

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

84/2017 Foru Agindua, apirilaren 4koa, onartzen duena Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren irailaren 3ko 426/2013 Foru Aginduak ezarritako baldintzak bete direla. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen, zenbait baldintzarekin, Gesaltza Añanako herrigune historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 1. aldakuntzaren espedientea

I. AURREKARIAK

Lehena. 312/2012 Foru Agindua, ekainaren 19koa. Honen bidez, behin betiko onartzen da, zenbait baldintzarekin, Gesaltza Añanako Herrigune Historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 1. aldakuntzaren espedientea.

Bigarrena. 312/2012 Foru Agindu horretan bertan ezarri zen ezen, behin ezarritako baldintzak konpondurik, igor zekiola espedientea Foru Aldundiari, berriz ere jendaurrean jarrita egoteko izapidea egin beharrik gabe, espedientearen bete beharrekotasuna adierazi eta eginbidetu eta argitara zedin.

Hirugarrena. 2017ko otsailaren 23an, espedientearen testu bategina sartu zen Arabako Foru Aldundairen Erregistro Orokorrean.

II. OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da bete direla foru agindu horretan ezarritako baldintzak.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehena. Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren ekainaren 19ko 312/2012 Foru Aginduan ezarritako baldintzak (Foru Agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Gesaltza Añanako Herrigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziaren 1. aldaketaren espedientea).

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan; horretarako, bi hileko epea izango da ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik aurrera.

Gasteiz, 2017ko apirilaren 4a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

**GESALTA AÑANAKO HERRIGUNE HISTORIKOKO BIRGAITZE
INTEGRATUKO PLAN BEREZIAREN 1. ALDAKETA****A- ARAUDI OROKORRA**

1. kapitulua. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

Gesalta Añanako Herrigune Historikoko Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 1. aldaketak hango hiri sarea babestu, zaindu eta hobetzea du xede, baita ondare eraiki eta urbanizatuaren garrantzia azpimarratzea ere. Halaber, hori egokiago erabiltzeko helburua du, biztanleriari eusteko, haien bizi-baldintzak eta etxebizitzaren kalitatea hobetzeko eta komunitate ekipamenduak eta jarduera ekonomiko bateragarriak indartzeko asmoz.

2. artikulua. Izaera

Plan Bereziaren 1. aldaketa hau indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen I. tituluko I. kaptuluan zehaztutako plan berezi mota bati dagokio; beraz, lege horretan eta haren araudietan horietarako ezarritakoari eta Eusko Jaurlaritzaren Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko Dekretuan (317/2002 Dekretua) zehaztutakoari men egin behar die.

3. artikulua. Jatorria

Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 1. aldaketa honek Añanako 1994ko udal plangintzako arau subsidiarioetan jasotako zehaztapenak garatzen ditu, baita Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren propioak eta berariazkoak ere.

Era berean, aldaketa honek gaur egun arte onetsitako arau subsidiarioen aldaketetan jasotako zehaztapenak garatzen ditu.

4. artikulua. Aplikazio eremua

Plan Bereziaren aldaketa honen aplikazio eremua Añanako herrigune historikoan sartutako higiezin eta espazio guztiak dira, dokumentazio grafikoan zehazten den moduan, baita Birgaitze Integratuko Area berriaren adierazpena ere, ALHAOn 2009ko ekainaren 24an argitaratutako aginduaren arabera.

5. artikulua. Mugaketaren justifikazioa

Añanako herrigune historikoaren mugaketarako, interes garrantzitsuko herrigune historiko gisa ezarritako mugak onartu dira. Hortaz, modu eta mugaketa hauekin geratu da:

Iparraldea: El Mercado izeneko ibaia iparraldeko inguruan zehar dabil.

Mendebaldea: Villaconesko Santa Maria eliza da mendebaldeko erreferentziako muga.

Hegoaldea: Gatzagek inguratzen dute eremuko hegoalde osoa.

Ekialdea: ekialdeko muga A-2622 errepedetiko herrirako sarreratik hasi, Chorreteko muinoko magaletan zehar ibili, eta El Mercadoko antzinako eremura heltzen da ipar-ekialdean.

6. artikulua. Indarraldia

Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren aldaketa hau behin betiko onetsitakoan, ALHAOn argitaratu eta biharamunean sartuko da indarrean eta haren indarraldia mugagabea izango da, nahiz eta gero aldaketak egon daitezkeen.

7. artikulua. Ondorioak

1. Aldaketa hauek gaineratzen zaizkion BIPB indarrean sartzen denean, ondorio hauek edukiko ditu:

a) Publikotasuna. Horrek esan nahi du edozein herritarrek duela BIPB kontsultatzeko eskubidea, bai eta edukiari nahiz aplikazioari buruzko informazio idatzia jasotzeko eskubidea ere. BIPBn xedatutako eran gauzatuko dira eskubide horiek.

b) Betearazi beharra. Horrek haxe dakar berekin: batetik, BIPBn xedatutako proiektuei eta obrei ekiteko gaitasuna; eta, bestetik, adieraztea proiektu eta obra horiek onura publikokoak direla eta desjabetzearen edo zortasunak ezartzearen dagozkien lurak eta eraikinak okupatu behar direla. Oro har, legean eta BIPBn jasotako eginkizunak aurrera eramateko gaitasuna ematen zaio udalari, bere xedapenak zentzuz betetzeko beharrezkoak diren alderdi guztiei dagokienez.

c) Nahitaezkotasuna. Horrek esan nahi du xedapen guztiak zehatz-mehatz betetzea eskatu ahal zaiela legez bai udalei, bai herri administrazio bakoitzeko beste erakundeei, bai partikularrei.

8. artikulua. Dokumentazioa

Agiri hauek osatzen dute BIPBren aldaketa hau:

A) Idatzizko dokumentazioa

1. Memoria.
2. Hirigintza araudia bere aldaketekin.
3. Kudeaketa programa eta azterlan ekonomiko eta finantzarioa.

B) Dokumentazio grafikoa.

1. Informazioa (I planoak).
2. Proposamenaren definizioa (P planoak).
3. Eraikuntza unitate berrien fitxak.

9. artikulua. Interpretazioa

1. BIPB haren edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritz interpretatuko da.

Zalantzaren bat gertatzen bada edo zerbait guztiz zehatz ez badago, honelako interpretazioak gailenduko dira: eraikigarritasun txikiena dutenak eta espazio libre eta komunitate ekipamendu gehien emango dutenak; babestutako ondarea hobekien zainduko dutenak; paisaiaren natura giroa eta hiri irudia gutxien hondatuko dituztenak; han dauden erabilera eta jardura tradizionalak gutxien aldatuko dituztenak; eta giza taldearen interes orokorrenaren aldekoak.

2. Araudia eta antolamendu planoak bat ez badatoz, testuari emango zaio lehentasuna, eta ez marrazkiari.

Antolamendu planoak euren artean bat ez badatoz, eskalarik handienekoak izango du lehentasuna, agiri idatzietatik bestelakorik ondorioztatzen ez bada, hau da, agiri idatziak irakurrita eskala handieneko planoan akats materialak daudela ohartu ezean. Planoaren gaineko neurketak eta errealtatearen gainekoak kontraesanetan badaude, azken horiek gailenduko dira.

Dokumentu honetako arauak elkarrekin bat ez badatoz, arau espezifikoak izango du lehentasuna eta ez orokorrak, kontraesana arau espezifikoaren eta arau orokorreko definizioen eta kontzeptuen artekoa denean izan ezik. Orduan, arau orokorreko definizio eta kontzeptu horiek hartuko dira kontuan.

3. Edozein argibide edo interpretaziok arrazoizko zalantzarik sortzen badu, txosten teknikoa eta juridikoa prestatu beharko da gai horri buruz. Bertan, aukerako interpretazioak jasoko dira eta adieraziko da administrazio eskudunak zein jotzen duen zuzentzat. Aurrerantzean, BIPBko ohar gisa gehituko da puntu hori.

Zalantzak pisu handikoak direnean eta agiriko zehaztapenetako funtsezko alderdiei eragiten dietenean, BIPB aldatzeko ezarri diren izapide berberak egingo dira.

10. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio proiektuak edo jarduketak

Planean aurreikusi diren birgaitze ekintzak dagozkien eraikuntza eta urbanizazio proiektuen bidez gauzatuko dira.

Lurpeari eragiten dioten esku hartzeak barne hartzen dituzten proiektuetarako arkeologia txostena aurkeztu beharko da.

Obrek orubearen gainean duten eragina eta egokiak diren neurri zuzentzaileak Arabako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzak ebaluatuko ditu.

Eraikuntza unitateak aldatzea dakarten esku hartze proiektu guztietarako, gutxienez agiri osagarri hauek eduki beharko dira:

- Ukitutako elementuen memoria historikoa.
- Duela gutxiko esku hartzeen dokumentazioa; bertan, irizpide historizistekin egin diren birmoldaketa modernoek ezaugarriak eta hornidura jaso beharko dira.
- Eraispenerik edo ordezkapenerik egonez gero, eraikinaren deskribapena, plano eta argazki esanguratsuekin batera.

11. artikulua. Zaharberrikuntza zientifikoa

Zaharberrikuntza zientifikoa eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailetan egiten den eraikuntzako esku hartzea da. Bere balio arkitektoniko, kultural edo historiko zehatzak direla eta, garrantzi handia du hiri sarean eta, hortaz, horien ezaugarriak zaintzea eta horien balioa azpimarratzea du xede, barruan aipaturiko balioekin bat datorren erabilera edo erabilerak ahalbide daitezten.

Bat dator EJren 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin.

12. artikulua. Zaharberrikuntza kontserbatzailea

Eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lursailetan egiten den eraikuntzako esku hartzea da. Ez dauka garrantzi bereziko balio arkitektoniko, kultural edo historikorik, baina eraikitako ondarearen zati garrantzitsua da aspaldiko giro historikoaren zatia delako edo tipologia ikuspegitik elementu esanguratsua delako (barneko banaketarengatik, bertikalean banatutako elementuengatik, okupazioarengatik, lurzatiaren gainean duen kokapenerengatik edo beste edozein ezaugarri morfologikorengatik). Bat dator EJren 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta dagoenarekin.

Zaharberrikuntza kontserbatzaileko eragiketetan, eraikinaren mantentze orokorra derrigorrezkoa izateaz gain, nahitaezkoa izango da antolamendu planoetan adierazitako elementu desagokiak kentzea.

13. artikulua. Kontserbazioa eta apaingarria

Dauden eraikinen akabera elementuak konpondu, berritu edo ordezteko xede duen eraikuntzako esku hartzea da. Halaber, gutxienerako bizigarritasun baldintzak mantendu edo emateko eta bizigelen argiztapen eta aireztapen baldintzak hobetzeko helburua dauka, fatxada baoak ireki edo erreformatu behar badira ere (EJren 317/2002 Dekretuaren I. eranskina).

Obra horiek ez diote eraikinaren egonkortasunari eragingo, ez zimenduari ez sostengu egiturari edo estaldura egiturari dagokionez.

14. artikulua. Sendotzea

Kontserbazio eta apaingarriko esku hartzerako adierazitako xedeak ez ezik eraikinaren egonkortasuna hobetzeko helburua ere baduen eraikuntzako esku hartzea da; horretarako, egiturazko elementuak berritu eta ordeztuko dira (EJren 317/2002 Dekretuaren I. eranskina).

15. artikulua. Ordezkapena

Eraispenerik edo ordezkapenerik egonez gero, eraikin berria egiteko beste batekin doanean, bien multzoari ordezkatzeko esku hartze esango zaio, salbu eta berreraikitze esku hartzetatik jatzeko baldintzak betetzen badira, EJren 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean jasotako definizioaren arabera.

16. artikulua. Hirigintzako definizioak

16.1. Lurzatia:

Unitate fisiko eta onibarrekua osatzen duen lursail zati oro da.

16.2. Orubea:

Lurzati edo lurzati alde eraikigarri oro da, planean xedatutako kudeaketa eta urbanizazio betebeharrak guztiak bete ondoren.

16.3. Eraikina:

Lurzati baten gainean, hura osorik edo zati batean okupatuta, egindako eraikuntza oro da.

16.4. Higiezina:

Eraikin batek edo gehiagok, horiek hartzen duten lurzatiak eta onibar unitatea osatzen duen lursail libre lotuak osatzen duten multzoa da.

16.5. Lerrokadura:

Espazio publikoak eta pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga da.

16.6. Eraikuntza edo fatxada lerroa:

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

17. artikulua. Eraikinaren elementuen definizioak

17.1. Eraikinaren altuera:

Eraikinaren altuera kaleko sestratik, eraikineko fatxada nagusiaren erdigunetik neurtuta, erlaitzaren edo teilatu hegala beheto aldera doan dimentsio bertikala da.

17.2. Fatxada:

Eraikuntza lerrotik igarotzen den gidalerro bertikalaz doitutako azalera da.

17.3. Tarte trinkoa:

Argia sartzea oztopatzen duen fatxadaren zati itsua da.

17.4. Baoa:

Argia sartzea uzten duen fatxadaren zatia da.

17.5. Bao ardatza:

Fatxadako azalera dagoen eta bao baten azalera bi zati berdinetan banatzen duen lerro bertikala da.

17.6. Erlaitza:

Fatxadako goialdean amaitzen den hegaleko osagai horizontala da; harrizko material batez osatuta dago eta estalkiko isurkiaren abiaburua bermatzeko balio du.

17.7. Teilatu hegala:

Fatxadako goialdean amaitzen den hegaleko osagai horizontal edo inklinatua da, horman sartutako osagai etenetan, harburuetan edo uhaletan bermatutako material arinez osatua. Estalkiko isurkiaren abiaburua bermatzeko balio du.

17.8. Eskailera zuloa:

Eskailera eta tranpalak ixten dituzten parametro bertikalek mugatutako espazioa da.

17.9. Eskailera begia:

Malden eta eskailera tranpalen kanpoko mugekin bat datozen plano bertikalek mugatutako espazio librea da.

17.10. Sotoa:

Eraikin bateko sotoko solairutzat jotzen da sabai forjatuaren behe kota eraikinerako sarbi-deko kale nagusiaren sestraren kotaren gainetik 0,60 metrotik beherako tartera daukana bere luzera guztian.

17.11. Kanpora ematen duen etxebizitza:

Kanpora ematen duen etxebizitza da jangela edo egongela-jangela argiztatzeko eta aireztatzeko baoak espazio libre publikora (esaterako, kale, plaza edo kantoiak) edota espazio libre pribatura edo lorategira (dagokion eraikuntza unitatean badago) zabalik dituenari.

17.12. Barrura ematen duen etxebizitza:

Barrura ematen duen etxebizitza esaten zaio kanpora ematen duen etxebizitza izateko ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten egongelako edo egongela-jangelako argiztapen eta aireztapen baoak daukanari.

B. GESALTZA AÑANAKO HERRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ARAUBIDEA**1. kapitulua. ARAUBIDE OROKORRA****18. artikulua. Aplikazio eremua**

Ondoren ezartzen den babes araubidea Añanako herrigune historikoaren mugaketan dauden higiezin eta espazio guztiei aplikatuko zaie.

19. artikulua. Espazio publikoak

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

20. artikulua. Eraikin babestuak

Babes mailetan bildutako eraikin guztiek 7/1990 Legean xedatutakoari men egingo diote, baimen araubideari, erabilerari, jarduerari, defentsari, zehapenei, arau hausteei eta gainerako alderdiei dagokienez.

21. artikulua. Kalifikazioa ezestea

Higiezin bat banaka kalifikatzeko espediente bat hasitakoan, berariaz ezestea ebazten bada, eraikina beheko babes mailan sartuko da automatikoki.

22. artikulua. Monumentuak

Kultura ondasun kalifikatuaren maila duten eta bakarka monumentu izendatu diren edo izendatuko diren higiezin eta elementuei dagokienez, inguruabar horrengatik babes araubide xehatua badute, araubide hori aplikatuko zaie eta araudi honen aplikazioa subsidiarioa izango da.

23. artikulua. Jabeen betebeharrak

Babes araubide honek eragiten dien ondasunen jabeek ondasunok kontserbatu, zaindu eta babestu beharko dituzte, 7/1990 Legeak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 20. eta 35. artikuluetan eta Lurzoruaren Legeak bere testu bateratuaren 245. eta 21.1. artikuluetan ezartzen duten moduan.

Babes araubide hau aplikatzeak beharrezkoa den zaintze betekizunaren ondorioak izango ditu, Euskal kultur ondareari buruzko Legearen 36. artikulua 5. epigrafea aplikatze aldera.

24. artikulua. Dokumentazioa

Babes mailetan sartutako edozein eraikinen gaineko esku hartze proiektuek egungo egoera zehazten duen dokumentazio grafikoa izango dute, 1/50 eskalan oinplanoetarako; fatxadak eta atalak, 1/20 eskalako arkitektura zehaztasunekin, argazki dokumentazio osoa, plano historikoak, etab., proposatzen den esku hartzearen balioa frogatzeko.

2. kapitulua. BABES MAILAK

25. artikulua. Babes mailak

Mugaketan sartutako ondarea kategoria hauetan sailkatuko da, Birgaitze Integratuko Area berria dela adierazi aurretiko hirigintza azterlanaren arabera (M3.6 Eraikinen eta espazio libreen balio arkitektoniko eta historikoa), ALHAOn 2009ko ekainaren 24an argitaratutako aginduari jarraiki.

Atal honetan eraikinen balio arkitektonikoa aztertuko da, funtsean hiru faktore kontuan hartuta: balio historikoa, ezaugarri topologikoak eta osaera eta apaingarri aberastasuna.

Irizpide horien arabera, herrigune historikoko eraikin guztiak bost taldetan sailkatu dira, modu honetan:

1. Monumentu balioko eraikinak.

Hauak katalogatzen dira talde honetan:

- Erdi Aroko harresia, herrigune historikoa egituratzeko balioa daukalako.
- Parrokia eliza, haren balio historiko eta arkitektonikoagatik hiri historikoko erreferentziako elementua delako.
- Zambrana-Herran jauregia eta Ozpinas jauregia, etxe barrokoen adibide nabarmenak baitira eta landa jauregizat jo baikenitzake.

Gatzagak azterketa eremutik kanpo geratzen diren arren, hurbil daudenez garrantzitsua da haien monumentu balioa egiaztatzea, herrigune historikoko egiturazko elementu garrantzitsua delako.

2. Balio aipagarriko eraikinak eta espazioak.

Talde honetan tipologia eta ingurumen balio orokorra gainditzen duen balioa daukaten eraikinak eta espazioak katalogatzen dira. Haien berezitasunagatik, interes arkitektoniko handiko elementuak dira eta balio bereziko piezak edo elementuak eduki ditzakete; horiek berariaz hartu beharko dira kontuan birgaitzean.

3. Balio historiko eta arkitektonikoa duten eraikinak.

Balio historiko, tipologiko eta arkitektonikoagatik ingurumen intereseko elementuak diren eraikinak dira; haien kontserbazioa, antza, gomendagarria da birgaitze prozesu orokorrean.

4. Interesik gabeko eraikinak.

Balio historiko eta arkitektoniko nahikorik ez dutenak baina herrigune historikoko eraikinen multzoan ingurumen eragin negatiborik sortzen ez dutenak dira.

5. Eraikin desegokiak.

Ezarketa bolumetrikoko ezaugarriak, osaera, materialak, etab. direla-eta herrigune historikoaren multzoan eragin negatiboa sortu eta horko ingurumen baldintzak narriatzen dituzten eraikinak dira.

Aldaketa horrek eragiten ez dien eraikinak agiri honen aurreko gizarte eta hirigintza azterlanean zehaztutako babes araubidean sartuko dira, aurreko sailkapenari jarraiki.

26. artikulua. Monumentu balioko eraikinak

Beren berezitasunagatik eta ohiz kanpoko balio arkitektoniko, artistiko, historiko edo kulturalengatik monumentu gisa kalifikatu ahal diren hiri elementuak eta higiezinak jotzen dira horrelakotzat.

Maila honetan sartutako eraikinetan, babesa erabatekoa da, eta horietan egiten diren zaharberrikuntza jarduketek ezingo dute inoiz berrasmatzeko edo diseinu berria egiteko ekarpenik egin.

Ezingo dira ez guztiz ez hein batean eraitsi, salbu eta 7/1990 Legeak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 36. artikuluan ezarritako baldintzetan. Bestela, nahitaezkoa izango da eraikina zeharo lehengoratzea.

Eraikin horiei eragiten dieten obra guztietan, higiezinaren oinarrizko ezaugarri bolumetrikoak eta lerrokadurei eutsi beharko zaie; horiek edukiko dute lehentasuna kontraesanek aplikatu litekeen hirigintza araudiaren gainetik.

Maila honetan sartutako eraikinetan, babesa erabatekoa da, eta horietan egiten diren zaharberrikuntza jarduketak zaharberrikuntza zientifikokoak izango dira, 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzkoak, I. eranskinean definitzen dituen bezala:

“Zaharberritze zientifikoa.

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko balioak dituela-eta hiri-ehunean berebiziko garrantzia duen eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze zientifikoa, bere nolakotasunak zaintzera eta balioa ematera bideratutakoa, bere barnean aipatutako balio horiei dagokienez egoki izango den edo diren erabilerak ahalbidetuko dituena.

2. Eraikuntzaren gai tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuz egindako zaharberritze zientifikokoak honako obrak har ditzake barne:

a) Arkitektura-itxura zaharberritzea eta aldatutako zatiak jatorrizko egoerara lehengoratzea honako hauek eginez:

Barruko edo kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barruko espazioak zaharberritzea.

Eraitsi edo erraustutako eraikinaren zati baten edo batzuen berreraikitze filologikoa.

Jatorrizko espazioen banaketa eta antolaketa zaintzea edo lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen zati diren eraikitako lurren (patio, klaustro, plaza, baratze, lorategi eta abarren) jatorrizko egoera zaintzea edo lehengoratzea.

b) Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatuz sendotzea, ondoren adierazitako egituraren inguruko elementuen kokapena edo kotak aldatu gabe:

Kanpoko eta barruko sostengu-hormak.

Forjatuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, estaltzeko jatorrizko materiala lehengoratzea.

c) Eranskin itsusgarriak eta orain gutxiko interesik gabeko obra-motak edo eraikuntzaren, eraikuntza-unitatearen edo bere inguruaren jatorrizko arkitektura-ezaugarriekin bat ez datozenak kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higieziaren eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean”

Salbuespeneko kasuetan, kategoria honetako eraikinetarako babes araubide hau aplikatzeak horietan erabilera publiko berririk sartzeko ahalbidetzen ez badu, Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak horretarako xedatzen duenari men egingo zaio.

27. artikulua. Balio aipagarriko eraikinak eta espazioak

Babes maila honetan sartutako elementuetarako, araubide orokorreko baldintzak ez ezik ondoren aipatzen direnak ere bete beharko dira nahitaez:

1. Debekatuta dago eraikin horiek guztiz edo hein batean eraistea, salbu eta 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 36. artikuluan ezarritako baldintzetan. Bestela, nahitaezkoa izango da eraikina zeharo lehengoratzea.

2. Eraikin horiei eragiten dieten obra edo esku hartze guztietan bai haien konfigurazio bolu-metrikoari bai lerrokadurei eutsi beharko zaie; kasuan kasuko antolamendu planoan zehaztuta egongo dira.

3. Higiezin horiei emango zaien erabilerak eraikinen zaintza bermatu beharko du, Euskal kultur ondareari buruzko Legearen III. tituluko zehaztapenak inola ere urratu gabe.

4. Maila honetan sartutako eraikinetan, babesa erabatekoa da, eta horietan egiten diren zaharberrikuntza jarduketak zaharberrikuntza kontserbatzailekoak izango dira, 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak, I. eranskinean definitzen dituen bezala:

“Zaharberritze kontserbatzailea

1. Arkitekturaren ikuspegitik berariazko baliorik izan ez arren eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikin edo instalazio batean eta, hala badagokio, eraiki gabeko lurretan egindako eraikuntzako esku-hartzea da zaharberritze kontserbatzailea. Alderdi interesgarri izan ohi dira tipologiaren ikuspuntutik garrantzizko elementua delako, barruko banaketa, banaketa bertikaleko elementuen antolaketa, lur-zatiko kokapena eta antolaketa edo beste edozein ez-augarri morfologikori dagokienez.

2. Zaharberritze kontserbatzailea eraikuntza zaintzera eta bere funtzionalitatea ziurtatzera bideratutakoa izan ohi da. Horretarako betiere eraikuntzaren elementu tipologikoak, formalak eta egiturazkoak errespetatuko dituzten obrak egingo dira eta horien barnean ez da baimenduko horiekin bat ez datorren erabilerarik. Esku-hartze horrek eraikuntza osatzen duten elementuak sendotzea, zaharberritzea eta berriztatzea, baimendutako erabilerak egiteko beharrezko elementu berriak gehitzea eta eranskin itsugarriak kentzea hartuko ditu barne.

3. Zaharberritze kontserbatzaileak honako kategorietan sailka ditzakegu:

- 1) A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 2) B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.
- 3) C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea.

4. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie A kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: beren kontserbazio-egoera dela eta, eraikinaren alderdi tipologiko, formal eta egiturazkoei balioa ematea ahalbidetzen duten eta erabat berreskuratzeko aukera eskaintzen duten eraikuntzei.

Honako obra hauek barne har ditzake:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, hau da, jatorrizko balioak berreskuratzea, ondoren adierazitakoak eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietako zati batzuk aldatzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den eta balio estilistiko bereziko elementuak errespetatzen diren bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea, arkitektura edo kulturaren inguruko garrantzi nabarmena duten elementuak direnean.

b) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

5. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie B kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik izan ez arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Honako obra hauek har ditzake barne:

a) Alderdi arkitektonikoari balioa ematea, honako hauek eginez:

Kanpoko eta barruko fatxadak zaharberritzea. Azken horietan baoak irekitzea ahalbidetuko da, betiere osaketaren batasuna hausten ez den bitartean.

Barneko espazioak zaharberritzea. Horietan bertako forjatuen kotak aldatzea ahalbidetuko da, betiere leihoen kotei eta erlaitzen lerroei bere horretan eusten zaien bitartean.

b) Egoera txarrean dauden egitura-elementuak sendotzea eta, beharrezkoa denean, ordezkatzeta. Eraikuntzaren zati handi batean forjatuen kotak aldatzeko aukera izango da.

c) Aurreko idatz-zatiko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan zehazten direnak.

6. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie C kategoriako zaharberritze kontserbatzailea: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi erraustutako eraikuntzei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriari esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tipoaren antolamenduaren berri.

Ondorio horietarako, honako obra hauek egin ahal izango dira, arkitekturaren alderdiari balioa emateko helburuarekin:

Elementu bertikalak eta horizontalak — atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar— jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien — patio, klaustro eta abarren— arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.

Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea”

Balio aipagarriko espazioei dagokienez:

Herrigune historikoko hiri egitura osatzen duten eraiki gabeko espazioak, erabilera publikoak izan zein ez, joko dira hiri espaziotzat.

Kaleak eta zeharkaleak.

— Bai kaleetan, bai zeharkaleetan edo kantoietan, dauden lerrokadurei eutsiko zaie, eta ez da inolako atzeratzerik baimenduko.

— Kaleetan egindako jarduketek oinezkoentzat egitea izango dute xede, behintzat ahalik eta kale gehienetan, baita azalerako aparkalekuen erabilera desagerraraztea ere.

— Kaleak eta kantoiak urbanizatzeko jarduketek guztiak zolatzea hartuko dute barne.

— Zerbitzu guztien hodiak lurperatuko dira. Ez da inoiz baimenik emango lurrazaleko edo aireko lineak jartzeko.

— Zeharkale edo kantoietan ez da oinezkoentzako ez den erabilerarik baimenduko eta berariaz debekatuta egongo da gainazalean aparkatzea.

— Eranskin itsusgarria izango da zeharkalearen edo kantoiaeren lerrokaduraren edozein inbasio, airekoa izan zein ez, eraikinetako teilatu hegala izan ezik; azken hori ezingo da inoiz 100 cm baino handiagoa izan.

Patioak eta hodiak.

— Hodiekin eta patioekin zerikusia duten jarduketek xedea espazio horien eta argiztapen eta aireztapen bide dituzten higiezinaren higiezia eta osasuna bermatzea izango da.

— Eranskin itsusgarriak izango dira edonolako hodian inbasioak, airekoak zein beheko solairukoetakoak izan, eta higiezinan egiten den edozein jarduketa dela-eta kendu beharko dira.

— Eranskin itsusgarriak izango dira uharte patioen inbasioak, lantegien konturako eta erabilerakomertzialeko beheko solairuetakoak barne, eta plangintzaren eskumena izango da horiek kentzeko erabilitako kudeaketa sistema.

28. artikulua. Balio historiko eta arkitektonikoa duten eraikinak

Babes maila honetan sartutako elementuetarako, babes araubide honetan jasotako baldintza orokorrak ez ezik ondoren aipatzen direnak ere aplikatuko dira:

1. Debekatuta dago babes maila honetan jasotako higiezinak guztiz edo hein batean eraistea, salbu eta 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 36. artikuluan xedatutako baldintzetan.

2. Birgaitzeko ekintza orotan nahitaezkoa izango da egon daitezkeen elementu desegokiak kentzea eta eraikinaren ezaugarriekin bat datozen beste batzuk jartzea horien ordean.

3. Maila honetan sartutako eraikinetan egiten diren jarduketak zaintzekoak, apaintzekoak eta sendotzekoak izango dira, 317/2002 Dekretuak, abenduaren 30ekoak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak, I. eranskinean definitzen dituen bezala:

“1. Zaintzea eta apaintzea eraikuntzako esku-hartzeetako bat da, honakoak lortzea helburu duena: dauden eraikuntzetako akabera-elementuak konpontzea, berriztatzea edo ordezkatzeta, eraikuntza horietako gutxieneko bizigarritasun-baldintzei (gutxieneko higie-nezerbitzuen, bainu, komun eta sukaldeko gasen aireztapenaren eta bizitzeko egoki diren gainerako gelen inguruko) eustea edo horiek eskaintzea, uraren hornidura, elektrizitate, berogailu eta sa-neamenduari dagokienez indarrean dagoen legeriaren arabera instalazio egokiak jartzea, geletako argitasuna eta aireztapena hobetzea, beharrezko izanez gero fatxada-baoak konpon-duz edo berriak eginez, eta eraikinak narriatzea saihesteko gutxieneko baldintzak eta II. eta III. eranskinetan zehazten diren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak izateko obra txikiak.

2. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrek ez dute eraginik izango eraikuntzaren egonkortasunean, ez zimenduei, ez sostengu-egiturei, ez estalkiaren egiturari dagokienez. Alabaina, nolabaiteko eragina izan dezake azalera erabilgarriaren barne-banaketan, baina eraikinean funtsezko instalazio teknologikoak eta higie-nearen eta osasunaren ingurukoak jartzeko eta aurrez adierazitako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzeko helburuarekin bakarrik.

3. Honakoak izan daitezke zaintzeko eta apaintzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak:

a) Fatxaden itxura aldatzen duten obra txikiak, baoetan eragina dutenak edo bao berriak irekitzea eragiten dutenak, horiek lehendik dagoen azalera erabilgarriaren banaketa eta fatxaden osaera orokorra aldatzen ez dituztenean. b) Estalkia konpontzeko obrak. Hala badagokio, petralak eta bestelako egitura-elementuak ere aldatu ahal izango dira, baina betiere horien formari eutsiz.

c) Eraikinaren edozein elementu inpermeabilizatzeko obrak.

d) Fatxada, balkoietako hegalkin, begiratoki, erlaitz eta sarbideetako ateetako egurra ordezkatzeko obrak. Horrelakoetan lehendik zeuden material eta diseinuen antzekoak erabili beharko dira, lehengoak hobetzeko horiek aldatzea aholkatzen denean izan ezik.

e) Narriatuta dagoen beste akabera-elementuren bat konpontzea helburu duten obrak, horiek egitura- edo sostengu-funtzioren bat dutenean izan ezik.

f) Eraikinaren banaketan eragiten edo hori aldatzen ez duten barneko obrak, besteak beste, luzitzea, pintatzea, zolatzeak egitea eta konpontzea, barneko arotzeria-lanak, iturgintza, berogailu eta fumisteriako konponketak, sukaldeak eta aparatu sanitarioak aldatzea eta funtsezko instalazio teknologikoak eta higie-nearen eta osasunaren ingurukoak jartzea.

4. Zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzean barne hartutako obrek eranskin itsugarriak kentzea eragin dezakete eta egokiak ez diren kanpoko estalduraren tratamenduetan ere eragin dezakete, bai estaldura-materialari, bai, hala badagokio, pintura, kolore eta ehundurari dago-kienez”

“1. Sendotzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburuetara bideratutakoa: zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitako helburuetara, batetik, eta eraikuntzaren egonkor-tasuna hobetzera, bestetik. Hori egitura-elementuak berriztatuz eta ordezkatzuz egingo da.

2. Sendotzeko esku-hartze batean barne hartutako obrak honakoak izango dira, zaintzeko eta apaintzeko esku-hartzeen kasuan adierazitakoez gain: egoera txarrean dauden egitura-ele-mentuak ordezkatzeta, nahiz eta berriak beste material batekoak izan, eta egonkortasuna eta segurtasuna areagotzea ondorio izango duten egituraren eta zimentazioaren osaketaren in-guruko gainerako lanak.

3. Egitura-elementuak ordezkatzeko obrek forjatuen kotak aldatu ahal izango dituzte pixka bat, erlaitzaren eta leihoen kotei bere horretan eutsiz.

4. Egitura sendotzeko obrak egin ondoren, eraikinaren gainerako elementuak berregin beharko dira jatorrian zituzten formaren eta banaketaren inguruko ezaugarrien arabera, aipatutako obra horiek berriz egiteko erraustea eskatzen duten kasuetan”.

29. artikulua. Interesik gabeko eraikinak

Balio arkitektoniko, historiko edo artistikorik ez daukaten higiezonei dagokienez, mota guztietako jarduketak baimentzen dira, baita ordezkapena ere, baldin eta eraikin berria lehendik dagoen multzoan integratu eta uztartzen bada, 1992ko Lurzoruaren Legearen testu bateratuak 138. artikuluan hizpatzen duen moduan. Horretarako, gainera, baldintza hauek bete beharko dira:

1. Lurzatia Erdi Aroko herrigune historikoetan eta ondorengo handitze errenazentistetan definitzeko elementu klasikoetako bat denez, gaur dituen itxurari eta neurriei eutsi beharko zaie guztiz.

2. Lurzatiaren aurpegia erabat eskasa izateagatik etxebizitza bat eraikitzea bideragarria ez denean, atari bakarrarekin parekatzeko jarduketa bat egin ahalko da, baldintza hauek betetzen baditu:

– Parekatutako lurzatiaren arteko mehelinari eutsi beharko zaio, behintzat lehen solairuraino.

– Parekatutako lurzati bakoitzari dagozkion aurpegien fatxada osaeraren irakurketa argia eta berezia egin ahalko da.

– Lehendik dauden higiezonek teilatu hegalean kota diferentzia dutenean, baterako jarduketa berriari diferentzia horri eutsi beharko zaio.

3. Eraiki berriko higiezonek bolumen baldintza hauek bete beharko dituzte, herrigune historikoko ondare higiezina modu kontrolatuan eta zentzuz ordezteko prozesu baten arabera:

a) Bi isurkiko estalkia, fatxada nagusiarekiko paraleloa den gailurrarekin, baita kaleak eta kantoiak bat egiten duten lekuetan, kasu berezietan izan ezik, hala nola, kale, hiri jauregiek eta eraikin isolatu ospetsuek topo egiten duten eraikinak, etab.

b) Teilatu hegala, bai irteeran bai ertzean, herriguneko ingurumen balioa ordezkatzeko ezaugarriekin bat etorriko dira. Inoiz ez da 15 cm baino gehiagoko irteerarik baimenduko.

c) Fatxadaren asmaketa laua errespetatuko da eta ez da hegaleko gorputz trinkorik baimenduko.

d) Debekatuta dago behako solairuetan markesinak eta hegala jartzea.

e) Debekatuta dago solairuarteak jartzea.

4. Herrigune historikoaren ingurumen balioa, besteak beste, osaera joko jakin baten ondoriozkoa denez, fatxadak osatzean hauxe bete beharko da:

a) Herriguneko osagai bereizgarriak erabiltzea.

– Baoak ardatz bertikaletan osatu beharko dira.

– Baoen proportzio bertikala.

– Fatxadaren osaerak fatxada eratzen duten elementuen irakurketa hierarkikoa ahalbidetu behar du.

– Hegaleko balkoien solairua forjatua baino elementu txikiagoa da; beraz, haren irteera ez da 15-20 cm baino handiagoa izango, eraikitzen den materiala edozein dela ere.

– Balkoi jarraituen defentsak egiteko ohiko materialak (zura, burdina) erabili beharko dira.

b) Kaleetara eta zeharkaleetara ematen duten fatxaden tratamendu hierarkizatua bietarako fatxada izateko aukera duten higiezinetan.

c) Lehendik dagoen higiezinaren baoaren eta tarte trinkoaren arteko harremanaren trataera proportzionatua eta erritmo sekuentzialekoa, baldin eta higiezinetan interesa duen elementua bada.

d) Lehendik dagoenaren zaintza, hala badagokio bere zentzua berreskuratuz, beheko solairuko fatxada aurpegietan, elementu hori harlanduz edo harlangaitzez eginda daukaten higiezin guztietan. Leihoak bertikalean urratzea baimenduko da beheko solairuen erabilera komertziala errazteko asmoz.

Lokaletan sartzeko ateak artikulua honetan ezarritako mugetatik kanpo geratuko dira, CPI-96 bete ahal izateko.

e) Higiezin batek kalera eta zeharkalera ematen duten fatxada aurpegiak dauzkanean, komunikazio bertikaleko nukleorako sarbidea kalera ematen duen fatxada aurpegitik egingo da.

f) Fatxadako akaberak leunketetan, zarpiatuetan edo emokaduretan egitea, harlandua ez den edozein materialetarako edo harrizko osagai bereizgarrietarako (ateburuak, hozkadurak, ertzak, etab.) beste edozein egoeratan.

Beheko solairuetan, harlangaitzeko hormarik ez dagoenean, akaberak harlangaitzekoak, harlanduzkoak edo kareharrizko plakazkoak izan ahalko dira. Akabera leunduak debekatuta egongo dira eta higiezinako zokaloak goiko solairuek osatutako gorputzetatik bereizita irakurtzeko bide emango dute.

Higiezinak oraindik dauden harresiko horma atalen edo lurpeko haren hondarren zaintzari kalterik egin gabe ordeztuko dira.

30. artikulua. Eraikin desegokiak

Babes araubide honen ondorioetarako, elementu diskordantetzat joko dira 1992ko Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 138.a artikulua eta Lurzoruaren Legearen 73. artikulua, eraikinak ingurunera egokitzeko betebeharrari buruzkoak, betetzen ez dituzten higiezinak.

Egoera hauetako bat edo batzuk ekarri dituzten jarduketak ez dira ingurunera egokitzen:

– Lurzatiak eranstea, herrigune historikoko lurzaticatzeak bereizgarri dituen elementuen funtsezko eraldaketa ekartzen badu.

– Herrigune historiko honetan tradizionalak ez diren mehelinean artean etxebizitza kolektibo motak ezartzea.

– Herrigune historikoko honetan tradizionalak ez diren fatxaden osaeretatik, bolumetrietatik eta materialetatik eratorritako irudiak ezartzea.

“Diskordante” kontzeptuan sartutako higiezinatarako eta elementuetarako baimendutako esku hartzeak hauek izango dira: ordezkapena, testu honetan definitutako baldintzetan, eta Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 21. eta 245. artikuluetatik, higiezinak zaindu beharri buruzkoetatik, eratorritakoak. Beraz, mantentzeko esku hartzeetara eta konponketetara mugatuko dira.

Higiezin baten diskordantziaren arrazoia kanpoko akabera edo elementu desegokiak daudela denean, bidezkoak diren obrak baimenduko dira, edozein direla ere, horiek kentzeko bide ematen badute eta dauden diskordantziak desagerrarazten badituzte. Kasu horretan, higiezina ordezkagarri kontzeptura pasatuko da.

31. artikulua. Baliogabetuta eta 27. artikuluan integratuta

32. artikulua. Espazio libreen katalogazioa

Ondorio guztietarako, areako espazio libre bakoitza bere balio erlatiboaren arabera sailkatuta geratuko da, kategoria hauetako batean:

a) Historia eta hirigintza balio handienekoak.

b) Historia, hirigintza eta ingurumen baliokoak.

- c) Berreskuragarriak.
- d) EAEk izendatutako ustezko arkeologia zonak.

33. artikulua. Espazio libreei esleitzen zaien tratamendu mota

Urbanizazio ekintzen tratamendua testu honetako urbanizazio ordenantzarekin eta artikulua honetan xedatutako motetako batekin bat etorriko da.

- a) I. taldeko espazioak: "Historia eta hirigintza balio handienekoak"

Jatorrizko konfigurazioari eutsi beharko zaio edo hirigintza zaharberrikuntzako edo integratzioko jarduketak egingo zaizkie, jatorrizko ezaugarri eta trazadura bereziak nabarmentzeko eta berreskuratzeko asmoz, zaharberritzeko tratamenduaren arabera.

- b) II. taldeko espazioak: "Historia, hirigintza eta ingurumen baliokoak"

Jatorrizko konfigurazioari eutsi beharko zaio. Trazadura eta elementu berriak proposatu ahalko dira erabilera baldintzetara hobeto egokitzeko, tratamendu integratzaile bati dagokion moduan.

- c) III. taldeko espazioak: "Berreskuragarriak"

Herrigune zaharrak eskatzen dituen hirigintza estandarretan eta beharretan arreta berezia jarriz birmoldatu ahalko dira.

3. artikulua. ERAIKUNTZA, URBANIZAZIOA ETA ERABILERAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA

3.1. ERAIKUNTZA ARAUTZEN DUEN ARAUDIA.

3.1.1. Eraikuntza berriaren ordenantza.

34. artikulua. Oinarrizko baldintzak

1. Okupazioa oinplanoan.

Eraikuntza okupazioa antolamendu planoetan zehaztutakoa da.

2. Lagapenak.

Hasierako lurzatiei dagozkien espazioak, lerrokaduretatik kanpoko geratzen direnak, udalari laga behar zaizkio.

3. Lurzatirik gabeko espazioak.

Horien eta eraikuntza lerroen arteko lerrokaduren barruko espazio libreak eraikinetarako erabilera pribatukoak izango dira. Ez da horietan eraikinak altxatzeko baimenik emango eta kasu guztietan bermatuko dira artikulua hau aplikatzen den eraikinetako goiko solairuetako lehen argiak.

4. Altuera.

4.1. Solairu kopurua.

Solairu kopurua testu honekin batera doazen antolamendu planoetan ezarrita dago. Teilatu hegalei dagozkien gehieneko altuera baimenduak ere plano horietan ezarrita daude.

4.2. Sotoak eta erdisotoak.

Eraiki berriko eraikinetan sotoak eta erdisotoak eraikitzea baimentzen da.

4.3. Estalkiarteak.

Estalki arteko espazioak trasteleku gisa erabili ahalko dira, edo etxebizitza gisa azken solairukoa handituz gero.

35. artikulua. Kanpo osaerako baldintzak

1. Fatxada nagusia.

1.1. Baoak.

Simetrikoki antolatutako ardatzen arabera kokatuko dira. Ardatz bat edo bi uzten direnean baimena ematen da solairuetako batek erdiko ardatz bakarra izateko eta beste solairuek bi ardatz izateko.

Beheko solairuan ardatz bakarra uzten denean, bi bao eduki ahalko dira atarirako sarbide bereizia emateko.

1.2. Baoen zabalera.

Proporzio bertikalekoak izango dira eta gehienez 1,20 m zabal izango dira, beheko solairuan izan ezik, garajeen sartzeko; kasu horretan, karratuak izan ahalko dira eta gehienezko zabalera 2,50 m izango da. Bestalde, estalkiaratean eredu solairuen zabalera berdina eta altuera aldakorra edukiko dituzte.

Beheko solairuan, baoak zabalera desberdinekoak izan ahalko dira, baina simetrikoki jarrita egon behar dute.

Salbuespen gisa, asimetria onartzen da bi ardatz daudenean. Baoen zabalera tarte trinkoen gutxieneko zabalaren arabera izango da.

1.3. Tarte trinkoen zabalera.

Goiko solairuetan, baoen arteko tarte trinkoen zabalera eta horien eta fatxaden mugen artekoa berdina izango dira, oro har, eta ez da % 20 baino gehiagoko diferentziarik onartuko.

Solairu bateko tarte trinkoen luzeren baturaren eta baoen luzeren baturaren arteko erlazioa 1,5 edo gehiago izango da.

Beheko solairuan, tarte trinkoen gutxieneko zabalera 0,60 m izango da.

2. Estalkiak.

Estalkia bi isurkikoa izango da eta fatxada nagusian eta atzekoan teilatu hegala edukiko du; alboko fatxadetan, aldiz, piñoia eratu dute. Ertzeko eraikinetan izan ezik, dokumentazio grafikoaren arabera antolatuko baitira.

Estalki planoetako gehienezko maldako lerroak, gutxi gorabehera, erlaitza lerroekiko edo aurreko eta atzeko teilatu hegalarrekiko normalak izango dira eta % 27 eta % 40 bitarteko malda izango dute, berdina-berdina bi isurkietan.

3. Eraikuntza elementuak.

3.1. Zokaloak.

a) Diseinua.

Nahitaezkoa izango da beheko solairuko mailaraino dagoen harlangaitza berrerabiltzea eta harrizko fatxadarik ez duten eraikinetako beheko solairuan harrizko zokalo bat jartzea.

b) Materialak.

Kareharria edo hareharri trinkoa.

c) Ehundura.

Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.2. Tarte trinkoak.

a) Diseinua.

Fatxada planoekin bat etorriko dira azaletik.

b) Materialak.

Harri naturala, leunketak, zarpiatuak edo emokadurak. Debehatuta dago beste edozein material. Geruza bakarreko morteroa erabiliz gero, urratua agregakinik gabekoa izango da, leunketa tradizionalaren antzeko tratamendukoa eta junturarik gabea.

c) Kolorea.

Krema, okrea eta lur koloreak. Harri naturaletan, aurreko paragrafoan adierazitakoa.

d) Ehungura.

Zimurtasun mailak ezin du 0,002 m gainditu (maila ertain-fina). Debehatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.3. Inpostak.

a) Diseinua.

0,15 m eta 0,30 m bitarteko altuera izango dute; irtengunea gehienez 0,08 m-koa eta gutxienez 0,05 m-koa izango da.

b) Materialak.

Harri naturala.

c) Ehungura.

Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debehatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.4. Azpadurak.

a) Diseinua.

0,15 m eta 0,25 m bitarteko zabalera edukiko dute, eta irtengunea gehienez 0,03 m-koa izango da.

b) Materialak.

Harri naturala.

c) Ehungura.

Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debehatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.5. Eskantzuak.

a) Diseinua.

Gehienez 0,40 m eta gutxienez 0,25 m zabal izango dira, eta irtengunea gehienez 0,03 m-koa izango da.

b) Materialak.

Harri naturala.

c) Ehungura.

Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debehatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.6. Erlaitzak.

a) Diseinua.

0,25 m eta 0,50 m bitarteko hegada izango dute, eta beheko aldearen eta estalkiaren isurialdeko abiaburuaren artean gutxienez 0,25 m-ko lodiera izango dute. Halaber, molduratuta egongo dira.

b) Materialak.

Harri naturala.

c) Ehundura.

Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3.7. Teilatu hegalak.

a) Diseinua.

0,40 m eta 1,00 m bitarteko hegala izango dute, eta elementu sostengatzailearen beheko aldearen eta estalkiaren isurialdeko abiaburuaren arteko lodiera gutxienez 0,15 cm izango dira.

Elementu sostengatzaileak agerikoak izan edo aurrealdetik, barrutik eta albotik zurezko tronaduraz estali ahalko dira. Agerikoak badira, ardatzen artean ezin izango dute 0,60 m baino gehiagoko tarterik izan.

b) Materialak.

Ageriko elementuetarako, zura, eta agerian ez dauden elementu sostengatzaileetarako, altzairua. "Agerian" gauzatutako hormigoia.

c) Kolorea.

Zura eta kolore ilunak.

d) Ehundura.

Materialek berez dutena.

3.8. Leihoak.

a) Diseinua.

Angeluzuzenak izango dira, eta zabalera baino handiagoa izango da altuera. Azken solairuan baino ezin dira karratuak izan.

Karelak 0,90 m altu izan beharko du gutxienez, eta fabrikakoa izan ahalko da. Bestela, fatxada planotik ateratzen ez den altzairuzko sare bat jarri ahal izango da.

b) Materialak.

Arotzeria: zura, altzairua (hodi formako profiletan) eta aluminio lakatua. Debekatuta dago aluminio anodizatua eta kolore naturalekoa.

c) Kolorea.

Zura eta kolore ilunak.

d) Ehundura.

Materialak berez duena.

3.9. Balkoiak.

a) Diseinua.

Lauzak gehienez ere 0,40 m-ko hegala izango du, baoaren zabalera bera eta gehienez ere 0,40 m-ko luzera alde banatan. Lodiera ez da 0,15 m baino gehiago izango.

Karelak 0,90 metro altu izan beharko du gutxienez eta altzairuzko sare batez egongo da osatuta.

b) Materialak.

Lauza harrizkoa, hormigoi armatu molduratuzkoa edo altzairuzko sare egindako armazoi metalikoaren gaineko zeramika piezazkoak izango da. Arotzeria zurezkoa edo altzairuzkoa (hodi formako profiletan) izango da.

c) Kolorea.

Hegaletan baimentzen direnak.

d) Ehundura.

Materialak berez duena.

3.10. Estaldura.

a) Diseinua.

Estalki planoetara jarraituz egingo da.

b) Materialak.

Teila makur zeramikoa edo arabiarra.

c) Kolorea.

Materialak berez dituenak.

d) Ehundura.

Materialak berez duena. Debehatuta daude material beiraztatuak.

3.11. Erretenak eta zorrotzenak.

a) Diseinua.

Erretena estalkien isurkien kanpoko muturretan kokatuko da, eta erlaitzean edo teilatutako hegaletik zintzilik jarriko da.

Zorrotzenak fatxadaren alboetan kokatuko dira eta, bat baino gehiago baldin bada, simetriko jarriko dira. Burdinurtuzko babesa eraman beharko dute 1,70 m-ko altueraraino.

b) Materialak.

Kobrezko, altzairuzko o zinkeko eta aluminio lakatuzko xafla.

c) Kolorea.

Bere kolore naturala, kobrezkoa edo zinkekoa bada. Altzairua edo aluminio lakatua bada, fatxadaren edo leihoetako arotzeriaren kolore bera.

d) Ehundura.

Materialak berez duena.

3.12. Sabai leihoak.

a) Diseinua.

Estalkikoekiko paraleloak diren planoetan kokatuko dira. Gehienez 0,10 m-ko irtengunea edukiko dute, eta haien gehienezko azalera estalkiaren % 8 izango da.

b) Materialak.

Altzairua (hodi formako profiletan), aluminio lakatua eta zur babestua.

c) Kolorea.

Teilatu hegaletarako baimenduta daudenak.

d) Ehundura.

Materialak berez duena.

3.13. Tximiniak.

a) Diseinua.

Abiaturua fabrikakoa izango da, oinarri angeluzuzena izango du eta gutxienez 0,30 m-ko altuera izango du estalkiaren isurkiaren gainetik. Gutxienez 0,45 m-ko altuera izango du gailurraren edo 3 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako edozein eraikuntza elementuren gainetik. Gehienezko altuera gailurraren gainetik 0,70 m izango da.

b) Materialak.

Fatxadaren tarte trinkoetarako adierazi direnak eta, ageriko hodiedetan, zeramikazkoak edo altzairuzko xaflazkoak.

c) Kolorea.

Abiaturuetarako, fatxadaren tarte trinkoetarako adierazi direnak. Hodi zeramikoetarako, berez dutena, eta elementu metalikoetarako, beltzez margotua.

d) Ehundura.

Materialek berez dutena.

3.14. Ateak.

a) Diseinua.

Proporzio bertikalekoa izango da, garajeetan izan ezik; horietan, gehienez, 2,50 m zabal izan ahalko da.

Erakusleihoaren plano eta beheko solairuan sartzeko atea gutxienez 25 cm atzeraeramango dira fatxadaren lerrokadurari dagokienez, eta 40 cm gehienez.

b) Materialak.

Zur bernizatua edo tonu ilunetan margotua.

3.15. Toldoak, iragarkiak, markesinak eta publizitate hesiak.

Beheko solairuko baoetan integratutako iragarkiak baimentzen dira, baldin eta fatxadaren planotik ateratzen ez badira. Horien eraketa eta materialei dagokienez askatasuna egongo da.

Ez da inolako iragarki, errotulu edo erakargaririk baimentzen behekoa ez diren solairuetan, salbu eta komunitate ekipamendu publikoak badira eta dagokien errotulua fatxadako irtenbide orokorretan integratuta badago edo beheko solairuko baoaren ezaugarrien ondorioz ezin bada errotulurik jarri. Bi kasuetan, fatxada paramentuan instalatzea onartuko da, gehienez 30 cm altu bada eta 10 cm-ko hegala badauka eta letra aske metalikoez (forja, brontzea, metal urreztatua) edo zurez osatuta badago. Kasu horietan, plastifikatuak debekatuta egongo dira.

Era berean, baimentzen da jarduera iraunkorrak iragartzeko plakak ipintzea jarduera egingo den atariko alboko ostikoen aurpegiaren gainean. Gehienezko neurriak 30 x 30 izango dira eta gehienezko hegala, 4 cm, eta aurreko paragrafoan adierazitako materialez osatuta egongo dira.

Udalak uko egin ahalko dio iragarkiak jartzeko baimena emateari, eraikinaren ingurumen inguruarentzat egoki ez direla irizten badio.

Debekatua dago markesinak jartzea.

Halaber, debekatuta daude banderolako errotuluak, farmazietarako eta larrialdiko zerbitzuetarako izan ezik. Kasu horietan, plastifikatuak eta argitsuak izan daitezke, baina ez keinukariak, gehienez 70 cm-ko hegala izango dute beheko solairuko fatxadatik, gehienezko altuera 60 cm izango dira, eta gehienezko hegala, 15 cm. Beheko ertza espaloia gainera gutxienezko altueratik 2,20 m-ra egongo da kokatuta.

Egun dauden eta ordenantza hauetan ezarritako betebeharrekin bat ez datozen elementuak ezingo dira zaharberri, ez osorik ez hein batean, xedapen horiekin bat etortzeko dagokien eraldaketa izan ezean.

Debekatuta daude toloak eta publizitate hesiak, modu eta aldagai guztietan.

36. artikulua. Barne osaerako baldintzak

1. Egiturazkoak.

Eraikina hormartetan banatuko da; horien kopurua sakonera eraikigarriko metroen arabera aldatuko da.

Antolaketa horrek esan nahi du habeak egongo direla, ia fatxadarekiko paraleloak. Hala ere, habeekin norabidea aldatzeko baimena ematen da, gutxi gorabehera fatxadarekiko perpendikularrak izateko baina oinplanoan ateratzen den sare formari eusteko.

Era berean, portikoen ordez karga hormak ipini ahalko dira, kokapen berean.

2. Elementu komunak.

2.1. Eskailerak eta atariak. Hauek izango dira gutxienezko dimentsioak:

— Atariaren gutxienezko zabalera	1,60 m.
— Eskaileraren gutxienezko zabalera	1,10 m.
— Gutxienezko altuera librea	2,50 m.
— Gutxienezko zapaltzea	0,27 m.
— Gehienezko mailartea	0,19 m.

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

2.2. Patioak.

Ez da onartuko fatxadetara begira dagoen lurzati patio irekirik, ezta patio ingelesik ere, ho-dirako aireztapenak konpontzeko beharrezkoa izan ezean.

Gutxienezko dimentsioak:

- Gutxienezko zabalera.....3 m.
- Gutxienezko azalera.....9 m².
- Gutxienezko argi zuzena....3 m.

3. Barruko banaketa.

3.1. Beheko solairua.

Atarien eta eskaileren, batetik, eta, bestetik, beheko solairuko lonjen artean trenkada multzoa ixteko osagai bat jarri beharko da.

3.2. Etxebizitzaren solairua.

Mehelinen arteko eraikinetan, oro har, geletako eta logeletako baoak fatxada nagusira eta atzeko fatxadara begira egongo dira, eta eskailerak eta zerbitzuguneak barrualdean izango dituzte.

Ertzean dauden eraikietan, honela banatuko dira etxebizitzak: guztiek izan beharko dute fatxada nagusira edo bigarren mailakora argia ematen duen gelaren bat; gainera, egongelak eta logelak, oro har, fatxadetan egongo dira, eta eskailerak eta zerbitzuguneak, aldiz, barrualdean.

4. Etxebizitzen programa eta dimentsioak.

4.1. Debehatuta daude barrura ematen duten etxebizitzak.

4.2. Debehatuta daude beheko solairuko etxebizitzak, salbu eta hendirako fatxadak altuera nahikoa badauka zerbitzua ematen dieten gelen argiztapen eta aireztapen zuzena bermatzen dituzten baoek kokatzeko.

4.3. Hauxe izango da gutxieneko programa etxebizitza batean: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusi bat eta bainugela bat; sukaldea jangela-egongelari erantsita egon ahalko da. Azalera erabilgarria gutxienez 33 m²-koa izango da. Etxebizitzak lau logela edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da.

4.4. Gutxieneko dimentsioak:

— Altuera librea		2,40 m ² .
— Sukaldea:	gutxieneko azalera	6,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	1,50 m ² .
— Egongela:	gutxieneko azalera	10,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	3,00 m ² .
— Jangela:	gutxieneko azalera	7,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	2,40 m ² .
— Sukalde-jangela:	gutxieneko azalera	10,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	2,40 m ² .
— Egongela-jangela:	gutxieneko azalera	12,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	3,00 m.
— Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren areak, 20 m ² -ko edo gehiagoko azalera edukiko du.		
— Logela nagusia:	gutxieneko azalera	10,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	2,50 m ² .
— Logela bikoitza:	gutxieneko azalera	10,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	2,00 m ² .
— Logela bakuna:	gutxieneko azalera	8,00 m ² .
	gutxieneko zabalera	1,60 m ² .
— Bainugela:	gutxieneko azalera	2,00 m ² .
— Dutzadun komuna:	gutxieneko azalera	2,00 m ² .
— Komuna:	gutxieneko azalera	1,50 m ² .
— Korridorea:	gutxieneko zabalera	0,80 m ² .

5. Aireztapena eta argiztapena.

5.1. Eskailerak.

Eskailerek argiztapen naturala edota zenitala izan beharko dute: lehenengoan, solairuko 0,80 m²-ko azalera gutxienez; bigarrenean, 1,20 m²-koa gutxienez. Azken kasu horretan, gutxienez 1,10 m-ko begi bat izan behar du bi norabideetan (beheko solairuan kendu ahal izango da).

Eskailera aireztatzeko gutxieneko azalera argiztatzeko azaleraren % 20 izango da gutxienez.

5.2. Espazio bizigarriak.

a) Egongela.

Argiztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/6.

Aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/10.

b) Jangelak eta egongelak.

Argiztatzeko eta aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/10.

c) Sukaldea.

Argiztatzeko eta aireztatzeko gutxieneko azalera: azalera erabilgarriaren 1/12.

d) Komunak.

Kanpoalderako zuzeneko aireztapenik gabeak izan ahalko dira, baina hala bada shunt edo aireztapen artifizial bidezko aireztapen sistema bat behar izango dute, orduko gutxienez bi berriztapenez aireztatzeko aukera ematen duena.

5.3. Bigarren argiak.

Bigarren argiak dituzten sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, baldin eta egongela edo galerietara zabalik badaude. Kanpoko baoaren edo baoen azalera espazio bakoitzerako beharrezkoak diren azalaren batura izango da, eta bien arteko banaketak gutxienez 1,60 m-ko zabalera eta 2,05 m baino gehiagoko altuera izango ditu. Debequatuta dago eskaileraren bidez argitu eta aireztatzea.

Sukaldeak erauzketa sistema independente bat ere behar du (shunt edo aireztapen artifizial bidez) lurrunak etab. kanporatzeko.

5.4. Iluntze sistemak.

Logela guztiek argiztapen baa iluntzeko sistema egoki bat edukiko dute.

37. artikulua. Instalazioen baldintzak

1. Iturgintza instalazioa.

Eraikin guztiek edateko txorrotako uraren instalazioa izango dute, erabilera espezifiko horren beharrak asetzeko nahikoa den hornidurarekin.

Iturgintza instalazioek honako araudi hauek bete beharko dituzte:

a) Industria Ministerioaren Agindua, 1975eko abenduaren 9koa (1976-01-13ko BOE): Ur horniduraren barruko instalazioetarako oinarriko arauak.

b) Herri Lanen Ministerioaren Agindua, 1974ko uztailaren 28koa (1974-10-02ko eta 03ko BOE): ur hornikuntzako hoditerietarako baldintza tekniko orokorren agiria.

c) Horrez gain, Eraikuntzako Arau Teknologikoetan eskatutako hornidura gaitasunak ere beteko dituzte.

2. Saneamendu instalazioa.

Euri eta hondakin urak kanporatzeko instalazioak behar adinako gaitasuna izan behar du sistemak hiriko estolderia sareraino ongi funtzionatuko duela bermatzeko. Eraikuntzako Arau Teknologikoetan xedatutako kanporatze gaitasuna bete beharko du.

3. Elektrizitate instalazioa.

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

Honako araudi hauek bete beharko dituzte:

a) 2413/1973 Dekretua, irailaren 20koa (1973-10-09ko BOE): behe tentsioko araudi elektroteknikoa.

b) Industria Ministerioaren Agindua, 1973ko urriaren 31koa (1973-12-27ko, 28ko, 29ko eta 31ko BOE): behe tentsioko araudi elektroteknikoa aplikatzeko arau osagarriak.

c) Energia Zuzendaritza Nagusiaren Ebazpena (1974-05-07ko BOE): instalazio elektrikoak isolatzeko neurriaren erregularizazioa.

d) Gutxieneko hornidura Eraikuntzako Arau Teknologikoetan ezarritakoarekin bat etorriko da.

e) Instalazio guztiek lur konexioa izan beharko dute, Eraikuntzako Arau Teknologikoetan xedatutakoaren arabera.

Harguneak lurpekoak izango dira.

Enpresa hornitzaileek sare guztiak lurpean eduki beharko dituzte 2 urteko epean, plana indarrean sartzen denetik zenbatuta.

4. Telefonía instalazioa.

Eraikin orok izan beharko du telefonía instalaziorako kanalizazio bat, jabetza banan litekeen unitate bakoitzak zerbitzu hori eduki ahal izan dezan, konexioa egin zein ez. Instalazio horrek 1971ko apirilko 334.002 Ingeniaritza Jarraibidea eta CTNEren arauak beteko ditu.

Enpresa hornitzaileek sare guztiak lurpean eduki beharko dituzte 2 urteko epean, plana indarrean sartzen denetik zenbatuta.

5. TV-FMko instalazioa.

Eraikin bakoitzeko antena bakarra jartzea baimentzen da, eta instalazioak Industria Ministerioaren arauak bete beharko ditu.

Linea elektrikoak barrukoak izango dira.

Antenak ezingo dira 1,50 m baino gehiago atera estalkiaren mailatik, instalatuta dauden puntutik neurtuta. Ez da baimenduko gailurrean jartzea, ezta hortik 3 m baino gutxiagoko distantzian ere.

6. Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa.

Aplikagarri zaizkien arauak beteko dituzte, kasu bakoitzaren arabera, eta erabilera bakoitzarako gutxieneko hornidura bermatu beharko dute.

Beharrezkoak diren kolektoreak eta patioak eduki beharko dituzte, Keak kanporatzeko Ordenantza betetzea bermatzeko.

Erregulatzeko armairuak herrigune historikoko baldintza estetikoetara egokitu beharko dira.

Eraikin katalogatuetan ezingo dira fatxadan instalatu.

7. Keak ateratzeko instalazioa.

Debekatuta dago keak fatxada eta patioetatik kanporatzea.

Keak kanporatzeko hodiekin isolamendu egokia izango dute, ondoko jabetzetara berorik transmititzen, kea irteten, etab. ez uzteko.

Instalazio kolektiboetako tximinien irteeretan nahitaezkoa izango da arazgailuak erabiltzea. Udalak bidezko zat jotzen dituen neurri zuzentzaileak betearazi ahal izango ditu.

8. Berokuntza instalazioa.

Bertan bizitzeko edo pertsonak bertan jarraian egoteko diren eraikin guztiek berokuntza instalazioa edo elektrifikazio gaitasun nahikoa izan behar dute beharrezkoak diren berokuntza elementuak ezartzeko, erabilera espezifikokoaren arabera.

Instalazioko galdarak, kontagailuak eta gainerako elementuak dauden gelek instalazio mota bakoitzari dagokion araudia eta Eraikuntzako Arau Teknologikoak bete beharko dituzte.

9. Igogailu instalazioa.

Igogailuak instalatzea hautazkoa izango da.

Igogailu instalazio orok Igogailuen Araudia bete beharko du. Debekatuta daude estalki plano baino goragoko dorre edo kasetoiak.

38. artikulua. Segurtasun baldintzak

1. Sutearen aurkako babesa.

Eraikin guztiek NBE-CPI-96 Eraikuntzako Oinarrizko Araua bete beharko dute.

2. Tximisten aurkako babesa.

Beren ezaugarri bereziengatik edo kokapenagatik tximistei lotutako istripuak izateko arriskuan dauden eraikinak tximistorratzak instalatzera behartuta egongo dira.

39. artikulua. Eraikinaren kalitate baldintzak

1. Isolamendu termikoa.

Eraikin berri guztiek isolamendu termiko egokia bermatu beharko dute, eta isolamendu horrek gutxienez NBE-CT-79 Eraikuntzako Oinarrizko Arauko zehazpenak bete beharko ditu.

2. Isolamendu akustikoa.

Eraikin berri guztiek isolamendu termiko egokia bermatu beharko dute, eta isolamendu horrek gutxienez NBE-CA-88 Eraikuntzako Oinarrizko Arauko zehazpenak bete beharko ditu.

3. Hezetasunaren aurkako egokitzapena.

Gela bizigarri guztiak behar bezala babestu behar dira hezetasuna sartzetik; horretarako, irtenbide tekniko eta eraikuntza irtenbide egokiak erabiliko dira.

4. Eraikinen kalitatea.

Eraikin berri guztiek beren sostengu egituraren egonkortasuna, iraunkortasuna eta beren mantentzeko ekonomia bermatu beharko dituzte, eta beharrezkoak diren eraikuntza eta egitura metodoak erabiliko dira horretarako.

5. Arkitektura oztupoak kentzea.

Erabilera publikoko eraikin edo instalazioetan eskatuko da Eusko Jaurlaritzaren Arkitektura oztupoak kentzeko Dekretua betetzeko eta 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzekoa, betetzeko.

3.1.2. Eraikin babestuak zaintzeko ordenantza.

40. artikulua. Oinarrizko baldintzak

Aurreko tituluan aipaturiko babes maila batean dauden eraikinetan egiten diren esku hartzei aplikatuko zaie.

Hasierako lurzatiei dagozkien espazioak, lerrokaduretatik kanpo geratzen direnak, udalari laga behar zaizkio.

Lerrokaduren barruko espazio libreetan, lerrokaduren eta eraikuntza lerroen artean dauden horietan, ez da eraikuntzarik baimenduko, eta kasu guztietan artikulua hau aplikatzen den eraikinetako goiko solairuetako lehen argiak bermatuko dira.

Eraikinetan baimendutako altuerari dagokionez, oro har, ezartzen da bai solairu kopurua bai eraikinaren altuera badauden eraikinena izango direla, salbu eta eraikinaren eraiste partzial ekonomikoko kasuetan; izan ere, horrelakoetan BIPB honetako dokumentazio grafikoan xedatutako altueren ordenantza baimenduko da.

41. artikulua. Kanpo osaerako baldintzak

1. Fatxadak:

Dokumentazio grafikoan irudikatutakoaren berdin-berdinak izango dira.

2. Estalkiak.

Dagoen estalkiari eutsiko zaio. Gehienez 0,60 x 0,90 m-ko baoak baimenduko dira, eta horien arteko distantzia gutxienez 2,60 m-koa izango da.

3. Eraikuntza elementuak.

Dauden eraikuntza elementuak mantendu beharko dira edo horien ordez antzeko ezaugarriak dituzten erabilgarritasun bereko edo handiagoko beste batzuk jarri.

4. Elementu desegokiak.

Birgaitzeko ekintza guztietan nahitaezkoa izango da eraikuntza katalogoan adierazitako elementu desegokiak kentzea eta eraikuntza berriko antolamenduaren arabera diren eta horien ordez eraikinaren izaerari egokitzen zaizkion beste batzuk jartzea.

42. artikulua. Barne osaerako baldintzak

1. Egitura.

Oro har, dagoen egitura sistema mantenduko da eta behar diren aldaketa puntualak eta material aldaketak onartuko dira.

2. Elementu komunak.

a) Eskailerak eta atariak:

Egungo egoeran mantenduko dira ahal den guztietan, eta egungo parametroetan honako hauek onartuko dira:

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

Eskaileraren edo atariaren egoera aldatuz gero, oin berriko eraikuntzarako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

b) Patioak.

Ez da onartuko eraikineko fatxadaren batera irekitako patiorik.

Dauden argi patioak mantendu ahalko dira eta honako parametro hauek gainditu beharko dituzte:

- Gutxieneko zabalera leihoak dituzten paramentuen artean.....2,50 m.
- Gutxieneko zabalera leihorik ez duten paramentuen artean.....2,00 m.
- Gutxieneko azalera.....7,00 m².

Ezari berriko argi patioek oin berriko eraikuntzetarako ezarritakoa bete beharko dute.

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

3. Barruko banaketa.

a) Beheko solairua.

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

b) Etxebizitzen solairua.

Oro har, dagoen banaketa kontzeptua mantendu beharko da, baina lokalen bizigarritasun baldintza egokiak lortzeko eta higiene eta programako baldintzak betetzeko behar diren aldaketak onartuko dira.

4. Etxebizitzen programa eta dimentsioak.

Debekatuta daude barrura ematen duten etxebizitzak.

Hauxe izango da gutxieneko programa etxebizitza batean: sukaldea, jangela-egongela, logela nagusi bat eta dutxadun komun bat; sukaldea egongela-jangelari erantsita egon ahalko da. Gutxieneko azalera 33 m²-koa izango da. Etxebizitzak lau logela bikoitz edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da gutxienez.

– Altuera librea.....2,20 m.

– Sukaldea (gutxieneko az.).....6,00 m².

– Egongela (gutxieneko az.).....10,00 m².

– Jangela (gutxieneko az.).....7,00 m².

– Sukalde-jangela (gutxieneko az.).....8,00 m².

– Egongela-jangela (gutxieneko az.)....12,00 m².

– Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren arearen azalera 20,00 m²-koa edo gehiagokoa izango da.

– Logela nagusia (gutxieneko az.).....10,00 m².

– Logela bikoitza (gutxieneko az.).....8,00 m².

– Logela bakuna (gutxieneko az.).....6,00 m².

– Dutxadun komuna (gutxieneko az.).....2,00 m².

– Komuna (gutxieneko az.).....1,50 m².

– Korridorea (gutxieneko zabalera).....0,80 m.

5. Aireztapena eta argiztapena.

a) Eskailerak.

Eskailera fatxadetarako baoen, argi patioen eta zenitalki sabai leiho baten bidez argiztatu ahalko da; sabai leihoaren oinplanoko azalera eskailera baoaren % 12 edo handiagoa izango da.

b) Espazio bizigarriak.

Komunek ezik, argiztapen baoa izango dute; haren azalera gunen horien azalera erabilgarriaren hamarren bat edo gehiago izango da, eta azalera horretatik heren batek gutxienez aireztatzeko erabiltzeko aukera eman beharko du.

Argiztapen eta aireztapeneko baoak kanpora zuzenean edo horretarako jarritako argi patioetara zabalduko dira zuzenean.

Komunak kanpoalderako zuzeneko aireztapenik gabeak izan ahalko dira, baina hala bada shunt edo aireztapen artifizial bidezko aireztapen sistema bat behar izango dute, orduko gutxienez bi bolumeneko berriztapena egiteko aukera ematen duena.

c) Bigarren argiak.

Bigarren argiak dituzten sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, baldin eta egongela edo galerietara zabalik badaude. Kanpoko baoaren edo baoen azalera espazio bakoitzetako beharrezkoak diren azalaren batura izango da, eta bien arteko banaketak gutxienez 1,60 m-ko zabalera eta 2,05 m baino gehiagoko altuera izango ditu. Debekatuta dago eskaileraren bidez argitu eta aireztatzea. Sukaldeak erauzketa sistema independente bat ere behar du (shunt edo aireztapen artifizial bidez) lurrunak etab. kanporatzeko.

d) Iluntze sistemak.

Logela guztiek argiztapen baxoa iluntzeko sistema egoki bat edukiko dute.

3.1.3. Eraikinari gainjarritako elementuen ordenantza.

43. artikulua. Toldoak eta markesinak

Debekatuta daude eraikinei atxikitako toldoak eta markesinak.

Salbuespen gisa baimentzen da, udalak aurrez aldeko txostena eman baldin badu, plazetan eraikinetatik bereizitako itzalkinak eta toldoak jartzea, honako baldintza hauek betetzen badi-tuzte:

- Olanazkoak izatea; kasu guztietan material plastifikatuak debekatuta egongo dira.
- Plaza berean, toldo edo itzalkin guztiak kolore berekoak eta kolore argikoak izango dira: zuri gordinak, beixak, etab.
- Tamaina handiko propaganda errotulaziorik ez edukitzea.

44. artikulua. Errotuluak eta xaflak

1. Errotuluak beheko solairuan.

Azaleko elementuetan, gutxi gorabehera fatxadaren gainazalarekiko paralelo diren, lauak diren eta puntu bakar batean ere fatxadaren lerrokatutatik 0,10 m baino gehiago ateratzen ez direnetan, baino ez dira onartzen.

Iragarkiaren zabalera ez da kokatzen den baoaren zabalera baino handiagoa izango, eta haren altuerak ez du 0,50 m gaingidituko.

Era berean, bandera bertikal formako iragarkiak baimentzen dira, gutxienez 2,50 m-ko al-tueran, eta gehienez ere etxebizitzaren solairuetarako xedatutako gehienezko neurri berberak baldin badiuzte.

2. Errotuluak solairuetan.

Bandera bertikal forman bakarrik baimentzen dira, fatxadako zona trinkoetan. Solairu bakoitzeko bakarra baimentzen da. Beheko zatia dagokion solairuko zoruaren mailatik gutxienez 0,90 m-ra egongo da.

Iragarkiak 0,90 m altu, 0,30 m zabal eta 0,10 m lodi den prisma zuzen batean inskribagarria izan beharko du.

Gehienez 0,60 m ateratzea baimentzen da.

3. Xaflak.

Honelakoetan baimenduko dira:

- Atarrietako ate zangoetan badaude, 1,60 m eta 2,00 m bitarteko altueran.
- Gehienezko dimentsioak hauek izango dira: 0,30 m zabal, 0,20 m altu eta 0,02 m lodi.
- Onartzen diren materialak, besteak beste, letoia eta brontzea izango dira, beren kolore naturalean, hizkiak grabatuta edo erliebean, eta materialaren berezko ehundurarekin.

45. artikulua. Segurtasuneko itxiturak lonjetan

Ezin izango dute ageriko elementurik eduki, hala nola, fatxada lerrotik ateratzen diren ku-txarrik edo gidarrik.

3.2. ERAIKUNTZAN GOMENDATUTAKO MATERIALAK ETA KALITATEAK.

– Gomendatzen da harri naturala, gutxienez 5 cm-ko lodierakoa, herrigune historikoan ohikoak diren motetakoa, edo kare-zementuzko morteroko estaldurak erabiltzea.

– Harri naturalen, mutxardaduren eta abarren akabera tradizionalak gomendatzen dira, eta horiek leuntzea eta distiraraztea saihestu behar da. Leunketak baporearekiko iragazkorra den pintura mateaz margotuko dira, eta ez da gomendatzen pintura plastiko edo akrilikoak erabiltzea.

– Arotzeriak zurezkoak izango dira bakar-bakarrik. Beste materialezkorik badago, horren ordez zurezkoak ipiniko dira fatxadaren birgaitze orokorreko obrak egiten direnean, ordeztuko erreformatzen denean edo eraikina berreraikitzen denean.

– Hegaleko gorputzen karelak kalatuak, zurezkoak edo metalezkoak izango dira eta beti margotuta egongo dira.

– Akabera tratamendu eta material hauek ez dira fatxadetarako gomendatzen, herrigune historikoak eskatzen duen arkitektura giro berezia dela eta:

- Ageriko adreilua.
- Ageriko hormigoia.
- Zuntz zementua.
- Plaka zeramikoak.
- Aluminioa.
- Xafla metalikoa.
- PVC.
- Plastikoak oro har.
- Beira islatzailea.

3.3. URBANIZAZIO EKINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA.

3.3.1. Espazio publikoak diseinatzeko irizpideak.

46. artikulua. Plazak, lorategidun eremuak eta egonaldiko espazio libre publikoak. Haien diseinua udalak onetsi beharko du aurretik

47. artikulua. Kaleak

Funtsezko elementuen (espaloiak, galtzadak, etab.) ezaugarriek, dokumentazio grafikoan adierazita daudenean, eta aurreikusitako erabileraren ondoriozko baldintzek, planoan zehaztuta daudenean, definitzen dituzte.

1. Espaloiak.

Eremuko harrizko lauzaduraz egingo dira, eraikinaren lerrokadurarekiko perpendikularki jarritako piezen arabera. Gehienez galtzada baino 0,15 cm gorago egongo dira, errepideko zirkulazioagatik oinezkoentzako arriskua badago, edo maila berean, oinezkoen erabilerak badu lehentasuna.

2. Galtzadak.

Galtzada harri prismatikoz egingo dira, dokumentazio grafikoan adierazten den moduan jarrita.

3. Lerrabideak.

Galtzaden material berekoak izango dira. Euri urak biltzeko hustubideak hemen jasoko dira.

4. Kutxatilak.

Kontu handiz jarri beharko dira: ordenatuta eta gainerako hiri azpiegiturekin bat eginda.

48. artikulua. Espazio libreak: hodiak edo kalekak

1. Erabilera mugatuko espazio libre publikoak.

Eraikuntzaren antolamendu planoetan zehaztutako beren baldintza geometrikoek definituta daude. Tratamendu mota eta jarduketa maila udalak ezarritakoak izango dira.

Zoladurak, oro har, maila bakarra izango du, material egokikoa, eta aldapak ertzetatik erdialdera joango dira eta biltzeko lerro bakarra edukiko dute.

2. Erabilera publikoko espazio libre pribatuak.

Aurreko atalean emandako zehaztapenak aplikatuko dira.

Gainera, sotoko solairuan aprobetxamendua eduki ahalko dute, garaje eta biltegi gisa, goiko aldea erabilera publikoko lurzoru pribatu gisa geratzen bada. Udalak horiek mantentzeari buruzko hirigintza hitzarmenak ezarriko ditu partikularrekin.

49. artikulua. Espazio libre eta pribatuak

Ez da diseinuko baldintza berezirik aginduko; nolahi ere, haien diseinuak lotuta dauden eraikinaren funtzionaltasun baldintzak beteko ditu eta haren balio historiko eta arkitektonikora egokituko da.

3.3.2. Hiri altzarien baldintzak:

50. artikulua. Hiri altzarien baldintzak

1. Elementuak.

Honako osagai hauek sartzen dira atal honetan:

- Iturriak, bankuak eta itxiturak.
- Kioskoak, telefono kabinak eta paperontziak.
- Kaleetako, monumentuetako eta ibilbideetako seinaleak.
- Trafiko seinaleak, semaforoak eta kaleak itxita daudela adierazteko seinaleak.
- Oinezkoentzako babesak, defentsak, barandak eta eskudelak.

2. Kalitateak.

Espazio desberdinetako tratamenduen arabekoak izango dira. Oro har, harri naturalezkoak, zur natural edo margotuzkoak, burdin margotuzkoak, aluminio lakatuzkoak, brontzezkoak eta letoizkoak onartuko dira.

3. Koloreak.

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

4. Ehundura.

Materialak berez duena.

3.3.3. Azpiegitura sareen baldintzak.

51. artikulua. Ur horniduraren baldintzak

1. Trazaduraren baldintzak.

Sarearen trazadura osatzeko, hala badagokio, kasuan kasuko trazadura eskemari jarraituko zaio, lehentasuna emango zaio kanalizazioak espaloien azpian tarte zuzenetan jartzeari, eraztunak egun dagoen sarearekin itxiko dira eta, ahal dela, sakontasun konstantea mantenduko da.

2. Beste baldintza batzuk.

Diseinu, eraikuntza, material eta abarri dagozkien gainerako baldintzetarako, urbanizazio proiektuak justifikatuko du erabakitako irtenbideak egokiak ote diren. Nolanahi ere, irtenbide horiei uraren oinarritzko araua, ur hornidurarako hodietarako baldintza tekniko orokorren agiria eta arau teknologikoak (NTE. IFA eta NTE. IFF) aplikatuko zaizkie.

52. artikulua. Saneamenduaren eta estolderiaren baldintzak

1. Trazaduraren baldintzak.

Sarearen trazadura osatzeko, hala badagokio, kasuan kasuko trazadura eskemari jarraituko zaio.

Ahal dela, kolektoreak espaloien azpitik eramango dira.

Erregistro putzuen arteko gehieneko distantzia 50 cm izango dira. Gainera, hargune bakoitzean norabide, altuera, aldapa edo atal aldaketak jarri beharko dira.

Kolektorearen gutxienerako aldapa % 1 izango da.

Erregistro putzuen estalkiak berdina izango dira, udalak onartzen duen modelokoak.

2. Beste baldintza batzuk.

Diseinu, eraikuntza, erabili beharreko material eta abarri dagozkien gainerako baldintzetarako, urbanizazio proiektuak erabakitako irtenbideak justifikatuko ditu. Horiei NTE-ISA eta NTE-ISS arau teknologikoak aplikatuko zaizkie.

53. artikulua. Energia elektrikoaren horniduraren baldintzak

1. Trazaduraren baldintzak.

Sareen trazadura lurpeko bide trazadurari jarraiki egingo da, eta kanalizazioak espaloien azpian jartzea lehenetsiko da.

Babes kutxa nagusia eraikinaren barruan jarriko da, eta gune horretaraino izango da lurpeko sarea. Debekatuta egongo da babes eta hargune kutxa nagusi hori eraikineko fatxadetan jartzea.

Harguneak lurpekoak izango dira.

Enpresa hornitzaileek sare guztiak lurpean eduki beharko dituzte 2 urteko epean, plana indarrean sartzen denetik zenbatuta.

2. Beste baldintza batzuk.

Sarearen diseinua nahiz tamaina, haren ezaugarriak eta materialak indarrean dagoen oinarritzko araudira egokituko dira eta, bereziki, behe tentsioko araudira eta horren jarraibide osagarrietara.

54. artikulua. Argiteriaren baldintzak

1. Hornidura elektrikoaren sareko trazaduraren, diseinuaren, taminaren eta materialaren baldintzak.

Energia elektrikoaren xedatutakoak.

2. Argiteriaren baldintzak.

a) Gutxienerako argiztapen maila.

250 lux zoladuraren planotik 1 m-ra.

b) Argiztapen puntu mota orokorra.

Alderantzizko piramide enbor itxurako kale argiak, beltzez margotutako xaflazkoak, beira edo polikarbonato zeharrargiekin, fatxadei atxikitako besoan.

c) Argiztapen puntu mota bereziak.

Espazio publiko zabaletan, plazetan, argi paldoen gaineko aurreko puntuan adierazitako baldintza berberekin jarriko dira kale argiak; salbuespenezko kasuetan, konbentzionalak ez diren ezaugarriak dituzten luminariak diseinatu ahal izango dira, baldin eta horiek kokatzen diren ingurunera egokitzen badira eta udalak horien alde egiten badu.

d) Eraikinen argiztapena.

Balio historiko eta arkitektoniko handieneko eraikinen proiektore espezifikoekin argiztatzea baimentzen da, baldin eta horien kokapenak ez baditu aldatzen kokatzen diren elementuen balio arkitektonikoko baldintzak.

3.3.4. Arkeologia babesaren ordenantza.

Gainazalean kontserbatutako arkeologia aztarnak behatuta eta zona adierazgarrietan zundaketa batzuk eginda, eraikuntza unitate bakoitzaren ahal arkeologikoa balioetsi nahi da. Horrela, etorkizunerako jarduketa proposamen batzuk ezartzen dira, mailaketa honen arabera:

A. Babes baila altuena: arkeologia interes handieneko zonetara mugatzen da. Horren arabera, lurpea aldatzea ekartzen duen obra orok esku hartze arkeologikoko proiektu bat eduki beharko du ukitutako area guztiari dagokionez, kontserbatutako metaketak eta egiturak erregistratu eta dokumentatzeko, baita testuinguru historikoan jartzeko ere. Esku hartze arkeologikoa egindakoan, jarduketa proposamen bat egingo litzateke, lortutako emaitzen arabera.

Emaitzok kontuan hartuta, kategoria honetan herriko harresia bera sartzearabaki da, baina soilik altxaera gordetzen den lekuan eta hipotetikoki zeharkatu zituen eta gaur egun lehen begiratuan ikusi ezin diren espazioetan.

B. Babes maila ertaina: babes proposamen hau hedatzen den zonetan, lurpea aldatzea ekartzen duen edozein obra egiteko, alde aurretik balioespen arkeologikoa egin beharko da, ukitutako arearen azalera adierazgarri batean zundaketak eginez.

C. Babes maila baxuena: arkeologia intereseko substratua duela gutxiko obren ondorioz aldatuta dagoen areei dagokie, nahiz eta substratuaren arrastoak kontserbatu ahal diren. Proposamen honen arabera, obra berririk eginez gero, horien jarraipena egin edo horiek kontrolatu behar dira, ahal den heinean aurretik aurkitu ez diren aztarna hipotetikoaren agerpena dokumentatzeko helburuarekin.

D. Babes mailarik ez: kategoria hau duela gutxi eraiki diren eraikinek okupatutako zonetarako proposatzen da, zimenduek lehendik zeuden metakinak guztiz hondatu badituzte. Era berean, beste area batzuk ere sartzeko ditugu, zeinetan arroka naturala halako moduan azaleratzen den non ez baitago arkeologia substraturik edo, egonez gero, indar gutxikoa baita.

3.4. ERABILERA ARAUTZEKO ARAUDIA.

3.4.1. Erabilera globalak, bereizgarriak eta bateragarriak.

55. artikulua. Baimendutako erabilerak

1. Etxebizitza erabilera.

Planaren eremu osoan baimentzen da, beste erabileretarako soilik diren eraikinetan edo etxebizitza erabilerarekin bateragarri ez diren motetako eraikinetan izan ezik.

Etxebizitza erabilera xede duen eraikin bakoitzean, estalkiaren azpian zuzenean kokatuta dagoen espazioa eta beheko solairua etxebizitza gisa erabili ahalgo dira baldin eta haien azpian dagoen etxebizitzaren luzapena edo osagarria bada erabilera hori. Kasu horretan, bi espazioek loturik egon beharko dute barruko eskailera autonomoaren bidez, zeinak ohiko okupazio, al-dapa eta mailen arteko tartea izango baititu (17 x 29 cm). Horrelakoetan, "Velux" motako edo antzeko leiho bat jarri ahalgo da egoteko xedatutako gela bakoitzean. Hori guztia, gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzearekin batera.

Barrura ematen duten etxebizitzak erabat debekatuta daude.

2. Bulego eta langela erabilera.

Dagoen etxebizitza bat okupatuta (etxebizitzak jatorrizko erabilerara itzultzeko baldintzak galtzen ez baditu) merkataritzaren arloan pertsona bakarreko enpresa gisa jarduten duen profesional baten jarduerari esaten zaio langela.

Sozietate anonimo, mugatu, kooperatibo, laneko sozietate etab. gisa eratutako enpresa bateko langile administrariet, teknikariet edo kudeatzaileek okupatutako espazioari esaten zaio bulego. Etxebizitza espaziotik argi eta garbi bereizten duten instalazioez hornituz mugatzen den guneari esaten zaio bulego espazio.

Ez da onartzen eraikin oso bat bulego eta langela erabilerarako baliatzea.

Bulego eta langela erabilera onartu egiten da kaletik zuzeneko sarbidea duten beheko solairuetan eta, horretarako bakarrik, etxebizitza erabilera xede duten eraikinetako lehen solairuan.

Goiko solairuetan erabilera hori baimenduko da baldin eta interesdunaren etxebizitza erabilerarekin partekatzen bada.

3. Merkataritza erabilera.

Ostalaritzarekin zerikusia duten erabilerei dagokienez, honako hauek baimenduko dira:

a) Barrak, tabernak, kafetegiak eta antzekoak, non sukaldeak, egonez gero, lau metro karratu (4 m²) baino gutxiagoko azalera erabilgarria duen, kategoria guztietan (Enpresa Jardueren Sailkapen Nazionalaren, EJSNren, 65. taldearen arabera).

b) Kafetegiak eta jatetxeak, kategoria guztietan, ostalaritza zerbitzuak sozietate eta erakundeetan (txokoak, sozietate gastronomikoak, eskualdeko zentroak, talde politikoen egoitzak, elkarteak).

c) Bar bereziak, A eta B kategoria (pub).

Kalitateari eta osaketari dagokienez fatxada nagusiaren tratamendu bera izango dute mehelin guztiek. Eraikin altuenaren zoruak zehaztuko ditu ikusgai dauden mehelinen dekorazioa eta zaintza.

d) Aldi baterako edo behin-behineko jarduerak, hala nola, azoka etxolak, taberna, kafe eta jatetxe zerbitzuak zirku eta barraketan, txosnak, ikuskizun eta jaien antolaketa data jakinetan.

4. Bizitegitarako erabilera orokorra eta hotel erabilera.

Planaren eremu osoan hotelak, ostatuak, aterpeak, etab. instalatu eta ustiatzea baimentzen da, erabilera bakar horretarako xedatutako eraikinetan.

Nagusiki etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan, hotel-pentsio txikiak, gehienez 6 logelakoak, instalatu eta ustiatzea baimenduko da soilik, eta erabilera hori etxebizitza erabilerarekin parekatuko da eraikina etxebizitzakotzat jotzeko.

5. Biltegi erabilera.

Etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan, erabilera hori kaletik zuzeneko sarbidea duten beheko solairuetara mugatuko da soilik.

Sotoetan etxebizitzaren trastelekuak edo biltegiak ezarri ahalko dira gainean dagoen beheko solairuan kokatutako saltokiari edo zerbitzuari lotuta badaude bakar-bakarrik.

Debekatuta daude, planaren eremu osoan, produktu sukoiak (bernizak, pinturak, eskala handiko papera, etab.) biltegiak edo beren ezaugarrien eta bolumen beharraren ondorioz arriskutsuak izan daitezkeen produktuenak.

6. Artisautza erabilera eta lantegi txikiak.

Alboko etxebizitzetara eragozten ez dieten eta eskuz edo 1 CV (1 Kw) baino gutxiagoko potentzia duten motorrez mugitutako makinak edo aparatuak erabiltzen dituzten jarduerak sartuko dira erabilera honetan.

Erabilera horretarako xedatutako 0,03 CV/m²-ko batez besteko potentziako mugarekin eta 6 CV-ko gehienezko potentzia mekanikoarekin onartuko dira.

Zaratak eta gasak ateratzeari dagokionez, hauek izango dira mugak:

- Egunez (09:00etatik 19:00etara arte).
- Kanpoko gehienezko soinu maila: 400 fatxadatik 1,50 m-ra.
- Barruko gehienezko soinu maila: 550.

Gasen isurketa: A = 0; B = 1; C = 1,5; kontuan hartuta:

A: Ringelmann-en belzte indizea (funtzionamenduan).

B: Ringelmann-en belzte indizea (abioan).

C: Gehienezko hauts isurketa kg/h-tan.

Erabilera hau planaren eremu osoan baimenduta dago. Kaletik zuzeneko sarbidea duten beheko solairuetan eta nagusiki etxebizitzetarako xedatutako eraikinetako lehenengo solairuetan kokatu ahalko da.

7. Kultura eta aisia erabilera.

Erabilera horretarako soilik xedatutako eraikinak baimentzen dira.

Etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan, beheko solairuan eta eraikineko gainerako tokietarako sarbide berezia duen lehen solairuan onartzen da kultura, elkarte eta aisia klubak erabilera, baldin eta ikuskizuntzat jo ezin ez badira.

Egun daudenek eta aipatutako baldintzak betetzen ez dituztenek beren egoerari eutsi ahalko diote; hala ere, eraikina ordezteko eragiketetan edo ordeztekoak bihurtzen diren birgaitzeko eragiketetan baldintzotara egokitu beharko dira.

8. Irakaskuntza erabilera.

Ez da ikastegizat joko baldin eta emandako eskolak ematen dituenaren egoitzan bertan gauzatzen badira eta talde bakoitzean 6 ikasle edo gutxiago badaude. Kasu horretan, ondorio guztietarako etxebizitzat joko da.

Talde bakoitzean 6 ikasle baino gehiago badaude, ikastegizat joko da. Erabilera hori beheko eta lehen solairuetan bakarrik baimenduko da. Higiezinako sarbide nagusitik bereizitako sarbideak eduki beharko dira, eta neurriak instalazioaren azalerarako eta aurreikusitako erabiltzaile kopururako egokiak izan beharko dute.

9. Osasun erabilera.

Nagusiki etxebizitzetarako xedatutako eraikinetan honako hau baimentzen da:

1. Baimenduta egongo da kontsultategi gisa, lehen sorospeneko zentro gisa, anbulatorio gisa, etab. erabiltzea baldin eta eraikineko gainerako tokietarako sarbide berezia badaukate; instalazioaren azalera, guztira, ez da 300 m² baino handiagoa izango.

2. Kontsultategi partikular gisa erabiltzea, bakar-bakarrik, lehen solairuan. Goiko solairuetan erabilera hori baimenduko da, baldin eta interesdunaren etxebizitza erabilerarekin partekatzen bada.

3. Beheko solairuetan, etxe abereentzako albaitaritza kontsultategiak; gehienezko azalera 200 m² izango dira.

10. Laguntza erabilera.

Haren kokapena planaren dokumentazio grafikoa zehazten da.

Hurtzaindegiak horretarako xedatutako eraikinetan kokatuko dira, edo etxebizitzetarako xedatutako eraikinetako beheko edo lehen solairuetan, baldin eta higiezinako gainerako tokietatik bereizitako sarbidea badaukate eta haien tamaina instalazioaren azalerarako eta aurreikusitako erabiltzaile kopururako egokia bada.

11. Erlijio erabilera.

BIPBren eremuaren barruan, Villaconesko Santa Maria parrokia elizan dago baimenduta erabilera hori.

12. Kirol erabilera.

Etxebizitza eraikinetako beheko solairuetan baimentzen da, baldin eta ikuskizun publikotzat jo ezin ez bada.

13. Garaje/aparkaleku erabilera.

Eraikinetako beheko solairuan eta sotoetan baimentzen da erabilera.

3.4.2. Baimendutako jardueren katalogoa.

56. artikulua. Baimendutako jardueren katalogoa

Beren lehentasunezko interesaren arabera, plangintzaren eremuko eraikinei dagokienez, baimendutako jarduerak lau kategoriatan sailkatzen dira, 189/1990 Dekretuak, uztailaren 17koak, 24. artikuluko 5. paragrafoan ezarritakoa aplikatzeko helburuarekin.

1. kategoria:

– Bizitegitarako erabilera (etxebizitza).

– Merkataritza eta zerbitzu erabilera:

*Eraikineko beheko solairuan eta sotoan instalatzen direnean bakarrik.

*Edari alkoholduak saltzen dituzten establezimenduak eta tabako dendak kategoria hone-tatik kanpo geratzen dira.

*Jatetxeak onartzen dira, taberna erantsia eduki arren, baldin eta jatetxe erabilera xeda-tutako espazioa taberna erabilera xedatutakoaren hirukoitza bada eta bi jarduerak argi eta garbi bananduta badaude, itxituren, ateen eta abarren bidez.

– Kultura eta aisia erabilera.

– Erlijio erabilera.

– Irakaskuntza erabilera.

– Osasun erabilera.

– Laguntza erabilera.

2. kategoria:

– Hotel erabilera (gehienez 6 logela).

– Merkataritza eta zerbitzu erabilera:

*Eraikineko 1. solairuan ere instalatzen denean.

*Edari alkoholduak saltzen dituzten establezimenduak eta tabako dendak kategoria hone-tatik kanpo geratzen dira.

– Langela profesionalen erabilera.

3. kategoria:

– Merkataritza eta zerbitzu erabilera:

*Edari alkoholduak saltzen dituzten establezimenduak eta tabako dendak.

– Bulegoen erabilera.

– Kirol erabilera.

4. kategoria:

- Egoitza eta hotel erabilera (6 logela baino gehiago).
- Biltegi erabilera.

3.5. Segurtasuneko ordenantzak.

Plangintza eremuan biztanleentzako, oinezkoentzako, ibilgailuentzako eta oro har ondasunentzako beharrezko segurtasuna bermatze aldera, eremu horretan urbanizazio edo eraikuntza obrak egin bitartean, segurtasun neurri hauek hartu beharko dira, udalak nahi izanez gero xedatzen dituenaz gain:

1. Kalera edo espazio publikora begira dagoen fatxada duen edozein obratan, behin-behinean ixteko hesia instalatuko da, udalak onetsitako oinplanoko trazaduraren arabera. Ezaugarri hauek edukiko ditu:

- Gutxieneko altuera: bi metro (2 m).
- Materialak: adreilu-fabrika zarpiatu eta margotua, aurrez fabrikatutako panelak, etab., halako moduan non egoera eta itxura egokiak bermatzen diren jartzea eragin duten obretarako aurreikusitako iraupen osoan.
- 1,40 metro baino gutxiagoko zabalera duten espaloietan, hesiz inguratutako azalerarako baimendutako gehienezko sakonera 0,60 m (60 cm) izango da.
- Hesiz inguratutako azaleratik kanpo, ez da baimenduko materialik edo makinarik, edukiontzirik, etab. biltzea. Materialen, eraispin hondakinen eta abarren zamalan eragiketek ordutegi mugatua eduki beharko dute, udalak agindua.
- Salbuespenez, ordutegi horretatik kanpo hormigoia isurtzeko eragiketak soilik baimenduko dira, baldin eta udal zerbitzu teknikoek zeharo saihestezina irizten badiote eta sustatzaile interesatuak aurretik eskatu badu.

2. Oin berriko obretan (ordezkapenetik etorri zein ez), handitzekoetan, sendotzekoetan eta udal zerbitzu teknikoaren arabera beharrezkoa den beste kasu batzuetan, derrigorrezkoa izango da egoera bikaineko babes sareak jartzea oin bakoitzaren forjatuen artean, kasuan kasuko fatxadak itxi arte.

Zamalan eragiketa jakin batzuetarako neurri osagarri gisa, eta bide publikoan egoera arriskutsuak saiheste aldera, kasuan kasuko espaloi tartea edo espazio librea behar bezala babestuko da, behin-behinean (hesi mugikorak, ohartarazpen seinaleak, argi seinaleak, etab.).

3. Kasu berezietan, udal zerbitzu teknikoek aparteko neurriak agindu ahalko dituzte, kale edo kale tarte jakin batean oinezkoen edo ibilgailuen zirkulazioa arautu, eten edo neurtzeko asmoz.

4. Kasuan kasuko obren zuzendaritza fakultatiboarena edo, nolana ere, haien arduradun diren partikularrena izango da espazio publikoa okupatzen duten obrak garatzeko behar diren aldamiok edo beste material edo instalazio osagarri batzuk jartzeko, zaintzeko edo ainguratzeko erantzukizuna, dagokien mailan.

5. Obretan esku hartzen duten enpresak edo gremioak egiaztatzeko karteak ez dute hesiek zedarritutako eremua edo hala badagokio baimentzen diren aldamiok edo babes sareak zehazten duten kanpoko plano gaitutako.

6. Materialak, ahal bada, obraren eremu zorrotzaren barruan jarri eta prestatuko dira. Bestela, udal agintaritzak zehaztutako lekuan edo espazioan egin beharko da.

7. Aldamiok, trabes eskorak, apeok, eskoratzak, etab. obren zuzendaritza fakultatiboaren jarraibideen arabera muntatu eta desmuntatuko dira.

8. Materialen jasogailuak ezingo dira bide publikoan jarri; aitzitik, eraikinaren edo orubearen barruan instalatu beharko dira eta, beti, babes hesiaren barruan, kasu berezietan izan ezik (eta horrelakoetan udal baimena beharko da).

Jasogailuak instalatzean gaia arautzen duten xedapen orokorretan zehaztutakoa bete beharko da.

Obretan erabili beharreko makinak, instalazio osagarriak eta haien elementuak abian jartzeko udal baimena beharko da.

9. Eraikuntzan dorre garabiak instalatzeko eta erabiltzeko, udal eskumenari dagokionean, baldintza hauek bete beharko dira:

– Muntatu beharreko garabiak eta haren elementu guztiek zaintza egoera bikainean egon beharko dute.

– Garabia funtzionamendu eta segurtasun baldintza bikainetan instalatuko da.

– Garabiaren erabilera gehienezko zamen barruan eta kokapen kaltegarrienetan probatu beharko da, zamok erabilera kasu guztietan garraiatu ahal izateko.

– Erantzukizun zibil mugagabeko aseguru polizaz estaliko dira garabiaren funtzionamenduaren eta hori obran egotearen ondorioz gerta litezkeen edozein motatako kalteak.

– Haren funtzionamenduaz arduratzen den teknikariak arreta berezia jarriko du garabiak garraiatu behar dituen elementuak eta materialak jartzeko eragiketetan.

– Oro har, garabiko garraio kakoa esekita dagoen gurdiak ezingo du orubearen eta obrako babes hesiaren mugek mugatutako espazioa gainditu.

Dena den, behar bezala justifikatutako kasuetan, hesiaren aurreko muga gainditzea baimendu ahalko da, baldin eta zuzendaritza fakultatiboak bide publikoaren segurtasuna bermatzen duen irtenbide osagarri bat proposatzen badu.

Orubearen tamainagatik besoaren funtzionamendu areak orubearen eta obrako hesiaren mugek zedarriztatutako espazioa gainditu behar badu, inguruabar hori berariaz jaso beharko da, baita elektrizitate eroanbideekiko kontaktuak saihesteko beharrezkoak diren neurri guztiak hartzeko konpromisoa ere.

Nolanahi ere, kasu horietan garabia instalatzeko lizentzia ematea edo ukatzea udalaren eskumeneko ahalmena izango da.

Oro har, bai jasogailuek bai dorre garabiek, haien fabrikazioari, funtzionamenduari eta ez-augarri dagokienez, indarrean dagoen legerian xedatutakoari men egin beharko diote:

– 2291/1985 Errege Dekretua, azaroaren 8koa (1985/XII/11ko BOE).

– 1988ko ekainaren 28ko Agindua (1988/VII/07ko BOE).

10. Tentsio altuko lineak igarotzen diren zonetan, ez da eraikuntzarik baimenduko haren trazadura arauz xedatuta dagoen moduan desbideratu arte.

Horretarako, udalak linea horien igarobideari eta eragiten dien lursailen azalerari buruzko txostena eskatuko die zerbitzu eskudunei.

3.6. Osasungarritasun eta higieneko ordenantzak.

Ilido horretan, plangintza bereziaren eremuari eragiten dion udal araudia bete beharko da, oro har, udal plangintzako arau subsidiarioetan eta tratamenduari, biltegitzeari, gordetzeari, zaborrak eta hondakin solidoak biltzeari, hondakin likidoak isurtzeari eta abarri buruzko indarreko legerian xedatutakoa aplikatuz.

Hala ere, udalarentzat interesgarria izan litekeen eredu zehatz gisa, udalerriko herrigune historikoaren eremuan osasungarritasuna eta higiena kontrolatu eta zaintzeari dagokienez, BIPB honetan jarraibide hauek adierazten dira:

Jarduera kaltegabeak. Lizentziak

1963ko martxoaren 15eko aginduak, jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arrisku-tsuak arautzen dituen araudiaren, 1961ko azaroaren 30ekoaren, jarraibide osagarriei buruzkoak, ezartzen duenari jarraiki, jarduerak bi kategoriatan banatzen dira: "Kaltegabeak" eta "Kalifikatuak".

Jarduerak kaltegabeak dira baldin eta pentsatzen bada ezinezkoa dela eragozpen larririk sortzea, ingurumenaren osasungarritasun eta higiene normalak nahastea, ondasun publiko edo pribatuei kalterik eragitea edo pertsona edo ondasunentzako arrisku larririk ekartzea.

Horri dagokionez, hauek jotzen dira jarduera kaltegabetzat:

– Industria jarduerak: eraikineko ezein tokitan finkatuta edo ainguratuta egon gabe diharduten eta 0,25 CV baino gehiago ez duten makinez edo mahai aparatuez egiten direnak.

– Merkataritza jarduerak.

– Kultura eta aisia jarduerak.

– Kokapen finko edo iraunkorrik gabeko jarduerak: noizean behin funtzionatzen edo jarduten duten eta osasungaitzasun, arriskugarritasun edo eragozpen arrisku larririk ekartzen ez duten jarduerak.

– Instalazio osagarriak.

Oharrak:

Aurreko jarduerak orientabide gisa soilik aurkezteak ez du esan nahi herrigune historikoaren eremuan ezartzeko baimena emango denik; benetan baimena emateko, BIPBn baimendutako erabilerekin bateragarriak edo bateraezinak diren aztertu beharko da.

Modu analogoan, kontrako kasua gerta daiteke: jarduera bat aurrekoen artean ez egoteak ez du automatikoki esan nahi BIPBk herrigune historikoan debekatzen duen jarduera denik.

Kaltegabetzat jotzen diren jardueren aurreko zerrenda Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzari kontsultatu ahalko zaio eta hark gainbegiratu ahalko du, bat datorren hala ez jakinaraz dezan, ez egiteagatik, gehiegikeriagatik, arloko legeriaren aldaketagatik edo beste arrazoï batzuengatik.

Jarduera sailkatuak. Lizentziak

Aurreko zerrendan sartuta ez dauden gainerako jarduerak "jarduera sailkatutzat" joko dira eta irekitzeko baimena legeria aplikagarriak horretarako adierazitakoaren arabera izapidetu beharko da, dagokion zerbitzu teknikoaren probintzia batzordearen bidez, eta Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiaren II. tituluko 1. kapituluak (lizentziak emateko prozedura) adierazten duen moduan.

3.7. Apaingarri publikoko ordenantzak.

Hiri agertokiaren eta apaingarri publikoaren itxura ona gordetzea lehentasunezko helburutzat jo daiteke Birgaitzeko Plan Bereziak xede duen eremuan.

Hainbestearino, ezen atal honetan eraikuntzarako eta urbanizaziorako emandako araudiek, zuzenean edo zeharka, helburu horixe duten, baita ondoko ataletan zehazten diren babes neurrietan xedatutako alderdi askok ere, herrigune historikoak bereizgarri dituen eraikin mota desberdinetarako.

Hala ere, horien osagarri zehatzago gisa, herrigune historikoaren itxura ona eta apaingarri publikoa erdietsi eta mantentze aldera, monumentu multzo gisa, BIPB honek arau hauek betetzea proposatzen du, udalak edo, hala badagokio, Birgaitzeko Hirigintza Sozietateak egokitatzat jotzen dituzten beste neurri batzuk hartzeari kalterik egin gabe:

Fatxaden babesa.

– Energia elektriko, telefonia eta herri argiteriako sareak egungo trazadura motaren arabera instalatuta geratzen diren bitartean, aireko lineetan oinarrituta eta fatxadetan, horiekin kontaktuan dauden sare tarteek banaketa eta antolaketa behar bezala ordenatuak, ezagutzeko modukoak, argiak eta koherenteak izan beharko dituzte, bai eraikinaren lerrokadurari bai fatxadako baoen banaketari dagokienez, jabeek edo egoiliarrek eraikinari edo haren edozein atali eman ahal dizkieten erabilera eta gozamina inola ere murriztu gabe.

– BIPBren eremuan baimendutako edozein eraikuntzako esku hartzek energia elektriko, telefonia, gas instalazioak eta beharrezkoa den beste edozein egokituko ditu udalak onetsitako urbanizazio proiektuan aipatutako hiri zerbitzuetarako ezartzen diren trazadura berriko lurpeko lurretara; urbanizazio proiektu horretan, gainera, herri argiteriako sarerako azterketa eta tratamendu analogoak barne hartu beharko dira.

Egokitzapen horrek atari bakoitzean dagozkion kutxatilik eraikitzea ekarriko du, etorkizunean sare bakoitzerako harguneekin konektatzeko.

– Monumentu kategoriako eraikinetan (babes berezia eta babes ertaina dutenak), guztiz debekatuta egongo da fatxadetan herri argiteriako luminariak edo apaintzekoak, megafonia aparatuek, markak, trafiko seinaleak, semaforoak, etab. instalatzea.

– Fatxadetako baoetan debekatuta dago edonolako pertsianak instalatzea, elementu horiek guztiz arrotzak direlako herrigune historikoko eraikin bereizgarrietako leiho arrunteko eta leiho balkoneroetako baoentzat eta arotzerientzat. Pertsianak dauden kasuetan onartuko dira, eraikina ordeztu edo (edozein kategoriatan) birgaitu arte.

Zurezko kontraleihoak baimentzen dira, guztiz opakuek zein oholtxo horizontal makurtuko saretakoak (finkoa edo graduagarria) izan.

Kaleetako eta espazio publikoetako errotuluak:

Kaleen edo espazio publikoen izendapen, toponimia edo identifikaziorako eta memoria historikorako esanguratsuak diren eraikinen garrantzia edo bereizitasuna adierazteko asmoz, komenigarria da udalak helburu horiek dituzten errotulu mota guztietarako diseinu bateratua kudeatu eta onestea.

Errotuluen lehentasunezko materiala burdinurtua eta moldeatua izango da; kasu berezietan, eta jasoko duen eraikinerako eraikuntza eta estetika egokitasuna erabat bermatuz, beste material batzuk baliatu ahalko dira, hala nola harria, letoia edo zeramika.

Nolanahi ere, bermatu beharko da fatxadetan ainguraketa piezen gutxieneko kopuruaz finkatzen direla eta, ahal den neurrian, harlanduz eraikitako eremuetatik kanpo daudela, hala badagokio.

Argiztapen apaingarria.

Mota horretako proiektu eta instalazioan haxe eskatuko da:

– Argituko den eraikin bakoitzaren argi kolorea hedadura osoan berdina izatea eta fatxadetako material eta ehundurekiko koherentea izatea.

– Argiztapen fokuak euskarri egokietan (badaudenetan zein eraiki berrietan) bermatzea, oinezkoek erraz hurbildu edo ukitzea saihestuz eta arbitrarioki alboko eraikinetarako zortzapenik, eragozpenik edo arriskurik sortu gabe, haien garrantzi arkitektoniko edo historikoa edozein dela ere.

– Argiztapen proiektuaren dokumentazio osoa eta sakona, teknikari eskudunak egina. Proiektua eta instalazioa behin betiko onestea, kasuan kasuko eraikinaren balio arkitektonikoak nabarmentzeko eta gaez ikusteko baliabide artifizial nahikoa dela egiaztatzeko egokiak eta beharrezkoak diren argiztapen probak egin ostean.

– Fokuetatiko edo islagailuetatiko argiztapen ibilbideek oinezkoen ohiko ikusteko aukerak inola ere oztopatzen ez dituztela eta itsualdi puntualik edo nahi ez den islarik sortzen ez dutela zaintzea. Alderdi hori bereziki garrantzitsua izango da ibilgailuek zirkulatzen duten bideetatik hurbil dauden zonetan.

– Fokuek euri edo ureztapen urarekiko duten estankotasuna bermatzeko ahaleginak egingo dira, baita hozteko edo aireztatzeko ere, arrazoi horiengatik gerta litezkeen ustekabeko arrisku edo istripuak saiheste aldera.

3.8. Gutxieneko bizigarritasun baldintzak.

BIPBk xede duen eremuaren barruan, etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzak 214/1996 Dekretuak, uztailaren 30ekoak, IV. eranskinean xedatutakoak izango dira.

Etxebizitzek, nolana ere, gutxieneko baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Etxebizitza orok, gutxienez ere, bi espazio bizigarri izango ditu, honako hauek bilduko dituztenak: sukaldea, jantokia, egongela, logela bat eta komun bat.

2. Gelak ez dira elkarri lotuta egongo, haietara sartzeko logelarik ez erabiltzeko eta era berean komunera sartzeko balio ez izateko moduan. Logela bakarra badago, komuna haren barruan egon ahalko da.

3. Espazio bizigarriek, komunek, sukaldeek eta janaritegiak izan ezik, zuzenean kanpora ematen duten beiradun irekiguneak izango dituzte. Muturreko birgaitze kasuetan, irtenbide arkitektonikoak eskatzen badu, egongelaren bidez edo antzeko espazio komun baten bidez argizatzen eta aireztatzen diren bi logela gehienez baimenduko dira etxebizitza bakoitzeko. Era berean, salbuespenez, espazioetako bat eskailera zuloaren bidez argitzea baimenduko da, baldin eta zenitalki nahiko argizatuta badago.

Gela argitzen duten baoen azalera sekula ere ez da izango guztizko azaleraren % 10 baino txikiagoa, argia eskailera begitik sartzen denean izan ezik, kasu horretan gutxieneko azalera aurreko balioen erdira murriztu baitaiteke.

4. Komunek, sukaldeak eta janaritegiek izan ezik, espazio guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren aireztapen zuloak edukiko dituzte, eta horien azalera argiztapen azaleraren 1/3 izango da. Aurreko ataleko salbuespen berberak onartzen dira. Zuzeneko aireztapenik ez duten komunek ezingo dute beste gela batetik lortu; aitzitik, aireztapen artifizialez egingo dute, airea berritza eta garbitza ahalbidetzeko. Sukaldeak, nolana ere, erauzpen artifizial independentea eduki beharko du espazio horretan sortzen diren gasak eta baporeak kanporatzeko.

5. Espazio bizigarriari argia eta airea ematen dizkieten eta sortu berri diren patioen azalera gutxienez zazpi (7) metro karratu izango dira, eta argi zuzena, gutxienez, bi (2) metro, hiru solairuko edo gutxiagoko eraikinetan.

Oro har, barruko patioei dagokienez, indarrean dauden arau subsidiarioek xedatutakoa aplikatuko da.

Solairu konputagarrien kopurua zehazteko, kasuan kasuko patioaren mailatik abiatuta zenbatuko dira.

Patioa badagoenean eta eraikina ordezteka ekartzen ez duten obrak egiten direnean, egungo dimentsioei eutsi ahalko zaie.

6. Etxebizitzaren azalera erabilgarria ez da 33 m² baino txikiagoa izango.

Etxebizitza orok, gutxienez, logela nagusi bat edukiko du.

Sukaldeari, egongelari eta jangelari dagokien guztizko azalera ez da 20 m² baino txikiagoa izango.

7. Eraikinaren egiturazko segurtasuna zuzena bada, etxebizitzetan dauden altuerari eutsi ahalko zaie, barruko altura librea 2,20 metro baino handiagoa bada.

Txapitula formako espazioetan, 1,50 m baino gutxiagoko altura librea duten azalerak ez dira metro karratu gisa konputatuko.

Espazio horren bolumenak azalera bereko eta 2,20 m-ko altuerako gela bati dagokiona baino handiagoa izan beharko du.

8. Estalkiaren azpiko espazioa bizigarritzat joko da bi baldintza hauetako bat betetzen duenean:

Kasuan kasuko espazioak ez badauka 1,80 m baino gehiagoko barne altuerara iristen den baorik fatxadan, bakarrik joko da bizigarritzat baldin eta azpiko solairuari lotu ahal bazaio eta sarbide bakarra horren bidezkoa bada; horrela, espazio guztiak etxebizitza unitate autonomoa osatuko du azalerari, programari, instalazioei eta abarri dagokienez.

Estalkiaren azpiko espazioak 1,80 m baino gehiagoko barne altuera gainditzen duten aireztapen eta argiztapen baoak badauzka fatxada planoan, eta hor aurreko 7. ataleko azken paragrafoko baldintzak betetzen badira, orduan ere joko da espazio bizigarritzat.

Nolanahi ere, espazio bizigarriaren gaineko estalkiak indarrean dauden arauak ezarritako isolamendu termiko eta akustikoko baldintzak bete beharko ditu.

Estalki azpiko espazioetan egun dauden etxebizitzak onartzen dira.

Eraikina ordeztzen bada edo muntagatik ordezkapenarekin konpara daitekeen birgaitzea egiten bada, estalkiaren azpiko espazioak aurreko paragrafoetan xedatutakoa bete beharko du.

9. Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, isolamendu termikoa eta iragazgaiztea ziurtatu beharko dira, material hidrofugo eta isolagarri egokiak erabiliz.

10. Etxebizitzako ur beltzak hodi iragazgaitz eta aireztatuaren bidez isuriko dira estolderia sare nagusira.

11. Komunak gutxienez komunontzia, konketa eta dutxa edukiko ditu, eta gomendagarria da ahal den guztietan esertzeko bainuontziak edo bainuontzi erdiak erabiltzea.

12. Etxebizitzako instalazio elektrikoak behe tentsioaren araudia beteko du.

Etxebizitzen bizigarritasun baldintzak egokitzen dituzten obrak:

- Etxebizitzaren barne birbanaketa.
- Iturgintza eta saneamenduko barne instalazioa eta etxebizitzen bizigarritasun baldintzak egokitzearen ondorioz horiek berriro ipintzea
- Elektrizitateko barne instalazioa, behe tentsioari buruzko araudiaren arabera
- Isolamendu termiko eta akustikoa gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzeko
- Sukaldeen, bainugelen eta komunen aireztapen artifiziala
- Argiztapen naturala
- Aireztapen naturala
- Oinarrizko sukalde instalazioak
- Aurreko jarduketek eragindako akabera obra guztiak (leunketak, karro estaldurak, zoladurak, arotzeriak, pinturak).

Informazio grafikoa esteka honetan dado ikusgai:

<http://www.araba.eus/web/GESALTZA-HHBIPB-FITXAK>