERA600 + 475 m² (inguru). Behin betiko mugaketa zehaztuko dute harresiaren hondakinek, azterlan arkeologikoaren arabera.**ERABILERA NAGUSIA**

Bizitokiak. Espazio libre pribatua.

ERABILERA BATERAGARRIA

ERAIKIGARRITASUNA

Gaur egungoa.

BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:

Esku hartze arkeologikoa eta zaharberritzekoa

Baimenduta dago etxebizitzaren kopurua handitzea, baldin eta jarduketek bolumetria, kanpoko irudia eta oinarritzko egituraren tipologia errespetatzen badute.

NAHITAEZKO LAGAPENAK:

URBANIZATZEA: antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko espazio librea dela kontuan hartuta.

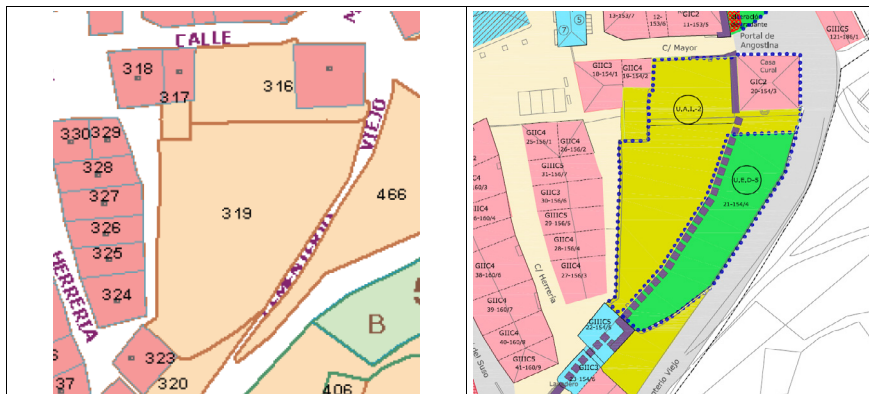
KUDEAKETA BALDINTZAK

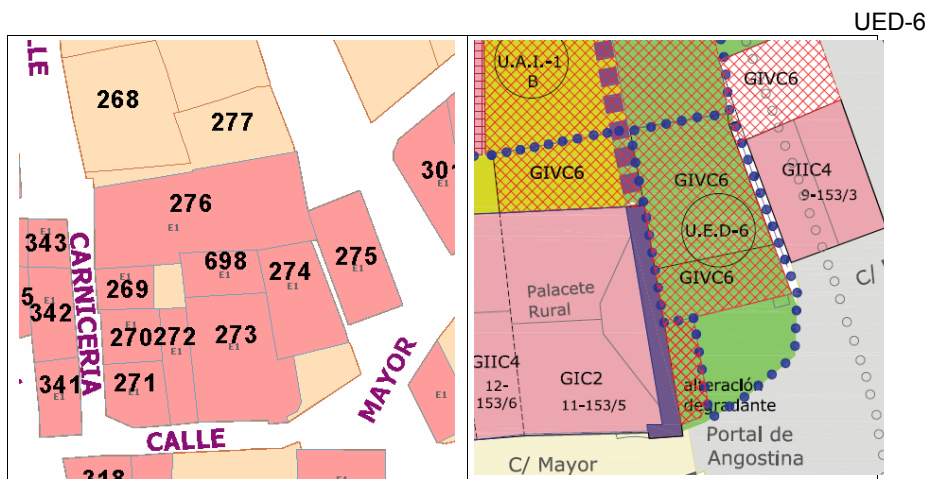
1.- Lursailak taldekatzea.

2.- Zuzeneko jarduketak.

Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko. Behin onartuta, gehienez ere bi urteko epean amaitu beharko da urbanizazioa, eta, ondoren, beste bi urteko epea dago, okupazio baimena lortzeko.

ED-5





Katastro lursaila identifikatzea	7-274
AZALERA	222 m ² inguru. Behin betiko mugaketa zehaztuko dute harresiaren hondakinek, azterlan arkeologikoaren arabera.
ERABILERA NAGUSIA	Zuzkidura. erabilera eta jabetza publikoko espazio librea.
ERABILERA BATERAGARRIA	---
ERAIKIGARRITASUNA	---
BAIMENDUTAKO ESKU HARTZEAK:	Arkeologia indusketa. Urbanizatzea
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK	GLV espazio libreak Harresiaren hondakinei buruzko azterlan arkeologikoa egin ondoren zehaztuko da.
URBANIZATZEA: antolamendu zehatzaren arabera, lursail osoa erabat urbanizatzen amaitzeko behar dena, betiere, erabilera eta jabetza publikoko espazio librea dela kontuan hartuta.	
KUDEAKETA BALDINTZAK	
<i>Kudeaketa epeak: gehienez ere 4 urteko epea ezarri da kudeaketa egiteko. Behin onartuta, gehienez ere bi urteko epean amaitu beharko da urbanizazioa, eta, ondoren, beste bi urteko epea dago, okupazio baimena lortzeko.</i>	