

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### OIONGO UDALA

#### **Labrazako Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia 57/2008 Dekretuari egokitzeko egin den aldaketaren espedientea behin betiko onartzea**

Bo170116. Oiongo Udalak, 2016ko irailaren 14an egindako osoko bilkuran, honako hau xedatzen duen erabakia hartu du:

Labrazako Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia 57/2008 Dekretuari egokitzeko egin den aldaketaren espedientea behin betiko onartzea.

Behin betiko onartzea Labrazako Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren testu bateratua, plana 57/2008 Dekretuari egokitzen diona, txosten lotesleak dakartzan oharrak jasoz.

Behin betiko onarpenaren erabakia eta behin betiko onartutako aldaketaren testu osoa argitaratzea. Halaber, behin betiko onarpenaren erabakia argitara ematea Araban gehien irakurtzen diren egunkarietako batean eta Udalaren iragarki oholean.

Erabakiaren berri ematea Arabako Foru Aldundiari, hirigintzako eskumenak dauzkan sailari, hain zuzen, berak onartu baitzuen behinola Labrazako Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia behin betiko.

Erabaki honek administrazio bidea amaitzen du eta beraren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da EAeko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, iragarki hau ALHAOn argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabete pasatu baino lehen. Denek jakin dezaten argitaratzen da. Behean erantsi da onartutako aldaketaren testu osoa.

Oion, 2017ko urtarrilaren 16a

*Alkatea*

**EDUARDO TERROBA**

#### **Labrazako Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziaren testu osoa, 57/2008 Dekretuari egokituta**

##### I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

#### **1. artikulua. Aplikazio eremua**

Ordenantza hauek aplikagarriak izango dira, indarrean jartzen direnetik aurrera, Birgaitze Plan Berezi honen xede den lurralde osoan, hau da, Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritako LA.01 antolamendu xehakatuko eremuan. Eremu hori II.01 planoan ageri da, dokumentu honi erantsitako dokumentazio grafikoan.

#### **2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarrean irauteko baldintzak**

Birgaitze Integraleko Plan Berezi hau indarrean jarriko da bera behin betiko onartzeko erabakia argitaratu eta hurrengo egunean, eta hala iraungo du indargabetzen ez duten bitartean.

Birgaitze Integraleko Plan Berezi honetako zehaztapen baten edo gehiagoren deuseztasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez dio eragingo gainerako baliozkotasunari, elkarren arteko loturagatik edo mendekotasunagatik baten bat aplikaezin bihurtzen denean izan ezik.

Indargabetzeak, berriz, arau indargabetzaileak zehazten duen eragina izango du.

### 3. artikulua. Arau esparru orokorra

Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorra arau esparru orokor gisa aplikatuko da, ezertan eragotzi gabe lege, erregelamendu eta goragoko beste xedapen batzuekiko izan dezakeen mendekotasuna.

### 4. artikulua. Birgaitze Integraleko Plan Berezia osatzen duten agiriak, eta interpretazioa. Plan Berezia osatzen duten agiriak

Hona hemen Birgaitze Integraleko Plan Berezi hau osatzen duten agiriak:

A agiria: memoria

B agiria: gauzatzeko araubidea eta jarduketa sistema

C agiria: ekonomia eta finantza azterlana

D agiria: jarduketa programa

E agiria: ordenantza arautzaileak

F agiria: eraikuntza unitateen fitxak

Agiri grafikoak

Informazio planoak Eskala

I.01 Kokagunea lurraldean 1:30000

I.02. Kokapen plano eta topografikoa. 1:750

I.03. Lurzati egitura. 1:750

I.04.a Udal planeamendu indarduna. Zonifikazio xehakaturia 1:5000

I.04.b Udal planeamendu indarduna. Eraikuntzaren baldintzak 1:1000

I.04.c Udal planeamendu indarduna. Lerrokadurak eta sestrak 1:1000

Antolamendu planoak Eskala

II.01. Esparruaren mugaketa. Eraikuntza unitateak eta eremuak 1:750

II.02. Lerrokadurak 1:750

II.03. Bide sarea eta espazio libre publikoak 1:750

II.04. Kalifikazio xehakaturia 1:750

II.05. Eraikuntzen erabilera 1:750

II.06. Eraikuntzen katalogazio maila 1:750

II.07. Babes araubidea. Espazio libre publikoak 1:750

II.08. Babes araubidea. Eraikuntza 1:750

II.09. Eraikuntzak birgaitzeko esku hartzeak 1:750

II.10. Eraikuntzen antolamendua. Oinplanoa 1:750

II.11. Eraikuntzen antolamendua. Sekzioak 1:750

II.12.a. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. San Roque eta Inmaculada Concepción KALEA 1:200

II.12.b. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. Plaza Nagusia, San Miguel kalea eta Goiko Plaza 1:200

II.12.c Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. Harresia. Atzeko fatxadak 1:250

II.12.d. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. E. de la Piedad kalea, La Bomba bidea eta Las Bodegas bidea 1:200

II.12.e. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. Las Bodegas bidea, Campiña kalea, San Fausto eta Nevera 1:200

II.12.f. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. Las Ceraguas kalea, Errepide Zaharra eta Frontoiko plaza 1:200

II.12.g. Eraikuntzen antolamendua. Altxaerak. El Moro pasealekua eta Estrecha kalea 1:200

II.13. Azpiegiturak. Ur hornidura 1:750

II.14. Azpiegiturak. Elektrizitatea, argiak eta telefonoa 1:750

II.15. Azpiegiturak. Saneamendua 1:750

II.16. Azpiegiturak. Gasa 1:750

II.17. Zoladura 1:750

Interpretazioa

Proiektu honek duen eduki arauemailea ondo zehaztuta dago aurreko paragrafoan aipatu ditugun agirietan. Alabaina, "2. Planoak" agirian definitutako planoak eta "3. Ordenantza arautzaileak" izeneko agiriak dira bereziki arauemaileak direnak eta hirigintzako jarduera arautzen dutenak; eta, beraz, hirigintzako jarduerak zorrotz bete beharko ditu agiri horietan jasotako zehaztapenak.

Gainerako agiriak funtsean informaziorako dira eta, horrenbestez, horien edukiaren eta lehen aipatutako agirien artean kontraesanik badago, lehen aipatutako horietan izango dute lehentasuna.

Ordenantza arautzaileen barruan honako hau da lehentasun hurrenkera:

Xedapen orokorrak

Ordenantza bereziak.

Katalogoa

Hirigintza fitxak

Hirigintzako zehaztapen jakin bati dagokionez kontraesana antzematen bada agiri grafiko arauemaileen eta idatzizko agiri arauemaileen artean, azken horietan ezarritakoa lehenetsiko da, salbu eta azken horien edukiaren akats material nabarmen batek eragiten duenean kontraesana.

Hirigintzako zehaztapen jakin bati dagokionez kontraesana antzematen bada eskala desberdinetako plano arauemaileen artean, eskala zabalagoko planoetan ezarritakoak izango du lehentasuna, kontraesana azken plano horien edukiaren akats material nabarmen baten ondorio denean izan ezik.

## 5. artikulua. Jarduketa eremuak

Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko LA.01 antolamendu xehakatuko eremuan ezarritako mugaketarekin bat etorriz, eta apirilaren 1eko 57/2008 Dekretuak, Labrazako Hirigune Historikoa, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratu duenak, bere I. eranskinean aurreikusten duen zonifikazioan ezarritakoari jarraituz, honako jarduketa eremu hauek ezartzen dira Birgaitze Integraleko Plan Berezi honetan:

1. zona: hiribilduaren barruti harresiduna (hirigune historikoa)

2. zona: hirigune historikoaren ingurumen babeseko zona (errebalak)

Zona horien mugaketa jaso da II.01 planoan: "Esparruaren mugaketa. Eraikuntza unitateak eta eremuak"

## 6. artikulua. Hirigintza kudeaketarako eta plan berezia gauzatzeko araubidea

Aipatutako jarduketa eremuetako bakoitza garatzeko ezarri den araubidea honako hau da:

1. zona. Barruti harresiduna (hirigune historikoa): eremu horretan aurreikusita dauden eraikuntza eta urbanizazio jarduketak antolatzeke eta gauzatzeko behar diren zehaztapenak jaso dira dokumentu honetan. Hala, bada:

Aurreikusita dauden esku hartze urbanizatzailak lurzoru publikoan garatuko dira, eta Administrazio Publikoko organo egokiak burutuko ditu, obra arrunten proiektu soilen bitartez.

Espazio libreak eta komunitate ekipamenduak eskuratzeko erabiliko den jarduketa sistema, jabetza pribatuko lurzorua eskuratu behar izanez gero, desjabetze sistema izango da.

Aurreikusita dauden eraikuntzako esku hartzeak jarduketa banatan burutuko dira, jarduketa bat eginez eraikuntza unitate bakoitzeko, zuzeneko egikaritzearen bidez, BIPB honetan haietarako ezarritako moduan, eta ez da beharrezkoa izango antolamendurako, urbanizaziorako edo kudeaketarako beste inolako tresnarik onartzea.

Agiri honetan ezarritakoaren arabera bidezkoak izan daitezkeen nahitaezko lur lagapenak egin beharko dira jarduketa horietan.

Harresiko esku hartzeetarako berariazko atal bat ezarri da.

2. zona. Ingurumen babeseko zona (errealak): eremu horretan aurreikusita dauden eraikuntza eta urbanizazio jarduketak antolatzeke eta gauzatzeko behar diren zehaztapenak jaso dira dokumentu honetan. Hala, bada:

Aurreikusita dauden esku hartze urbanizatzailak lurzoru publikoan garatuko dira, eta Administrazio Publikoko organo egokiak burutuko ditu, obra arrunten proiektu soilen bitartez.

Espazio libreak eta komunitate ekipamenduak eskuratzeko erabiliko den jarduketa sistema, jabetza pribatuko lurzorua eskuratu behar izanez gero, desjabetze sistema izango da.

Aurreikusita dauden eraikuntzako esku hartzeak jarduketa banatan burutuko dira, jarduketa bat eginez eraikuntza unitate bakoitzeko, zuzeneko egikaritzearen bidez, plan honetan haietarako ezarritako moduan, eta ez da beharrezkoa izango antolamendurako, urbanizaziorako edo kudeaketarako beste inolako tresnarik onartzea.

Agiri honetan ezarritakoaren arabera bidezkoak izan daitezkeen nahitaezko lur lagapenak egin beharko dira jarduketa horietan.

Egikaritze unitateak: ez da egikaritze unitaterik ezartzen Plan Bereziaren garapenerako. Hala ere, Udalak egokitzen dituen egikaritze unitateak definitu ahal izango ditu, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, EAEko lurzoru eta hirigintzarenak, 143. artikuluan eta hurrengoetan xedatzen duenarekin bat etorritik.

## II. KAPITULUA. LURZORUAREN ERABILERA ETA ARAU KONTZEPTUAK

### 7. artikulua. Lurzoruaren erabilera

Lurzoruaren erabilerearen definizio eta sailkapen gisa ezartzen da Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1.3.1 kapituluaren xedatutakoa.

Lurzoruaren erabilerearen kokapena arautzeko, erabilerearen honako sailkapen hau ezartzen da, jardueren izaeraren arabera:

Etxebizitza

Komunitate ekipamendua

Hirugarren sektorea

Industria

Komunikazioak eta garraioa

Aire zabaleko aisia eta josteta

Zerbitzuen azpiegiturak

Landakoak

Aurreko erabileretako bakoitzaren barruan sartutzat jo behar diren funtzio eta jarduera nagusiak Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1.3.1.8 artikuluan eta hurrengoetan jasotakoak dira.

### **8. artikulua. Arau kontzeptuen definizioa**

Plan honetako ordenantza arautzaileetan honako kontzeptu hauek erabiltzen diren guztietan, behean azaltzen den esanahia izango dute:

Beheko solairua (B): eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiagoan lurzoruko planoa jatorrizko kota berean edo goragoko kotan duen solairua. 2. zonan, goreneko kaleko kota hartuko da jatorrizko kotatzat.

Erdisotoko solairua (ES): bere azaleraren zati batean lurzoruko planoa jatorrizko kotaren azpitik eta sabaiko planoa kota horren gainetik dituen solairua.

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

Sotoko solairua (S): eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar (ehuneko 50) baino gehiagoan sabaia eraikineko beheko solairuaren kotaren azpitik duena da sotoko solairua. Beheko solairuaren, erdisotoaren edo beste soto baten azpian dago.

Goiko solairua: beheko solairuaren sabaiko forjatuaren gainetik dagoen solairua.

Estalkipeko solairua (E): txapitula erakoa izan ohi den edo estalkiaren isurki triangeluarrak inguratutako terrazak eduki ohi dituen solairua, azken solairuko forjatuaren gainaldearen eta estalki makurtuaren eraikuntza elementuen azpialdearen artean dagoena. Ez da kontuan hartuko solairu kopurua zenbatzeko, honako baldintza hauek betetzen baditu:

Trasteleku moduan erabiltzea.

Kanpoaldeko garaiera, bide publikoari edo espazio libreari begira dagoen fatxada aurpegi baxuenean, azken solairuko forjatuaren gainaldetik estalki makurtuaren eraikuntza elementuen azpialderaino neurtuta, 1,00 metro edo gutxiago izatea.

Fatxadako profila: zati nabarmen batean fatxadaraino iristen diren solairuei dagokie, nahiz eta ez iritsi euren garaiera osoan fatxadaraino.

Erlaitza edo teilatu hegala: fatxadaren eta estalkiaren arteko trantsizioko elementua da; estalkiaren isurkiarekin bat egiten du, eta hormaren errematea da.

Elementu irtenak: elementu finkoak dira, ez dira bizitzeko edo okupatzeko modukoak, eta fatxadaren lerrotik irteten dira. Horietarikoak dira, besteak beste, zokaloak, teilatu hegalak, gargolak eta markesinak.

Mehelina: eraikuntza batek eraikuntza mugakidearekin batera duen horma; bi lurzati mugakide banatzen ditu, eta albo muga batean kokatuta dago. Elementu horretan baoak ireki ahal izateko, mugakideak berariaz emandako baimena aurkeztu beharko da.

Patioak:

Etxadiko patioa: etxadi itxi baten barruan dagoen espazioa, lehenengo solairutik gora, gutxienez, eraikuntzarik ez duena. Etxadia osatzen duten eraikinak argiztatzeko eta ikuspegia emateko erabiltzen da.

Barruko patioa edo argi patioa: eraikinaren barruan zabaltzen da bertako gelei argiak emateko, haiek argiztatzeko eta aireztatzeko.

Lurzatiko patioa: eraikin bakar bat, bera barruan daukana, argiztatzeko eta aireztatzeko erabiltzen dena.

Aireztapen patioa: lurzatiko patioak dituen baldintza berberak ditu, baina honako hauek argiztatzeko edo aireztatzeko bakarrik erabil daiteke: eskailerak, bainugelak, trastelekuak, eta sukalde, logela edo egongela ez diren beste gune eta gela batzuk.

Fatxadara irekitako patioa: fatxadako lerroekiko atzeraemangunea den patioa.

Patio mankomunatuak: hainbat lurzatirentzako barruko patio edo argi patio gisa eratzen dira, lurzati horiek mankomunitatea egiten dutenean, patioaren gutxieneko neurrietara iristeko.

Instalazioen osagai teknikoak: horrela deitzen zaie eraikineko zerbitzu komunak osatzen dituzten elementuei, esaterako tximiniak, aireztapeneko eta hozteko sistemaren hodiak, sabai leihoak, irrati eta telebista antenak, eskailerako gorputzaren elementuak, igogailuen makineria, tximistorratzak, arropa zintzilikatzeko euskarriak eta bestelakoak.

Lerrokadura: erabilera publikoko bideetarako edo espazio libreetarako diren lurzoruen eta lurzati eraikigarrien arteko muga ezartzen duen lerroa da, eta planeamenduak zehazten du. Lerrokadura ofizialak BIPB honetan zehaztuta dauden horietatik dira. Bestelako lerrokadurarik adierazi ezik, lurzoruko oraingo lerrokadurak joko dira ofizialtzat.

Gehieneko lerrokadura: kasuan kasuko solairuan eraikuntza noraino irits daitekeen markatzen duen lerroa da.

Jatorrizko kota: planeamenduak zehazten du, eta garaiera neurtzen non hasi behar den adierazten du; fatxada bakoitzaren erdiko puntuak eta behin betiko lurrak bat egiten duten gunearen nibelazio kota hartzen da jatorrizko kotatzat.

Erreferentziako lerrokadura: kasuan kasuko planoan erreferentziako lerrokadura seinalatzen da, eta beraren gainean neurtzen da eraikuntzaren garaiera.

Eraikuntza lerroa: eraikinaren beheko solairuko fatxadak lurrarekin bat egiten duen lerroa. Aurrekoa edo albokoa izan daiteke, zein mugatara begira dagoen.

Eraikuntzaren garaiera: eraikuntzaren garaiera, BIPB honi dagokionez, eraikinaren garaiera da, unitate metrikoetan emana, jatorrizko kotatik erlaitzeraino edo teilatu hegaleraino neurtuta, erreferentziako lerrokaduraren erdiko puntuan, eta erlaitzaren edo teilatu hegalararen azpialderaino. Erreferentziako lerrokadura eraikuntzen antolamendu planoan seinalatuta dago.

Solairuen garaiera librea: solairuen garaiera librea, plan honi dagokionez, solairu bateko zoladura bukatuaren gainaldearen eta solairu bereko sabaiko forjatuaren azpialdearen, edo, dagoenean, sabai aizunaren azpialdearen arteko distantzia bertikala da.

Bao ardatza: fatxadaren gainazaleko lerro bertikala, bao baten azalera erdi berdina bitan banatzen duena.

Fatxada nagusia: zuzentzaile bertikala duen gainazal erregelatua da, lerrokaduraren segmentu batetik igarotzen dena.

Atzeko fatxada: zuzentzaile bertikala duen gainazal erregelatua da, atzeko lerrokaduraren segmentu batetik igarotzen dena.

Baoo: argia sartzen uzten duen fatxada zatia da.

Eskailera zuloa: eskailera eta bertako eskailburuak biltzen dituzten paramentu bertikalek mugatutako gunea da.

Eskailera begia: eskailera arrapalen eta eskailburuen kanpoko mugetako plano bertikalek mugatzen duten guneez librea da.

Lurzatia: lurzoru unitate bat da, hala sestran nola bueloan edo lurpean, eraikigarritasuna eta erabilera esleituta dituena, edo hirigintza erabilera bereizia bakarrik.

Orubea: bertan eraikitzeke erabil daitekeen lurzatia edo lurzati parte, BIPB honetan ezarritako lagapen eta urbanizazio betebeharrak betetakoan.

Sestra: planeamenduan bide publikoen luzetarako profiltzat ezarritako lerroa da; besterik adierazi ezean, bidearen ardatzean dago. Planeamenduan bestelako zehaztapenik egon ezean, izatezko sestrak izango dira sestra ofizialak.

Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera erabilgarria: etxebizitza bat eraikineko osagai komunetatik, beste etxebizitzetatik, lokaletatik edo espazio mugakideetatik bereizten duten horma, trenkada eta gainerako itxitura eta paretan barruan dagoen azalera.

Etxebizitza edo lokal bakoitzaren azalera eraikia: azalera erabilgarriari gorputz irtenen, hegalkin irekien, hormen eta trenkaden azalera eta osagai komunek hartzen duten azaleraren zati proportzionala gehituta ateratzen den azalera da.

Zerrenda horretan jaso ez diren kontzeptu guztiak Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean xedatutakoaren bidez arautuko dira.

### III. KAPITULUA. ORDENANTZA BEREZIAK 1. ZONARAKO: HIRIBILDUAREN BARRUTI HARRESIDUNA. HIRIGUNE HISTORIKOA

#### Espazio publikoak erabiltzeko baldintzak

#### **9. artikulua. Bide sarea eta espazio libre publikoak erabiltzeko baldintzak**

Hiri espazioen barruan honako erabilera xehakatu hauek ezarri dira:

Komunikazioak eta garraioa.

Aire zabaleko aisia eta josteta.

Zerbitzuen azpiegiturak

Eraikuntzak erabiltzeko baldintzak

#### **10. artikulua. Erabileren arauak**

Lurzoru mota honetan honako erabilera eta jarduerak hauek onartzen dira:

Etxebizitza.

Komunitate ekipamendua.

Hirugarren sektorea.

Artisautza jarduerak.

Ardandegi tradizionalak.

Etxebizitzatarako eta komunitate ekipamendutarako erabilerak eta hirugarren sektorekoak eraikin eskusiboan kokatu ahal izango dira.

Ez dira onartzen erabilera hauek:

Industriako gainerako erabilerak.

Komunikazioak eta garraioa.

Aire zabaleko aisia eta josteta.

Zerbitzuen azpiegiturak.

Landakoak.

**11. artikulua. Beheko solairuko erabilerak**

Onartutako erabileretariko edozein kokatu ahal izango da beheko solairuetan. Ardanegi tradizionaletarako erabilera onartuko da baldin eta eraikin bereko soto batean jarduera bera egiten bada.

Ibilgailuen zirkulazioa baimenduta dagoen bide publikoetatik ibilgailuentzako sarbidea duten eraikinetan, aparkalekutarako erabilera onartzen da, ezertan eragotzi gabe fatxadetan baoak irekitzeari buruz xedatutakoa, eraikinen babes maileri eta harresiko esku hartzeari dagokienez.

**12. artikulua. Soto eta erdisotoetako erabilerak**

Sotoetan eta erdisotoetan onartuko dira trastelekuak eta beheko solairuko lokal eta etxebizitzetako erabilera osagarriak, baldin eta lokal horiekin zuzeneko komunikazioa badute, unitate funtzionala osatzen dutela, eta antzeko azalera badute; izan ere ez da onartuko beheko solairuko zatia sarbide soila izatea edo bigarren mailako erabileretarako edo zerbitzu erabileretarako izatea.

Ibilgailuen zirkulazioa baimenduta dagoen bide publikoetatik ibilgailuentzako sarbidea duten eraikinetan, aparkalekutarako erabilera onartzen da, ezertan eragotzi gabe fatxadetan baoak irekitzeari buruz xedatutakoa, eraikinen babes maileri eta harresiko esku hartzeari dagokienez.

Txokotarako erabilera onartzen da, baldin eta beheko solairuari lotuta badago eta berarekin zuzeneko komunikazioa badu; ez da onartuko beheko solairuko zatia txokorako sarbidea baino ez izatea.

Ardandegi tradizionaletarako erabilera onartzen da, barrunbeko eta beheko solairuko jarduerari lotuta badago.

**13. artikulua. Goiko solairuetako erabilerak**

Solairu horietako erabilera nagusia etxebizitza izango da.

Hala ere, hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitate ekipamenduak onartuko dira, etxebizitzekin bateragarriak badira eta euren ezaugarriengatik etxebizitzetan eragozpen edo arriskurik sortzen ez badute. Horrelakoak lehenengo solairuan kokatu ahal izango dira, eta goragoko solairuetan onartuko dira bakar-bakarrik lehenengo solairuko jarduerari atxikita daudenean formaz nahiz funtzioz; hala, etxebizitzak dauden solairuen gainean inoiz ez da kokatuko etxebizitza ez den erabilerarik.

Lehenengo solairuan, goragoko solairu gehiago badaude, ostalaritzako erabilera onartuko da, betiere beheko solairuko jardueraren parte bada. Bi solairuek antzeko azalera eduki behar dute, eta zuzeneko komunikazioa eduki behar dute elkarrekin, unitate funtzional bakarra osatzen dutela.

**14. artikulua. Estalkipeko erabilerak**

Eraikineko instalazio komunak eta trastelekuak kokatzeko erabiliko dira estalkipeko guneak.

Bizitzeko baldintza egokiak betetzen badira, etxebizitzatarako erabilera onartu ahal izango da, era honetara:

Estalkipeko solairua etxebizitza bereizi gisa atontzea onartu ahal izango da, honako baldintza hauek betetzen baditu:

Eskailera kaxatik sarbide bereziaz izan behar du.

Etxebizitza osatzen duten guneen gutxieneko neurriari buruzko baldintzak bete behar ditu; horretarako, gutxienez 2,20 metroko garaiera libre duen zatiaren azalera bakarrik hartuko da kontuan.

Baldintza horiek bete ezean, estalkipeko solairua bizitzeko erabili ahal izango da, bakar-bakarrik, azpiko solairuko etxebizitzaren parte bada, duplex eran.



**15. artikulua. Lurzoru libre pribatua**

Eraikuntza unitate batean, lurzatiaren parte bat eraikuntzak hartzen ez badu, geratzen den lurzoru librean lorategia, ortua edo jolasgunea atondu ahal izango da. Berariaz debekatuta daude sestra gaineko eraikuntza osagarriak, baita aurrefabrikatuak edo moduluz egindakoak ere, esate baterako garajeak, txabolak edo trastelekuak. Baldintza berberak aplikatuko dira orubeetan, haietan eraikitzen ez den bitartean.

Kasu guztietan, eraiki gabeko lurzorian garbitasun, higiene eta txukuntasun baldintza egoikiak bete beharko dira. Halaber, lurra behar bezala iragazgaitu edota drainatu beharko da euri ura zorupera joan ez dadin, zorupean eraikuntzaren bat baldin badago.

## Partzelazioa

**16. artikulua. Lurzati egitura**

Erdi aroko hirigune historikoaren egitura berezia kontuan harturik, beraren baldintza morfologikoak babestu nahian, egungo partzelazio eskemari eutsiko zaio, oro har. Izan ere, eskema horrek iraun izana berez balioestea merezi duen inguruabarra dela uste da. Hiri bilbea, publiko eta pribatu denaren definizio gisa, monumentu multzoaren ezaugarri nagusietako bat da, lurzati eskemaren azken euskarria izateaz gainera. Beraz, ez da onartuko lurzatiaren egungo lerrokaduren aldaketarik. Salbuespenez, unean uneko zuzenketak egin ahal izango dira honako babes araubide honetan degradatzailetzat jotzen diren elementuak kentzeko edo aldatzeko.

Lurzatiaren forma eta tamaina zorrotz zaindu beharko dira babes mailaren bat duten elementuen kasuan. Babesik gabeko elementuen kasuetan, onartuko da lurzatiak banandu edo elkartu daitezen, hirigune historikoaren ezaugarriekin bat datozen eskala-baldintzei eusteko edota partzelazioen jatorrizko zentzua berreskuratzeko, baina ez da inola ere onartuko partzelazio irizpide horren kontrako egoerak sortzeko bidea eman dezakeen bananketa edo elkarketarik.

**17. artikulua. Babespeko lurzatiak**

Eskema horren barruan, egungo forma eta neurri berberekin mantenduko dira honako babes araubide hauetako bat duten eraikuntza unitateetako lurzatiak:

Babes berezia

Oinarrizko babesa

Babes partziala

**18. artikulua. Babesik gabeko lurzatiak**

Onartuko da lurzatiak elkartu edo banandu daitezen hirigune historikoaren ezaugarriekin bat datozen eskala-baldintzei eusteko edota partzelazioen jatorrizko zentzua berreskuratzeko, baina ez da inola ere onartuko partzelazio irizpide horren kontrako egoerak sortzeko bidea eman dezakeen bananketa edo elkarketarik. Betiere, bananketa edo elkarketan ondoriozko lurzatiek baldintza hauek bete behar dituzte:

Lurzati guztien aurpegia hiri espaziora begira egongo da.

Banalerroek lehendik baden partzelazio eskemari jarraituko diote. Partzelazioaren ondorioz sortzen diren lerro berriak fatxadarekiko nabarmenki perpendikularrak edo paraleloak izango dira eta tarteko bihurtzerik gabe iritsiko dira jabegoaren mugetara.

Lurzatiak banantzen direnean, ateratzen diren lurzatiek gutxienez 5 metroko aurpegia izango dute kalera begira.

Lurzatiak elkartzen direnean, ateratzen den lurzatiak kalera begira gutxienez 14 metroko aurpegia izango du.

Lurzatiak elkartzen direnean fatxaden banakotasuna mantendu beharko da.

## Aprobetxamendu baldintzak

**19. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua**

Beheko solairuko eta goiko solairuetako azalera eraiki guztien batura izango da eraikuntza aprobetxamendua. Estalkipeko solairuan kontuan hartuko dira 1,50 metrotik gorako garaiera erabilgarria duten zatiak, albora utzi gabe "estalkipeko solairua"ren definizioan xedatutakoa.

**20. artikulua. Eraikuntza unitate bakoitzari dagokion aprobetxamendua**

Eraikuntza unitate bakoitzarentzat, arau orokor gisa, beraren gainean egindako eraikuntzari dagokion aprobetxamendua mantentzen da.

Aprobetxamendu hori, halaber, eraikuntza unitatearen gainean onartzen den gehieneko eraikuntza aprobetxamendua izango da, honako salbuespen hauekin:

Eraikuntza irten egiten da fatxadek eta estalkiak eratzen duten gainazal inguratzailetik, ordenantza berezi honetan ezarrita dauden eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila aintzat hartuz gero.

Horrelako kasuetan, eraikuntza ezarritako antolamendura egokitu beharko da garrantziko jarduketaren bat egiten denean, hau da, berreraikitzen denean edo forjatuak eta estalkia ukitzen dituzten zaharberrikuntza obrak egiten direnean.

Horrelako kasuetan, beraz, goian aipatutako egokitzapen horiek egin ondoren zehaztuko da eraikuntza aprobetxamendua.

Eraikuntza ez da iristen fatxadek eta estalkiak eratzen duten gainazal inguratzaileraino, ordenantza berezi honetan ezarrita dauden eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila aintzat hartuz gero.

Horrelako kasuetan eraikuntza handitu ahal izango da gainazal inguratzaille horretaraino iritsi arte.

## Antolamenduaren baldintza geometrikoak

**21. artikulua. Kalera ematen duten lerrokadurak**

Kalera ematen duten lerrokadurak II.02 planoan ("Lerrokadurak") ezarrita daude, eta nahi-taezkoak dira.

**22. artikulua. Atzeko lerrokadurak eta eraikuntzaren sakonera**

Lurzati bakoitzean lerrokadurek mugatzen duten lekua hartuko du eraikuntzak. Horrelakorik ezean, eraikuntzak lurzati osoa hartu beharko du.

**23. artikulua. Eraikuntza aurpegiak**

Arau orokor gisa, lehendik badiren eraikuntzen fatxada aurpegiak mantenduko dira. Eraikuntza, betiere, II.02 planoan ("Lerrokadurak") ezarritako lerrokadurari lotu beharko zaio.

Partzelazio eragiketak egin daitezkeen eraikuntza unitateetan, fatxada berriak ezarritako lurzati aurpegietara moldatuko dira.

**24. artikulua. Solairu kopurua**

Gehieneko solairu kopuru onargarria eraikin bakoitzerako finkatuko da kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan.

Oin berriko obra, berreraikitze obra edo forjatuak ukitzen dituen zaharberritze obra eginez gero, nahi beste solairu eraiki ahal izango dira gehieneko solairu kopurura iritsi arte, baina beheko solairua eta goiko solairu bat eraiki behar dira gutxienez, eta ez da aldaketa ezegokirik eragin behar kaleen konfigurazio orokorrean.

## 25. artikulua. Eraikinaren garaiera

Eraikinetako erlaitz lerroaren gehieneko garaiera, edo eraikuntzaren garaiera, kaleei eta kantoiei begira dauden fatxadetan, eraikin bakoitzerako finkatuta dago kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan, eta II.09 planoan irudikatuta dago (“Eraikuntzen antolamendua”).

Behean definitzen dira ezarri diren kategoriak, egungo antolaerarekin, eraikuntzaren garaierari buruzko antolamendu aurreikuspenekin eta aurreikuspen horiek betetzeko beharrezkoak diren jarduketa baldintzekin lotuta.

Eraikuntzaren garaiera mantentzen zaien eraikinak: eraikin horietan jarduketaren bat egiten denean, edozein motatakoa dela ere, eraikuntzaren gaur egungo garaierari eutsiko zaio, kasuan kasuko altxaera planoan ageri den moduan eta kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan zehazten den bezala.

Eraikuntzaren garaiera handitu ahal zaien eraikinak: eraikin horietan jarduketaren bat egiten denean, edozein motatakoa dela ere, onartuko da eraikuntzaren garaiera handitzea, kasuan kasuko altxaera planoan ageri den moduan eta kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan zehazten den bezala.

Berreraikitze obrak edo forjatuak eta estalkia ukitzen dituzten zaharberritze obrak eginez gero eraikuntzaren garaiera txikitu behar zaien eraikinak: eraikin horien garaiera ezegokitzat jotzen da; beraz, aipatutako jarduketetako baten bat egiten bada, kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan jasorik dagoen moduan, eraikinaren profila doitu egingo da, eraikuntzaren garaiera aldatuz, kasuan kasuko altxaeren planoan ageri den eta fitxan zehazten den moduan. Estalkia berritzeko esku hartzea egiten bada besterik gabe, eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila mantendu ahal izango dira.

Eraikuntzaren garaiera aldatua duten eta, berreraikitze obrak edo forjatuak eta estalkia ukitzen dituzten zaharberritze obrak eginez gero, eranskin degradatzaileak kendu eta profila doitu beharko zaien eraikinak: ezegokitzat jo eta elementu degradatzaile gisa kalifikatzen dira jatorrizko eraikuntzaren garaieraren gainetik kokatutakoak; beraz, arestian aipatutako jarduketetako edozein egiten bada, kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan jasorik dagoen moduan, elementu horiek kendu egin beharko dira, eta estalkiaren profila 26. artikuluan definitutakoari egokitu beharko zaio, kasuan kasuko altxaeren planoan ageri den eraikuntzaren garaiera oinarri hartuta. Estalkia berritzeko esku hartzea besterik egiten ez bada, eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila mantendu ahal izango dira.

## 26. artikulua. Estalkiaren profila

Teilatu hegal edo erlaitz ertzaren garaiera, gehienez ere, altxaeren planoetan seinalatutako eraikuntzaren garaiera izango da. Teilatu hegalaren irteera, gehienez ere, lehendik baden eraikuntzarena izango da. Erreferentziarik ezean, teilatu hegalaren gehieneko irteera 0,50 m izango da, eta teilatu hegalaren ertzaren gehieneko lodiera 0,20 m izango da.

Estalkiak bi isurkikoak izango dira eta gailurra fatxada nagusiarekiko paraleloa izango dute, etxadien erdialdean kokatuta dauden eta bi kaletara ematen duten eraikinetan. Kale bakar bati begira dauden eraikinek isurki bakarreko estalkia eduki ahal izango dute, gailurra fatxada nagusiarekiko paralelo. Kale elkarguneetako eraikinetan eta garrantzia duten eraikin bakartuetan, hiriguneari eta batez ere eraikinaren inguru hurbilari ingurumen balioa ematen dioten ezaugarriekin ondoen uztartzen den antolaera hautatuko da. Beti errespetatuko dira lehendik badiren berezitasunak, eraikuntzaren jatorrizko egoeraren osagai direnak.

Estalkiaren profila definitzen duen lerroak gutxienez ehuneko 25eko malda eta gehienez ehuneko 40ko malda izango du, teilatu hegalaren ertzetik marraztuta. Estalkiaren gailurraren gehieneko garaiera izango da profilak zehazten duena eraikinaren sekzioaren erdiko puntuan. Estalkiaren gehieneko malda ehuneko 40 izango da kasu guztietan, baita, teilatu hegala onartutako gehieneko garaiera baino beherago egoteagatik, malda handiagoarekin ere estalkia

ezarritako gehieneko profilaren barruan sartuko litzatekeen kasuetan ere. Teilatu hegaldaren ertzetik gailurreraino zuzen doan lerroa izango da estalkiaren profila, eta ez da onartuko profil hori aldaraziko lukeen malda aldaketarik edo koskarik.

Debekatuta dago estalkiko isurkien planoetatik irteten diren kasetoiak eta bolumenak eraikitzea. Estalkiaren profiletik irten daitezkeen eraikuntza elementu bakarrak tximiniak dira.

Onartzen da sabai leihoak irekitzea; horien azalera, gehienez ere, eraikinaren estalkiaren azalera osoaren ehuneko 10 izango da. Sabai leiho horien arotz lanak estalkiaren planoarekiko paraleloak izango dira, eta gehienez ere 10 cm irtengo dira estalkiaren profiletik.

Estalkiaren profilaren barruan, eta profil hori definitzen duen lerroa ukitu gabe, terraza lerro bat baimendu ahal izango da isurki bakoitzean, eta bi, gehienez ere, eraikin osoan. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

Gehieneko azalera oinplanoan: eraikinak okupatzen duen azalera osoaren ehuneko 25.

Fatxada luzera: fatxadaren luzera osoaren ehuneko 50 gehienez ere. Betiere, 1,00 metroko tartea utzi behar da, gutxienez, terraza lerroarekiko perpendikularrak diren mehelin hormetara-ino edo fatxadetaraino, eta terrazarik gabeko tarte horrek estalki-isurkia eduki behar du.

Teilatu hegaldaren ertzearaino utzi beharreko tartea: gutxienez 1,50 metro.

Karelaren garaiera: estalkiaren isurkiak eta terrazako karelak elkar ebakitzen duten lerroaren garaiera; gutxienez 1,20 metro izango da. Ez da inoiz onartuko estalkiaren isurkiaren planotik irteten den eskudelik jartzea karelaren gainean.

Gehieneko sakonera: 2,50 metro, estalkiaren maldaren norabidean neurtuta.

## **27. artikulua. Fatxadak**

Kaleari begira dauden fatxadak lauak izan behar dira eta lerrokadurei lotu behar zaizkie derrigorrez.

Lehendik baden beheko solairuaren garaierari eutsiko zaio, behar adinako ez denean edo kale bereko fatxada babestuen ohiko garaiera gainditzen duenean izan ezik; horrelako kasuetan garaiera horri egokitu beharko zaio.

Zaharberritzen diren fatxadetako baoak bat etorriko dira fatxadak lehendik zituen baoekin, formaren, proportzioen, zabalaren eta kokapen-erritmoaren aldetik. Oin berriko obretan edo berreraikitze obretan, osagai bertikala nagusi duten eta ardatz bertikaletan antolatuta dauden baoen bitartez egingo da konposizioa, Labrazako hirigune historikoaren ohiko konposizio tipologikoari jarraituz.

Fatxada handitu daitekeen kasuetan, diseinuak zorrotz errespetatuko du lehendik baden fatxada zatia, baoen ardatzak eta haien forma eta neurriak mantenduz.

Oin berriko fatxada egiten denean, bao guztiak ardatz bertikalen arabera kokatuko dira, baita estalkietako edo estalkietan egiten diren terrazetako baoak ere. Argi geratu behar da fatxada guztien horma izaera.

Fatxada bakoitzean, baoen azaleraren eta fatxadaren azalera osoaren arteko proportzioa 1/2,5 izango da, gehienez.

## **28. artikulua. Fatxadako gorputz irtenak edo hegalkinak**

Debekatuta dago hegalkin itxiak eta begiratokiak egitea. Alderik alde irtenda dauden fatxada zati tradizionalak bakarrik onartuko dira, lehendik badirenak, eta euren ohiko neurriak, materialak, akaberak eta kalitateak mantendu beharko dira.

Balkoi irekiak egin ahal izango dira. Balkoiaren zabalera baoarena bera izango da, eta irteera gehienez ere 15 cm-koa.

Ez da onartuko beheko solairuan hegalkinak edo markesinak egitea.

Ez da onartuko beheko solairuko fatxadei atxikitako elementuak jartzea, esate baterako beira arasak, erakusgailuak, postontziak, publizitate iragarkiak edo ordenantza hauetan berariaz baimenduta ez dagoen beste edozer.

Biziegokitasunerako baldintzak

### **29. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko tamaina**

Etxebizitzek gutxienez 36 metro karratuko azalera erabilgarria izango dute.

### **30. artikulua. Etxebizitzen konposizioa eta programa**

Etxebizitza orok, gutxienez ere, bizitzeko egokiak diren bi gune bereizi izango ditu, honako hauek bilduko dituztenak: sukaldea, jantokia, egongela, logela bikoitz bat eta komun bat. Etxebizitzak lau logela edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da.

### **31. artikulua. Etxebizitzako guneen gutxieneko neurriak**

Etxebizitzako guneek honako azalera hauek izango dituzte gutxienez:

Sukaldea: 5 m<sup>2</sup>

Sukalde-jangela: 8 m<sup>2</sup>

Egongela: 10 m<sup>2</sup>

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>

Logela bakuna: 6 m<sup>2</sup>

Komuna: 1,5 m<sup>2</sup>

Komunak komunontzia, konketa eta dutxa izango ditu, gutxienez.

Sukaldeak 1,50 m-ko zabalera izango du gutxienez. Egongelak, jangelak eta logela nagusiak, berriz, gutxienez 2,40 metroko zabalera. Sukalde-jangelak ere 2,40 m-ko zabalera izango du gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela gune berean batzen badira, guztizko azalera 18 m<sup>2</sup> izango da gutxienez. Gutxieneko zabalera, berriz, 2,40 m.

Arropa lehortzeko berariazko toki bat (esekilekua) eduki beharko da, gutxienez 1,5 m<sup>2</sup>-koa, edo bestela arropa lehorgailua instalatu beharko da.

### **32. artikulua. Eraikuntzaren garaiera librea**

Egiturazko segurtasun egokia duten eraikin guztietan, berreraikitze edo forjatuak berritzeo obrak eginez gero, gaur egungo garaierak mantendu ahal izango dira, baldin eta gutxienez 2,20 m-koak badira.

Oin berriko obrak eginez gero, garaiera librea 2,50 m izango da gutxienez. Garaiera hori 2,20 m-raino murriztu ahal izango da komunetan, biltegi eta agiritegi txikietan, armairuen gelan eta pertsonak luzaro egoteko ez diren bestelako tokietan, baita sotoko eta erdisotoko solairuetan ere.

Bizitzeko egokiak diren teilatupeak egonez gero, ez dira joko metro karratu erabilgarritzat 1,50 metro baino gutxiagoko garaiera librea duten aldeak. Gainera, haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko garaierako logela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

### **33. artikulua. Etxebizitzen argiztapena eta aireztapena**

Etxebizitza guztietan, kaleari begira dauden fatxadek gutxienez 5 m-ko zabalera izango dute. Lehendik badiren eta baldintza hori betetzen ez duten lurzatietan oraingo zabalera bereko etxebizitzak onartuko dira.

Bizitzeko egokiak diren toki guztiek, komun, sukalde eta janaritegiek izan ezik, kanpora zuzenean ematen duten irekigune beiradunak izango dituzte. Baoen azalera, gutxienez ere, baoetan zehar argizatzen den azalera osoaren ehuneko 10 izango da.

Komun eta janaritegiek izan ezik, gune guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren aireztapen zuloak edukiko dituzte, eta zulo horien azalera argizatzen azaleraren 1/3 izango da

Irekiguneak harresian dituzten gelak ahal den neurrian lotuko zaizkie ezarritako parametroei, harresia babesteko baldintzak ezertan eragotzi gabe.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu, eta aireztapen artifizialeko sistema jarriko zaie airea berritzeko eta garbitasunerako.

Sukaldeak bere erauzgailua eduki beharko du beti, gela horretan sortzen diren ur lurruna, gasak eta keak kanporatzeko.

Oin berriko obrak, berreraikitze obrak edo forjatuak eta estalkia ukitzen dituzten zaharberritze obrak eginez gero, komun eta sukaldeen aireztapena estalkitik egin beharko da.

### **34. artikulua. Patioak**

Bizitzeko egokiak diren guneak argizatzen eta aireztatzen dituzten patioek edozein sekzio horizontaletan duten azalera ez da izango  $3 \text{ m}^2$ -tik beherakoa, ezta  $(2+h/2) \text{ m}^2$ -tik beherakoa ere (h kasuan kasuko sekzioaren garaiera da, patioak zerbitzatzen duen beheko solairutik neurtuta).

Argi zuzenak 1,5 m-koak izango dira gutxienez, solairu bakar bateko patioak direnean, eta 2 m-koak gutxienez, gainerakoetan.

Patioko hormak bertikalak izango dira, baina onartuko da bi sekzio desberdin egotea; horrela denean, eraikineko solairuetako baten forjatuaren parean izango da sekzio aldaketa.

Neurri horiek nahitaez bete beharko dira oin berriko, berreraikitze eta zaharberritze esku hartzeetan.

Gainerakoetan ere, ahal dela, goian adierazitako baldintzak beteko dira, salbu eta hori ezinezkoa denean, etxebizitzaren barrualdearen banaketa birmoldatuta ere ezin direlako patioak birmoldatu, eraikinaren baldintza orokorreatatik; patio horietan egungo neurriak mantentzea onartuko da.

### **35. artikulua. Etxebizitzetako instalazioak**

Etxebizitzek ur hornidurarako instalazioak edukiko dituzte, euri ur eta ur beltzetarako saneamendu hodi iragazgaitz eta aireztatuak, indarra duen erregelamenduaren araberrako instalazio elektrikoa, telefonia sareekiko konexioa, berokuntza, eta, familia anitzeko etxebizitzetan, telebista antena kolektiboa.

## **Segurtasun baldintzak**

### **36. artikulua. Arau nagusiak**

DB-CTE-SUA agirian ezarritakoa bete beharko da.

Etxe guztiek teilaturako irtenbide erraz bat edukiko dute eraikineko gune komun batean, gela itxietatik bereiz.

### **37. artikulua. Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokaletako segurtasun baldintzei dagokienez, aurreko artikuluz eta nahitaez bete behar diren xedapen orokorrez gainera, arau osagarri gisa aplikatuko dira babes ofizialeko etxebizitzetako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordean ematen direnak.

## Zerbitzu baldintzak

**38. artikulua. Gutxieneko zerbitzuak**

Eraikin guztiek eduki beharko dituzte ur hornidurako sarea, euri urak eta ur beltzak husteko sare bereizlea (sare nagusiarekiko lotura-hodi banarekin), argindar hornidurako sarea, berokuntzarako erregai hargunea edo hornidura, keak kanporatzeko instalazioa eta irrati eta telebista antena kolektiboa (familia anitzeko eraikinetan). Instalazio horiek guztiak arloan arloko erregelamendu eta jarraibide tekniko indardunen arabera proiektatu eta gauzatu beharko dira, babes ofizialeko etxebizitzetako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordean ematen direnak kontuan harturik.

**39. artikulua. Instalazioetarako bide zortasuna**

Finka bateko jabeak saneamenduko kolektorearekin behar bezalako lotura egin ahal izateko beste jaberaren baten finka zeharkatu beharra badauka, behar diren hodiak instalatu ahal izango ditu inoren finkan, ahalik eta eragozpen gutxienez sortzeko moduko trazadurarekin eta baldintzekin. Eragiten dituen kalteen zenbatekoa ordaindu beharko du.

Modu berean egin ahal izango dira gainerako zerbitzu instalazio orokorreko loturak, goian aipatutako inguruabarrak gertatzen direnean.

**40. artikulua. Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokaletako zerbitzu baldintzei dagokienez, aurreko ordenantzez eta nahitaez bete behar diren xedapen orokorrez gainera, arau osagarri gisa aplikatuko dira babes ofizialeko etxebizitzetako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordean ematen direnak.

## Baldintza estetikoak

**41. artikulua. Fatxadak**

Fatxaden baldintza geometrikoak bat etorriko dira ordenantza hauen 27. eta 28. artikuluetan xedatutakoarekin.

Betiere, fatxadek konposizio bateratua izan beharko dute euren garaiera osoan, beheko solairua ere barnean hartuta, fatxadaren atal gisa, eta fatxadako baoen tamaina eta materialen tratamendua finkatu beharko dira.

Eraikinak handitzeko esku hartze guztietan fatxada bere osoan hartu beharko da, akabera uniforme emateko, zatikako fatxada gera ez dadin.

Oin berriko fatxadetan, beheko solairuaren garaiera, baoen konposizioa eta fatxadaren tratamendua aurkeztuko dira, bai eta justifikatu ere, altxaeren plano bateratuaren eta agiri grafikoaren bitartez. Horretarako erreferentzia gisa hartuko dira hurbileko higiezinak eta kaleko eraikinen ezaugarriak.

Hainbat lurzati mugakidetan jarduketak egiten direnean, eraikin multzoak ez du altxaera bakar baten itxura izango, aitzitik, partzelazioa nabarmenduko da fatxaden konposizioaren eta materialen bitartez.

Fatxaden jatorrizko akaberak mantendu eta berreskuratu egingo dira, ahal bada. Bestela, harlandu edo harlangaitzezko hormetan eta harrizko beste elementu nabarmenetan (ate eta leiho buruak, hozkadurak, ertzak eta abarrekoak) izan ezik, fabrikako elementuei zarpiatua edo emokadura emango zaie eta okre gamako koloreez pintatuko dira, ehundura leunarekin.

Beheko solairuan harri naturala erabiliko da: harlangaitza, harlandua edo harlanduxkoa, fatxada tradizionalen erara atonduta. Lehendik badena kontserbatu egingo da, horren zentzua berreskuratuz beheko solairuetako fatxada aurpegietan eta mehelinetan, elementu hori harlanduzkoa duten higiezin guztietan.

Goiko solairuetan, beheko solairurako baimendutako materialak erabiliko dira lehentasunez. Bestela, zarpiatua edo emokadura eman ahalko da eta okre gamako koloreez pintatu, ehundura leunarekin. Estalduraren kolorea eta ehundura Udalak berariaz baimendu beharko ditu. Aldez aurretik laginak aurkeztuko zaizkio.

Arotz lanetan, armaduran eta leihoetan material eta akabera tradizionalak erabiliko dira (burdin landua, zura). Hala ere, babes berezirik izan ezean, onartu ahal izango dira bestelako eraikuntza elementuak edo materialak, baldin eta haien diseinua, neurriak eta akabera errespetuz egokitzen badira Labrazako hirigune historikoko fatxaden irudi orokorrean; esate baterako, laka marroi ilunak edo zur kolorekoak onartu ahal izango dira. Arotz lanak barrurantz zabalduko dira eta fatxadaren barrualdeko planoan finkatuko dira. Debebatuta dago pertsiana biribilgarriak jartzea, bai eta gardenak ez diren beirak jartzea ere.

Balkoietako edo ate balkoietako babes barandetan zura edo burdin landua erabiliko da. Onartuko da burdin landuaren antzeko tratamenduak dituzten metalak erabiltzea.

Instalazioetako erregistro armairuen errematean hareharri naturaleko plakak erabiliko dira, edo bestela fatxadako beheko solairuko harriarekin ahalik eta antz handiena duten tonuak erabiliko dira.

Eraikuntza lizentzia ukatu ahal izango da arrazoi estetikoengatik, baldin eta fatxadak ezegokiak badira hirigintzaren edo arkitekturaren aldetik.

#### **42. artikulua. Estalkiak**

Estalkien baldintza geometrikoak bat etorriko dira ordenantza hauen 26. artikuluan xedatutakoarekin.

Estalkiaren berezko materiala zeramikazko teila arabiarra da, gorrixka edo lasto kolorekoa, hodi teilak eta bizkar teilak berezita. Hala ere onartuko da zeramikazko teila mistoa erabiltzea, zahar-tonu berberetako.

Tximiniak ahal den neurrian integratuko dira eraikin osoaren diseinu arkitektonikoan. Tximiniak ahalik eta ezkutuen egongo dira, teilatuko isurkien planoak nagusitu daitezten. Nolanahi ere, keak kanporatzeko araudi sektorial aplikagarria bete beharko da.

#### **43. artikulua. Mehelin hormak**

Batzuetan mehelinak agerian geratzen dira, orube mugakidea eraiki gabe dagoelako edo bertako eraikina baxuagoa delako. Horrelako mehelinen akaberak fatxada nagusiaren akaberetarako ezarritako kalitate irizpide berak bete beharko ditu.

Eraikuntza bat eraitsi eta mugakidearen mehelinak agerian geratzen denean, eraitsitako eraikuntzaren jabeari egotziko zaio goian azaldutako betebeharra.

#### **44. artikulua. Merkataritzarako beheko solairuen tratamendua**

Eraikuntza proiektuetan jaso beharko da eraikinetako beheko solairuetako fatxaden tratamendua, eta fatxadako elementu iraunkortzat jo behar diren zati eraikiak definitu beharko dira. Elementu horiek bat etorriko dira eraikinetako altxaeren konposizio arkitektoniko osoarekin, eta erraz hondatzen ez diren material iraunkorrekin egingo dira. Beheko solairuko lokalak egokitzeko obrak egiten badira, ezingo dira ukitu fatxadako elementu iraunkorren neurriak, kokapena eta konposizioa. Debebatuta dago elementu horien gainean errotuluak finkatzea edo konposizio orokorra ezkututzen edo desitxuratzen duten bestelako eranskinak jartzea.

#### **45. artikulua. Fatxadak aldatzea**

Eraikin bateko goiko solairuetan fatxadaren tratamenduan edozein aldaketa egiten bada, hau da, arotzeria, karel edota baranden materiala edo diseinua aldatzen bada, orduan fatxada osorako tratamendu homogeneoa eman beharko da.



Eraikinetako fatxadak euren osotasunean pintatu, mantendu edo zaharberritu beharko dira. Udalak erabili beharreko materialen laginak aurkezteko eskatu ahalko du, eta aurreikusitako emaitza estetikoak egokitzat jotzen ez badu, lizentzia ukatu ahalko du.

#### **46. artikulua. Errotuluak**

Fatxadarekiko paraleloak diren errotuluak edo apaingarriak 0,10 metro irtengo dira fatxadatik, gehienez. Fatxadaren konposizio orokorrari jarraituz kokatuko dira, fatxadaren taxuera orokorra aldatu edo desitxuratu gabe.

Honelako errotuluak bakarrik jarri ahal izango dira: burdin landuz edo zurez egindako errotuluak, letra solte letoiztatuak, edo metakrilato gardenaren gainean urrezko letraz egindako grabatuak. Kanpoko argiztapena erantsi ahal izango da.

Beren beregi debekatuta daude metakrilatozko edo PVCzko kutxen gaineko errotuluak, barrutik argizatutakoak edo argi fluoreszentez osatutakoak.

Errotuluak fatxadarekiko paraleloak direnean, gehienez ere 100 x 60 cm-koak izango dira.

Fatxadarekiko perpendikular jartzen badira, artikulatuak izan beharko dira, fatxadako planoaren gainean tolestu ahal izateko. Fatxadarekiko perpendikular jartzen diren errotuluak gehienez ere 70 x 40 cm-koak eta 6 cm lodi izango dira.

Lehendik badiren eraikinetan horrelako elementuak jartzerakoan ezinbestekoak diren doiketa txikiak egin ahal izango dira, elementua eraikinaren ezaugarri geometrikoei eta konposizioari ahalik eta ondoen egokitzeko.

Komunitate ekipamenduetako, merkataritzako eta ostalaritzako jarduerak seinalatzeko bakarrik erabili ahal izango dira errotuluak. Jarduera bakoitzeko eta kale bakoitzeko errotulu bakarra onartuko da, izena erakusteko bakarrik; ez da onartuko publizitatea edo marka generikoak erakusteko errotulurik.

#### **47. artikulua. Erretenak eta zorrotenak**

Euri uren erretenak eta zorrotenak kobrezkoak izango dira. Solairuen parean zorrotenak babesteko, akabera beltza duten burdinurtuzko estalkiak jarri ahal izango dira.

#### **48. artikulua. Esekigailuak**

Ez da arropa esekigailurik onartuko hiri espazioari begira dauden fatxadetan.

#### **49. artikulua. Finken arteko hesiak eta finken itxiturak**

Finketan bide publikoari begira dauden itxiturak harrizko hormak izango dira, edo fabrika hormak harri naturaleko plakez estalita, harlangaitz, harlandu edo harlanduxko erara atonduta, fatxada tradizionaletan bezala. Gehieneko garaiera 2,00 m izango da.

Finken arteko barrualdeko hesietan burdin sare barrotedunak, bihurtura bakuneko sareak edota metalezko panelak onartuko dira.

Urbanizazioaren baldintzak eta zerbitzuen azpiegiturak

#### **50. artikulua. Irizpide orokorrak**

Kale eta espazio publikoetako urbanizazioaren tratamendua bat etorriko da haietarako zehaztutako kategoriarekin eta erabilerekin. Erabilera hauek onartuko dira: komunikazioak eta garraioa, aire zabaleko aisia eta josteta, eta zerbitzuen azpiegiturak.

Planeamenduaren egitekoa izango da hiri espazio bakoitzak bete behar dituen baldintza zehatzak finkatzea banan-banan. Horrek barruan hartzen ditu harresiei lotutako espazioei eman beharreko tratamendua eta espazio horiek gozamen publikorako berrekuratzeko baldintzak.

Lehendik badiren lerrokadurei eutsiko zaie eta ez da onartuko inolako atzeraemangunerik, salbu eta BIPB honetan seinalatutako elementu degradatzaileak kentzeko edo aldatzeko egiten diren unean uneko zuzenketen ondoriozkoak.

Kaleetan egiten diren jarduketek kaleak oinezkoentzako eremu bihurtzea izango dute xede. Hiribildu harresidunaren tamaina txikia eta bertako sarreren arteko distantziak direla eta, barruti harresiduneko kale guztiak eta harresiaren kanpoaldeko perimetroa oinezkoentzako eremu bihurtzeko neurriak hartuko dira.

Urbanizazio jarduketetan bide eta espazio publiko guztiei zoladura ematea aurreikusiko da.

Pixkanaka zerbitzu guztien hodiak lurperatuko dira. Ez da inoiz baimenik emango lurrazaleko edo aireko linea berriak jartzeko.

Eranskin degradatzaileztat hartuko da kalearen lerrokadura inbaditzen duen edozer, hegalkinak barne direla, eraikuntzen teilatu hegala izan ezik.

Harresiei lotutako kanpoko hiri espazioetan egiten diren jarduketek xedetzat izango dute espazio horiek erabilera publikorako berreskuratzea eta haien zatiak artikulatzea espazio libre kateatuen sistema gisa, zati horiek elkarrekin lotzeko elementuak sortuz.

### **51. artikulua. Hiri espazioen katalogazioa**

Ondorio guztietarako, eremu honetako hiri espazioak honako kategoria hauek bategan sailkatuta geratzen dira:

Hiri espazioak:

Kale eta kantoiak

Plazak

Harresia (“pasealekua edo kanpoaldeko perimetroa”).

#### **51.1. Hiri espazioen tratamendua**

Hiri espazioaren gaineko esku hartzeetan erabat errespetatuko dira haren balio historikoa eta hirigintza balioa. Haren jatorrizko baldintza formalak eta hura osatzen duten eraikuntzenak aldarazten ez dituzten trazadurak eta elementuak erabiliko dira. Halaber, material tradizionalak erabiliko dira, eta diseinuak eta taxuerak horrelako espazioetarako egokiak izango dira. Tratamendu bera ezartzen da aurreko artikuluan adierazitako hiru kategorietarako.

Ez da onartuko inolako eraikuntzarik egitea. Honako hauek bakarrik instalatu ahal izango dira: hiri altzariak (markesinak, eserlekuak, zakarrontziak, oztopo zutoinak, jardinerak etab.), udal zerbitzuen garapenarekin eta instalazioarekin zerikusia duten elementuak, eta bide bakoitzean zirkulatzeko baldintzak erakusteko behar diren seinaleak. Betiere, seinaleak zoladuran ezartzea lehenetsiko da, ahal den neurrian.

Egiten diren jarduketek xedetzat izango dute bidea edo espazioa oinezkoentzako eremu bihurtzea, horretarako behar diren elementuak jarriz (oztopo zutoinak, zutoin eraigarriak, altzariak etab.). Horretarako, larrialdietan bakarrik baimenduko da ibilgailu gurpildunen sarrera, eta garaje pribatua duten bizilagunei ere baimenduko zaie, “kanpoko perimetro edo pasealekuan” eta Plaza Nagusian soilik; ez da inola ere baimenduko hiri espazioan aparkatzea.

Inguruaren osotasun irudia finkatze aldera, ahal dela, espazio publiko guztiek konfigurazio bera izango dute, bai forma aldetik bai material, akabera, hiri altzari eta abarrekoen aldetik.

Harri naturala erabiliko da zoladura emateko. Betiere, galtzadarrizko edo lauzazko zoladura emango da.

Erabat debekatuta dago aglomeratu asfaltikoa edo hormigoia erabiltzea, gainazaleko akabera edozein izanda ere.

Hiri altzariei dagokienez, honako elementu hauek jarri ahal izango dira:

Markesinak, iturriak, eserlekuak, zakarrontziak eta jardinerak.

Kaleen, monumentuen eta ibilbideen seinaleak.

Kaleetako trafikoari eta itxierari dagozkien seinale eta elementuak.

Oinezkoentzako babesak, defentsak, barandak eta eskudelak.

Elementu horietarako material hauek onartuko dira, oro har: harri naturala, zura, burdin landu edo altzairu lakatua edo tratatua, aluminio lakatua eta kobrea.

Betiere, Udalak alde zuzenetik onartu beharko du diseinua, Administrazio Batzarrari entzun ondoren, eta hirigune historikoaren izaerarekin ondo uztartzen den diseinua izan beharko da.

#### **51bis artikulua. Ur horniduraren azpiegitura**

Hirigune historikoa urez hornitzeko azpiegitura oinarritzko elementuez osatuko da.

Eskema hori adierazgarria da eta aldaketak egin ahal izango zaizkio, kasuan kasuko justifikazio teknikoan oinarrituta.

Edateko uraren hornidurarako sarearen neurriak kalkulatzekoan eta sarea egiterakoan, biztanleko eta eguneko 300 litroko hornidurarako proiektatuko da sarea, gutxienez ere.

Nolanahi ere, instalazioa bat etorri beharko da ur horniduraren arloko araudi sektorialarekin, eta Arabako Errioxako Ur Partzuergoaren gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

#### **52. artikulua. Saneamendu azpiegitura**

Saneamendu sare orokorrean euri urak eta ur beltzak bereiziko dira. Saneamendu sarea diseinatzeke, kalkulatzeko eta eraikitzeke gutxieneke baldintzak Estolderiari buruzko ISA Arau Teknologikoan ezarritakoak izango dira. Kasu honetan, gainera, bereziki hartuko da kontuan sarearen estankotasuna bermatu beharra, eta, horregatik, hodiak egiteke PVC indartua erabiliko da, eta juntura malgu estankoak jarriko dira bai hodiaren artean bai hodiaren eta kutxatilen arteko lotuneetan. Hargune, ukondo, garaiera aldaketa, malda aldaketa edo sekzio aldaketa bakoitzean kutxatila edo putzu bat jarri beharko da.

Nolanahi ere, instalazioa bat etorri beharko da saneamenduaren arloko araudi sektorialarekin, eta Arabako Errioxako Ur Partzuergoaren gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

#### **53. artikulua. Energia elektrikoaren banatzeko sarea**

Betiere, instalazioa bat etorri beharko da energia elektrikoaren arloko araudi sektorialarekin, eta enpresa hornitzailearen gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

#### **54. artikulua. Kaleko argien sarea**

Instalazioaren baldintzak energia elektrikorako ezarritakoak izango dira.

Gutxieneke argiztapena 250 luxekoa izango da zoladuratik metro batera.

Kale-argiak, lehentasunez, alderantzizko piramide-enbor formakoak izango dira, beltzez pintatutako txapaz eta beira edo polikarbonato zeharrargiz eginak, eta fatxadei atxikitako besoetan edo argi-paldoetan egongo dira, kasuaren arabera. Bestelako luminariak erabili ahal izango dira, betiere ingurunean ondo egokitzen badira eta Udalak aldeko txostena ematen badu, Administrazio Batzarrari entzun ondoren.

Balio historiko eta arkitektonikoa duten eraikinak argiztatu ahal izango dira, betiere argiak ingurunean ondo egokitzen badira eta Udalak aldeko txostena ematen badu, Administrazio Batzarrari entzun ondoren.

**55. artikulua. Komunikazio sarea**

Instalazioa bat etorri beharko da komunikazioen arloko araudi sektorialarekin, eta enpresa hornitzailearen gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

## IV. KAPITULUA BIRGAITZEKO ESKU HARTZEAK

**56. artikulua. Birgaitzeko esku hartzeak**

Birgaitze Integraleko Plan Berezi honetan aurreikusten diren urbanizazioko eta eraikuntzako jarduketa guztiak birgaitzeko esku hartzeak dira, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak, ezarritakoari dagokionez.

**57. artikulua. Eraikuntzetan esku hartzeko baldintzak**

Eraikuntzetan egin beharreko esku hartzeak 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean ezarritakoari jarraituz arautuko dira. Hala, bada, esku hartze mota hauek egongo dira:

Zaharberritze zientifikoa

Zaharberritze kontserbatzailea, A, B eta C kategorietan

Zaintzea eta apaintzea

Sendotzea

Berreraikitzea

Berriztatzea

Ordeztea

Aurrekoek gainera, lehendik eraikuntzarik ez duten lurretan eraikuntza berriak egiteko esku hartzeetarako, honako mota hau ezartzen da:

Oin berrikoa

Esku hartze horien baldintzak goian aipatutako dekretuan araututakoak izango dira, oin berrikoen kasuan izan ezik. Kontuan hartuko da, eraikuntza unitate batean, antolamendua dela eta, eraikuntza handitzea aurreikusita badago eta hura berreraikitzeke, ordeztzeko edo forjatuak eta estalkia ukituz berriztatzeko jarduketa egiten bada, jarduketa horrek ez duela jatorrizko eraikinaren inguratzaileran mugatu beharrik izango; aitzitik, gainazal ingurutzailer hori gainditu ahal izango da, eraikuntzen antolamenduan ezarritako baldintzak betez gero, eta azalera eraikigarria ere handitu ahal izango da, kasua bada. Hori guztia, ordenantza arautzaile hauetan eta fitxa banakotuetan ezarritakoarekin bat etorritik.

Eraikuntza bakoitzean onartuko den gehieneko esku hartze gradua finkatu da; onargarria da, beraz, beste edozein esku hartze mota, lehendik badiren eta jatorrizkoak diren elementuen kontserbazio hobea, errespetua edo lehengoratzeta badakar berekin. Eraikuntza unitate bakoitzaren fitxa banakotuan jaso da gehieneko esku hartze gradu hori, eta II.09 planoan ("Eraikuntzako esku hartze birgaitzaileak") irudikatu da.

V. KAPITULUA. ORDENANTZA BEREZIAK 2. ZONARAKO:  
INGURUMEN BABESEKO ZONA (ERREBALAK)

Irizpide orokorrak

**58. artikulua. Irizpide orokorrak**

Labrazako hirigune historikoa muino batean dago eta errebalak muinoaren hegaletan daude. Lehen mailako balioa duten espazioak dira, monumentu multzoa babesten eta nabarmentzen baitute. Gainera beraren irakurketa egokia ahalbidetzen dute, hiribildua babesten duen gotorlekua den aldetik.

Monumentu multzoaren balioa nabarmentzeko egokiak diren eta jatorrizko barruti harresiduna argi identifikatzea ahalbidetzen duten esku hartzeak baimenduko dira babes zona honetan.

Monumentu multzoaren balioa nabarmentzearekin batera, eremuaren hiri kalitatea hobetu nahi da, hura erakargarriago bihurtuz, bai hirigintzaren ikuspuntutik bai eraikuntzaren aldetik, narriadura ekiditeko eta egungo eraikuntzak lehengoratu daitezen sustatzeko, gehienak bertan behera utzita eta hondatuta baitaude. Zenbait hiri espazio eta eraikuntza eremu taxutu nahi dira hirigunea jendeztatzeko eta, horrenbestez, biziberritzeko.

Horregatik, eremu honetako lurzatietako askotan behinola izandako eraikuntzak berreskuratzea sustatuko da, gaur egun hondar eta aurriak besterik ez baitira geratzen, eta eraikuntza eremu berriak ezarriko dira hutsik dauden lurzatietan, barruti harresidunaren irudia eta balioa inola ere ukituko ez direla irizten zaion lekuetan, betiere.

Nolanahi ere, lehendik badiren hiri espazioak errespetatu egingo dira, ordenantza honetan ezarritako baldintzei egokitu beharko zaizkie, eta, gainera, egungo hirigintzaren, eraikuntzaren eta lurzatiaren errealitateara moldatu beharko dira.

Hegoaldeko mazela bereziki garrantzitsutzat jotzen da, duen irudiagatik eta, biltoki eta aisialeku gisa, herriko alderdi garrantzitsuenetako bat izateagatik. Hantxe daude frontoia, gizarte etxea eta osasun kontsultategia, bai eta eraikuntza horiei atxikitako espazio librea ere. Beraz, arreta berezia jarri behar zaio alde horri, ingurune jarraitua eta globala sortzeko, ezarriko diren hiri espazioen arteko lotura egingo duena.

Ordenantza berezi hauetan edo banakako fitxetan berariaz araututa ez dauden gaietan, ordeko arau gisa aplikatuko dira ordenantza hauen III. kapituluaren 1. zonarako ("Hiribilduko barruti harresiduna. Hirigune historikoa") ezarritako baldintzak. Horrelakorik ezean, Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean xedatutakoa aplikatuko da.

#### Espazio publikoak erabiltzeko baldintzak

##### **59. artikulua. Bide sarea eta espazio libre publikoak erabiltzeko baldintzak**

Eremu honen barruan, eta hiri espazioei dagokienez, honako erabilera eta jarduera hauek onartzen dira:

Komunikazioak eta garraioa.

Aire zabaleko aisia eta josteta.

Zerbitzuen azpiegiturak.

#### Eraikuntzak erabiltzeko baldintzak

##### **60. artikulua. Eraikuntzen erabileren arauketa**

Eremu honen barruan honako erabilera eta jarduera hauek onartzen dira:

Etxebizitza

Komunitate ekipamendua

Hirugarren sektorekoa

Artisautza jarduerak.

Ardandegi tradizionalak.

Nekazaritzako pabiloiak eta biltegiak.

Landakoak.

Etxebizitzatarako eta komunitate ekipamendutarako erabilerak eta erabilera bateragarriak eraikin eksklusiboan kokatu ahal izango dira.

Ez dira onartzen erabilera hauek:

Industriako gainerako erabilerak.

Komunikazioak eta garraioa.

Aire zabaleko aisia eta josteta.

Zerbitzuen azpiegiturak.

### **61. artikulua. Beheko solairu, soto, erdisoto eta estalkipekoetako erabilerak. Lurzoru libre pribatua**

Onartutako erabileretariko edozein kokatu ahal izango da beheko solairuetan.

Baimendutako erabileretariko edozein kokatu ahal izango da sotoetan, baldin eta sotoa eta beheko solairua zuzenean lotuta badaude, unitate funtzionala osatzen dutela, eta antzeko azalera badute; ez da onartuko beheko solairua sarbide soila izatea edo bertan bigarren mailako erabilerak edo zerbitzu erabilerak soilik kokatzea.

Baimendutako erabileretariko edozein kokatu ahal izango da erdisotoetan, baldin eta erdisotoa eta beheko solairua zuzenean lotuta badaude, unitate funtzionala osatzen dutela, eta antzeko azalera badute; ez da onartuko beheko solairua sarbide soila izatea edo bertan bigarren mailako erabilerak edo zerbitzu erabilerak soilik kokatzea.

Estalkipekoak trasteleku gisa bakarrik erabili ahal izango dira.

Eraikuntza unitate batean, lurzatiaren parte bat eraikuntzak okupatzen ez badu, geratzen den lurzoru librean lorategia, igerilekua, ortua, kirol instalazioak edo jolasgunea atondu ahal izango dira. Berariaz debekatuta daude sestra gaineko eraikuntza osagarri guztiak, esate baterako garajeak, txabolak edo trastelekuak. Baldintza berberak aplikatuko dira orubeetan, eurretan eraikitzen ez den bitartean.

### Partzelazioa

#### **62. artikulua. Lurzati egitura**

Lurzatiak, horien mugak, nahitaezko lerrokadurak eta gehieneko lerrokadurak II.02 planoan zehaztuta daude. Fitxa bat egingo da lurzati bakoitzeko.

#### **63. artikulua. Lagapenak. Jarduteko baldintzak**

Hasierako lurzatietan lerrokaduretatik kanpo geratzen diren espazioak, planeamenduan aurreikusita badago haiek hiri espazioetan sartzea, Udalari laga beharko zaizkio, behar bezala urbanizatuta. Eraiki ahal izateko, alde zurretik lagapen horiek egin beharko dira.

Planeamenduan ezarritako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikuntzak edo eraikuntza zatiak antolamenduz kanpo daude eta Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1.4.6.2 artikuluan ezarritakoa aplikatuko zaie.

#### **64. artikulua. Partzelazioa**

Onartuko da lurzatiak elkartzea.

Onartuko da lurzatiak banantzea, errebalen ezaugarriekin bat datozen eskala baldintzei eusteko, baina ateratzen diren lurzatiek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

Lurzati guztien aurpegia hiri espaziora begira egongo da.

Lurzati guztietan, kaleari begira dagoen aurpegia gutxienez 10 m-koa izango da.

Edozein lurzatiaren gutxienerako azalera 200 m<sup>2</sup> izango da.

## Aprobetxamendu baldintzak

**65. artikulua. Eraikuntza aprobetxamendua**

Eraikuntza aprobetxamendua beheko solairuko azalera eraikia izango da. Sotoko eta erdi-sotoko solairuak ez dira kontuan hartuko aprobetxamendua kalkulatzeko. Estalkipeko solairuan kontuan hartuko dira 1,50 metrotik gorako garaiera erabilgarria duten zatiak, albora utzi gabe "estalkipeko solairua"ren definizioan xedatutakoa.

**66. artikulua. Eraikuntza unitate bakoitzari dagokion aprobetxamendua Okupazioa**

Eraikuntza unitate bakoitzarentzat, arau orokor gisa, beraren gainean egindako eraikuntzari dagokion aprobetxamendua mantentzen da.

Aprobetxamendu hori, halaber, eraikuntza unitatearen gainean onartzen den gehieneko eraikuntza aprobetxamendua izango da, honako salbuespen hauekin:

Eraikuntza irten egiten da fatxadek eta estalkiak eratzen duten gainazal inguratzailetik, kasuan kasuko fitxa banakotuan ezarrita dauden eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila aintzat hartuz gero.

Horrelako kasuetan, eraikuntza ezarritako antolamendura egokitu beharko da garrantziko jarduketaren bat egiten denean, hau da, eraikuntza berreraikitzen denean, ordeztzen denean edo forjatuak eta estalkia ukitzen dituzten zaharberritze obrak egiten direnean.

Horrelako kasuetan, beraz, goian aipatutako egokitzapen horiek egin ondoren zehaztuko da eraikuntza aprobetxamendua.

Eraikuntza ez da iristen fatxadek eta estalkiak eratzen duten gainazal inguratzaileraino, kasuan kasuko fitxa banakotuan ezarrita dauden eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila aintzat hartuz gero.

Horrelako kasuetan eraikuntza handitu ahal izango da gainazal inguratzaileraino iritsi arte.

Lurzati batzuetan nekazaritzako eraikuntza zaharren aurriak daude. Halakoetan, aurriak muga perimetraltzat hartuta, onartuko da eraikuntza handitzea harik eta fatxadek eta estalkia eratzen duten gainazal inguratzaileraino iritsi arte, kasuan kasuko fitxa banakotuan ezarrita dauden eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila kontuan hartuta.

Eraikuntzarik gabeko lurzatietan, onartuko da eraikin berria egitea harik eta fatxadek eta estalkiak eratzen duten gainazal inguratzaileraino iritsi arte, kasuan kasuko fitxa banakotuan ezarritako eraikuntzaren garaiera eta estalkiaren profila kontuan hartuta; betiere, nahitaezko eta gehieneko lerrokaduren barruan kokatu beharko da eraikin berria.

Lurzati okupazioa edo azalera okupagarria BIPB honetan ezarritako lerrokadurek mugatutakoa da. Lerrokadura horiek II.02 planoan ("Lerrokadurak") jasorik daude.

## Antolamenduaren baldintza geometrikoak

**67. artikulua. Lerrokadurak**

Nahitaezko lerrokadurak eta gehieneko lerrokadurak bereizten dira II.02 planoan ("Lerrokadurak").

Partzelazio eragiketak onartzen diren eraikuntza unitateetan, partzelazioaren ondoriozko lurzatietan eutsi egin beharko zaie planeamenduak jatorrizko lurzatiatarako ezarritako lerrokadurei.

**68. artikulua. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua**

Sestra gaineko solairuen gehieneko kopurua bat da, hau da, beheko solairua baino ez da onartzen, ezertan eragotzi gabe BIPB honetan estalkipeko solairuari buruz ezarritakoa.

Sotoko edo erdisotoko solairu bat eraikitzea baimentzen da. Lurzatiko luraren baldintzen ondorioz lurzatian malda nabarmena badago, solairuarteak eraiki ahal izango dira soto edo erdisotoetan. Kasuan kasuko fitxa banakotuaren atal batean zehaztuko da solairuarteak eraikitzeak aukera. Solairuarteak eraikita sortzen diren solairuek gutxienez 2,20 metroko garaiera librekoa izan beharko dute.

Eraikuntzaren garaiera, hiri espazioei begira dauden fatxadetan, eraikin bakoitzerako finkatu da, kasuan kasuko eraikuntza unitatearen fitxan, eta eraikuntzen antolamenduko planoetan irudikatu da.

#### **69. artikulua. Estalkiaren profila**

Teilatu hegala edo erlaitz ertzaren garaiera, gehienez ere, seinalatutako eraikuntzaren garaiera izango da. Teilatu hegala irteera, gehienez ere, lehendik baden eraikuntzarena izango da. Erreferentziarik ezean, gehieneko irteera 0,50 m izango da, eta teilatu hegala ertzaren gehieneko lodiera 0,20 m izango da. Estalkiaren profilaren konfigurazioa lurzati bakoitzari dagokion fitxan zehaztuko da.

“Lehendik baden bolumena” ezarri zaien lurzatietan, berreraikitze, ordezte edo zaharberritze obrak egiten badira, estalkiaren egungo profila mantendu ahal izango da, edo, horrelakorik ezean, isurki bateko estalkia egin ahal izango da, mazelaren maldari jarraituz, kasuan kasuko fitxa banakotuan ezarritakoa ezertan eragotzi gabe. Erlaitza edo teilatu hegala nahitaezkoa da fatxada guztietan.

Estalkiaren profila definitzen duen lerroak gutxienez ehuneko 25eko malda eta gehienez ehuneko 40ko malda izango du, teilatu hegala ertzetik marraztuta. Estalkiaren gailurraren gehieneko garaiera izango da profilak zehazten duena eraikinaren sekzioaren erdiko puntuan. Estalkiaren gehieneko malda ehuneko 40 izango da kasu guztietan, baita, teilatu hegala onartutako gehieneko garaiera baino beherago egoteagatik, malda handiagoarekin ere estalkia ezarritako gehieneko profilaren barruan sartuko litzatekeen kasuetan ere. Teilatu hegala ertzetik gailurreraino zuzen doan lerroa izango da estalkiaren profila, eta ez da onartuko profil hori aldaraziko lukeen elementurik.

Debekatuta dago estalkiko isurkien planoetatik irteten diren kasetoiak eta bolumenak eraikitzea.

Onartzen da sabai leihoak irekitzea; horien azalera, gehienez ere, eraikinaren estalkiaren azalera osoaren ehuneko 10 izango da. Sabai leiho horietako arotz lanak estalkiaren planoarekiko paraleloak izango dira, eta gehienez ere 10 cm irtengo dira estalkiaren profiletik.

Estalkiaren profilaren barruan, eta profil hori definitzen duen lerroa ukitu gabe, terraza lerro bat baimendu ahal izango da isurki bakoitzean, eta bi, gehienez ere, eraikin osoan. Honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

Gehieneko azalera oinplanoan: eraikinak okupatzen duen azalera osoaren ehuneko 25.

Fatxada luzera: fatxadaren luzera osoaren ehuneko 50 gehienez ere. Betiere, 1,00 metroko tartea utzi behar da, gutxienez, terraza lerroarekiko perpendikularrak diren mehelin horma edo fatxadetaraino, eta terrazarik gabeko tarte horrek estalki-isurkia eduki behar du.

Teilatu hegala ertzerraino utzi beharreko tartea: 1,59 metro, gutxienez.

Karelaren garaiera: estalkiaren isurkiak eta terrazako karela elkar ebakitzen duten lerroaren garaiera; gutxienez 1,20 metro izango da. Ez da inoiz onartuko estalkiaren isurkiaren planetik irteten den eskudelik jartzea karelaren gainean.

Gehieneko sakonera: 2,50 metro, estalkiaren maldaren norabidean neurtuta.

#### **70. artikulua. Fatxadak. Fatxadako gorputz irtenak edo hegalkinak**

Nahitaez mantendu behar dira lurzatietan dauden harlangaitzezko edo harlanduzko horma guztiak, bai eraikuntza baten parte direnak, bai gaur egun hondatuta dagoen eraikin baten parte izandakoak nahiz lurrari eusteko hormak direnak. Kontserbatu beharreko hormaren bat



egoera oso txarrean dagoela ziurtatzen bada, berreraiki ahal izango da, lehengo ezaugarriak mantenduz, formaren eta eraikuntzaren aldetik. Horrelako hormaren bat hondatuta egotea ez da inoiz izango bera ezabatzeko arrazoia.

Horrelako hormetan beharrezkoak diren baoak ireki ahal izango dira, ordenantza honetan etxebizitzaren argiztapenari eta aireztapenari buruz ezarritako baldintzak betetzeko edota jardueraren bat egin ahal izateko. Itxitura horietako bakoitzean, baoen azalera ezingo du inoiz gainditu horma trinkoaren azalera.

Hiri espazioari begira dauden fatxadak lauak izan beharko dira, eta lerrokadurari doituko zaizkio solairu guztietan.

Fatxada horietan debekaturik dago hegalkin itxiak eta begiratokiak egitea. Balkoi irekiak egin ahal izango dira. Balkoiaren zabalera baoarena bera izango da, eta irteera gehienez ere 15 cm-koa.

Lerrokadura nahitaezkoa ez duten fatxadetan, horrela jasorik badago kasuan kasuko plano eta fitxetan, atzeraemanguneak onartuko dira lerrokadura horrekiko. Halaber, hegalkinak eta gorputz irtenak onartuko dira, hegalkin itxiak izan ezik, Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean dagoen definizioaren arabera.

Fatxadako baoak ardatz bertikalen arabera antolatuta egongo dira, eta haien garaieraren eta zabalaren arteko proportzioa 1/1 eta 2,5/1 bitartekoa izango da, garajeetako eta nekazaritza erabilera duten lokaletako sarrera-baoetan izan ezik. Itxitura horietako bakoitzean, baoen azalera ezingo du inoiz gainditu horma trinkoaren azalera.

Ez da onartuko beheko solairuan hegalkinak edo markesinak egitea.

#### Biziegokitasunerako baldintzak

### **71. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina, osaera eta programa, eta etxebizitzako guneen gutxieneko neurriak. Patioak**

Etxebizitzek gutxienez 36 metro karratuko azalera erabilgarria izango dute.

Etxebizitza orok, gutxienez ere, bizitzeko egokiak diren bi gune bereizi izango ditu, honako hauek bilduko dituztenak: sukaldea, jantokia, egongela, logela bikoitz bat eta komun bat. Etxebizitzak lau logela edo gehiago baditu, bigarren komun bat beharko da.

Etxebizitzako guneez honako azalera hauek izango dituzte gutxienez:

Sukaldea: 5 m<sup>2</sup>

Sukalde-jangela: 8 m<sup>2</sup>

Egongela: 10 m<sup>2</sup>

Logela nagusia: 10 m<sup>2</sup>

Logela bikoitza: 8 m<sup>2</sup>

Logela bakuna: 6 m<sup>2</sup>

Komuna: 1,5 m<sup>2</sup>

Komunak komunontzia, konketa eta dutxa izango ditu, gutxienez.

Sukaldeak 1,50 m-ko zabalera izango du gutxienez. Egongelak, jangelak eta logela nagusiak, berriz, gutxienez 2,40 metroko zabalera. Sukalde-jangelak ere 2,40 m-ko zabalera izango du gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela gune berean batzen badira, guztizko azalera 18 m<sup>2</sup> izango da gutxienez. Gutxieneko zabalera, berriz, 2,40 m.

Arropa lehortzeko berariazko toki bat (esekilekua) eduki beharko da, gutxienez 1,5 m<sup>2</sup>-koa, edo bestela arropa lehorgailua instalatu beharko da.

Ez da onartuko bizitzeko egokiak diren gunek patioen bidez argiztatu eta aireztatzea.

#### **72. artikulua. Eraikuntzaren garaiera librea**

Egiturezko segurtasun egokia duten eraikin guztietan, gaur egungo garaierak mantendu ahal izango dira, baldin eta gutxienez 2,20 m-koak badira.

Oin berriko obrak, berreraikitze obrak edo zaharberritze osoa eginez gero, garaiera librea 2,50 m izango da gutxienez. Garaiera hori 2,20 m-raino murriztu ahal izango da komunitan, biltegi eta agiritegi txikietan, armairuen gelan eta pertsonak luzaro egoteko ez diren bestelako tokietan, baita sotoko eta erdisotoko solairuetan ere.

#### **73. artikulua. Etxebizitzaren argiztapena eta aireztatena. Instalazioak**

Bizitzeko egokiak diren toki guztiek, komun, sukalde eta janaritegiek izan ezik, kanpora zuzenean ematen duten irekigune beiradunak izango dituzte. Baoen azalera, gutxienez ere, baoetan zehar argiztatzen den azalera osoaren ehuneko 10 izango da.

Komun eta janaritegiek izan ezik, gunek guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren aireztapen zuloak edukiko dituzte, eta zulo horien azalera argiztapen azaleraren 1/3 izango da.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu, eta aireztapen artifizialeko sistema jarriko zaie airea berritzeko eta garbitasunerako.

Sukaldeak bere erauzgailua eduki beharko du beti, gela horretan sortzen diren ur lurrina, gasak eta keak kanporatzeko.

Oin berriko obrak, berreraikitze obrak edo eraikin osoa zaharberritzeko obrak eginez gero, komun eta sukaldean aireztapena estalkitik egin beharko da.

Etxebizitzek ur hornidurarako instalazioak edukiko dituzte, euri ur eta ur beltzetarako saneamendu hodi iragazgaitz eta aireztatuak, indarra duen erregelamenduaren araberrako instalazio elektrikoa, telefonia sareekiko konexioa, berokuntza, eta, familia anitzeko etxebizitzetan, telebista antena kolektiboa.

#### Segurtasun baldintzak

#### **74. artikulua. Arau nagusiak**

DB-CTE-SUA agirian ezarritakoa bete beharko da.

Etxe guztiek teilaturako irtenbide erraz bat edukiko dute eraikineko gunek komun batean, gela itxietatik bereiz.

#### **75. artikulua. Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokaletako segurtasun baldintzei dagokienez, aurreko artikuluetan eta nahitaez bete behar diren xedapen orokorrez gainera, arau osagarri gisa aplikatuko dira babes ofizialeko etxebizitzetarako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordezkariak ematen direnak.

#### Zerbitzu baldintzak

#### **76. artikulua. Gutxieneko zerbitzuak**

Eraikin guztiek eduki beharko dituzte ur hornidurako sarea, euri urak eta ur beltzak husteko sare bereizlea (sare nagusiarekiko lotura-hodi banarekin), argindar hornidurako sarea, berokuntzarako erregai hargunea edo hornidura, keak kanporatzeko instalazioa eta irrati eta telebista antena kolektiboa (familia anitzeko eraikinetan). Instalazio horiek guztiak arloan arloko erregelamendu eta jarraibide tekniko indardunen araberrako proiektatu eta gauzatu beharko dira, babes ofizialeko etxebizitzetarako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordezkariak ematen direnak kontuan harturik.

**77. artikulua. Instalazioetarako bide zortasuna**

Finka bateko jabeak saneamenduko kolektorearekin behar bezalako lotura egin ahal izateko beste jabereren baten finka zeharkatu beharra badauka, behar diren hodiak instalatu ahal izango ditu inoren finkan, ahalik eta eragozpen gutxien sortzeko moduko trazadurarekin eta baldintzekin. Eragiten dituen kalteen zenbatekoa ordaindu beharko du.

Modu berean egin ahal izango dira gainerako zerbitzu instalazio orokorreko loturak, goian aipatutako inguruabarrak gertatzen direnean.

**78. artikulua. Arau osagarriak**

Etxebizitza eta lokaletako zerbitzu baldintzei dagokienez, aurreko ordenantzez eta nahitaez bete behar diren xedapen orokorrez gainera, arau osagarri gisa aplikatuko dira babes ofizialeko etxebizitzetako buruzko ordenantza arautzaileak edo horien ordezkariak ematen direnak.

**Baldintza estetikoak****79. artikulua. Fatxadak eta mehelinak**

Beti ere, fatxadek konposizio bateratua izan beharko dute euren garaiera osoan. Eraikinak handitzeko esku hartze guztietan fatxada bere osoan hartu beharko da, konposizioa bateratua izan dadin.

Kasu guztietan, zarpiatua edo emokadura eman ahalko da eta okre gamako koloreez pintatu, ehundura leunarekin. Halaber, onartuko dira harlanduzko eta harlangaitzeko fatxadak, hareharri naturalez eginak, bai eta harrizko elementu adierazgarriak ere (ate eta leiho buruak, hozkadurak, ertzak eta abarrek). Hareharri naturala, harlangaitza, harlandua edo harlanduxkoa, fatxada tradizionalen erara atonduta ere erabili ahal izango da.

Arotz lanetarako edozein material erabili ahal izango da aluminio anodizatua izan ezik. Beti ere, arotz lanen diseinua, neurriak eta akaberako tratamendua errespetuz egokitu behar dira hiribilduaren irudi orokorrean. Hala, ontzat emango dira kolore marroi iluneko lakatuak edo zuraren antzekoak.

Eraikuntza lizentzia ukatu ahal izango da arrazoi estetikoengatik, baldin eta fatxadak ezegokiak badira hirigintzaren edo arkitekturaren aldetik.

Batzuetan mehelinak agerian egoten dira, orube mugakidea eraiki gabe dagoelako edo bertako eraikina baxuagoa delako. Horrelako mehelinen akaberak fatxada nagusiaren akaberetarako ezarritako kalitate irizpide berak bete beharko ditu.

Eraikuntza bat eraitsi eta mugakidearen mehelina agerian geratzen denean, eraitsitako eraikuntzaren jabeak egotziko zaio goian azaldutako betebeharra.

**80. artikulua. Estalkiak**

Estalkiaren berezko materiala zeramikazko teila arabiarra da, gorrixka edo lasto kolorekoa, hodi teilak eta bizkar teilak bereizita. Hala ere onartuko da zeramikazko teila mistoa erabiltzea, zahar-tonu berberetakoak.

Tximiniak ahal den neurrian integratuko dira eraikin osoaren diseinu arkitektonikoan. Tximiniak ahalik eta ezkutuen egongo dira, teilatuko isurkien planoak nagusitu daitezten. Nolanahi ere, keak kanporatzeko araudi sektorial aplikagarria bete beharko da.

Teilatu hodiak eta euri uren zorrotenak burdinurtu, altzairu, zink edo kobrezkoak izango dira. Ez da inoiz onartuko plastiko edo antzekorik. Solairuen parean zorrotenak babesteko, akabera beltza duten burdinurtuzko estalkiak jarri ahal izango dira.

**81. artikulua. Errotuluak. Eguzki oihalak eta markesinak**

Fatxadarekiko paraleloak diren errotuluak edo apaingarriak 0,10 metro irtengo dira fatxadatik, gehienez. Fatxadaren konposizio orokorrari jarraituz kokatuko dira, fatxadaren taxuera orokorra aldatu edo desitxuratu gabe.

Honelako errotuluak bakarrik jarri ahal izango dira: burdin landuz edo zurez egindako errotuluak, letra solte letoiztatuak, edo metakrilato gardenaren gainean urrezko letraz egindako grabatuak. Kanpoko argiztapena erantsi ahal izango da.

Beren beregi debekatuta daude metakrilatozko edo PVCzko kutxen gaineko errotuluak, barrutik argizatutakoak edo argi fluoreszentez osatutakoak.

Errotuluak fatxadarekiko paraleloak direnean, gehienez ere 100 x 60 cm-koak izango dira.

Fatxadarekiko perpendikular jartzen badira, artikulatuak izan beharko dira, fatxadako planoaren gainean tolestu ahal izateko. Fatxadarekiko perpendikular jartzen diren errotuluak gehienez ere 70 x 40 cm-koak eta 6 cm lodi izango dira.

Lehendik badiren eraikinetan horrelako elementuak jartzerakoan ezinbestekoak diren doiketa txikiak egin ahal izango dira, elementua eraikinaren ezaugarri geometrikoei eta konposizioari ahalik eta ondoen egokitzeko.

Komunitate ekipamenduetako, merkataritzako eta ostalaritzako jarduerak seinalatzeko bakarrik erabili ahal izango dira errotuluak. Jarduera bakoitzeko eta kale bakoitzeko errotulu bakarra onartuko da, izena erakusteko bakarrik; ez da onartuko publizitatea edo marka generikoak erakusteko errotulurik.

Onartuko da toldoak instalatzea hiri espazio bati begira ez dauden etxebizitzetako fatxadetan. Onartuko da toldoak eta markesinak instalatzea ekipamendu komunitarioko, merkataritzako eta ostalaritzako jardueretan. Elementu horietako puntu bat ere ez da egongo 2,20 metrotik beherako altueran. Hautatutako antolabidearen azterlan zehatza aurkeztuko da, Udalak balora dezan, eta Udalak lizentzia ukatu ahal izango du, aurreikus daitekeen emaitza estetikoa ezegokitzat jotzen badu.

## **82. artikulua. Lurzatietako itxiturak**

Lurzatietako itxiturei dagokienez, Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1.5.1.30 artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

Urbanizazioaren baldintzak eta zerbitzuen azpiegiturak

## **83. artikulua. Irizpide orokorrak**

Hiri espazioetako urbanizazioaren tratamendua bat etorriko da haietarako zehaztutako erabilerekin. Erabilera hauek onartuko dira: komunikazioak eta garraioa, aire zabaleko aisia eta josteta, eta zerbitzuen azpiegiturak.

Berariazko guneak atonduko dira lurrazaleko aparkalekuetarako, eta debekaturik egongo da gainerako espazio eta bideetan aparkatzea.

Urbanizazio jarduketetan bide eta espazio publiko guztiei zoladura ematea aurreikusiko da.

Pixkanaka zerbitzu guztien hodiak lurperatuko dira. Ez da inoiz baimenik emango lurrazaleko edo aireko linea berriak jartzeko.

Eranskin degradatzailatzat hartuko da kalearen lerrokadura inbaditzen duen edozer, hegalkinak barne direla, eraikuntzen teilatu hegalkak izan ezik.

## **84. artikulua. Hiri espazioen katalogazioa eta tratamendua**

Erreferentziako eremuan bi kategoria ezartzen dira:

Hiri espazioak:

Jabari publikoko espazio libreak

Bide sarea

Espazio libreak jabari publikoko hiri eremuak dira, aire zabaleko aisia eta jostetarako erabiltzen direnak. Kategoria horretakoak dira berdeguneak, jolasguneak, plazak eta parkeak.

Gainerako hiri espazioak bide sarearen kategoriakoak dira. Bide sarearen kategoriak barruan hartzen ditu, beraz, kale eta bide guztiak. Oinezkoentzat soilik izan daitezke, edo oinezkoentzat baina ibilgailuen sarrera mugatuarekin, edo ibilgailuentzat.

Bi kategorietan ere, ez da onartuko inolako eraikuntzarik egitea. Honako hauek bakarrik instalatu ahal izango dira: hiri altzariak (markesinak, eserlekuak, zakarrontziak, oztopo zutoinak, jardinerak etab.), udal zerbitzuen garapenarekin eta instalazioarekin zerikusia duten elementuak, eta bide bakoitzean zirkulatzeko baldintzak erakusteko behar diren seinaleak.

Bide sarean, oinezkoentzat soilik izango dira 3 metrotik beherako zabalera duten kaleak. Zabalera 6 metrotik gorakoa duten ibilgailuentzako bideetan bereizi egin beharko dira zirkulaziozko zona eta oinezkoentzako zona.

Jabari publikoko espazio libreetan egiten diren jarduketek xede izango dute espazioa oinezkoentzako eremu bihurtzea, eta helburu hori lortzeko behar diren elementuak ezarriko dira. Garaje pribatua duten bizilagunei bakarrik baimenduko zaie ibilgailua sartzea, eta larrialdietan ere ibilgailuen sarrera baimenduko da. Ez da inoiz onartuko eremu horietan aparkatzea.

Berariaz atondutako guneeetan baino ez da onartuko aparkatzea. Irisgarritasunaren arloko berariazko araudian ezarritakoa bete beharko da, mugikortasun urriko erabiltzaileentzako gutxieneko aparkaleku erreserbari dagokionez.

Espazio libreetan, oinezkoentzako bakarrik diren bideetan eta ibilgailuen zirkulazio mugatuko bideetan zoladura emateko edozein material erabili ahal izango da aglomeratu asfaltikoa izan ezik. Gainerako bideetan edozein motatako materialak erabili ahal izango dira.

Hiri altzarietarako, oro har, material hauek onartuko dira: harri naturala, zur naturala edo pintatua, burdina edo altzairu pintatua edo tratatua, aluminio lakatua eta kobrea.

Betiere, Udalak alde zuzenetik onartu beharko du diseinua, Administrazio Batzarrari entzun ondoren.

#### **85. artikulua. Ur horniduraren azpiegitura**

Trazadura tarte zuzenetan egingo da. Ahal dela, beti sakonera berean. Hodiak lehentasunez burdinurtu nodularrezkoak edo polietileno-zkoak izango dira.

Eskema hori adierazgarria da eta aldaketak egin ahal izango zaizkio, kasuan kasuko justifikazio teknikoan oinarrituta.

Edateko uraren hornidurarako sarearen neurriak kalkulaterakoan eta sarea egiterakoan, biztanleko eta eguneko 300 litroko hornidurarako proiektatuko da sarea, gutxienez ere.

Nolanahi ere, instalazioa bat etorri beharko da ur horniduraren arloko araudi sektorialarekin, eta Arabako Errioxako Ur Partzuergoaren gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

#### **86. artikulua. Saneamendu azpiegitura**

Saneamendu sare orokorrean euri urak eta ur beltzak bereiziko dira.

Saneamendu sarea diseinatzeke, kalkulatzeko eta eraikitzeke gutxieneko baldintzak Estolderiari buruzko ISA Arau Teknologikoan ezarritakoak izango dira. Kasu honetan, gainera, bereziki hartuko da kontuan sarearen estankotasuna bermatu beharra, eta, horregatik, hodiak egiteko PVC indartua erabiliko da, eta juntura malgu estankoa jarriko dira bai hodiaren artean bai hodiaren eta kutxatilen arteko lotuneetan. Hargune, ukondo, garaiera aldaketa, malda aldaketa edo sekzio aldaketa bakoitzean kutxatila edo putzu bat jarri beharko da.

Nolanahi ere, instalazioa bat etorri beharko da saneamenduaren arloko araudi sektorialarekin, eta Arabako Errioxako Ur Partzuergoaren gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

**87. artikulua. Energia elektrikoa banatzeko sarea**

Betiere, instalazioa bat etorri beharko da energia elektrikoaren arloko araudi sektorialarekin, eta enpresa hornitzailearen gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

**88. artikulua. Kaleko argien sarea**

Instalazioaren baldintzak energia elektrikorako ezarritakoak izango dira.

Gutxienerako argiztapena 250 luxekoa izango da zoladuratik metro batera.

Kale-argiak, lehentasunez, alderantzizko piramide-enbor formakoak izango dira, beltzez pintatutako txapaz eta beira edo polikarbonato zeharrargiz eginak, eta argi-paldoetan egongo dira. Bestelako luminariak erabili ahal izango dira, betiere ingurunean ondo egokitzen badira eta Udalak aldeko txostena ematen badu, Administrazio Batzarrari entzun ondoren.

Eraikin esanguratsuak argiztatu ahal izango dira, betiere argiak ingurunean ondo egokitzen badira eta Udalak aldeko txostena ematen badu, Administrazio Batzarrari entzun ondoren.

**89. artikulua. Komunikazio sarea**

Instalazioa bat etorri beharko da komunikazioen arloko araudi sektorialarekin, eta enpresa hornitzailearen gidalerro teknikoei jarraituz egingo da.

**VI. KAPITULUA. LABRAZAKO HIRIGUNE HISTORIKOKO  
MONUMENTU MULTZOA BABESTEKO BALDINTZAK**

Intereseko elementuen, eraikinen eta espazio publikoen katalogoa eta babes araubidea. Ardandegiak. Interes arkeologikoko ondarea

**90. artikulua. Katalogazio eta babes baldintzak**

Apirilaren 1eko 57/2008 Dekretuan, Labrazako hirigune historikoa kultura ondasun gisa kalifikatzen da, Monumentu Multzo izendapenez. Dekretu horrek ondasun kalifikatuaren deskribapen formala dakar, babestu beharreko elementuen zerrendarekin eta bakoitzaren babes mailarekin batera, eta kasuan kasuko babes araubidea ezartzen du.

Dekretuan xedatutakoarekin bat etorriz, haren dokumentazioari eta edukiari erreparatuta, honako hauek jaso dira BIPB honetan:

Sailkatutako espazio publikoak, eraikinak eta intereseko elementuak, dekretuan ezarritako babes mailen arabera. Horien zerrenda da BIPB honetako katalogoa.

Partzelazioari, egokitze baldintza geometrikoei eta akaberen eta materialen baldintzei buruzko zehaztapen orokorrak. Zehaztapen horiek ordenantza arautzaileen atal egokietan jaso dira.

Lehendik badiren eta mantendu beharrezkotzat jotzen diren elementuetarako zehaztapen bereziak. Horiek fitxa banakotuetan jaso dira.

Dekretuko babes araubidea, zeina BIPB honetarako ezarritako berbera baita.

Halaber, Labrazako hirigune historikoko eremu arkeologikoa Euskal Kultura Ondarearen Inbentarioan sartu izanaren ondorioz indarra izango duten baldintzak ezartzen dira kapitulu honetan.

**91. artikulua. Babes mailak**

Aipatutako dekretuan xedatutakoarekin bat etorriz, babes maila hauek ezarri dira:

Hiri espazioak

Babes berezia

Oinarrizko babesa

Bat ez etortzea

Babesik eza

Araubide honen babespeko eraikinetako zenbait atal edo osagai, higiezin osoaren babes maila gorabehera, bereiz baloratu ahal izango dira. Horretarako, babes partzialeko kategoria edo maila hauek ezartzen dira:

Babes partziala

Bat ez etortze partziala

Honako esku hartze hauek egingo dira eraikuntzetan, horien babes mailaren arabera:

Babes berezia:

Babes bereziko elementutzat hartuko dira, izaera berezia eta arkitektura, arte edo kultura balio apartekoak izanik, eta euren jatorrizko arkitektura ezaugarriak berreskuratzeko aukera ematen duen kontserbazio egoeran egonik, araubide honen estaldurarik zabalena merezi duten eraikinak eta hiri elementuak.

Haietan egiten diren zaharberritze jarduketek jatorrizko egitura eta ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, eta ezin izango dute inola ere berriz asmatutako edo diseinu berriko ekarpenik egin, eraikuntzaren zati esanguratsu bat galtzen denean izan ezik, administrazio eskudunak ezarritako baldintzetan eta salbuespen gisa.

Babes bereziko ondasunak osorik edo zati batean eraistea uztailaren 3ko 7/1990 Legearen, euskal kultur ondareari buruzkoaren, 36. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik baino ezin izango da baimendu.

Elementu horiei eragiten dien obra edo esku hartze orotan ezin izango da aldatu elementuen egitura bolumetrikoa, ez eta lerrokadura ere.

Eraikin horietan gauzatuko diren erabilerek eraikinen kontserbazioa bermatu beharko dute, uztailaren 3ko 7/1990 Legearen, euskal kultur ondarearenaren, III. tituluko zehaztapenak inola ere urratu gabe.

Elementu horietan, kontserbatzeko eta balioa emateko eraikuntzako esku hartzeak egin ahal izango dira, eta horretarako, 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoak, zaharberritze zientifikorako ezarritako obrak egin ahal izango dira.

Babes bereziko maila duten eraikinetan esku hartzeko proiektuen barruan dokumentazio grafikoa egingo da, itzulketa fotogrametrikoaren bidez edo altxaeren zuzenketaren bidez, haien azterketa estratigrafikoa egiteko.

Oinarrizko babesa:

Oinarrizko babesa izango dute honako baldintza hauetakoren bat betetzen duten eraikinek eta hiri elementuek:

Garrantzi bereziko arkitektura baliorik ez izan arren, ondare eraikiaren osagai interesgarriak izatea kanpo egituragatik, harresiarekin duen lotura funtzionalarengatik edota lurzati gaineko okupazio eta antolaerarengatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik.

Historia, arkitektura edo arte balio garrantzitsuak izanik, haiek berreskuratzeko esku hartzeak babes bereziko elementuetarako tipifikatutako barruan sartu ezin izatea.

Eraikin horiek osorik edo zati batean eraisteko, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, euskal kultur ondarearenak, 36. artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

Eraikin horiei eragiten dien obra edo esku hartze orotan ezin izango da aldatu horien egitura bolumetrikoa, ez eta lerrokadura ere.

Eraikin horietan gauzatuko diren erabilerek eraikinen kontserbazioa bermatu beharko dute, 7/1990 Legearen, euskal kultur ondarearenaren, III. tituluko zehaztapenak inola ere urratu gabe.

Oinarrizko babesak duten higiezin eta elementuen gaineko esku hartze baimenduen helburua haien kontserbatu eta haien funtzionaltasunari eustea izango da. Horretarako egiten diren lanek haien elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzte.

Horrelako eraikinetan egurrezko ohiko egitura-tipologia finkatuko da, eta ez da aukerarik izango forjatuen kotetan aldaketarik egiteko. Fatxadak konposizio-osotasuna aldatu gabe berrituko dira, eta barneko banaketa aldatu ahal izango da. Aurreko esku hartzeek gain, babes bereziko araubidean onartutako esku hartzeak ere egin ahal izango dira, bai eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuenak, zaharberritze kontserbatzailearen A eta B kategorietan ezarritako obrak ere.

Oinarrizko babes maila duten eraikinetako edozeinetan esku hartzeko proiektuek eraikinaren egungo egoerari buruzko dokumentazio grafiko zehatza edukiko dute, 1/50 eskalan egina soilairu, fatxada eta sekzioetarako, 1/20 eskalan xehetasun arkitektonikoetarako. Halaber, argazki dokumentazio osoa, plano historikoak, eraikinean dauden eraikuntzako materialen eta apaingarrien deskribapena eta abarrekoak jasoko dira proiektuetan.

Bat ez etortzea:

Bat ez datozen higiezin hartzen dira eraikinak ingurunera egokitzeko legezko betebeharrak betetzen ez dutenak, baita euren bolumetria, eraikuntza, forma edo kokapen ezaugarriak direla eta babes araubide honek helburu duen hirigune historikoa birgaitzeko plangintza orokorrean interferentzia larriak sortzen dituztenak ere.

Interferentzia larritzat hartuko dira honako egoera hauetakoren bat ekarri duten jarduketak:

Hirigunea birgaitzeko espazio libreen eskema egokia ezartzea eragozten duten bolumenak egotea.

Fatxada akaberetan hirigune historikoan nagusi direnez guztiz bestelakoak diren eta itxura txarra ematen duten materialak eta elementuak erabiltzea.

Eraikinean eranskin degradatzaileak egotea, halako proportzioan non ezinezkoa baita jatorrizko eraikuntza unitatea antzematea; alegia, aldatu den eraikinaren jatorrizko unitatea antzematea.

Inguruko ezaugarriekin nabarmen bat ez datozen bolumenak ezartzea; esaterako, gehiegizko altuera dutelako bat ez datozenak.

Monumentu multzoan barne hartuta dauden gainerako eraikinekin bateratzen ez diren eraikinak ezartzea; alegia, oinarrian egokitzen ez direnak kokaturik dauden ingurunera.

Eraikin horietan baimendutako esku hartzeak eraistea edo ordeztzea izango dira, babes araubide hau garatuko duen hirigintza planeamenduan zehaztuta geratuko den moduan, bertiere.

Horiez gain, baimendu egingo dira 2/2006 Legeak, lurzoruenak, eraikinak kontserbatu beharri buruz 24. artikuluan ezarritakoaren ondoriozko esku hartzeak, eta esku hartze kontserbatzaileak eta apaindurakoak ere bai, abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoak, definitzen dituen moduan.

Babes partziala:

1. Babes partziala: babes bereziko araubidean onartutako esku hartzeak egin ahal izango dira, bai eta abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuenak, elementu berezien zaharberritze kontserbatzailearen A eta B kategorietan ezarritako obrak ere.



Babes partziala, besterik zehaztu ezean, higiezinaren kanpoaldeko fatxadei dagokie, hots, fatxada horien tratamenduari, materialei, baoen antolaerari, harlanduen erabilerari eta eraikuntza tradizionalaren ereduari; oraintsuko obra elementuak aldatu eta hobetu ahal izango dira.

2. Bat ez etortze partziala: bat ez etortze partzialak jatorri bat baino gehiago izan ditzake: babes araubideari dagokionez euren balorazio globala duten eraikinetan, kanpoko akaberak kontraste txarra egitea Labrazako hirigune historikoan nagusiak direnekin, edota egokiak ez diren elementuak edukitzea (fatxadatik ateratzen diren terrazak eta hegalkin trinkoak, dimentsio desegokiko balkoiak, gehiegizko altxaerak...).

Eraikinaren babes maila edozein izanda ere, partzialki bat ez datozen elementuen gaineko esku hartzeak elementu horiek kentzea izango dute helburu eta 6/1998 Legeak, lurzorua, 19. artikuluan, eraikinak kontserbatu beharri buruzkoan, ezarritako esku hartzeak baino ez dira baimenduko.

Babesik eza:

Babesik gabeko elementuak dira babes izateko moduko arkitektura, historia edo arte balio nabarmenik ez dutenak.

Eraikin horietan edozein esku hartze egin ahal izango da, ordeztea barne, hirigintza planeamendu honetan zehaztuta geratuko den moduan, betiere.

## **92. artikulua. Babestu behar diren elementuak. Katalogoa**

Dagokien babes mailarekin babestuko diren elementuen katalogoa honako hau da:

Babes berezia: uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, euskal kultur ondarearenak, 12.1.e) artikuluan ezarritakoa betetzeko, garrantzi bereziko elementutzat joko dira babes bereziko elementuen zerrenda honetan jasotako higiezin guztiak.

Harresia, osorik.

Concepción eta La Peña portaleak. z1.19 zenbakiko eta z1.04 BIS zenbakiko fitxak

Done Mikel eliza. BIPBko Z1.37 zenbakiko fitxa

Mairuaren iturria. Harresiz kanpoko eraikina. z2.36 zenbakiko fitxa

Oinarrizko babesak:

Udaletxea (hau da, Administrazio Batzarraren Kontzeju Etxea). Concepción kalea z.g. BIPBko z1.19 zenbakiko fitxa.

Etxeak (bizitzeko higiezinak). San Roque kalea 12, 14, 16, 18, 20, 22 eta 24. BIPBko z1.07, 08, 09, 10, 11, 12 eta 13 zenbakiko fitxak, hurrenez hurren.

Etxeak (bizitzeko higiezinak). San Roque kalea 10 edo Errebala z.g. BIPBko z1.06 eta z1.36 zenbakiko fitxak.

Etxeak (bizitzeko higiezinak). San Miguel kalea 6, 8 eta 14 (lehen 12 edo gotzainaren etxea). BIPBko z1.26, z1.27 eta z1.31 zenbakiko fitxak, hurrenez hurren.

Kale Nagusia edo Concepción kalea 4, 5 eta 12. BIPBko z1.21, z1.16 eta z1.61 zenbakiko fitxak, hurrenez hurren.

Felix Garay pasealekua 1. BIPBko z1.34 zenbakiko fitxa.

Gazteluaren aztarnak.

Hiribilduko elurtegia. Harresiz kanpo, hiribilduaren iparraldean, etxebizitza baten azpian. BIPBko z2.89 zenbakiko fitxa.

Bat ez datozen elementuak:

San Roque kalea 6. BIPBko z1.34 zenbakiko fitxa.

San Roque kalea 10 edo Errebala z.g. Beheko solairuko eraikuntzak, harresiaren kanpoko aldeari atxikiak. BIPBko z1.36 eta z2.97 zenbakiko fitxak.

Felix Garay pasealekua 3. Etxola, harresiaren kanpoaldean iparraldeko angeluan. BIPBko z1.41 zenbakiko fitxa.

San Miguel kalea z.g. Biltegia, harresiaren barrualdean, iparraldeko angeluan. BIPBko z1.40 zenbakiko fitxa.

Plaza Nagusia z.g. edo Nevera kalea 4. Harresiaren kanpoko aldeari atxikitako eraikuntzak. z2.96 zenbakiko fitxa

Frontoia. Harresiz kanpo. z2.39 zenbakiko fitxa

Eskolen eraikina. z2.39 zenbakiko fitxa

Babesik eza:

Babesik gabeko elementuak dira babesia izateko moduko arkitektura, historia edo arte balio nabarmenik ez dutenak. Horrela sailkatutako elementuek baldintza hauek bete behar dituzte:

Eraikin horietan baimendutako esku hartzeak mota guztietakoak izango dira, ordezteka barne, babes araubide hau garatuko duen hirigintza planeamenduan zehaztuta garatuko den moduan, betiere.

Planeamendu hori onartu arte, aplikagarria izango da, berriztatze edo ordezteko esku hartzeen kasuan, babes araubide honen 10. artikuluan zehaztutakoa.

Monumentu multzoaren barruan egonik dokumentu honetako zerrendetako batean ere ageri ez diren hiri elementuak eta higiezinak dira babesik gabeko elementuak.

Babes partziala:

San Miguel kalea 2, 3, 4, 5, 16 eta 22. BIPBko z1.24, z1.58, z1.25, z1.57, z1.32 eta z1.38 zenbakiko fitxak, hurrenez hurren.

Kale Nagusia edo Concepción kalea 2, 3 (beheko solairua), 6, 9, 11 eta 16. BIPBko z1.20, z1.17, z1.22, z1.46, z1.49 eta z1.63 zenbakiko fitxak.

San Roque kalea 3. BIPBko z1.54 zenbakiko fitxa.

Goiko Plaza 1 eta 2. BIPBko z1.47 eta z1.48 zenbakiko fitxak, hurrenez hurren.

Plaza Nagusia 4. BIPBko z1.43 zenbakiko fitxa.

Bat ez etortze partziala:

Plaza Nagusia 4 (eraikineko sarrera eta plaza inbaditzen duen zatia). BIPBko z1.43 zenbakiko fitxa.

Plaza Nagusiko iturria.

Concepción kalea edo Kale Nagusia 4, azken solairuaren altxaera. BIPBko z1.21 zenbakiko fitxa.

Concepción kalea 18 (fatxadako baoak). BIPBko z1.64 zenbakiko fitxa.

Concepción kalea 22 (baoen tamaina). BIPBko z1.65 zenbakiko fitxa.

Goiko Plaza 1 (beheko solairuko leihoa). BIPBko z1.47 zenbakiko fitxa.

San Miguel kalea 7 (fatxadan estaldurarik ez izatea). BIPBko z1.56 zenbakiko fitxa.

San Roque kalea 16 (goiko solairuetako baoen markoak). BIPBko z1.9 zenbakiko fitxa.

Plaza Nagusia 3 (fatxaden tratamendua). BIPBko z1.44 zenbakiko fitxa.

Eskolak (goiko solairua). Harresiz kanpo. z2.39 zenbakiko fitxa.

### **93. artikulua. Labrazako hirigune historikoko monumentu multzoaren babes araubidea**

BIPB honen eremu osoan aplikatu beharreko babes araubidea apirilaren 1eko 57/2008 Dekretuan ezarritakoa izango da. Dekretu horren bidez, Labrazako Hirigune Historikoa, Monumentu Multzo izendapenez, Kultura Ondasun deklaratzeko da.

Babes araubidea aplikatu beharko zaie Labrazako hirigune historikoko monumentu multzo kalifikatuaren mugen barruko higiezin eta espazio guztiei.

Monumentu multzoaren mugen barruan egiten diren esku hartzeak uztailaren 7/1990 Legearen, euskal kultur ondarearenaren, 33. artikuluan ezarritakoari loturik egongo dira.

Testu honen edukiak ondarea babesteko bete behar diren baldintza orokorrak finkatzen ditu; bai hirigintza planeamendu honek bai etorkizunean planeamendu honi egingo zaizkion berrikuspenek bete beharreko baldintzak, alegia.

Ondarearen babesari dagokionez, honako preskripzio orokor hauek bete behar dira:

Espazio publikoetan gauzatu beharreko jarduketa orokor haiei hiri egitura eta izaera indartuko ditu, eta, halaber, hiri altzariak multzoaren ingurumen izaerarekin integratu eta uztartuko ditu.

Babes araubide honetako babes mailek barruan hartzen dituzten eraikin guztiak 7/1990 Legean, euskal kultur ondarearenaren, ezarritakoari loturik egongo dira, baimenei, erabilere, defentsari, zehapenei, arau hausteei eta gainerako alderdiei dagokienez.

Babes araubide honetako babes bereziko, oinarrizko babeseko edo babes partzialeko zerrendetan jaso diren ondasunak eraisteko baimena uztailaren 3ko 7/1990 Legearen, euskal kultur ondarearenaren, 36. artikuluan xedatutakoari jarraituz baino ezin izango da eman.

Babes araubide honetan aipatzen diren esku hartze birgaitzaileen motak abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan, ondare urbanizatua birgaitzeko jarduketa babestuenean, garatutako motak dira.

Higiezinak ordezteak ezingo du inola ere eragotzi oraindik zutik dirauten harresiko edo gazteluko hormen kontserbazioa. Irizpide berari eutsiko zaio zorupeko hondarrei dagokienez, administrazio eskudunak hala erabakitzen duenean, esku hartze arkeologiko egokiaren emaitzak kontuan izanik.

Monumentu kategoriako kultura ondasun kalifikatuaren deklarazioa duten edo etorkizunean deklarazio hori jasotzen duten higiezin eta elementuei, hala izateagatik babes araubide xehakatu badute, araubide hori aplikatuko zaie, eta honako araudi hau ordezeko gisa aplikatuko da.

Babes araubide honek eragiten dien ondasunen jabeek ondasunok kontserbatu, zaindu eta babestu beharko dituzte. 7/1990 Legeak, euskal kultur ondarearenaren, 20. eta 35. artikuluetan eta 6/1998 Legeak, lurzoruarenaren, 19. artikuluan ezartzen dizkiete betebeharrak.

Baldin eta, salbuespenez, babes araubide orokor honen aplikazioak ez badu aukerarik ematen elementuren bati erabilera publiko berriak ezartzeko, Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak berriaz xedatzen duenari jarraituko zaio.

Babes araubide hau garatuko duen hirigintzako planeamenduan gehieneko garaiera berriksi beharko zaie egungo higieziari, baldin eta, tratamenduari eta konposizioari erreparatuta bat ez etortze gisa har daitezkeen jasotze obren ondorioz, inguruko edo kale bereko gainerako eraikinen garaiera nabarmen gaintzen badute.

**94. artikulua. Ardandegiak**

Gida plana egingo da Labrazako ardandegiak aztertu, baloratu eta babesteko, tipologiaren eta funtzioaren aldetik duten interesaren arabera.

Harik eta goian aipatutako hirigintza planeamenduan ardandegien balorazioa eta babesa jaso arte, Arabako Foru Aldundiko Kultura Ondarearen Zerbitzuak kontrolatuko ditu hirigune historikoko zorupeko egitura horien gaineko esku hartzeak.

Ezagutzen diren ardandegiak zeintzuk lurzatitan dauden seinalatu da fitxa banakotuetan.

**95. artikulua. Interes arkeologikoko ondarea**

Labrazako hirigune historikoko eremu arkeologikoan dagoen arkeologia ondarea babesteko, uztailaren 3ko 7/1990 Legeak, euskal kultur ondarearenak, xedatzen duenari jarraituko zaio. Bertan egiten diren obrak, bereziki, lege horren 49. artikuluan ezarritako prozeduraren pean egongo dira, eta, beraz, azterlan arkeologikoa egin eta Arabako Foru Aldundiari igorri beharko zaio.

Arkeologia intereseko ondarea Oiongo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean aurreikusitakoa izango da, BIPB honen eremuko zona edo elementuei erreferentzia egiten dien alderdian.

## VII. KAPITULUA. HARRESIA

**96. artikulua. Irizpide orokorrak**

Harresiaren kontserbazio egoera kontuan hartuta, harresi osoa zaharberritzeko eta kontserbatzeko proiektua egin beharko da. Harresi osorako gida plana egitea gomendatzen da. Bertan aztarna guztiak datatuko dira, eta geroko proiektuetan garatu beharko diren gidalerro orokorrak ezarriko dira. Horretarako altxaeren eta zorupearen azterketa stratigrafikoa egingo da, itzulketa fotogrametrikoaren edo altxaeren zuzenketaren bidez. Horren ildotik, 2006ko azaroan Arabarri sozietate publikoak eta Labein Tecnalia enpresak Labrazako Harresiak Kontserbatu eta Zaharberritzeko Gida Plana egin zuten.

Harresia bizitegi gisa zenbateraino dagoen finkatuta kontuan izanik, onartuko da gaur egun kanpoaldean dituen baoak finkatzea. Hirigintzako planeamendu honen eginkizuna izango da bao horien tratamendu berariazkoa zehaztea. Gaur egun harresian dauden baoen kopurua eta gaur egun harresiari atxikita dauden etxebizitzaren ezaugarriak eta horietan esku hartzeko aukerak kontuan izanik, ez da onartuko bao gehiago egitea, ez eta daudenak handitzea ere. Onartuko da garai batean irekita egon ziren eta gaur egun itsututa dauden baoak lehengoratzeko.

Bestalde, ezin izango da egin harresiak berak osatzen duen plano bertikala gainditzen duen hegalkinik (balkoiak, esaterako), eta harresiko kanpoko paramentuetako instalazio oro kendu egingo da, era guztietako zorrotzenak barne. Harresiari atxikita dauden eranskinetatik, kendu egingo dira, gutxienez ere, bat ez datozen elementutzat jotzen direnak.

Harresia zaharberritu eta kontserbatzeko ezarritako jarduketara ildoen artean nabarmentzekoa da La Peña portalea irekitzea, harresiaren ipar-mendebaldeko muturrean, gaur egun itsututa baitago, eraikuntza bat atxikita daukalako; halaber, Errebaleko maldan dagoen biltegia kenduko da La Peña portalerako sarbidea errazteko, eta ordeztu egingo da San Miguel kaleko garajea, dagoeneko desagertu den ipar-ekialdeko dorrean kokatua. Espazio hori multzo harresidunaren interpretazio zentro gisa atonduko da, eta bisita didaktikoen abiapuntu izan liteke.

**97. artikulua. Esku hartzeko gidalerroak**

Honako gidalerro hauek ezarri dira harresiaren gaineko esku hartzeetarako:

Harresiaren garaiera: eraikuntzaren garaiera eta, horrenbestez, harresiarena argi definituta dagoen lurzatietan, garaiera horri eutsiko zaio. Alboz alboko hainbat eraikuntza unitatetan denboran zehar egindako jarduketan ondorioz harresiaren goiko errematean unitate batetik

bestera dauden kota aldaketak oso txikiak badira, eraikuntzaren garaiera finkoa ezarriko da, harresiaren profil jarraituaren irudia berreskuratzeko.

Goiko lerroaldean aipatutako lurzatie mugakide den lurzatiren bat hutsik badago edo bertan harresiaren zati batek baino ez badu iraun, lurzati horretaraino luzatuko da aurreko lerroaldean aipatutako lurzatiatarako ezarritako eraikuntza-garaiera.

Baoen tratamendua: harresiaren tarte batzuetan, haien datazioa eta hormaren konposizio geometrikoa kontuan hartuta, bao berriak irekitzeko aukera dela eta, erabaki da ezingo dela bao berririk egin, ez eta egun daudenak aldatu ere. Zaharberritzeko esku hartzeak egiten direnean, gaur egun itsututa dauden baoak berreskuratzea sustatuko da.

Esku hartze arkeologikorako protokoloa: zorupearen azterketa arkeologikoa harresiaren barrualdeko paramentuetan ere egingo da, zaharberritzeko esku hartzeek harresia ukitzen dutenean.

Harresian jarduteko protokoloa: harresia mantentzeko lanetan egin beharreko esku hartzeak honako hauek izango dira:

Zikinkeria patinak, patina biogenikoak eta abarrekoak kentzea.

Porlanezko morteroz eginda dauden eta azpiko harria degradatzen ari diren emokadurak kentzea.

Harresietan dauden porlanezko morteroak kentzea, bai hormako junturetan bai leihoetako markoetan.

Landaretza kentzea hormako junturetatik eta harresiaren gainaldetik.

Junturetako morteroa galdu duten horma zatietan junturak berritzea.

Harresiaren harrizko gainazalak sendotzeko lanak egitea, hormarako egokiak diren produktu sendotzaileak eta ur uxatzaileak emanez.

Morteroa injektatzea, harresiaren barruko mortero betegarria oso hondatuta dagoen eta osorik edo zati batean galdu den aldeetan.

Junturetako morteroaren degradazioaren ondorioz harriak askatzeko arriskua duten harresiko aldeak sendotzea.

Lan horietan karezko morteroak erabiliko dira, porlanik eta igeltsurik gabekoak.

Goian azaldu diren mantentze lan berberak egin beharko dira eraikuntzaren bat zaharberritzeko obrek harresia ukitzen dutenean.

#### **98. artikulua. Harresian jarduteko programa**

Honako hauek dira dokumentu honetan aurreikusita dauden eta harresiaren oraingo egoera aldatzea eurekin dakarten jarduketak:

La Peña portalea irekitzea: La Peña portalea harresiaren hego-mendebaldeko muturrean dago. Trapezoide formakoa, 3,2 metro ditu oinarri txikienean, 4,13 metro ditu oinarri handienean, eta 4,90 metroko aldea du. Alde handieneko ganga-giltzarria lurretik 2,8 metrora dauka, eta alboetako bi abiaburuak, berriz, 1,86 metrora. Gaur egun itsututa dago harlangaitzezko horma baten bidez, eta garaje eta nekazaritzako lanabesen biltegi gisa atondutako estalpe baten barruan dauka ganga.

Gaur egun portalea jabetza pribatukoa da eta oilategi gisa erabiltzen da. Uralitazko estalki batek babesten du; espazioa handitu nahian atzealdean atxikita altxatu den beste eraikuntza bat ere estaltzen du.

Esku hartze horrek berekin dakar honako jarduketa hauek egitea:

Portalea eta atxikitako estalpea desjabetzea, portalea berreraikitzea. Beheko solairuari erabilera publiko ezartzea, portalea berreraikitzea. Gainerako solairuak jabetza pribatukoak edo publikoak izango dira. Eraikigarria goiko solairuetan, z104bis fitxan ageri denez.

Portalearen dokumentazio planimetro eta fotogrametria

Paramentuen azterlan arkeologikoa

Barrualdearen indusketa arkeologikoa.

Zorua beharrez, etorkizuneko pasabidearekin bat egiteko behar den kotaraino.

Estalpea eraistea

Portalea zaharberritzea

Portalearen kokapena eta sarbideko maldarena BIPB honetako dokumentazio grafikoan ageri dira.

Errebaleko maldako untxitegia kentzea: errebaleko maldak hondo itsu batean amaitzen da, 10. poligonoko 1009 katastro zenbakiarekin identifikatutako finkako lorategi pribatua. Garaje erako ate bat dago lorategiko sarreran. Biltegi gisa erabiltzen den solairu bakarreko eraikuntza txiki batek ixten du lorategia, "untxitegia" esaten zaionak.

Eraikuntza hori antolamenduz kanpo dago, BIPB honen arabera.

Untxitegia kendu egin behar da eta malda jendeari ireki behar zaio La Peña portalerako sarbidea errazteko. Beraz, komeni da bi jarduketa horiek aldi berean egitea, elkarren osagarriak baitira.

Esku hartze horrek berekin dakar honako jarduketa hauek egitea:

Lorategia eta untxitegia desjabetzea

Untxitegia eraistea

Gaur egungo maldatik hasita beste malda bat eraikitzea, makurdura berekoa, ahal den neurrian egokitua irisgarritasunari buruzko araudiari, La Peña portalerako sarbideraino.

San Miguel kaleko garajea ordeztzea: harresiaren ipar-ekialdeko izkina irekita dago. Behinola dorre batek ixten bide zuen izkina hori. Erabat desagertuta dago eta beraren lekuan, gutxi gorabehera, solairu bateko eraikin bat dago, biltegi eta kotxetegi gisa erabiltzen dena. Lurzati hori komunitate ekipamendutarako dela ezarri da BIPB honetan, multzo harresidunaren interpretazio lekua bertan kokatzeko asmoa dagoelako. Proiektatu beharreko eraikin berriari dagokionez, behinola harresia zegoen lekuan eraikin horrek edukiko duen itxiturak harresiaren ezaugarri berak izan beharko ditu konposizioaren eta taxueraren aldetik. Dokumentu honetako dokumentazio grafikoan eta idatzizko dokumentazioan ezarritako garaiera izan ahalko du.

Esku hartze horrek berekin dakar honako jarduketa hauek egitea:

Lurzatia desjabetzea

Garajea eraistea

Dorrearen aztarnen indusketa arkeologikoa egitea

Multzo harresidunaren interpretaziorako leku gisa egokitzea, eta arkeologia lanetan aurkitu eta berreskuratutako aztarnak erakustea. Eraikinaren kokalekuan zegoen harresi zatia berreraikitzea.

San Miguel kalea luzatzea Felix Garay pasealekuraino: barruti harresidunaren hiri bilbea osatzeko asmoz, ipar-ekialdeko izkinan ezarri da San Miguel kalea luzatu egingo dela Felix Garay pasealekuarekin batu arte. Jarduketa horrek berekin dakar 10. poligonoko 975. lurzatiaren parte bat BIPB honetan bide publiko gisa kalifikatuta egotea. Gaur egun eremu hori itxita dago bi aldeetatik, erabilera pribaturako. Bi bideen arteko lotunea harresiaren jatorrizko kokalekuan dago. Horregatik aurreikusten da harresia berreraikitzea BIPB honetan ezarritako garaieraraino, eta La Peña portaleko irekigunearen pareko ezaugarriak eta neurriak izango dituen irekigune bat egitea.

Esku hartze horrek berekin dakar honako jarduketa hauek egitea:

Bide publiko gisa kalifikatutako 10. poligonoko 975. lurzatiaren azalera desjabetzea.

Egungo itxiturak eraistea, bai eta lursail horretan ezarritako beste edozein elementu ere.

Arkeologia azterlana egitea

Arkeologia indusketa, behar izanez gero.

Harresi zatia berreraikitzea eta bide publikoa izan behar den espazioa urbanizatzea.

Harresia berreraikitzea Plaza Nagusian: zenbait lurzati pribatutan ez ezik, beste leku batean ere harresia erabat desagertu da eta ez dago beraren arrastorik. Tarte horretan dago Plaza Nagusiko sarrera nagusia, eta Done Mikel eliza lotuko luke 10. poligonoko 1004. lurzatiarekin. Lurzati hori Plaza Nagusiko 5ean dago.

Harresi zati hori eraiki aurretik, berari buruzko azterlan xehakatu egin beharko da, eta bertan ezarriko dira eraikuntzan bete beharreko baldintzak, jatorrizko harresiaren taxuerari eta konposizioari buruzko datu sinesgarriak eskainiko dituen informazioan oinarrituta. Itxitura horren garaiera ere ezarri beharko da, bai eta hiribilduko barruti harresidunerako sarrerako irekigunearen edo irekiguneen ezaugarriak ere. Bai azterlana bai esku hartzea Arabako Foru Aldundiko Kultura Ondarearen Zerbitzuaren eta Eusko Jaurlaritzaren kontrolpean egingo dira.

Esku hartze horrek berekin dakar honako jarduketa hauek egitea:

Harresi tarteari buruzko azterlan xehakatu.

Dokumentazio planimetricoa eta fotogrametricoa

Arkeologia azterlana

Arkeologia indusketa, behar izanez gero.

Harresi tartea berreraikitzea, azterlan xehakatu ezarritako baldintzen arabera.

Harresia berreraikitzea, osorik edo zati batean desagertu den lurzatiaren: berreraikiko diren harresi zatietan bete beharreko baldintzak ezingo zaizkie inola ere aplikatu irauan duten harresi zatiei. Honako baldintza hauek dira:

Fatxada zati trinkoetan harri naturala erabiliko da: harlangaitza, harlandua edo harlanduxkoa, fatxada tradizionalen erara atonduta.

Baoek beheko solairuan gehienez 1,40 x 1,20 metroko neurriak izango dituzte, eta gainerako solairuetan gehienez 1,20 x 1,80 metroko neurriak.

Fatxada bakoitzean, baoen amaierako azaleraren eta horma itsuaren azaleraren arteko proportzioa gehienez ere ehuneko 12 izango da.

Baoak halako moduan antolatuko dira non alboz alboko horma-oihal itsuen (zorutik sabairaino itsuak) eta horma-oihal baodunen arteko proportzioa 1,7 baino handiagoa izango baita, betiere egiturazko baldintzek murrizketa handiagoa eskatzen ez badute.

$$(m_1+m_2+m_3+m_4) / (h_1+h_2+h_3) > 1,7$$

Fatxada-oinplano baodun bakoitzean, zati trinkoen eta hutsen arteko proportzioa, horizontalean neurtuta, ez da inoiz izango 3,5 baino gutxiago.

$$(m_1+m_2+m_3+m_4) / (h_1+h_2+h_3) > 3,5$$

Baoen proportzioak angeluzuzenak izango dira beti. Baoek zabalera baino 1,4 aldiz handiagoa izango dute garaiera, gutxienez.