

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

AGURAINGO UDALA

Behin betiko onespena ematea herrigune historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren berrikuspenari

Hirigintza araudiaren argitalpena. Agurain udalerriko herrigune historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren berrikuspena behin betiko onartu zen 2018ko abenduaren 20ko ohiko saioan, eta 7. ALHAOn argitaratu zen, 2019ko urtarrilaren 16an, Lurzoruaren eta hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5 artikulua betez; hala, aipatutako planeko hirigintza araudia argitaratu egingo da.

Dagozkion ondorioak izan ditzan argitaratzen da.

Agurain, 2019ko irailaren 26a

Alkatea

ERNESTO SAINZ LANCHARÉS

AURKIBIDEA

HIRIGINTZA ARAUDIA

I. TITULUA. ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea
2. artikulua. Izaera
3. artikulua. Eremua
4. artikulua. Indarraldia eta ondorioak
5. artikulua. Dokumentazioa
6. artikulua. Interpretazioa

2. KAPITULUA PLANA GARATZEKO ARAUDIA

7. artikulua. Xehetasunezko azterlana
8. artikulua. Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak

II. TITULUA ERAIKUNTZA, URBANIZATZEA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA. ZONAKATZEA

9. artikulua. Antolamendu zonak

2. KAPITULUA ERAIKUNTZA ARAUTZEKO ARAUDIA

1. atala. Definizioak
10. artikulua. Hirigintza arloko definizioak
11. artikulua. Eraikuntza elementuetako definizioak

2. atala. Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia
12. artikulua. Eraikuntza katalogoa
1. azpiatala. Eraikuntzako esku hartzeen araudia
13. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 1. kategoria, babes berezidunak
14. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 2. kategoria, babes ertainekoak
15. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 3. kategoria, babes ertainekoak fatxadan eta oinarrizko babesdunak eraikinaren gainerako ataletan
16. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 4. kategoria, babes ertainekoak fatxadan
17. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 5. kategoria, oinarrizko babesdunak
18. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 6. kategoria, oinarrizko babesdunak fatxadan
19. artikulua. I. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 7. kategoria, oinarrizko babesdunak fatxadaren beheko solairuko zatian
20. artikulua. II. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Ingurumen baliodun eraikinak, 8. kategoria, interes tipologikodunak
21. artikulua. II. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio zehatzik gabeko eraikinak, 9. kategoria, egokituak
22. artikulua. II. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Balio zehatzik gabeko eraikinak, 10. kategoria, desadostasun morfologikoekin
23. artikulua. IV. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak
Eraikin desegokiak, 11. kategoria, desadostasun morfologikoekin
24. artikulua. Eraikuntza berriko eraikuntza esku hartzeak
3. atala. Eraikuntza ordenantza
25. artikulua. Eraikina berreskuratzea eragingo duten jarduketak
26. artikulua. Hirigintza egokitzapena
27. artikulua. Oinarrizko baldintzak
28. artikulua. Kanpo osaerako baldintzak
29. artikulua. Barne osaerako baldintzak
30. artikulua. Instalazioen baldintzak

- 31. artikulua. Segurtasun baldintzak
- 32. artikulua. Eraikuntzaren kalitate baldintzak
- 33. artikulua. Olanak eta markesinak
- 34. artikulua. Errotuluak eta plakak
- 35. artikulua. Eraikinei lotutako espazio libre publikoen itxiturak
- 36. artikulua. Lonjetako segurtasuneko itxiturak
- 3. KAPITULUA URBANIZAZIO EKINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA
 - 1. atala. Tratamenduen eta jarduketa mailen definizioak
 - 37. artikulua. Tratamendu motak
 - 38. artikulua. Jarduketa mailak
 - 2. atala. Eraikuntzan esku hartzearen araudia
 - 39. artikulua. Espazio libreen katalogazioa
 - 40. artikulua. Espazio libreei esleitzen zaien tratamendu mota
 - 41. artikulua. Espazio libreei esleitzen zaien jarduketa maila
 - 3. atala. Urbanizazio ordenantza. Diseinu irizpideak
 - 42. artikulua. Egoitza izaerako espazio libre publiko, plaza eta lorategiak
 - 43. artikulua. Kaleak
 - 44. artikulua. Kantoiak
 - 45. artikulua. Erabilera murriztuko espazio libre publikoak (Caños)
 - 45 bis artikulua. Erabilera publikoko espazio libre pribatuak
 - 46. artikulua. Espazio libre pribatuak
 - 4. atala. Materialen, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak
 - 47. artikulua. Materialen baldintzak
 - 48. artikulua. Hiri altzarien baldintzak
 - 49. artikulua. Ur horniduraren baldintzak
 - 50. artikulua. Saneamendu eta estolderiako baldintzak
 - 51. artikulua. Energia elektrikoaren horniduraren baldintzak
 - 52. artikulua. Argiteriaren baldintzak
- 4. KAPITULUA. ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA
 - 53. artikulua. Definizioak
 - 54. artikulua. Erabilera globala
 - 55. artikulua. Erabilera bereizgarriak
 - 56. artikulua. Egoitza erabilera bereizgarria
 - 57. artikulua. Komunitate ekipamenduko erabilera bereizgarria
 - 58. artikulua. Erabilera bereizgarrien esleipena
 - 59. artikulua. Erabilera bateragarriak
 - 60. artikulua. Interes lehenetsiko jarduera babestuen katalogoa
- III. TITULUA. KUDEAKETA ARAUTZEKO ARAUDIA
 - 1. KAPITULUA. KUDEAKETA UNITATEAK DEFINITZEA ETA ZEHAZTEA
 - 61. artikulua. Jarduketa zuzeneko unitateak

- 62. artikulua. Egikaritze egoitza unitate konposatuak
- 63. artikulua. Egikaritze egoitza unitate publikoak - UPR
- 64. artikulua. Ekipamenduko egikaritze unitate publikoak - UPE
- 65. artikulua. Birgaitze ekintza babestuak
- 66. artikulua. Bereziki babestutako birgaitze ekintzak
- 67. artikulua. Egikaritze unitateak

2. KAPITULUA KUDEAKETA MODUAK

- 68. artikulua. Jarduketa zuzenak kudeatzeko moduak
- 69. artikulua. Egoitzako egikaritze unitate konposatuak kudeatzeko modua
- 70. artikulua. Egoitzako egikaritze unitate publikoak kudeatzeko modua
- 71. artikulua. Espazio libre eta ekipamenduko kudeaketa publikoko egikaritze unitateak kudeatzeko modua
- 72. artikulua. Egikaritze unitate geroratuak kudeatzeko modua

3. KAPITULUA BIRGAITZE EKINTZETARAKO BALDINTZAK, BIRGAITZEAREN ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK

- 73. artikulua. Birgaitze ekintzen baldintzak
- 74. artikulua. Birgaitzearen onuradunen eskubideak
- 75. artikulua. Udalaren ahalmenak

IV. TITULUA. BABES ARKEOLOGIKOA

- 76. artikulua. Aguraingo herrigune historikoaren zona arkeologikoa
- 77. artikulua. Babes arkeologikoaren mailak

I. TITULUA ARAUDI OROKORRA

1. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Xedea

Plan Berezi honen helburua da hirigintzako, eraikuntzako eta urbanizatzeko jarduketak antolatzea, bai eta Aguraingo Erdi Aroko hirigunean birgaitze integratukotzat jo den arearen hiri birgaitzerako beharrezko diren kudeaketa tresnak ezartzea ere. Helburuak honakoak dira: lehenik, hiri ehuna babestu, kontserbatu, zaharberritu eta hobetzea; bigarrenik, eraikitako eta urbanizatutako ondarearen balioa ezartzea eta modu egokiagoan erabiltzea. Horren ondorioz, honakoak bermatuko dira: batetik, biztanle kopuruari eustea eta, bestetik, hobekuntzak egitea biztanleen bizi baldintzetan, etxebizitzaren kalitatean, komunitateko ekipamenduen sustapenean eta jarduera ekonomiko bateragarrietan.

Betiere, Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 30eko 214/96 Dekretuaren 10. artikulua betez, hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzkoa.

2. artikulua. Izaera

Plan berezi hau indarrean dagoen hirigintza legedian definitutako plan berezien moten arteko bati dagokio, eta legedi horretan plan horietarako ezarritakoaren mende dago, baita Eusko Jaurlaritzaren Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan ezarritakoaren mende ere.

3. artikulua. Eremua

Plan bereziaren eremua 1 zenbakiko Mugaketa planoan ageri da; Foru kalea, Gordoa eta Zuazora iristeko errepideak eta hirigunea inguratuz horien arteko konexio tartea hartzen duen eremuari dagokio.

Indarrean dagoen Aguraingo HAPOn ezarri bezala, eremuak ipar muturrean kokatutako zona bat ere hartzen du, aipatutako errepideen arteko bidegurutzean, berrikusten den BIPBn jaso ez dena.

4. artikulua. Indarraldia eta ondorioak

Plan bereziaren berrikuspen honek indarraldi mugagabea izango du behin betiko onartzen denetik, harik eta Lurzoruaren Legean eta Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan aurreikusitakoarekin bat etorritik berriz ere berrikusi arte.

Plan berezia onartzearen ondorioak honako hauek izango dira: argitaratzea, betearaztea eta nahitaezkoa izatea, baita indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitakoarekin bat etorritik kasuan kasuko desjabetzeen zilegitasuna ere.

5. artikulua. Dokumentazioa

Planak honako agiri hauek ditu:

- A. Azalpen eta justifikazio memoria.
- B. Hirigintza araudia.
- C. Antolamendu planoak.
- D. Ekonomia eta finantzako azterlana, eta jarduketa programa.
- E. Lurzoruen baliori buruzko zehaztasunak.
- F. Eraikuntzaren eta espazio libreen katalogoa.

6. artikulua. Interpretazioa

Planaren agirietan ezarritakoa interpretatzeko, hauxe da lehentasun ordena:

1. Hirigintza araudia (B).
2. Eraikinen eta hiriko espazioen katalogoa (F).
3. Antolamendu planoak (C).
4. Azalpen eta justifikazio memoria (A).

Ekonomia eta finantzako azterlanak eta jarduketa programak (D) lehentasunezkoak izango dira kasuan kasuko arloetan.

2. KAPITULUA**PLANA GARATZEKO ARAUDIA****7. artikulua. Xehetasunezko azterlana**

Planean eremuko xehetasunezko azterlanak idazteko aukera aurreikusi da, indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitakoarekin bat etorritz.

8. artikulua. Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak

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

II. TITULUA**ERAIKUNTZA, URBANIZATZEA ETA ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA****1. KAPITULUA****ZONAKATZEA****9. artikulua. Antolamendu zonak**

Hiru antolamendu zona ezarri dira.

9.1. Antolamendu finkatuko zona.

Eremu eraiki horretako antolamendua egokitzen jo da eta bertan ez da aldaketarik zehaztu.

Zona honetan eraikuntza jarduketak kapitulu hauetan arautu dira: titulu honetako 2., 3. eta 4. kapituluak.

4. planoan (antolamendu zonak) antolamendu finkatuko eremua mugatu da.

9.2. Berrantolamendu zona.

Oraingo antolamendua aldatzea aurreikusi den eremuei dagokie.

Eremu horietan, area eraikigarriak ez datoz bat gaur egun eraikitakoekin, eta, edo, ezarritako erabilerak ez datoz bat existitzen direnekin.

Berrantolamendu eremua honako azpieroemua hauei dagokie.

9.2.1. R.1. Azpieroemua - I. Etxadia.

– Mugak: Etxadia antolatze fitxa planoak.

– Azalera: 802 m²

– Lurzatiak: Kale Nagusia, 23. zenbakia (58 c).

Kale Nagusia, 25. zenbakia (57).

Zapatari kalea, z.g. (182 c).

– Aurreikusitako eraikina: Eraikin berri trinkotua NEC.1-4.

Eraikin berria NEL 1-1, 1-2, 1-3 multzoa.

Eraikinek beheko solairuan ataripea izango dute Zapatari kalera, 3 metroko zabalerarekin.

– Goiko solairuen okupazioa: 512 m²

– Solairu kopurua: B + 2

– Erabilera: bizitegiak.

– Etxebizitza kopurua: 10

– Lurzorua lagatzea: Azalera Caño deitutakoari eta espazio libre publikoari dagokio.

– Urbanizazioa: El Caño eta espazio libre publikoa.

– Kudeaketa: UCR1 bizitegirako egikaritze unitatea.

– Jarduketa sistema: ituntzea.

Berdinbanatu, lagatu eta urbanizatzeko gehieneko epea: 2 urtekoa, BIPB behin betiko onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte konpentsazio espediente onartzen denetik.

9.2.2. R.2. Azpierzemua - II. Etxadia.

– Mugak: II. etxadia antolatzeke fitxa plano.

– Azalera: 1.104 m²

– Lurzatiak: Kale Nagusia, 30. zenbakia (44 c).

Bustamante Jauregia.

– Aurreikusitako eraikina: Eraikin berri trinkotua NEC.2-1.

– Okupazioa: 711 m².

– Solairu kopurua: B + 2

– Erabilera: Ekipamendu publiko orokorra.

– Lurzorua lagatzea: -

– Urbanizazioa: El Caño eta espazio libre publikoa.

– Kudeaketa: Lurzorua jabetza publikokoa da.

9.2.3. R.3. Azpierzemua -III. etxadia.

– Mugak: III. etxadia antolatzeke fitxa plano.

– Azalera: 1.169 m²

– Lurzatiak: 180 katastroko lurzatiaren zati bat.

175. parte katastrala.

176. parte katastrala.

– Erabilera: Aparkaleku publiko azalean eta sestra azpiko solairuetan.

– Solairu kopurua: Sestratik behera gehienez hiru solairu.

– Kudeaketa: Ekipamenduko Egikaritze Unitate Publiko / UPE 1.

– Antolamendu sistemak: desjabetzea.

- Lurzoruaren antolamendu planoak: 2 urtekoa, BIPB behin betiko onesten denetik aurrera.
- Egikaritzea: 2 urte lurzoria lortzen denetik
- Azalerako solairuaren tratamendua: Azalean aparkaleku publiko gisa hartuko da, landare, zuhaitz eta babesteko lorategiekin.

9.2.4. R.4. Azpierenmua -9. etxadia.

- Mugak: 9. etxadia antolatzeko fitxa planoak.
- Azalera: 382 m²
- Lurzatiak: 7. lurzatiaren zati bat.
- Erabilera: Aparkaleku publikoak azalean.
- Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitateak.
- Egikaritze epea: 2 urte BIPB behin betiko onartzen denetik.
- Azalerako solairuaren tratamendua: Aparkaleku publiko gisa hartuko da, landare, zuhaitz eta espazio berdeekin, eta hegoaldeko eraikineko mehelina berregokitzeari ekingo zaio.

9.2.5. R.5. Azpierenmua -10. etxadia.

- Mugak: Etxadia antolatzeko fitxa planoak.
- Azalera: 580 m²
- Lurzatiak: Zapatari kalea, 43.
- Aurreikusitako eraikina: Eraikin berria, NEL 10-1 lotean.
- Eraikin berria, NEL 10-2 lotean.
- Eraikin berria, NEL 10-3 lotean.
- Eraikin berria, NEL 10-4 lotean.
- Eraikin guztiek beheko solairuan ataripea izango dute Zapatari kalera, 3 metroko zabalera-rekin.

- Goiko solairuen okupazioa: 367 m²
- Solairu kopurua: B + 2
- Etxebizitza kopurua: 8
- Lurzoria lagatzea: -
- Urbanizazioa: Espazio libre pribatua, erabilera publikoarekin.
- Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitatea.
- Antolamendutik kanpoko eraikinak: Zapatari kalea, 43.
- Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte BIPB onartzen denetik.

9.2.6. R.6. Azpierenmua -12. etxadia.

- Mugak: Etxadia antolatzeko fitxa planoak.
- Guztirako azalera: 317 m²
- Lurzatiak: 123.
- Aurreikusitako eraikina: Eraikin berri trinkotua NEL 12-01.

Eraikin berria, NEL 12-02 lotean.

- Okupazioa: 179 m²
- Etxebizitza kopurua: 6.
- Lurzorua lagatzea: -
- Urbanizazioa: Espazio libre pribatua.
- Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitatea.
- Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte BIPB onartzen denetik.

9.2.7. R.7. Azpieremua -12. etxadia.

- Mugak: 12. etxadia antolatzeko fitxa planoan.
- Guztirako azalera: 1.403 m²
- Lurzatiak: 120 eta 121.
- Aurreikusitako eraikina: Existitzen den eraikina birgaitzea (14 x19 m).

Eraikin berria lurzatiaren hegoaldean, antolamendu planoan aipatutako eraikuntza lerro eta lerrokadurekin bat etorritz (14 x 17).

- Okupazioa: 675 m²
- Solairu kopurua: B + 2
- Erabilera: Promozio publikoko hotela.
- Lurzorua lagatzea: -
- Urbanizazioa: Barrualdeko espazio librea.
- Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitate publikoa.

9.2.8. R.8. Azpieremua -13. etxadia.

- Mugak: 13. etxadia antolatzeko fitxa planoan.
- Guztirako azalera: 295 m²
- Lurzatiak: -

– Aurreikusitako eraikina: Taberna kioskoa, eraikuntza lerroen barrualdean, antolamendu planoan definitutakoa.

- Okupazioa: 96 m²
- Solairu kopurua: B:
- Erabilera: Taberna, kafetegia, haurrentzako jolas eremuarekin.
- Urbanizazioa: Gertuko espazio librea.
- Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitate publikoa.

9.2.9. R.8. Azpieremua -14. etxadia.

- Mugak: Etxadia antolatzeko fitxa planoan.
- Guztirako azalera:

Pribatua: 1.118 m²

- Lurzati pribatuak: Foru kalea, 25.
- Foru kalea, 27 (partzialki).

Corta kalea, 1.

Corta kalea z.g.

Arramel kalea, 6.

Arramel kalea, 8.

— Aurreikusitako eraikinak: Eraikin berria, NEL 14-1 lotean.

Eraikin berria, NEL 14-2 lotean.

Eraikin berria, NEL 14-3 lotean.

Eraikin berria NEB multzoan - 14-4.

— Okupazioa: Beheko solairua:

1. solairua:

2. eta 3. solairuak: Solairu kopurua:

* NEB - 14-4: PB + 3. Bi ataripe utzi beharko ditu.

Bata solairu bikoitzekoa (PB +1) eta bestea PB solairu batekoa, Antolamendu Planoan adierazi bezala.

* NEL - 14- 1, 14-2 eta 14-3: PB + 2.

— Etxebizitza kopurua: 14.

— Lurzorua lagatzea: Espazio libre publikoa.

— Urbanizazioa: Espazio libre pribatua.

— Antolamendutik kanpoko eraikinak: Foru kalea, 25.

Foru kalea, 27.

Corta kalea, 1.

Corta kalea z.g.

— Kudeaketa: UCR2.

— Jarduketa sistema: ituntzea.

— Berdinbanatu, lagatu eta urbanizatzeko gehieneko epea: 2 urtekoa, BIPB onesten denetik aurrera.

— Eraikuntza lizentzia eskatzeko gehieneko epea: Urtebete ituntze espedientea onartzen denetik.

9.2.9. R.10. Azpieremua -17. etxadia.

— Mugak: Etxadia antolatzeko fitxa plana bat dator 2017ko hiri antolamendurako plano orokorrak BIPBren eremuan txertatutako eremuarekin, 1990eko birgaitze integratuko eremuaren mugaketan jaso ez zena.

— Guztirako azalera: 1.950 m²

— Azalera pribatua: 950 m²

— Lurzati pribatuak: 18, 19 eta 20.

— Kalifikazioa: Espazio libre publikoa.

— Kudeaketa: Zuzeneko jarduketa unitate publikoa.

9.3. Berrantolamendu geroratuko zona.

Tipologikoki desegokia izatearen ondorioz existitzen den eraikina ordezteko ezarri den eremu eraikiekin bat dator; hala ere, bat datozen XX. mendearen bigarren erdian egindako eraikuntza jarduketekin eta egoera onean daudenez, BIPBen berrikuspen hau indarrean egongo den tartean eraikin horiek ordezteko ez da bideragarritzat jo.

Horrenbestez, eremu hauen berrantolamendua geroratu egingo da, eta plan bereziaren etorkizuneko berrikuspen baten esku utziko da.

Berrantolamendu geroratuko eremua honako azpieren hauei dagokie:

— D1 Azpieren I Etxadia	Zapatari kalea, 16.
— D2 Azpieren II Etxadia	Zapatari kalea, 24.
— D3 Azpieren III Etxadia	Kale Nagusia, 69. Zapatari kalea, 38.
— D4 Azpieren IV Etxadia	Kale Nagusia 74, 76, 78
— D5 Azpieren 8 Etxadia	Zapatari kalea 19, 21
— D6 Azpieren 9 Etxadia	Zapatari kalea 25, 27
— D7 Azpieren 10 Etxadia	Zapatari kalea, 41.
— D8 Azpieren 10 Etxadia	Zapatari kalea 49, 51
— D9 Azpieren 12 Etxadia	Zapatari kalea 12, 14
— D10 Azpieren 13 Etxadia	Simón Martínez de Abad plaza, 2, 4, 6, 8.
— D11 Azpieren 14 Etxadia	Foru kalea, 23.
— D12 Azpieren 15 Etxadia	Arramel kalea, 1, 3.

2. KAPITULUA

ERAIKUNTZA ARAUTZEKO ARAUDIA

1. atala

Definizioak

10. artikulua. Hirigintzari buruzko definizioak

10.1. Lurzatia. Unitate fisiko eta onibarrekua osatzen duen lursail zati oro da.

- Hasierakoa. Plana onartu aurretik jada bazegoen.
- Azkena. Plan berezia aplikatzearen ondorioz lortzen dena.

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

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

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

10.5. Lerrokatzea. Espazio publikoak eta pribatuak bereizten dituen lerroa edo muga da.

• Nagusia. Zapatari, Nagusia, Harategia, Foru kale, Erregearen Atari, San Juan plazako lerrokatzea eta harresiek eratutakoak.

• Bigarren mailakoak. Erabilera publikoak diren gainerako espazio publikoetako lerrokatzea.

• Atzekoa. Erabilera murriztuko espazio libre publikoetako lerrokatzea (Caños).

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

11. artikulua. Eraikinaren osagaien definizioak

11.1. Eraikinaren altuera Plan honen ondorioetarako, eraikuntzaren altuera kaleko sestratik, eraikuntzaren fatxada nagusiaren erdigunetik neurtuta, erlaitzaren edo teilatu hegalararen beheko aldera doan distantzia bertikala da.

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

- Nagusia. Lerrokadura nagusiko segmentu batetik igarotzen da.
- Bigarren mailakoa. Bigarren mailako lerrokadurako segmentu batetik igarotzen da.
- Atzekoa. Lerrokadura nagusiko segmentu batetik igarotzen da.
- Albokoa. Eraikin baten eta espazio libre pribatu baten arteko banaketa zehazten duen eraikuntza lerroko segmentu batetik igarotzen da. Eraikinaren alboko edo atzeko aldekoa izan daiteke.

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

11.4. Baoa. Argia sartzea uzten duen fatxadaren zatia da.

11.5. Bao ardatza. Fatxadaren gainazaleko lerro bertikala, bao baten azalera erdi berdin bitan banatzen duena.

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

11.7. 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.

11.8. Eskailerako baoa. Eskailera eta bertako eskailburuak biltzen dituzten paramentu bertikalek mugatutako gunea da.

11.9. Eskailerako begia. Eskailera arrapalen eta eskailburuen kanpoko mugetako plano bertikalek mugatzen duten gunea libre da.

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

11.11. Sotoartea. Eraikin bateko sotoarteko solairutzat jotzen da sabai forjatuaren behe kota eraikinerako sarbideko kale nagusiaren sestraren kotaren gainetik 1,50 metrotik beherako tartera daukana bere luzera guztian.

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

11.13. Barruko etxebizitza. Barruko etxebizitza esaten zaio kanpoko etxebizitza izateko ezarritako baldintzak betetzen ez dituzten egongelako edo egongela-jangelako argiztatze eta aireztatze baoak dauzkatenari.

*2. atala**Eraikuntzan esku hartzeari buruzko araudia***12. artikulua. Eraikuntza katalogatzea**

Existitzen diren eraikinetarako zein sor daitezkeen eraikin berrietarako eraikuntzan aurreikusi diren esku hartzeak arautze aldera honako katalogazio hau ezarri da:

- I. Multzoa. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak.
 1. kategoria. Babes berezia daukaten eraikinak.
 2. kategoria. Babes ertaina daukaten eraikinak.
 3. kategoria. Babes ertainekoak fatxadan eta oinarrizko babesdunak eraikinaren gainerako ataletan.
 4. kategoria. Fatxadan babes ertaina daukaten eraikinak.
 5. kategoria. Oinarrizko babesa daukaten eraikinak.
 6. kategoria. Fatxadan oinarrizko babesa daukaten eraikinak.
 7. kategoria. Beheko solairuko fatxadan oinarrizko babesa daukaten eraikinak.
- II. multzoa. Ingurumen balioa duten eraikinak.
 8. kategoria. Interes tipologikoko eraikinak.
- III. multzoa. Balio zehatzik gabeko eraikinak.
 9. kategoria. Eraikin egokituak.
 10. kategoria. Desadostasun morfologikoak dituzten eraikinak.
- IV. multzoa. Eraikin desegokiak.
- V. multzoa. Eraikin berriak.

1. azpiatala

Eraikuntzako esku hartzeen araudia

13. artikulua.I. multzoko eraikinetan eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 1. kategoria, babes berezidunak

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

13.2. 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.

13.3. Eraikin hauetan eragina daukaten obra guztietan higiezinaren oinarrizko lerroak eta ezaugarri bolumentrikoak mantendu beharko dira.

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

13.5. Eraikin horietan baimendutako esku hartzeak irizpide hauekin egin beharko dira, eta, horrez gain, eraikinaren forma eta egiturako elementu tipologikoak errespetatu beharko dira:

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

- Barruko zein kanpoko fatxadak zaharberritzea.
- Barruko espazioak zaharberritzea.
- Erori edo bota diren eraikinaren zatia edo zatiak tipologikoki zaharberritzea.
- Espazioaren jatorrizko banaketa eta antolamendua kontserbatu edo leheneratu.
- Eraikuntza unitatearen parte diren eraikitako lursailen (patioak, klaustroak, plazak, baratzak edo lorategiak) jatorrizko egoera kontserbatu edo leheneratu.

b) Eraikina sendotzea, berreskuratu ezin diren parteak aldatuz, egituraren ondorengo elementuen kokapena edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko eta barruko euste hormak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia, jatorrizko estalkia egiteko erabilitako materiala berrezarri.

c) Gehigarri apalgarriak eta interesa areagotzen ez duen edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko kontraste negatiboa eragiten duen duela gutxiko obra oro kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren inguruak sartzeari, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

13.6. Salbuespenetzko kasuetan, kategoria honetako eraikinetarako babes araubide hau aplikatzea horietan erabilera publiko berririk sartzeari ahalbidetzen ez badu, Eusko Jaurlaritzako organo eskudunak horretarako xedatzen duenari men egingo zaio.

14. artikulua. I. multzoko eraikinetan eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 2. kategoria, babes ertainekoak

14.1. 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.

14.2. Eraikin horiei eragiten dien obra edo esku hartze orotan ezin izango da aldatu horien egitura bolumetrikoa, ez eta lerrokadura ere. Hala ere, babes bereziko elementu edo eraikin zatiak dauden kasuetan, osaera bolumetrikoa aldatu ahalko da, betiere aldaketa horren xedea eraikin zati edo elementu horien balioa nabarmentzea denean.

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

14.4. Kategoria honetako elementu eta higiezinetan baimendutako esku hartzeek, eraikinetan egitura ezaugarri, ezaugarri formal eta tipologikoen balioa nabarmenduz, eraikina erabat berreskuratzea ahalbidetu beharko dute, eta irizpide hauen arabera egingo dira:

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.

– Barruko espazioak berritzea, betiere arkitekturaren eta kulturaren arloan garrantzia handia duten elementuak badira.

b) Eraikina sendotzea, berreskuratu ezin diren parteak aldatuz, egituraren ondorengo elementuen kokapena edo kota aldatu gabe:

- Kanpoko eta barruko euste hormak.
- Forjatuak eta gangak.
- Eskailerak.
- Estalkia, jatorrizko estalkia egiteko erabilitako materiala berrezarri.

Komunitateko ekipamenduko eraikinetan baimendu egingo da eskailera kopurua areagotzea, ordezteza edo kentzea, betiere kultura eta arkitektura intereseko elementu bereizgarri edo tipologikoa ez bada, eta jarduketaren xedea sutearen aurkako babes eta segurtasun arloan indarrean dagoen araudia betetzea ahalbidetzea bada, baita eraikina esleitutako erabilerara moldatzea ere.

Babes bereziko elementuen balioa nabarmentzeko baino ez da baimenduko estalkiaren kota eta bolumetria aldatzea, esaterako harresiaren kasuan. Elementu horren kotaren gehienezko bariazioa, gaur egungo egoerarekin alderatuta, 1,00 metrokoa izango da oro har, babes bereziko elementuen balioa nabarmentzeak eska ditzakeen egokitzapenekin.

c) Gehigarri apalgarriak eta interesa areagotzen ez duen edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko kontraste negatiboa eragiten duen duela gutxiko obra oro kentzea.

d) Funtsezko instalazio teknologikoak eta higieñaren eta osasunaren inguruak sartzeari, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

15. artikulua. I. Multzoko eraikinetan eraikuntza esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 3. kategoria, babes ertainekoak fatxadan eta oinarrizko babesdunak eraikinaren gainerako ataletan

15.1. Debeztatuta 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.

15.2. Eraikin horietan baimendutako esku hartzeak, aurreko artikuluetan (2. artikulua eta 3. artikulua) aipatutakoez gain, honako hauek izan ahalko dira:

a) Babes ertaineko fatxadak zaharberritzea.

b) Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoak aldatuz edo bao berriak irekiz fatxaden osaera orokorra aldarazten ez badute.

c) Estalkia konpontzeko lanak; hala badagokio, uhalak edo egiturako beste elementu batzuk ordeztu ahalko dira, baina estalduraren eta akaberaren material eta formei eutsi egin beharko zaie.

d) Eraikinaren edozein elementu irazgaizteko obrak.

e) 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.

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

g) Barruko lanak, besteak beste: emokadura eta pintura, zolatuak egin eta konpontzea, arotzeriako barruko lanak, iturgintzako konponketak, berogailua eta tximiniak, sukaldeak eta komunak aldatzea eta funtsezko osasun eta higieñe eta teknologia instalazioak txertatzea.

h) Artikulu honetako aurreko epigrafeetan aipatutako obren garrantzia bereko edo pareko beste edozein obra, eraikinaren osasun eta higieñe baldintzak hobetzera bideratuta badago eta ez badu ingurumen eta/edo tipologia balioetan kalterik eragiten.

i) Aski ez diren egitura elementuak ordezteza, edo gaizki daudenen ordezkariak jartzea, material desberdinekoak izan arren, eta segurtasuna eta egonkortasuna areagotzea eragingo duten bestelako lanak egitura eta zimenduen osaeran.

j) Barrualdeko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, funtsezko osasun, higieñe eta teknologia instalazioak txertatzearen ondoriozko lan txikiak gainditzen dituztenak, betiere bizigarritasuna hobetzeko badira eta higiezinaren ingurumen eta/edo tipologia balioen aurkakoak ez badira.

k) Gehigarri apalgarriak eta interesa areagotzen ez duen edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko kontraste negatiboa eragiten duen duela gutxiko obra oro kentzea.

16. artikulua. I. multzoko eraikinetan eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 4. kategoria, babes ertainekoak fatxadan

16.1. 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.

16.2. Babes bereziko fatxadetan soilik zaharberritze obrak baimenduko dira.

16.3. Gainerako eraikuntza jarduketak eraikuntza antolamenduan arautuko dira.

17. artikulua. I. multzoko eraikinetan eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 5. kategoria, oinarrizko babesdunak

17.1. 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.

17.2. Eraikin horietan baimendutako esku hartzeak, aurreko artikuluetan (2. artikulua eta 3. artikulua) aipatutakoez gain, honako hauek izan ahalko dira:

a) Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoak aldatuz edo bao berriak irekiz fatxaden osaera orokorra aldarazten ez badute.

b) Estalkia konpontzeko lanak; hala badagokio, uhalak edo egiturako beste elementu batzuk ordeztu ahalko dira, baina estalduraren eta akaberaren material eta formei eutsi egin beharko zaie.

c) Eraikinaren edozein elementu irazgaizteko 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 funtzioaren bat dutenean izan ezik.

f) Barruko lanak, besteak beste: emokadura eta pintura, zolatuak egin eta konpontzea, arotzeriako barruko lanak, iturgintzako konponketak, berogailua eta tximiniak, sukaldeak eta komunak aldatzea eta funtsezko osasun eta higieze eta teknologia instalazioak txertatzea.

g) Artikulu honetako aurreko epigrafeetan aipatutako obren garrantzia bereko edo pareko beste edozein obra, eraikinaren osasun eta higieze baldintzak hobetzera bideratuta badago eta ez badu ingurumen eta/edo tipologia balioetan kalterik eragiten.

h) Aski ez diren egitura elementuak ordezteak, edo gaizki daudenen ordeze berriak jartzea, material desberdinekoak izan arren, eta segurtasuna eta egonkortasuna areagotzea eragingo duten bestelako lanak egitura eta zimenduen osieran.

i) Barrualdeko espazioen banaketa eta antolaketa horizontala aldatzeko obrak, funtsezko osasun, higieze eta teknologia instalazioak txertatzearen ondoriozko lan txikiak gaintzen dituztenak, betiere bizigarritasuna hobetzeko badira eta higiezinaren ingurumen eta/edo tipologia balioen aurkakoak ez badira.

j) Gehigarri apalgarriak eta interesa areagotzen ez duen edo eraikuntzaren, eraikuntza unitatearen edo inguruaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoekiko kontraste negatiboa eragiten duen duela gutxiko obra oro kentzea.

18. artikulua. I. multzoko eraikinetan eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 6. kategoria, oinarrizko babesekoak fatxadan

18.1. Debekatuta dago oinarrizko babesarekin jasotako fatxadak guztiz edo hein batean eraistea, salbu eta 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 36. artikuluan xedatutako baldintzetan.

18.2. Fatxada horietan zaharberritze obrak baimenduko dira, baita itxura aldatzeko obra txikiak ere, baoen osaerari edo bao berriak irekitzeari dagokionez osaera orokorra nabarmen aldatzen ez bada.

18.3. Gainerako eraikuntza jarduketak eraikuntza antolamenduan arautuko dira.

19. artikulua. I. multzoko eraikinean eraikuntzako esku hartzea. Balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinak, 7. kategoria, oinarrizko babesdunak fatxadaren beheko solairuko zatian

19.1. Debekatuta dago espazio libre publikora fatxaden beheko solairuen tarte guztiz edo hein batean eraistea, salbu eta 7/1990 Legeak, uztailaren 3koak, euskal kultur ondareari buruzkoak, 36. artikuluan xedatutako baldintzetan.

19.2. Fatxaden tarte horietan zaharberritze obrak baimenduko dira, baita itxura aldatzeko obra txikiak ere, bauei aldaketari dagokionez osaera orokorra nabarmen aldatzen ez bada.

19.3. Gainerako eraikuntza jarduketak eraikuntza antolamenduan arautuko dira.

20. artikulua. II. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak Ingurumen baliodun eraikinak, 8. kategoria, interes tipologikodunak

Kategoria honetako eraikinetan egin beharreko eraikuntza jarduketak eraikuntza ordenantzan arautuko dira, eta eraikina berreskuratu edo ordeztea aukeratu ahalko da.

21. artikulua. III. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzeak Balio zehatzik gabeko eraikinak, 9. kategoria, egokituak

Kategoria honetako eraikinetan egin beharreko eraikuntza jarduketak eraikuntza ordenantzan arautuko dira, eraikina berreskuratu edo ordeztea aukeratu ahalko da.

22. artikulua. III. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzea Balio zehatzik gabeko eraikinak, 10. kategoria, desadostasun morfologikoekin

Kategoria honetako eraikinetan egin beharreko eraikuntza esku hartzeak eraikuntza ordenantzan arautuko dira.

Mantentze lan txikiak gainditzen dituzten jarduketan bidez (pintura, etab.) eta, nolahi ere, birgaitze babestuko laguntzak jaso badituzte, eraikinaren desadostasun morfologikoak zuzendu beharko dira, eraikin berriko kasuetarako kanpo osaerako baldintzak betez.

23. artikulua. IV. multzoko eraikinen eraikuntza esku hartzea Eraikin desegokiak, 11. kategoria, desadostasun morfologikoekin

Kategoria honetako eraikinetan egin beharreko eraikuntza esku hartzeak eraikuntza ordenantzan arautuko dira. Eraikina ordeztea ekarriko duten esku hartzeak baino ez dira birgaitze babestuko esku hartze modura hartuko.

24. artikulua. Eraikuntzako esku hartzea eraikin berrietan

Eraikin berrien eraikuntza eguneratzeak eraikuntza ordenantzan arautu dira.

3. atala
Eraikuntza ordenantza

25. artikulua. Eraikina berreskuratzea eragingo duten jarduketak

Arau hauetan araututakoaren ondorioetarako, eraikina berreskuratzeko jarduketa gisa hartuko dira I., II. eta III. multzoetan katalogatutako eraikinen gaineko jarduketak, baldintza hauek betetzen badituzte:

1. Fatxaden azaleraren gutxienez ehuneko 30 espazio libre publikora izatea.
2. Eraikinaren egitura osatzen duten egitura elementuetako mota bakoitzaren gutxienez ehuneko 50 mantentzea edo ezaugarri eta material bereko elementuekin ordeztzea.
 - Karga murruiak.
 - Zutabeak.
 - Habeak.
 - Forjatuak.

26. artikulua. Hirigintza egokitzapena

1. egoera: I. eta II. multzoetan eta, hala badagokio, III. multzoan katalogatutako eraikinen birgaitzea.

1. Azken lurzatia, lerrokadurak eta eraikuntza lerroak "Antolamendutik kanpoko eraikin eta lerrokadurak" planoan eta "Eraikuntzaren fitxak etxadika" planoan definitu dira.

1. Eraikina birgaitzeko esku hartzea egin ahal izateko, kudeaketa arautzeko arauditik aplikagarriak diren artikuluetan aurreikusitako lagapenak egin beharko dira aldez aurretik (III. Titulua).

1. Definitutako lerrokaduretatik kanpo geratuko diren eraikinen zatia edo zatiak antolamendutik kanpo geratuko dira, baita baimendutako gehienezko altuerak gainditzen dituzten zatiak ere. Lurzoruaren Legean aurreikusitakoa aplikagarria da, eta eraikina aurri egoeran egotea saihesteko finkatze eta estankotasun obrak egitea baimenduko da, betiere obra horiek ez badiote eragiten egitura elementuetako ehuneko 20 baino gehiagori (zutabeak, forjatuak, habeak, etab.). Horrez gain, eraikinaren balioa ez areagotzea bermatu beharko da, desjabetze ondorioetarako, areagotze horri berariaz uko eginez eta balioa aldez aurretik finkatuz.

2. I., II. eta III. multzoetan katalogatutako eraikinen kasuan gehienez hiru lurzati osatu multzokatzea baimenduko da, guztira batez beste 22 metroko zabalera gainditzen ez badute, ezta fatxadaren aurrealdean ere, 3., 4., 5., 6., 7. kategoria eta II. eta III. multzoetan.

2. egoera: II. eta III. multzoetan katalogatutako eraikinak eraistearen ondoriozko lurzatiak eta egikaritze unitateen birpartzelazioaren ondoriozko orubeak (V. multzoa).

1) Azken lurzatia eta lerrokadurak "Antolamendutik kanpoko eraikin eta lerrokadurak" planoan eta "Eraikuntzaren fitxak etxadika" planoan definitu dira.

2) Eraiki ahal izateko kudeaketa arautzeko arauditik aplikagarriak diren artikuluetan aurreikusitako lagapenak egin beharko dira aldez aurretik (III. Titulua).

3) Gehienez bi azken lurzati osatu biltzea baimenduko da, guztira batez beste ez badu 16 metroko zabalera gainditzen, ezta fatxadaren aurrealdean ere.

4) Bidenabar, Nel bi lote eta Nec lote bat biltzea baimenduko da. Kasu horietan, kanpo osaerako baldintzak betetzea (28. artikulua) modu independentean egiaztatuko da elkarketa osatzen duten lurzati bakoitzean; kanpotik, fatxadetan, antzeman beharko dira lurzatiak, helburu horrekin ezarritako eraikuntza elementuen bitartez, material aldaketan edo materialaren kolorearen bidez.

3. egoera: IV. multzoan katalogatutako eraikinetatik eratorritako lurzatiak. Desegokiak.

1. IV. multzoan katalogatutako eraikinak antolamendutik kanpo daude, eta, hala ere, mota guztietako zaintza eta bateratze obrak baimenduko dira, birgaitze babestuko esku hartze gisa hartzen ez badira; ezingo dute laguntzarik jaso plan honetan eta Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan ezarritako birgaitze integratuko eremuan.

1. Kasu horietan, birgaitze babestuko esku hartzetzat hartuko da gaur egungo eraikuntzak ordezte, eta eraikuntzako ordenantzan ezarritakoa bete beharko da. Horrez gain, hirigintza egokitzeko baldintzak ere bete beharko dira:

A) Eraikuntza lerroak eta lerrokadurak “Antolamendutik kanpoko eraikin eta lerrokadurak” planoan eta “Eraikuntzaren fitxak etxadika” planoan definitu dira.

B) Kudeaketa arautzeko arauditik aplikagarriak diren artikuluetan aurreikusitako lagapenak egin beharko dira (III. Titulua).

C) Esku hartzeen erabilera nagusia egoitzakoa denean, azken lurzatiek honako partzelazio baldintza hauek bete beharko dituzte:

1. Fatxadaren gutxieneko aurrealdea lerrokadura nagusi eta atzeko lerrokaduretara 6 metrokoa izango da.

2. Fatxadaren gehieneko aurrealdea lerrokadura nagusi eta atzeko lerrokaduretara 14 metrokoa izango da.

3. Azken lurzatiek arteko bereizketa lerroek (mehelinak) angeluak sortuko dituzte, lerrokadura nagusiarekin zein atzeko lerrokadurarekin, 75° eta 105° artekoak.

27. artikulua. Oinarrizko baldintzak

27.1. Oinplano okupazioa. Oinplano okupazioa aurreko artikuluan definitutako eraikuntza lerroek zedarritutakoa da (Hirigintza egokitzeko Araudia), eta antolamendu planoan jasotakoak.

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

27.3. Lurzatiok espazio libreak. Lerrokaduren barruko espazio libreak, lerrokaduren eta eraikuntza lerroen artean kokatutakoak, eraikinei lotutako erabilera pribatura bideratuko dira, eta bertan ez da inolako eraikinik baimenduko, salbu eta tipologia trinkotuko eraikin berrietara lotutako espazio libreak eta komunitate ekipamenduak; horrelakoetan solairu bateko eraikin osagarriak eraikitzea baino ez da baimenduko, eta horien okupazioa ez da azalera librearen ehuneko 10 baino gehiagokoa izango, eta altuera punturik altuenean ez da izango 3,20 metro baino gehiagokoa, fatxada eta kale edo lursaila elkartzeko lerroaren batez besteko puntuaren kotari dagokionez; eraikuntza hori itxitura murruren alboan egon ahalko da, espazio libre pribatuan ahal bezain eragin txikiena izateko; bidenabar, kasu horietan sotoak edo erdisotoak eraikitzea ere baimenduko da, betiere puntu guztietan estalkiaren forjatua goi puntua ez bada 0,90 metro baino altuagoa hasierako lursailaren kota naturaletik, eta okupazioa ehuneko ≤ 50 denean espazio libreari dagokionez, eta gutxienez 3 metroko tartea baldin badago muga eta jabetza partikularren artean, eta 4 metrokoa harresiarekiko. Bide publikoekiko atzeraeramangunea ez da beharrezkoa izango. Espazio libreak babes bereziko eraikinekin muga egiten duen kasuetan, bien arteko elkarketa lerroaren sestra ezingo da aldatu.

– 27.4. Tipologia baimenduak. Hiru eraikuntza tipologiari dagozkien hiru eraikin mota baimentzen dira: Lotearen arabeko tipologia. Lote estuan eraikuntzaren jatorrizko eredia hartzen dute.

– Tipologia trinkoa. Jatorri errenazentistako eredia hartzen dute; dimentsio erregularreko eraikinak izaten dira, zabalagoak, oro har lorategi pribatua edo lurzatiak izaten dute.

– Multzoko tipologia. Hiri hazkunde garaikideetako linea bloke bereizgarrietako eredua hartzen dute.

27.5. Eraikinetan baimendutako altuera eta oinplanoak.

27.5.1. Eraikina berreskuratzeko jarduketetan (ikusi 25. artikulua).

Eraikin babestuetan ez da altuera areagotzea baimenduko.

Oro har ezarri da solairu kopurua zein eraikinaren altuera une honetako eraikinena izatea, salbuespen hauekin:

1. Beheko solairu eta bi solairura iristen ez diren eraikin ez babestuek solairu kopurua areagotu ahalko dute altuera horiek lortu arte; existitzen diren solairuei gehitutako solairuetan ezingo da 3 metroko altuera gainditu forjatuen ardatzen artean eta hegal edo erlaitzera arteko gehieneko altuera 9,5 metrokoa izango da.

2. Eraikin ez babestuetan, altuerak 3 metrotik behera baldin badaude solairuetakoren batean forjatuen ardatz artean, orduan altuera areagotu ahalko da luzera hori lortu arte, erlaitz edo hegalera arteko altuera $\leq 9,50$ metrokoa izateko baldintzapean.

3. Existitzen diren sotoak zaintzea baimenduko egingo da, baita berriak eraikitzea ere, betiere azalera ≥ 100 m² bada eta eraikin mugakidearen egonkortasuna bermatzen bada.

4. Estalkiarteko espazioak trasteleku gisa edo azken solairuko etxebizitzaren azalera handitzeko erabili ahalko dira, baina inoiz ez etxebizitza independente gisa. Komunitate ekipamenduko eraikinetan estalkiarteko espazioa bizigarria izan ahalko da, betiere funtzionalki eraikinaren gainerako atalei lotuta badago.

Administrazioko komunitate ekipamenduko erabilera bereizgarrien kasuan (udaletxea, Zapatari kalea 15, 8. etxadia) estalkiarteko gaur egungo azalera erabili ahalko da, udalarekin bateragarria izango diren administrazio erabilerak handitze aldera, gaur egungo estalkiaren ingurutzaila 1,50 metroz goz, baldintza hauekin:

– Ondoriozko fatxadaren fabrika materiala gaur egun dagoenaren berdina izango da.

– Igotako estalkiaren kanpo galiboa San Martin elizako kanpai hormako ekialdeko altxaerarekin elkartzen den puntuak ez du gaur egungo kuota gaindituko.

27.5.2. Eraikin berriko jarduketetan.

1. Solairuen kopurua. Solairu kopurua beheko solairua eta bi goi solairutan ezarri da (B+2); erlaitz edo hegalera arteko gehieneko altuera 9,50 metrokoa izango da. Salbuespen modura, tipologia trinkoko eraikinetan, aurrealdea Foru kalean daukaten kasuetan, solairuen gehieneko kopurua beheko solairua eta hiru goi solairukoa izango da, eta erlaitz edo hegalera arteko altuera 12,50 metrokoa izango da.

2. Sotoak. Soto solairu bat eraikitzea baimenduko da, betiere eraikin mugakidearen egonkortasuna bermatzen bada.

3. Estalkiarteak. Estalkiarteko espazioak trasteleku gisa erabili ahalko dira, baina inoiz ez etxebizitza independente gisa, ezta azken solairu bizigarriko azalera handitzeko ere.

27.6. Beheko solairuak multzokatzea

Beheko solairuak multzokatzea baimenduko da, lote kopurua edota eraikinen zabalera mugatu gabe, II. multzoko 3., 4., 5., 6. eta 7. kategorietan eta II. eta III. multzoetan katalogatutako eraikinetan.

28. artikulua. Kanpo osaerako baldintzak

28.1. Eraikina berreskuratzeko jarduketetan.

28.1.1 Fatxada nagusiak.

A. Babes bereziko, babes ertain edo oinarrizko babesdun fatxadatzat katalogatutakoetan eskusibotasunez 13. artikulutik 18. artikulura kasu bakoitzean definitutako obrak baino ez dira baimenduko (eraikuntza esku hartzeak).

B. Katalogatu gabeko fatxadetan, babesen bat daukatena, I. eta II. taldeetako eraikinetan, III. multzoetako 9. kategoriako eraikinetan, konponketa eta zaharberritze obrak baimenduko dira, baoen dimentsioak aldatuz, betiere multzoaren materialak, proportzioak etab. mantenduz; eraikin berriko kasuetarako ezarritakoa uneoro bete beharko da.

C. III. multzoko 10. kategoriako eraikinetako fatxadetan aplikagarria izango da horretarako eraikin berriko kasuetan ezarritakoa.

28.1.2 Bigarren mailako, atzealdeko eta alboko fatxadak.

A. Babes bereziko, babes ertain edo oinarrizko babesdun fatxadatzat katalogatutakoetan eskusibotasunez 13. artikulutik 18. artikulura kasu bakoitzean definitutako obrak baino ez dira baimenduko (eraikuntza esku hartzeak).

B. Katalogatu gabeko fatxadetan, babesen bat daukatena, I. eta II. multzoetako eraikinetan, III. multzoko 9. kategoriako eraikinetan, konponketa eta zaharberritze obrak baimenduko dira, baoen dimentsioak aldatuz, betiere multzoaren materialak, proportzioak etab. mantenduz; eraikin berriko kasuetarako ezarritakoa uneoro bete beharko da.

C. III. multzoko 10. kategoriko eraikinetako fatxadetan horretarako eraikin berriko kasuetan ezarritakoa aplikagarria izango da.

28.1.3 Estalkiak.

Existitzen den estalkiari eutsi egingo zaio, salbu eta 27.5.1. artikuluan aurreikusitako kasuetan, estalki planoetara dagokienez bolumen arraroak agertzea debekatuta egongo da, esaterako kasetoiak, ganbarak, argi zuloak, etab.; aipatutako planoetan jasotako argiteria baoak baino ez dira baimenduko, gehienez 20 zentimetroko irtengunearekin.

28.1.4 Eraikuntza elementuak.

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

28.1.5 Elementu desegokiak.

Birgaitze ekintza guztietan lehen eranskinean (Elementu desegoki edo gehigarri iraingarrien zerrenda) jasotako elementu desegoki guztiak desagerrarazi egin beharko dira; elementu horiek zuzentzea edo kentzea birgaitze jarduketara guztietan ezartzen da.

28.2. Loteko eraikin berrien (NEL) eta eraikin berri trinkoen (NEC) tipologiako eraikinen eraikin berriko jarduketak

28.2.1 Fatxada nagusia.

1. Baoak. Simetrikoki jarri eta bat datozen ardatz bertikalen 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 berezia emateko.

2. Bao ardatzen kopurua. Bao ardatzen kopurua fatxadaren luzeraren arabera izango da:

— 4,50 metro baino gutxiago	ardatz 1
— 4,50 eta 6,50 metro artean	1 edo 2 ardatz
— 4,50 eta 9,50 metro artean	2 edo 3 ardatz
— 9,50 eta 13 metro artean	3 edo 4 ardatz
— 13 metro baino gehiago	4 edo 5 bao

3. Baoen zabalera.

— Goiko solairuetan baoen zabalera 0,80 eta 1,40 metro artekoa izan ahalko da.

— Beheko solairuan baoek zabalera desberdinak izan ahalko dituzte. Baoen zabalera beteguneen gutxienerako zabalera arabera izango da. Beheko solairuan baoen zabalera 1,10 eta 2,40 metro artekoa izan ahalko da.

4. Tarte trinkoen zabalera.

— Goiko solairuetan, baoen arteko tarte trinkoen zabalera eta horien eta fatxaden mugen artekoa berdina izango dira, oro har, eta ez da ehuneko 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 gutxienerako zabalera 0,60 m izango da.

28.2.2 Albo fatxadak espazio publikora.

Tipologia trinkoko eraikinetan espazio publikora begiratzen duten albo fatxadetan fatxada nagusien araudia aplikagarria izango da. Gainerako kasuetan atal honetan garatuko den araudia izango da aplikagarria:

1. Baoak. Simetrikoki jarri eta bat datozen ardatz bertikalen arabera kokatuko dira. Muturretako ardatzak fatxaden muga lerroetatik gutxienez 4 metrora egongo dira.

1. Bao ardatzen kopurua. Bao ardatzen kopurua fatxadaren luzeraren arabera izango da:

— 22 metro baino gutxiago	4 ardatz
— 22 metro baino gehiago	5 ardatz

2. Baoen zabalera.

— Goi solairuetan zabalera gutxienez 0,50 metrokoa izango da, eta gehienez 0,90 metrokoa.

— Behe solairuan baoen zabalera gutxienez 0,50 metrokoa izango da, eta gehienez 2,40 metrokoa.

3. Tarte trinkoen zabalera. Tarte trinkoen gutxienerako zabalera 0,90 metrokoa izango da.

28.2.3 Atzealdeko fatxadak.

1. Baoak. Simetrikoki jarri eta bat datozen ardatz bertikalen arabera kokatuko dira.

1. Bao ardatzen kopurua. Ardatz kopurua desberdina izango da solairuen arabera.

2. Baoen zabalera. Tarte trinkoen zabalera ebatziko du.

3. Tarte trinkoen zabalera. Tarte trinkoen gutxienerako zabalera 1,00 metrokoa izango da.

28.2.4 Albo fatxadak espazio pribatura.

Lote bidezko tipologiako eraikinetan espazio pribatura begiratzen duten albo fatxadetan, beste jabe batzuen (beste lurzati batzuetako) espazio pribatura zabaltzen direnetan, espazio publikora begiratzen duten albo fatxadetarako araudi bera izango da aplikagarria.

Gainerakoetan fatxada nagusietarako araudi bera izango da aplikagarria, aldaketa hauekin:

1. Baoak batzea Espazio pribatura begiratzen duten albo fatxadetan, lau ardatz edo gehiago baimentzen diren kasuetan, bao nagusiak horizontalki batu ahalko dira (gutxienez muturreko bi baoen salbuespenarekin) solairu batean, bao bakarra osatuz eta bitarteko tarte trinkoak ezabatuz.

28.2.5 Estalkiak.

1. Loteen arabeko tipologiako eraikinak. Estalkia bi isurkikoa izango da lote tipologiako eraikinetan, nahitaezko hegal edo erlaitzak izanik fatxada nagusian eta atzeko fatxadan, eta harresietara, albo fatxadetan eta lurzati mugakideetan horma pikoa sortuz.

Estalkiaren planoen aldapa handieneko lerroak normalak izango dira gutxi gorabehera erlaitzaren lerroetara edo aurreko eta atzeko teiltategalegara; ehuneko 25 eta ehuneko 35 arteko aldapa izango dute.

Eraikineko fatxada guztietako erlaitz lerroak plano horizontal berean egon behar dira. Eratzen duten osagai gehien tamaina, behealdetik estalkiaren planoaren hasieraraino, 0,25 metrokoa izan daiteke gehienez.

1. Tipologia trinkoko eraikinak. Estalkia bi edo hiru isurkikoa izango da, hegal edo erlaitz horizontalak izanik horizontal guztietan.

Estalkiaren planoen aldapa handieneko lerroak normalak izango dira gutxi gorabehera erlaitzaren edo hegalaren lerroetara; ehuneko 25 eta ehuneko 35 arteko aldapa izango dute.

Eraikineko fatxada guztietako erlaitz lerroak plano horizontal berean egon behar dira. Eratzen duten osagai gehien tamaina, behealdetik estalkiaren planoaren hasieraraino, 0,25 metrokoa izan daiteke gehienez.

28.2.6 Eraikuntza elementuak.

1. Zokaloak.

A) Diseinua Eraikinen beheko solairuan harrizko zokaloak jartzea nahitaezkoa izango da, eraikinen fatxadak harrizkoak ez direnean; zokaloen gutxienerako altuera 1,70 metrokoa izango da fatxada nagusietan eta bigarren mailako fatxadetan, eta 0,90 metrokoa atzeko edo alboko fatxadetan. Irtengune bat izan ahalko dute fatxadaren lerrokaduran, gehienez 0,80 metrokoa eta gutxienez 0,03 metrokoa; gutxienerako lodiera 0,05 metrokoa izango da.

B) Materialak. Kareharria edo hareharri trinkoa.

C) Kolorea. Zuria, krema eta okrea. Grisa galarazita dago.

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

2. Tarte trinkoak.

A) Diseinua Fatxada planoekin bat etorriko dira azaletik.

B) Materialak. Harri naturala, zarpiatze pintatuekin, harri pinturekin, iztukadurak, harri natural leunduak eta bistako adreilu fabrika zaharrak (berreskuratua) edo imitaziokoak. Debekatuta dago beste edozein material.

C) Kolorea. Crema, okre eta lur kolorea harri naturalaren kasuan aurreko atalean aurreikusitakoan, eta adreilu fabrikaren berezkoa.

D) Egiturak. Gradu ertain finari dagokion zimurtasun maila baimenduko da. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

3. Inpostak.

A) Diseinua Altuera 0,15 eta 0,30 metro artekoa izango da; irtengunea gehienez 0,08 metrokoa izango da eta gutxienez 0,05 metrokoa.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa galarazita dago.

D) Egiturak. Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

4. Azpadurak.

A) Diseinua 0,15 m eta 0,25 metro arteko zabalera izango dute, eta irtengunea gehienez ere 0,03 metrokoa izango da.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa galarazita dago.

D) Egiturak. Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

5. Eskantzuak.

A) Diseinua Gehienez 0,40 metroko zabalera izango dute, eta gutxienez 0,25 metrokoa; irtengunea gehienez 0,03 metrokoa izango da.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa galarazita dago.

D) Egiturak. Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

6. Erlaitzak

A) Diseinua 0,25 m eta 0,50 metro bitarteko hegala izango du eta beheko aldearen eta estalkiaren isurialdeetako abiaburuaren artean gutxienez 0,35 metroko lodiera izango du. Halaber, molduratuta egongo da.

B) Materialak. Harri naturala.

C) Kolorea. Zuria, crema eta okrea. Grisa galarazita dago.

D) Egiturak. Egun dauden harrizko eraikinek dutenaren antzekoa. Debeekatuta daude akabera leunduak, distiratsuak eta erdimateak.

7. Teilatu hegala.

A) Diseinua Teilatu hegala 0,40 eta 0,80 m bitartekoa izan behar da; elementu sostengatzailearen beheko aldearen eta estalkiaren isurialdeetako abiaburuaren artean gutxienez 0,25 metroko lodiera eduki behar du.

Osagai sostengatzaileak aurrealdetik, barrutik eta albotik ikusi edo estali ahal izango dira, zurezko oholtzaren bidez. Ikusten 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.

C) Kolorea. Gorri iluna, marroia, urdin iluna, berde iluna, beltza eta zuraren kolore naturala.

D) Egiturak. Materialeak berez dutena.

8. Leihoak.

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

Karelak 0,90 metro 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. Galarazita daude aluminio anodizatua eta plastikoa.

C) Kolorea. Zuria, krema eta teilategaletan onartutakoak eta zuria.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

9. Balkoiak.

A) Diseinua Harlauzak gehienez ere 0,40 m-ko hegala izango du, baoaren zabalera bera, eta gehienez ere 0,40 metroko luzera alde banatan. Lodierak ez du 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 egin-dako armazoi metalikoaren gaineko zeramika piezazkoak izango da. Arotzeria: zura, altzairua, hodi formako profiletan, eta aluminio lakatua.

C) Kolorea. Zuria, krema eta teilategaletan onartutakoak eta zuria.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

10. Begiratokiak.

A) Diseinua Bao ardatz bat edo biko fatxadetan begiratokiak jarri ahalko dira goiko solairuetako baoen erdian; hiru ardatzeko fatxadetan, goiko baoen heren batean; 4 ardatzeko eraikinetan, goiko baoen laurden batean; bost ardatzeko eraikinetan, goiko baoen bosten batean.

Begiratokiak fatxada nagusietan baino ez dira jarriko, eta beti modu simetrikoan.

Bermeko harlauzaren gehienezko hegala 0,40 metrokoa izango da, eta zabalera baoarena gehi 0,40 metroko luzera albo bakoitzean. Hala ere, segidako bao horizontal bitan begiratokiak jarriko balira batu egin ahalko dira biak. Bermeko harlauzen lodiera begiratokiaren material berarekin estali ahalko da.

Begiratokiaren gehieneko hegada 0,20 metroan handitu daiteke norabide bietan altuerako 0,90 metrotik gora.

Begiratokiaren ataltzea simetrikoa izango da. Gainleiho bertikalen ardatzen arteko tartea finkoa izango da eta 0,40 eta 0,60 m artekoa izango da. Horizontalki zatiketa bat izango du gutxienez 0,90 eta 1,05 metroen arteko altueran eta beste bat 1,80 m eta goiburuaeren artean. Behealdeak, 0,90 metroko altueraraino, altzairuzko sareko babes egokia izango du.

B) Materialak. Zurezko arotzeria, altzairuzko sareak eta zink edo altzari galbanizatu margotuzko estalkiko errematea.

C) Kolorea. Zuria, krema eta zuraren kolore naturala.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

11. Galeriak.

A) Diseinua Baoak batzea onartzen den albo fatxadetan, kristalezko azal lau batez itxi ahalko dira; galeria ezingo da fatxada planotik irten. Galeriaren ataltzea simetrikoa izango da. Gainleiho bertikalen ardatzen arteko tartea finkoa izango da eta 0,40 eta 0,60 m artekoa izango da. Horizontalki zatiketa bat izango du gutxienez 0,90 eta 1,05 metroen arteko altueran eta beste bat 1,80 metro eta goiburuen artean. Behealdeak, 0,90 metroko altueraraino, altzairuzko sareko babes egokia izango du.

B) Materialak. Arotzeria: zura, altzairua, hodi formako profiletan, aluminio lakatua eta altzairuzko sareak.

C) Kolorea. Zuria, krema eta teilategaletan onartutakoak eta zuria.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

12. Estaldura.

A) Diseinua Estalki planoari jarraituz egingo da.

B) Materialak. Zeramikazko edo hormigoizko teila kurbatua, zeramikazko teila zaharra simulatuz kolore eta testurako azaleko tratamenduarekin.

C) Kolorea. Deskribatutako materialen berezkoak.

D) Egiturak. Materialek berez dutena. Debekatuta daude material beiratzatuak.

13. Erretenak eta zorrotzenak.

A) Diseinua Erretena estalkien isurkien kanpoko muturretan kokatuko da, eta erlaitzean edo teilatu hegaletik zintzilik jarriko da.

Zorrotzenak fatxadaren alboetan kokatuko dira eta, bat baino gehiago baldin badira, simetrikoki jarriko dira. 5 milimetroko altzairuzko edo burdinurtuzko babes txapa bat eraman beharko dute 1,70 metroko altueraraino.

B) Materialak. Altzairu edo zink txapa.

C) Kolorea. Teilategalerako berberak eta zinka bere kolorean.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

14. Argi-zuloak.

A) Diseinua Estalkiaren planoetik paraleloki ezarriko dira, eta gehienez ere 0,20 m aterako dira.

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

C) Kolorea. Teilatu hegaletarako baimenduta daudenak.

D) Egiturak. Materialak berez duena.

15. Tximiniak.

A) Diseinua Abiaturua fabrikakoa izango da eta oinarri laukizuzena izango du, eta gutxienez 0,30 metroko altuera izango du estalkiaren isurkiaren gainetik. Gutxienezko altuera 0,45 metrokoa izango da goialdearen edo 3 metrotik beherako tartera kokatutako edozein eraikuntza osagairen gainetik. Gehieneko altuera 0,70 metrokoa izango da goialdearen gainetik.

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

C) Kolorea. Abiaguneetarako, fatxadaren tarte trinkoetarako adierazi direnak. Naturala zeramikazko hodiedetarako eta teilategalena metalezko osagaietarako.

D) Egiturak. Materialeak berez dutena.

28.3. Multzo tipologiako eraikinetan eraikin berriko jarduketak.

28.3.1 Fatxadak.

Ardatz kopurua, baoen kokapena, zabalera zein tarteen zabalera librea izango da; proiektistak justifikatu egin beharko du hartutako irtenbide formalak bermatu egiten duela eraikinak inguruan integratuko direla.

28.3.2 Estalkiak.

Diseinu librekoa izango da; bolumetriak ezingo ditu plano inklinatuak gainditu, hegal edo erlaitzaren lerroa baino 1,10 metro gorago kokatutako lerro horizontaletik igaroz ehuneko 35eko aldapa badute.

28.3.3 Eraikinak estalkiaren gainetik.

Estalkiaren inguratzailearen gainetik eskusiboki baimenduko dira eskailera kaxak, igogailuen makinak, ke tximiniak eta aireztapena, baita antenak, tximistorratzak, eguzki panelak ere; udalak kasu bakoitzerako baldintza bereziak ezarri ahalko ditu.

28.3.4 Eraikuntza elementuak.

1. Zokaloak, tarte trinkoak, inpostak, azpadurak, eskantzuak.

Tarte trinkoen material, kolore eta egitura libreki aukeratu ahalko ditu proiektistak, baita, hala badagokio, zokalo, inposta eta azpaduren antolaketa eta ezaugarriak ere.

2. Teilatu hegalak.

Hegalak ezarriz gero, gehienez metro bateko hegala izango dute.

Diseinua, materialak, kolorea zein egitura ere libreki aukeratuko ditu proiektistak.

3. Leihoak.

Diseinua, materiala, kolorea zein egitura libreki aukeratuko ditu proiektistak.

4. Hegal elementuak (balkoiak, begiratokiak eta galeriak).

Hegal elementuak jartzea baimenduko da, gehienez metro bateko hegal argiarekin fatxadaren paramentutik, gehienez ehuneko 50eko luzeran eraikineko fatxadaren aurrealdetik, solairu bakoitzean, edo hegal elementuen luzera areagotzea, hegalaren argia gutxituz hegal elementuaren azalera bera lortzeko.

Hegal elementuen diseinua, materiala, kolorea zein egitura libreki aukeratuko ditu proiektistak.

5. Portxea.

Foru kaleko lerrokaduran 3,00 metroko sakonera izango duen portxea jartzea nahitaezkoa izango da.

6. Estaldura, erretenak, zorrotenak, argi zuloak eta tximiniak.

Diseinua, materiala, kolorea zein egitura libreki aukeratuko ditu proiektistak.

28.4. Komunitate ekipamenduko eraikinetan eraikin berriko jarduketak.

Horrelako eraikinetan kanpo osaerako irtenbide bereziak onartuko dira, BIPBk ezarritako aprobeitxamenduak areagotu gabe irtenbide bereziak ahalbidetzen badituzte, funtzionalitatearekin bat etorritik eta Aguraingo hiri egituraren betetzen duten erreferentziazko arkitektura elementuaren izaerari eutsiz.

Horrelako kasuetan fatxadako bao eta estalduren tratamendu bereziak baimenduko dira, estalkienak, baita arotzeria materialenak ere. Hala ere, eraikinak herrigune historikoaren momentu multzoan zuzen integratuko direla bermatu beharko da.

29. artikulua. Barruko osaketarako baldintzak

29.1. Egitura.

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

- Eraikin berriko jarduketetan Sakonera eraikigarria hormarteetan banatuko da, taula honi jarraiki:

— 8 m baino gutxiagoko sakonera	1 edo 2 hormarte
— 8 eta 13 m arteko sakonera	2 edo 3 hormarte
— 13 eta 17 m arteko sakonera	3 edo 4 hormarte
— 17 eta 21 m arteko sakonera	4 edo 5 hormarte
— 21 eta 25 m arteko sakonera	5 edo 6 hormarte
— 25 m baino gehiago	6 hormarte edo gehiago

Hormarteen babes arkupeek tarte hauetan banatuko dira:

— 4,5 m baino gutxiagoko zabalera	Tarte bat
— 4,50 eta 6,60 m arteko zabalera	1 edo 2 tarte
— 6,60 eta 10,60 m arteko zabalera	2 edo 3 tarte
— 10,60 m baino gehiagoko zabalera	3 tarte edo gehiago

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.

29.2. Elementu komunak.

29.2.1 Eskailerak eta atariak.

- Eraikina berreskuratzeko jarduketetan Posible den aldiro gaur egungo egoerari eutsiko zaio, gaur egungo dimentsioak onartuz taulan, lehen zutabean aipatutako parametroak gaingitzen dituztenean. Eskaileraren eta/edo atariaren kokalekua aldatuz gero, orduan bigarren zutabean aipatutako dimentsioak bete beharko dira.

- Eraikin berriko jarduketetan Muturreko eskailerak, hormarte bat edo biko eraikinetan salbu, gutxieneko dimentsioak bigarren zutabeko taulakoak izango dira.

Eraikin berriko kasuetan ez da aldaparik onartuko 12 mailarteko baino gehiagorekin, ezta eskailera konpentsatu edo eskailburu zatiturik ere.

	1	2
Atariaren gutxieneko zabalera	1,20 m.	1,60 m.
Eskaileraren gutxieneko zabalera	0,90 m.	1,10 m.
Gutxieneko altuera librea	2,20 m.	2,50 m.
Gutxieneko maila gaina	—	0,27 m.
Gehienerako mailartekoa	—	0,19 m.

29.2.2 Patioak.

Ez da onartuko eraikineko fatxadaren batera irekitako patiorik.

- Eraikina berreskuratzeko jarduketetan Birgaitze jarduketan ondorioz eraikina berreskuratuko bada, patioei eutsi ahalko zaie betiere dimentsio hauek gainditzen badira:

- Leihoak irekitzeko paramentuen arteko gutxieneko zabalera: 2,50 metro.
- Leihoak irekitzen ez diren paramentuen arteko gutxieneko zabalera: 2,00 metro.
- Gutxieneko azalera: 7,00 m²

- Eraikin berriko jarduketetan.

Eraikin berriko patioen gutxieneko dimentsioak honako hauek izango dira:

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

- Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Gutxieneko azalera: 11,00 m².
- Gutxieneko argi zuzena: 3,00 m.

B) Logelak, gelak eta sukaldeak zabaltzen ez diren patioak:

- Gutxieneko zabalera: 3,00 m.
- Gutxieneko azalera: 9,00 m².
- Gutxieneko argi zuzena: 3,00 m.

29.2.3 Barne banaketa.

1. Beheko solairua.

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

2. Solairuen oinplanoa.

- Eraikina berreskuratzeko jarduketetan, oro har, existitzen den banaketa kontzeptuari eutsi egin beharko zaio; hala ere, lokalen bizigarritasun baldintza egokiak lortzeko beharrezko aldaketak onartuko dira, baita programa eta higiene baldintzak betetzeko ere.

- Eraikin berriko jarduketetan.

- Lotetako eraikin berrietan, oro har, geletako eta logeletako baoak fatxada nagusira eta atzeko fatxadara begira egongo dira, eta barrualdean eskailerak eta zerbitzuguneak izango dituzte.

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

- Multzoen araberako tipologiako eraikin berrietan, banaketa proiektistak erabakiko du libreki; nolahi ere, eraikinaren ordenantza gainerako atalak bete egin beharko dira.

29.2.4 Etxebizitzen programa eta dimentsioak.

1. Debekatuta daude barrura ematen duten etxebizitzak.

2. Beheko solairuko etxebizitzak debekatuta daude, salbu eta espazio libre pribatu propioa daukaten eraikinetan; horrelakoetan, argiak espazio horretara ireki beharko dira, baita familia bakarreko eraikinetan ere, fatxadetako batek espazio libre pribatura ematen duenean.

3. Gutxieneko programa. Etxebizitza baten gutxieneko programa honako hau izango da: sukaldea, jangela egongela, logela nagusia eta komuna; sukaldea jangela egongelari batuta egon ahalko da. Azalera erabilgarria gutxienez 33 m²-koa izango da. Etxebizitzak lau logela bikoitz edo gehiago baldin baditu, bigarren komun bat behar izango da gutxienez.

4. Gutxieneko dimentsioak.

Eraikina berreskuratzeko jarduketetan lehen zutabea izango da aplikagarria; eraikin berrien kasuan bigarren zutabea aplikatuko da.

	1	2
Altuera librea	2,20 m.	2,40 m.
Sukaldea gutxieneko azal. gutxieneko zabalera	6,00 m ² -----	6,00 m ² 1,50 m.
Egongela gutxieneko azal. gutxieneko zabalera	10,00 m ² -----	10,00 m ² 3,00 m.
Jangela gutxieneko azal. gutxieneko zabalera	7,00 m ² -----	7,00 m ² 2,40 m.
Sukaldea-Jangela gutxieneko azalera gutxieneko zabalera	8,00 m ² -----	10,00 m ² 2,40 m.
Egongela gutxieneko azal. gutxieneko zabalera	12,00 m ² -----	12,00 m ² 3,00 m.
Egongelaren, sukaldearen eta jangelaren azalera gutxienez izango da	20,00 m ²	20,00 m ²
Logela nagusia gutxieneko azalera gutxieneko zabalera	10,00 m ² -----	10,00 m ² 2,50 m.
Logela bikoitza gutxieneko azalera gutxieneko zabalera	8,00 m ² -----	8,00 m ² 2,00 m.
Logela sinplea gutxieneko azalera gutxieneko zabalera	6,00 m ² -----	6,00 m ² 1,60 m.
Komuna gutxieneko azalera	-----	2,00 m ²
Dutxa duen komuna gutxieneko azalera	2,00 m ²	2,00 m ²
Komun txikia gutxieneko azal.	1,50 m ²	1,50 m ²
Pasabidea gutxieneko zabalera	0,80 m.	0,85 m.

5. Aireztapena eta argiztapena.

1. Eskailerak.

- Eraikina berreskuratzeko jarduketetan, eskailera fatxadako baokin argiztatu ahalko da, edo argi patioarekin edo zenitalki sabai leiho batekin, azalera eskaileraren zuloaren ehuneko 12koa edo handiago bada.

- Eraikin berriko jarduketetan, eskailerek argiztapen naturala edota zenitala izan beharko dute: lehenengoan, solairuko 0,80 m²-ko azalerakoa 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 ehuneko 20 izango da gutxienez.

2. Espazio bizigarriak.

• Eraikina berreskuratzeko jarduketetan Gune bizigarriek, komunek ezik, argiztapen baoa izango dute eta haren azalera gune 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.

• Eraikin berriko jarduketetan, aireztapen eta argiztapen baldintzak honako hauek izango dira:

– Egongela: Gutxieneko argiztapen azalera.

– azalera erabilgarriko 1/6.

Gutxieneko aireztapen azalera.

– azalera erabilgarriko 1/10.

– Jangelak eta logelak:

Argizteko eta aireztatzeko gutxieneko azalera:

– azalera erabilgarriko 1/10.

Sukaldea: Argizteko eta aireztatzeko gutxieneko azalera:

– azalera erabilgarriko 1/12.

– 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.

3. Bigarren argiak.

Bigarren argiak dituzten sukaldeak eta logelak bakarrik onartzen dira, baldin eta egongela edo galerietara zabalik badaude. Kanpoko baoaren edo baoen azalera gune bakoitzak dituen premien baturaren parekoa izango da eta bien arteko banaketa gutxienez 1,60 m. zabal eta 2,05 m. baino altuagoa izango da. Debekatuta dago eskaileraren bidez argitu eta aireztatzea.

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

4. Iluntzeko sistemak.

Logela guztiek izango dute aireztapeneko baoa iluntzeko sistema egokia, eta galarazita dago hura begiratokietan jartzea.

30. artikulua. Instalazioen baldintzak

30.1. Iturgintza instalazioa.

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

Iturgintza instalazioek indarrean dagoen sektoreko araudia bete beharko dute.

30.2. 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 eta indarrean dagoen sektoreko gainerako araudian aurreikusitako ebakuazio gaitasuna bete beharko du.

30.3. Elektrizitate instalazioa.

Eraikin guztiek energia elektrikoaren instalazioa izango dute argiztapena eta elektrifikazio orokorra izateko; indarrean dagoen sektoreko araudia bete beharko du.

30.4. 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 indarrean dagoen sektoreko araudia bete beharko du.

30.5. TV-FMko instalazioa.

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

30.6. Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa.

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

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

30.7. Keak ateratzeko instalazioa.

Keak fatxada nagusitik, bigarren mailako fatxadatik eta albo fatxadetatik ateratzea debekatuta dago.

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 bidezkoztat jotzen dituen neurri zuzentzaileak betearazi ahal izango ditu.

30.8. 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.

30.9. Igogailuen instalazioa.

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

31. artikulua Segurtasun baldintzak

31.1. Suteen aurkako babesa.

Eraikin guztiek bete beharko dute Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

31.2. Tximisten kontrako babesa.

Eraikin guztiek bete beharko dute Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

32. artikulua. Eraikuntzaren kalitate baldintzak

32.1. Isolamendu termikoa.

Eraikin guztiek bete beharko dute Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

32.2. Isolamendu akustikoa.

Eraikin guztiek bete beharko dute Eraikuntzaren Kode Teknikoa.

32.3. Hezetasunaren aurkako egokitzapena.

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

32.4. 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.

32.5. Arkitektura oztopoak kentzea.

Erabilera publikoko eraikin edo instalazioetan Eusko Jaurlaritzaren Arkitektura Oztopoak Kentzeko dekretua bete beharko da.

33. artikulua. Olanak eta markesinak

Merkataritza lokaletan olanak jartzea baimenduko da, salbu eta I. multzo barruan katalogatutako eraikinetan, balio historiko eta arkitektonikoa daukaten eraikinetan, 1. kategoria, babes bereziko eraikinetan, 2. kategoria, babes ertaineko eraikinetan eta 3 eta 4 kategoriak, fatxadan babes ertaineko eraikinetan.

Debekaturik geratzen da eraikinei atxikitako markesinak eta etxebizitzetako olanak.

Olanek une bakoitzean indarrean dagoen hirigintza araudiak zehaztutako baldintzak bete behar dituzte, bai eta bide publikoan, ostalaritza establezimenduetan, terrazak, mahaitxoak eta instalazio osagarriak jartzea arautzen duen ordenantza ere.

34. artikulua. Errotuluak eta plakak

34.1. Errotuluak beheko solairuan.

Azaleko elementuetan, gutxi gorabehera fatxadaren gainazalarekiko paralelo diren, lauak diren eta puntu bakar batean ere fatxadaren lerrokaduratik 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 gaindituko.

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

34.2. Errotuluak pisuetan.

Banderak 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.

34.3. Plakak.

Baimendu egingo dira, betiere:

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

Gehieneko dimentsioak honako hauek izango dira: zabalera 0,30 metro, altuera 0,20 metro eta lodiera 0,02 metro.

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

35. artikulua. Eraikinari atxikitako gune libre pribatuen itxiturak

35.1. Egun itxitura egokia duten kasuetan lehendik dagoena mantendu behar da, eta egoera txarrean dauden zonak ordezkaturako dira horiek bezalako beste batzuekin. Horrez gain, elementu itsusgarriak kendu egingo dira. Eraitsitako zatiak berreraikiko dira, geratutakoaren ezaugarrien arabera. Itxieraren altuera eta garapena nabarmena denean, murrua eraberritzeko jarduketa planteatu ahalko da, elementuaren neurria arintze aldera.

35.2. Gaur egun itxiturarik ez dagoen kasuetan, edo planak aldatu egingo baditu gaur egun-goak, bi tipologiaren artean aukeratu ahalko da:

1. Harlanduzko, harlangaitzezko edo beste mota bateko itxituraitsuak, harri natural leunekin inguratuta, kareharria edo hareharria, zuria, krema edo okre kolorekoa, eta gutxienez 0,50 metroko lodieraduna, goian harriko errematearekin. Altuera 1,60 eta 2,80 metro artekoa izango da.

2. Itxitura mistoak, harlanduzko, harlangaitzezko edo beste mota bateko hormatxoarekin, harri natural leunekin inguratuta, kareharria edo hareharria, zuria, krema edo okre kolorekoa, harri naturaleko horma txapelarekin eta metalezko edo zurezko itxituradun hesiarekin gainean. Altuera, guztira, 1,60 eta 2,80 metro artekoa izango da. Beheko hormatxoaren altuera 0,40 eta 1,60 metro artekoa izango da. Salbuespen puntualak ezarri ahalko dira espazio libreak ikusmiratik babestu behar direnean, gertuko eraikinei dagokienez. Horrelako egoeretan beheko hormatxoaren altuera areagotu ahalko da 2,80 metroko tartera arte; hesiak ikuspegia babestea bermatzeko altuera izango du, erabilera baimendua garatzeko beharrezkoa baita.

Ezarrirako altuerak kaleko edo lursaileko sestratik neurtuko dira, murruren edo hesiaren goialdera. Sestra inklinatuen kasuan, altuera erdiko puntuan neurtuko da, gehieneko altuerak 0,50 metroko altuera gainditzen ez badu altuera finkoetan; horretarako, beharrezkoa bada, kasuan kasuko mailaketak egingo dira.

Itxitura horiek babes bereziko eraikinen kontra egiten badira, bien arteko topaketa egitean bi eraikinei ezingo zaie kalterik eragin.

36. artikulua. Lonjetako segurtasuneko itxiturak

Ezin izango dute ageriko elementurik eduki, hala nola, fatxada lerrotik ateratzen diren kuxarik edo gidarik.

3. KAPITULUA

URBANIZAZIO EKINTZAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDIA

1. atala

Tratamenduen eta jarduketa mailen definizioak

37. artikulua. Tratamendu motak

37.1. Zaharberritzeko tratamendua. Jarduten den gune librearen balio historiko eta urbanistikoarekiko errespetu handiz egin behar da esku hartzea, espazioaren zein osatzen duten eraikinen jatorrizko baldintza formalak aldatuko ez dituzten trazatuak eta elementuak erabiliz, eta material tradizionalak erabiliz (harri naturalak, etab.), hasierakoan antzeko diseinu eta disposizio formekin.

37.2. Tratamendu integratzailea. Jarduten den espazio librearen balio historiko eta urbanistikoarekiko errespetu handiz egin behar da esku hartzea, haren zein osatzen duten eraikinen baldintza formalekiko errespetua kasu bakoitzean egiten diren eskaera funtzional berriekin

uztartzea ahalbidetzen duten trazatu eta elementuak erabiliz, eta material tradizionalak eta berriak erabiliz, multzoan integratutako diseinuekin. Hala ere, aglomeratu asfaltikoko zoladurak eta hormigoi naturaleko zolatak debekatuta daude.

Bi kategoria ezarriko dira, jarraian azaltzen den moduan:

1^a. Tratamendu integratzaile gogorra. Gaur egun azaleraren zati handiena zolatuta daukaten espazioetan aplikatuko da; esku hartzeak izaera horri eutsi beharko dio, unitate morfologiko bakoitzaren azaleraren gutxienez ehuneko 90 zolatuz; gainerako azaleran zuhaitzi, zuhaixkak edo soropila jarri ahalko da.

Horrelako tratamenduetan biltzen dira 9 eta III. etxadian kokatutako aparkaleku espazio berriak.

2. Tratamendu integratzaile biguna. Gaur egun azaleraren zati handiengan egoera naturaleko landare lurra daukaten espazioetan aplikatuko da (lorategiak, baratzeak, zelaiak); esku hartzeak izaera horri eutsi beharko dio, unitate morfologiko bakoitzaren azaleraren gutxienez ehuneko 60an landare lurra mantenduz; gainerako azaleran zona zolatuak izan daitezke, ezaugarriak direla medio inguruan egokiak baldin badira.

3. Ingurumen tratamendua. Esku hartze mota hau ekonomikoagoa da eta ez da hain zorrotza, baina ingurumen baldintza positiboak mantendu behar dira eta ondorio kaltegarriak zuzendu behar dira, multzoaren diseinua kontu handiz eginez eta erabiliko diren elementuak eta materialak behar bezala hautatuz.

38. artikulua. Jarduketa mailak

38.1. Zaintza jarduketa. Elementuei eusteko jarduketa da, elementuak aldatu gabe, oro har egoera onean daudelako eta ingurumenean egokituta egoteagatik.

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

38.3. Eraberritze jarduketa. Espazioa bere funtzionaltasuna edota eraketa hobetzea bilatzen duena da.

38.4. Urbanizazio berriko jarduketa. Plana gauzatzeak dakarren gunee libre berri bat eraikitzeari dagokio.

2. atala

Eraikuntza esku hartzearen araudia

39. artikulua. Espazio libreen katalogazioa

Ondorio guztietarako eremuko gunee libre bakoitza duen balio erlatiboaren arabera sailkatu da, "Gune Libreen Sailkapena" agirian jaso bezala, honako kategoria hauetako batean:

I multzoa. Balio Historiko eta Urbanistiko Gorenekoa (BHUG).

II. multzoa. Balio historiko eta urbanistikoa.

– 1. Kategoria Izaera gogorra (BHUG).

– 1. Kategoria Izaera biguna (BHUB).

III. multzoa. Balio Urbanistikokoa (BU).

IV multzoa. Moldagarriak (M).

40. artikulua. Espazio libreei esleitzen zaien tratamendu mota

Urbanizazio Jarduketan tratamendua 37. artikuluan ezarritako mota baten arabera izango da. Horretarako, kontuan hartuko da «Hiri espazioen katalogoan» dagokien espazioa duen sailkapena. Honela:

40.1. I. multzoko espazioetan (BHUG) beren jatorrizko konfigurazioa mantendu behar da, baita diseinuaren ezaugarri orokorrak, materialak, etab. ere. Zaharberitze tratamenduari dagokio.

40.2. II. multzoko 1. Kategoriako espazioetan (BHUG) jatorrizko konfigurazioa mantendu egin behar da, eta trazatu eta elementu berriak proposa daitezke erabilera baldintzetara hobeto egokitzeko, betiere lehendik dagoen espazioaren baldintza formaletan integratuta. Tratamendu integratzaile gogorrari dagokio.

40.3. II. multzoko 2. kategoriako espazioak (BHUB) aurreko kasuetako baldintza berdinetan egon behar dira, eta tratamendu integratzaile biguna dagokie.

40.4. III. multzoko espazioak (BU) konfigurazioa aldatuta sortu edo berreskuratzen dira, antolamendutik kanpoko antolamendu eta lerrokaduren planoan aurreikusitako zehaztapenetara egokitzeko. Diseinua eta materialak aurreikusitako erabileretara egokituko dira eta multzoaren ingurumen baldintzak zaindu beharko dira. Ingurumen tratamenduari dagokio.

40.5. IV. multzoko espazioak (M) planean aurreikusitakoaren arabera osaketa baldintzak aldatzen ez diren bitartean, hala mantenduko dira, eta alboko espazio libreei dagokien tratamenduaren parekoa dagokie.

40.6. Espazio berriak. Espazio libre sortu berriak katalogoan sartu dira urbanizazio berriko obrek bete beharko duten tratamendu mota esleitzeko.

41. artikulua. Espazio libreei esleitzen zaien jarduketa maila

Eremuko gune libre orori esleitu zaio jarduketa maila bat (38. artikuluan definitutakoetatik), bere ezaugarrien eta kontserbazio egoeraren arabera, eta hari egokitu beharko zaizkio urbanizazio jarduketak. Hona hemen ezarritako mailak:

41.1. Berrezartze jarduketa maila.

1. Espazio publikoak.

- Pilotalekuko kantoiko goiko tartea.
- Erregearen Ataria kalea.
- Santa Maria plaza.
- Zapatari kaleko galtzada, San Juan eta Santa María plazetara iristeko loturen artean.
- Komentuko plaza txikia.
- Iturriko plaza.
- San Juan plaza.
- Harresiko zona berdea 13. etxadia.

2. Espazio pribatuak.

- I. etxadia Kale Nagusia, 21 – Kale Nagusia, 23.
- II. etxadia, Zapatari kalea, 30.
- III. etxadia, Kale Nagusia, 79.
- 12. etxadia, Harategi kalea, 16.

41.2. Berrezartze jarduketa maila.

- 1. Espazio publikoak.
- Santa Mariako zabalgunea (ekialdeko zona).
- Harresi barruko kale eta kantoiaren multzoa, salbu eta Kale Nagusia, Erregearen Ataria kalea, eta pilotalekuko kantoiaren goiko tartea.
- Harresiko mendebaldeko zona berdea, 7, 8 eta 9 etxadiak.

2. Espazio pribatuak.

- II. etxadia, Zapatari kalea, 36.
- III. etxadia, Kale Nagusia, 73.
- 9. etxadia, Zapatari kalea, 31.

41.3. Eraberritze jarduketa maila.

1. Espazio publikoak.

- Santa Mariako zabalgunea (mendebaldeko zona).
- Udaletxe inguruko pasealekua.
- Kale Nagusia.
- Harresiaren ekialdeko zona berdea 11 eta 12 etxadiak.
- Harresiaren mendebaldeko zona berdea 10 etxadia.
- Ingurabidearen perimetroaren hegoaldeko zona.
- Arramel kalea.

41.4. Urbanizazio berriko jarduketa maila.

1. Espazio berri libre publikoak.

– Rondako pasealekua, 8 etxadiko mendebaldeko ertzean, baita Zapatari kalearekin eta Udaletxeko plazarekin dituen loturak ere.

2. Espazio berri libre pribatuak.

- Aurreko jarduketa mailetan sailkatu gabeko eraikinei lotutako espazio libreei dagokie.

3. Erabilera publikoko espazio libre pribatuak.

- 10. etxadiko aparkalekuaren gaineko plaza.
- 16. etxadiko aparkalekuaren gaineko plaza.

41.5. Espazio libreetan kasuan kasuko urbanizazio berri, zaharberritze edo berrezartzeko jarduketa mailai dagozkien urbanizazio ekintzak egin ondoren, zaintzaren jarduketa mailan integratuko dira.

3. atala *Urbanizazio ordenantza*

Diseinu irizpideak.

42. artikulua. Egoitza izaerako espazio libre publiko, plaza eta lorategiak

Diseinuari dagozkion baldintza orokorrak espazio libreen antolamenduaren planoan definituta daude, eta tratamendu mota eta jarduera maila araudi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira. Barruan ezin da inolako eraikuntzarik egin, hiriko elementu higigarriak alde batera utzita, hala nola, telefono kabinak, prentsa kioskoak, bankuak, etab.; horien diseinua Udalak onetsi behar du aldeztu aurretik.

43. artikulua. Kaleak

Euren funtsezko osagarrien, espaloien, galtzaden, eta abarren ezaugarriek, espazio libreen antolamenduaren planoan jaso direnez, eta aurreikusitako erabilerak ezarritako baldintzek, Garraio sistemaren antolamenduaren planoan definitu direnez, definituta daude. Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira.

43.1. Ibilgailuen zirkulazioko eta oinezkoentzako kaleak Perimetroko eratzunari dagozkio. Gutxieneko dimentsio hauek ezarri dira:

- Errodaduraren galtzada: 7 zentimetro.
- Kanpoko espaloia: 3 metro.
- Perimetro zona berdearen barruko espaloia: 1,8 metro.
- Bateria aparkatzeko tartea, zabalera: 5 metro.

Espaloiak gehienez 0,15 metro igoko dira galtzadari dagokionez.

Urak bi lerrotan batuko dira espaloien alboan. Kanpoko espaloiak zuhaitzak izango ditu.

43.2. Ibilgailuen zirkulazio murriztuko eta oinezkoentzako kaleak Barruko eratzunari dagozkio, Zapatari eta Harategi kaleek osatutakoa, elkarri lotutakoak San Juan eta Santa Maria plazetan; kanpoko eratzunarekin lotzen dira hiru bideren bitartez, diseinu baldintza berdinak izango dituztenak, Santa Maria Ataria, Santa Maria Ataria eta pilotalekuko kantoia.

Espaloiak galtzadaren mailan edo gehienez 0,15 metro jasota egon ahalko dira, San Juan plazari dagokion zatian izan ezik; zati horretan espaloia eta galtzada maila berean egongo dira beti. Espaloiak oinezkoen nagusitasuneko zona bezala mugatuko dira material bereiziz.

Aldapak egiteko aukera bi egongo dira: erdirantz, ura jasotzeko lerro bakarrarekin, edo erditik espaloietarantz, jasotzeko lerro birekin, galtzada espaloien maila berean ala beste batean jarri.

43.3. Oinezkoentzako kaleak, zirkulazio mugatua toleratuz. Kale Nagusiari eta Erregearen Atariari dagokio.

Horietako elementuen artean ez da ez altuera ez material desberdintasunik egongo. Kaleak osorik oinezkoentzat izango dira eta, beraz, ondorio horietarako, espaloia bailitzan hartuko da.

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

43.4. Espaloiak. Lauzaduraz egingo dira, eraikinaren lerrokadurarekiko perpendikularki jarritako piezen arabera.

43.5. Galtzadak. Ibilgailuen zirkulazio murriztuko kaleetan galtzadarri prismetikoekin egingo da, ilara zuzenetan jarrita, ardatz luzearekiko perpendikularki. Ibilgailuen trafikoa duten kaleetan eta hura murrizturik dutenetan, baimena ematen da asfaltozko aglomeratua erabiltzeko, eta halakoetan galtzadarrien antzeko pieza prismetikoak egingo dira.

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

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

44. artikulua. Kantoiak

Elementuen ezaugarriek definituko dituzte: espaloiak edo eskailerak, galtzadak eta labainderak, eta erabilerak ebatziko duten baldintza geometrikoak; garraio sistema antolatzekeo planoan definituko dira. Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira.

44.1. Ibilgailuen zirkulazio murriztuko eta oinezkoentzako kantoiak Diseinu baldintzak 43.1 atalean zehaztuko dira.

44.2. Oinezkoentzako kantoiak Ez da alderik egongo galtzada eta espaloien artean, eta uniformeak izan beharko dira; aldapa mailaren arabera arrapala irtenbideen edo mailak sortzearen alde egin ahalko da. Lauzaduraz egingo dira, eraikinaren lerrokadurarekiko perpendikularki jarritako ate piezak tarteko.

45. artikulua. Erabilera murriztuko espazio libre publikoak (Caños)

Eraikuntzaren antolamendu planoetan zehaztutako beren baldintza geometrikoek definituta daude. Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira.

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

14. etxadikoan ibilgailuak sartzeko baimena emango da, salgaien zama lanetarako.

45 bis artikulua. Erabilera publikoko espazio libre pribatuak

10 eta 16 etxadietan lur azpiko aparkaleku berriak eraikitzea proiektatu da, partzialki erabilera publikoko espazio libre pribatuetan. Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira.

46. artikulua. Espazio libre pribatuak

Tratamendu mota eta jarduketa maila arautegi honetako aurreko sailean ezarritakoak izango dira. Ez da diseinuko baldintza berezirik aginduko; nolana ere, haien diseinuak lotuta dauden eraikinaren funtzionaltasun baldintzak beteko ditu eta haren balio historiko eta arkitektonikora egokituko da.

4. atala

Materialen, hiri altzarien eta hiri azpiegituren baldintzak

47. artikulua. Materialen baldintzak

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

47.2. Material naturalen ordeztu erabiliko diren materialek, bai "harri artifizialak" izen generikoaz ezagutzen direnek bai asfaltozko aglomeratutik datozenek, ezaugarri hauek izan behar dituzte:

– Mekanikoak:

Kompresio erresistentzia: 350 kg/cm²

Uraren gehienezko xurgapena: ehuneko 4,5.

Mohs-en eskalako gogortasuna: 7.

Higaduraren ondoriozko galera (Hoehme): 15 cm³

– Kokapena:

Berdin, inguruari egokitzen zaion kolorean, eta, oro har, argiak lauzaurretan eta biziagoak galtzadarrietan.

– Testurak:

"Arraspatua" izenez ezagutzen denetik "mutxardadura" deitzen denera arte.

– Estetikoak:

Zein ingurutan jartzen diren, hari egokitu behar zaizkio.

– Geometrikoak:

Lauzadurak: angeluzuzena, 90x60 cm eta 18x9 cm artekoa, gutxieneko lodiera 4 cm.

Galtzadarriak: angeluzuzena, 24x15 cm eta 18x9 cm artekoa, gutxieneko lodiera 7 cm.

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

Ibilgailuen trafikoa murrizturik duten kaleetako asfaltozko aglomeratuaren kasuan, hauexek bete beharko dira:

– Gutxienez 15 zentimetroko lodiera duen hormigoi armatuko lauza batek osatuko du oinarria.

– Asfaltatze lanek prozesu honi jarraituko diote:

1. Geruza oinarria -8 zentimetrokoa- kareharrizko agregakinarekin, inprimazio garzadarekin eta geruza bota, trinkotu eta atxikitze garzadarekin.

2. Bukaera edo errodadura geruza – 5 zentimetro-: asfaltozko aglomeratua beroan, AC-11 motakoa, agregakin ofitikoarekin.

3. Galtzadarrien formak inprimatuko dira eta ondoren pintatu.

48. artikulua. Hiri altzarien baldintzak

48.1. Elementuak Honako osagai hauek sartzen dira atal honetan:

– Iturriak, eserlekuak eta itxiturak.

– Kioskoak, telefono kabinak eta paperontziak.

– Kaleen, monumentuen eta ibilbideen seinaleak.

– Oinezkoentzako babesak, defentsak, barandak eta eskudelak.

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

48.3. 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.

48.4. Egiturak. Materialak berez duena.

49. artikulua. Ur horniduraren baldintzak

49.1. Trazaduraren baldintzak. Sarearen trazatua osatzeko dagokion trazatu eskemari jarraituko zaio eta lehentasuna emango zaio kanalizazioak espaloien azpian tarte zuzenetan jartzeari, eraztunak egun dagoen sarearekin itxiko dira eta, ahal dela, sakontasun konstantea mantenduko da.

49.2. Beste baldintza batzuk. Diseinu, eraikuntza, material eta abarri dagozkien gainerako baldintzarako, urbanizazio proiektuak hartutako irtenbideak egokiak ote diren justifikatuko du. Nolanahi ere, irtenbide horiei Uraren oinarritzko Araua, Ur hornidurarako hodiatarako baldintza teknikoan Agiria eta NTE. IFA eta NTE. IFF Arau Teknologikoak aplikatuko zaizkie.

50. artikulua. Saneamendu eta estolderiako baldintzak

50.1. Trazaduraren baldintzak. Sarearen trazadura dagokion trazadura eskemaren araberakoa izango da.

Ahal dela, kolektoreak espaloien azpitik eramango dira.

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

Kolektorearen gutxienerako aldapa ehuneko 5 izango da.

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

50.2. 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.

51. artikulua. Argindar hornidurako baldintzak

51.1. 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.

51.2. 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.

52. artikulua. Argiztapenaren baldintzak

52.1. Hornidura elektrikoko sareko trazaduraren, diseinuaren, taminaren eta materialaren baldintzak. Energia elektrikorako xedatutakoak.

52.2. Argiztapen baldintzak.

A) Argiztapenaren gutxienerako maila: 250 lux zoruaren planotik metro batera.

B) Argiztapen puntu mota orokorra. Enbor piramidaleko alderantzizko farolak, beltzez margotutako txapazkoak, 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; salbuespeneko 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 eraikinak proiektore espezifikoekin argiztatzea baimentzen da, baldin eta horien kokapenak ez baditu aldatzen kokatzen diren elementuen balio arkitektonikoko baldintzak.

4. KAPITULUA

ERABILERAK ARAUTZEKO ARAUDIA

53. artikulua. Definizioak

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

53.2. Erabilera xehatuak. Antolamendu arean gara daitezkeen jarduera desberdinen erregimena eta bateragarritasuna arautzeko plana jasotzen dituen erabilera xehatuak dira.

53.3. Erabilera bereizgarria. Eraikitzeo lur sail unitate bakoitzerako aurreikusitako erabilera zehatza da.

53.4. Erabileren egoera. Erabilera kokapenaren araberakoak izango dira. Hartara, honako kokapen hauek daude (eraikuntza unitateetan egiazta daitezke):

1. 1. kokapena:

— Sotoan edo erdisotoan.

1. 2. kokapena:

– Beheko solairuan.

2. 3. kokapena:

– Goiko solairuetako batean.

3. 4. kokapena:

– Beheko solairuan eta goikoetan.

4. 5. kokapena:

– Eraikinari lotutako espazio libre pribatuari atxikitako eraikin txikian.

Beheko solairuak, Harategi kaleari dagokionez, IV, V eta VI etxadietako eraikinetakoak, Kale Nagusiko lehen solairuaren mailan daudenak, alternatiboki 2. eta 3. kokapenean daudela ulertu ahalko da.

53.5. Erabilera bateragarria. Eraikuntza unitate bateko erabilera berezia izan ez arren, bertan egoera jakin batean onartzen den erabilera xehatua da.

53.6. Erabilera baimendua. Egoera bakoitzeko erabilera zehatza da, bai eta horrekiko bate-ragarriak diren erabilerak ere.

53.7. Erabilera toleratua. Planak baimendu ez arren, kasuan kasu ezartzen diren baldintzekin egoera jakin batean onartzen den erabilera xehatua da; erabilera hau plana indarrean sartu aurretik zegoelako onartzen da, berehala debekatzeko arazoak ekar baititzake.

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

53.9. Familia anitzeko etxebizitzako erabilera Eraikuntza unitate berean beste etxebizitza batzuekin multzokatuta dagoen eta horiekin elementu komunak (sarrera, estaldura, etab.) partekatzen dituen etxebizitzari dagokio.

54. artikulua. Erabilera orokorra

Plan bereziaren antolamenduaren arlo osoaren erabilera orokorra bizitokietarako erabilera da.

55. artikulua. Erabilera bereizgarriak

Bi erabilera bereizgarri ezarri dira: egoitza erabilera eta komunitate erkidegoko erabilera.

56. artikulua. Egoitza erabilera bereizgarria

Bizitokietarako erabilera berezietarako lur sailetan eta eraikuntzetan, honako erabilera zehatz hauek daude ezarrita:

– 1. kokapena:

– Biltegi erabilera, ibilgailuak gordetzeko erabilera.

– 2. kokapena:

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

– 3. kokapena:

– Familia bakarreko eta familia anitzeko etxebizitzako erabilera

– 4. kokapena:

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

– 5. kokapena:

– Lorategiko lanabesak biltegitatzeko erabilera.

57. artikulua. Komunitate ekipamenduko erabilera bereizgarria

Komunitate ekipamenduko erabilera berezietarako lur sailetan eta eraikuntzetan, honako erabilera zehatz hauek daude ezarrita: erlijiosoa, administraziokoa, kulturala, laguntza eta kirolekoa, egoera guztietan garatu ahalko dira lehenengoan salbu; horretarako biltegi erabilera edo beste erabilera bateragarri bat ezarriko da eta, gainera, zehazki aurreikusitako erabilera berezia ongi garatzeko beharrezko gainerakoak ere baimenduko dira, eraikinen balioa zaintzeko egokiak ez badira.

Komunitateko ekipamendu orokorreko erabilera bereizgarriko eraikin eta lurzati unitateetarako ez da erabilera berezirik aurreikusi, eta udalak dagokionean ezarri ahalko du, sortutako beharizan zehatzen arabera.

58. artikulua. Erabilera bereizgarriak esleitzea

Plan bereziaren eremuko eraikuntza eta lurzati unitateen erabilera bereizgarria bititoki erabilerari dagokio, jarraian zerrendatu diren lurzati unitateen kasuan salbu; azken horiek komunitate ekipamenduko erabilera bereizgarria izango dute.

58.1. Erlijiosoa.

- San Juan Eliza, 11. etxadia.
- Santa Maria Eliza, 13. etxadia.
- 11. etxadian kokatutako komentua eta baratzea.
- Kale Nagusiko 23. zenbakiko eraikina.

58.2. Administraziokoa.

- Udaletxea, Zapatari kalea 15, 8. etxadia.

58.3. Kulturala.

- Kale Nagusiko 8. zenbakiko eraikina, Kultur Etxea, III. etxadia.
- Harategi kaleko 6. zenbakiko eraikina, ekitaldi aretoa eta kultur etxea, 12. etxadia.
- Harategi kaleko 8. zenbakiko eraikina, negutegia, 12. etxadia.
- Kale Nagusiko 17. zenbakiko eraikina, kultur elkarteen egoitza, I. etxadia.
- Erabilera anitzeko udal aretoa, 8. etxadiko antolamendu berriko 6. arean.

58.4. Gizarte laguntzako.

- Foru kaleko 1. zenbakiko beheko solairuko lokala, erretiratuen lokala, 13. etxadia.

58.5. Orokorrak.

- NEL 2.1 eraikina, Zapatari kalea.
- Zapatari kaleko 30. zenbakiko eraikina.
- Zapatari kaleko 31. zenbakiko eraikina.
- Zapatari kaleko 33. zenbakiko eraikina.
- Zapatari kaleko 35. zenbakiko eraikina.

58.6. Hotela.

- Harategi kaleko 16. eta 18. zenbakiak.

59. artikulua. Erabilera bateragarriak

Egoitza erabilerako eraikuntza eta lurzati unitateetan erabilera bateragarrien araudia honako hau izango da:

59.1. Produkzioko erabilera.

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

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

– Industria eta artisau lantoki txikietarako erabilera. 2. kokapenean baimenduta daude industria eta artisautza tailer txikien jarduera, honako jardueretarako: zurgintza, zeramika, larzugintza, saskigintza, sokagintza, beiragintza, etab. Honako mugak izango dituzte:

– Gehieneko potentzia mekanikoa: 10 Kw

– Joule efektuaren ondorioz sortzen den bero ekoizpeneko potentzia: 25 Kw

– Gehieneko azalera erabilgarria: 270 m².

– Biltegi erabilera. Galarazita dago baimendutako beste jarduera bati lotuta eta hura osatzeko erabiltzen denean izan ezik, 1., 2. eta 5. kokapenetan. Dauden biltegiak onartu egingo dira iragankortasuneko eperik ezarri gabe, eta kasu horretan finkatzeko eta hobetzeko obrak baimentzen dira, baina ez handitzekoak.

59.2. Hirugarren sektoreko erabilera.

– Merkataritza erabilera. Merkataritzako jarduerak, 2. kokapenean onartzen dira.

– Bulegoko erabilera. 2. kokapenean eta 1. solairuan baimentzen da, betiere, horiek beheko solairuari loturik badaude.

– Jarduera profesionaletarako erabilera. Baimenduta dago bulego profesional, mediku kontsulta eta abarretako jarduerak, 2, 3 eta 4. kokapenetan.

– Establezimendu publikoen erabilera. Honako jarduerak baimentzen dira 2. eta 4. kokapenetan: taberna, kafetegia, jatetxea, puba, diskoteka, etab. Jatetxeen kasuan, halaber, baimenduta daude 1. solairuan beheko solairuari lotuta badaude.

– Ostalaritza erabilera. Jatetxeen inguruabar berberetan baimenduko da.

– Txoko erabilera. Jatetxeen inguruabar berberetan baimenduko da.

59.3. Komunitatearen ekipamendu publiko eta pribatuko erabilera

2. eta 4. kokapenetan eta 1. solairuan baimentzen da, betiere, horiek beheko solairuari loturik badaude.

59.4. Ibilgailu gordetegiko erabilera.

2. kokapenean dago baimenduta; gehienez 2 ibilgailu egongo dira etxebizitzako ibilgailuen trafikoko edo ibilgailuen trafiko mugatuko kale gisa hartutako kaletik sarbidea duten lurzati eta eraikuntza unitateetan.

60. artikulua. Lehentasuneko interesa duten jarduera babestuen katalogoa

Eusko Jaurlaritzaren Birgaitzeari buruzko 214/96 Dekretuaren 25. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, alderdi ekonomikoak arautzeko, jarduera babestuen katalogo hau ezarri da:

1. kategoria.

A. Jatetxeak eta kafetegiak.

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

C. Ehungintza, larrua eta osagaiak, kirol produktuak.

D. Altzariak eta dekorazioa.

- E. Bitxitegiak eta erloju denda.
- F. Zaharkinak.
- G. Hotelak eta ostatuak.
- H. Artisautza herrikoia, zeramika, egurra, eta abar.
- 2. kategoria.
- I. Tabernak.
- J. Janari dendak, ardoak, likoreak, gozoak, etab.
- K. Elektronika, etxe tresna elektrikoak.
- L. Jostailu dendak.
- M. Botika, optika, ortopedia, etab.
- 3. kategoria.
- N. Finantza bulegoak, banketxeak, etab.
- O. Bidaietarako bulegoak, kudeaketako bulegoak, etab.
- P. Bulego profesionalak.
- Q. Ile apaindegiak, apaindegiak, etab.
- 4. kategoria.
- R. Diskotekak.
- S. Industria lantegi txikiak.

III. TITULUA KUDEAKETA ARAUTZEKO ARAUDIA

1. KAPITULUA

KUDEAKETA UNITATEAK DEFINITZEA ETA ZEHAZTEA

61. artikulua. Zuzeneko jarduketa unitateak

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

62. artikulua. Egoitzako egikaritze unitate konposatuak

Egoitzako egikaritze unitate konposatutzat jotzen dira egoitza erabilera pribatuko unitateak.

63. artikulua. Egoitzako egikaritze unitate publikoak - UPR

Etxebizitzaren promozio publikoetara bideratzen dira.

64. artikulua. Ekipamenduko egikaritze publikoko unitateak -UPE

Ekipamenduen egikaritze publikoko unitate izango dira komunitate ekipamendua edo planean aurreikusitako espazio publiko libre berriak lortzera bideratutakoak.

65. artikulua. Birgaitze babestuko ekintzak

Birgaitze babestuko ekintzak dira, Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan jasotakoarekin bat etorriz, plan bereziko araudian aurreikusitakoarekin bat etorriz egindako arkitektura eta hirigintza ekintzak.

66. artikulua. Bereziki babestutako birgaitze ekintzak

Bereziki babestutako birgaitze ekintzak izango dira lehentasunezko birgaitze esparruan garatutako birgaitze babestuko ekintzak, I., II., IV., V. eta 12. etxadiak.

Ekintza hauek birgaitze babestuko ekintzetarako ezarritako laguntzak eta udal izaera laguntza hauek izango dituzte:

- Eraikuntza tasa ehuneko 50 murriztea.
- OHZ ehuneko 50 murriztea 20 urterako.

67. artikulua. Egikaritze unitateak

Ezarritako egikaritze unitateak kudeatzeko moduen planoan eta etxadien araberako eraikinen fitxen planoan jaso dira.

67.1. Ekimen pribatuko egoitzako egikaritze unitateak. UCR

URC1 I. etxadia.

R1 berrantolaketa azpieroarekin bat dator.

- Jarduketa sistema: ituntzea.

Berdinbanatu, lagatu eta urbanizatzeko gehieneko epea: 2 urtekoa, BIPB onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko gehieneko epea: bi urte ituntze espedientea onartzen denetik.

URC2 14. etxadia.

R9 berrantolaketa azpieroarekin bat dator.

- Jarduketa sistema: ituntzea.

Berdinbanatu, lagatu eta urbanizatzeko gehieneko epea: 4 urtekoa, BIPB onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko gehieneko epea: bi urte ituntze espedientea onartzen denetik.

67.2. Ekimen publikoko egoitzako egikaritze unitateak. UPR

UPR1 II. etxadia.

- Lurzatiak: Kale Nagusia 57 eta 59 (Katastroan 36 eta 37).

– Desjabetze espedientea onesteko epea: 2 urte BIPBren berrikuspena onesten denetik aurrera.

- Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

UPR2 II. etxadia.

- Lurzatiak: Kale Nagusia 63 eta 65 (Katastroan 33 eta 34).

– Desjabetze espedientea onesteko epea: 2 urte BIPBren berrikuspena onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

UPR3 V. etxadia.

- Lurzatiak: Kale Nagusia 44 eta 46 (Katastroan 98 eta 99).

– Desjabetze espedientea onesteko epea: 4 urte BIPBren berrikuspena onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

UPR4 V. etxadia.

– Lurzatiak: Kale Nagusia 56, 58 eta 60 (Katastroan 104, 105 eta 106).

– Desjabetze espedientea onesteko epea: 4 urte BIPBren berrikuspena onesten denetik aurrera.

– Eraikuntza lizentzia eskatzeko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

67.3. Espazio libre eta ekipamenduen egikaritze unitateak UPE.

UPE1 III Etxadia Aparkaleku publikoa.

R3 berrantolaketa azpieroarekin bat dator.

– Jarduketa sistema: desjabetzea.

– Desjabetze espedientea onesteko gehieneko epea: 2 urte BIPBren berrikuspena behin betiko onartzen denetik.

– Egikaritze proiektua onesteko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

UPE2 12. etxadia.

R7 berrantolaketa azpieroarekin bat dator.

– Jarduketa sistema: desjabetzea.

– Desjabetze espedientea onesteko gehieneko epea: 2 urte BIPBren berrikuspena behin betiko onartzen denetik.

– Egikaritze proiektua onesteko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

UPE3 17. etxadia.

R10 berrantolaketa azpieroarekin bat dator.

– Jarduketa sistema: desjabetzea.

– Desjabetze espedientea onesteko gehieneko epea: 4 urte BIPBren berrikuspena behin betiko onartzen denetik.

– Egikaritze proiektua onesteko epea: 2 urte desjabetze espedientea onesten denetik aurrera.

67.4. Zuzeneko jarduketa unitateak. Jarduketa zuzenak.

Aurreko ataletan jasotako jarduketa oro jarduketa zuzen gisa hartuko da, "Kudeaketa moduak" planoan adierazitakoarekin bat etorritik.

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

2. KAPITULUA

KUDEAKETA FORMAK

68. artikulua. Jarduketa zuzenak kudeatzeko moduak

Jarduketa zuzenen birgaitze babestuko ekintzak zuzenean gauzatu ahalko dira, lehenago kargak eta onurak banatzeko espedientea onartu beharrik gabe, eraikuntza proiektua aurkeztuz. Proiektu horretan, bere izaeragatik dagozkion zehaztapenak ez ezik, honako puntuak bete beharko dira:

1. Kasuan kasuko lursailen nahitaezko lagapenak ezartzea, bat etorritik espazio libreen jarduketan mailen planoan eta antolamendutik kanpoko eraikuntza eta lerrokaduren planoan aurreikusitakoarekin.

2. Eraikuntzan esku hartzeko araudia betetzen dela justifikatzea, baita kasuan kasuko eraikuntza ordenantza ere, unitaterako aurreikusitako katalogazioarekin bat etorritik.

3. Unitatearen jabeek edo, gutxienez, eraikitako azaleraren bi herenen jabeek, dagoen eraikin bat izanez gero, birgaitzeko ekintzak burutzea onartu dutela frogatuko du. Azken kasu horretan, Udalak ahalmena izango du ados ez dauden jabeek dagokien eraikinaren zatia desjabetzeko eta birgaitzean esku hartzeko.

68.1. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintzak egin aurretik. Birgaitze ekintzak egiten ez diren bitartean, antolamendutik kanpoko eraikuntza eta lerrokaduren planoan definitutako lerrokaduretatik kanpoko eraikinen zatia edo zatiak antolamendutik kanpo daudela ezarriko da, baita baimendutako gehieneko altuera gainditzen duten zatiak ere; horietan, eksklusibotasunez, eraikina aurri egoeran egotea saihesteko finkatze eta estankotasun obrak egitea baimenduko da, betiere obra horiek ez badiote eragiten egitura elementuetako ehuneko 20ri baino gehiagori (zutabeak, forjatuak, habeak, etab.). Horrez gain, jabeak, eraikinaren balio gehikuntzari uko egin beharko dio berariaz, desjabetze ondorioetarako. Beraz, balio hori obrak baimendu aurretik finkatu beharko da, Jabetzaren Erregistroan izena emanda.

69. artikulua. Bizitokiko egikaritze unitate konposatuak kudeatzeko moduak

69.1. Jarduketa sistema. Jarduketako unitate konposatuak egikaritzeko ituntze sistema finkatuko da.

69.2. Ituntze espedientea. Ituntze jarduketako sistemadun unitateetan, birgaitze babestuko ekintzak egin aurretik nahitaezkoa izango da unitatearen konpentsazio espedientea onartzea; espedienteak planaren xehetasunak bete beharko ditu.

69.3. Konpentsazio espedientearen epeak. Planaren indarraldiaren lehen hiru hilabeteak igaro ondoren kasuan kasuko konpentsazio batzak eratu ez badira, legeak ezartzen dituen bermeekin, udalak, unitate bakoitzean aurkeztutako birgaitze eskaerekin bat etorritik, jabeek eskaera egin ahalko die jarduketa oinarri eta estatutuen proiektua modu legalean aurkez dezaketean, hiru hilabeteko epean.

Jabeek ez badituzte dokumentuak aipatutako epean aurkezten, Udalak konpentsazio sistemaren ordezkariaren Legean aurreikusitako beste edozein sistema baliatu ahalko du.

Lagapen eta berdindanaketako betebeharrak unitate bakoitzerako ezarritako epean bete beharko dira. Epea bukatzean ez bada betekizun hori bete, Udalak ituntze sistemaren ordezkariaren legegintza legedian aurreikusitako beste edozein sistema baliatu ahalko du.

69.4. Ituntze proiektuaren baldintzak. Ituntze proiektuan, berez dagozkion xehetasunez gain honako hauek ere jaso beharko dira:

1. Araudia betetzen dela ziurtatzeko justifikazioa.

2. Beharrezko eraisketa lanak egiteko epea zehaztea, baita nahitaez laga beharreko lursailak udalari eskualdatzeko ere.

3. Birgaitze ekintzak egiteko epea ezartzea.

Ituntze proiektuetan jasotako baldintzak betetzen ez badira, udalak ituntze batzaren ordeztu jardun ahalko du, beharrezko ondasunak desjabetu ahalko ditu eta aurreikusitako lanak egin ahalko ditu; kostua jabeen bideratuko zaie, dagokien proportzioan.

69.5. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintzak egin aurretik. Birgaitze ekintzak egiten ez diren bitartean, antolamendutik kanpoko eraikuntza eta lerrokaduren planoan definitutako lerrokaduretatik kanpoko eraikinen zatia edo zatiak antolamendutik kanpo daudela ezarriko da, baita baimendutako gehieneko altuera gainditzen duten zatiak ere; horietan, eksklusibotasunez, eraikina aurreko egoeran egotea saihesteko finkatze eta estankotasun obrak egitea baimenduko da, betiere obra horiek ez badiote eragiten egitura elementuetako ehuneko 20ri baino gehiagori (zutabeak, forjatuak, habeak, etab.). Horrez gain, jabeak, eraikinaren balio gehikuntzari uko egin beharko dio berariaz, desjabetze ondorioetarako. Beraz, balio hori obrak baimendu aurretik finkatu beharko da, Jabetzaren Erregistroan izena emanda.

70. artikulua. Bizitokiko egikaritze unitate publikoak kudeatzeko moduak

70.1. Jarduketa sistema. Bizitokiko unitate publikoak egikaritzeko desjabetze sistema finkatu da.

70.2. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintzak egin aurretik. Birgaitze ekintzak egiten ez diren bitartean, antolamendutik kanpoko eraikuntza eta lerrokaduren planoan definitutako lerrokaduretatik kanpoko eraikinen zatia edo zatiak antolamendutik kanpo daudela ezarriko da, baita baimendutako gehieneko altuera gainditzen duten zatiak ere; horietan, eksklusibotasunez, eraikina aurreko egoeran egotea saihesteko finkatze eta estankotasun obrak egitea baimenduko da, betiere obra horiek ez badiote eragiten egitura elementuetako ehuneko 20ri baino gehiagori (zutabeak, forjatuak, habeak, etab.). Horrez gain, jabeak, eraikinaren balio gehikuntzari uko egin beharko dio berariaz, desjabetze ondorioetarako. Beraz, balio hori obrak baimendu aurretik finkatu beharko da, Jabetzaren Erregistroan izena emanda.

71. artikulua. Espazio libre eta ekipamenduen egikaritze unitate publikoak kudeatzeko moduak

71.1. Jarduketa sistema. Ekipamenduko egikaritze unitate publikoak egikaritzeko desjabetze sistema finkatu da.

71.2. Espazio libre eta ekipamenduen egikaritze unitate publikoen birgaitze ekintzen aurreko eraikuntza araubidea. Existitzen diren eraikinak antolamendutik kanpo geratuko dira, eta indarrean dagoen legediak ezarritako eraikuntza araubidea aplikagarria izango da.

72. artikulua. Egikaritze unitate geroratuak kudeatzeko moduak

72.1. Jarduketa sistema. Egikaritze unitate geroratuak egikaritzeko konpentsazio sistema finkatuko da.

72.2. Konpentsazio espedienteak. Birgaitze ekintzak egin aurretik nahitaezkoa izango da unitatearen konpentsazio espedienteak onartzea; planaren xehetasunak bete beharko ditu.

72.3. Konpentsazio espedientearen epeak. Konpentsazio espedienteak izapidetzeko eperik ez da ezarri; hala ere, udalak ezarri ahalko ditu.

72.4. Konpentsazio espedientearen baldintzak. 70.4 atalean aurreikusitakoak.

72.5. Eraikuntzaren arautegia, birgaitze ekintza babestuen egin aurretik. Egikaritze geroratu unitate konposatuetan existitzen diren eraikinak antolamendutik kanpo daude, eta, hala ere, mota guztietako zaintza eta bateratze obrak baimenduko dira, birgaitze babestuen esku hartze gisa hartzen ez badira; ezingo dute laguntzarik jaso, plan honetan eta Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan ezarritako birgaitze integratuko eremuan aurreikusitakoak.

3. KAPITULUA

BIRGAIKZE EKINTZETARAKO BALDINTZAK, BIRGAIKZEAREN
ONURADUNEN ESKUBIDEAK ETA UDALAREN AHALMENAK**73. artikulua. Birgaitze ekintzetarako baldintzak**

Birgaitze jarduerak nahitaez bete behar dituzte plan berezian eta Eusko Jaurlaritzaren Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuan jasotako zehaztapenak, batez ere, hirigintza egokitzapena lortzera eta antolamendu berrian gune libre publikoetarako ezarritako neurrietara heltzera bideratutakoak.

74. artikulua. Birgaitzearen onuradunen eskubideak

Oro har, birgaitzearen onuradunen eskubideak hauek dira: plan berezian baimendutako eraikuntza aprobetxamendua, Eusko Jaurlaritzaren Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko 214/96 Dekretuan aurreikusitako finantzaketa laguntzak eta Foru Aldundiaren kargura plan bereziak ezarritako laguntza osagarriak, Aldundia eragile subsidiarioa baita Aguraingo Udalari dagokionez; laguntzak Eusko Jaurlaritzaren Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko 214/96 Dekretuan aurreikusitakoen parekoak dira, kopuru erdiarekin.

Eraikuntza edo lurzati unitateak hirigintzari dagokionez egokitzeko beharrezko obra eta lagapenei dagokienez, eta Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuko 25. artikuluan aurreikusitakoaren ondorioetarako, honako hau ezarri da:

74.1. Antolamendurako zona finkatuan dauden lursailak eta eraikuntza unitateak. Antolamendurako zona finkatuan dauden unitateak hirigintzari dagokionez egokitzeko egin beharreko obra eta lagapenek Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko Dekretuko 22.2 artikuluan aurreikusitakoa aplikatuko dute, eta finantzaketa publikokoa izango da; alderdi hauetan zehaztuko da:

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

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

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

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

74.2. Berrantolamendurako zonan dauden lursailak eta eraikuntza unitateak.

Berrantolamendurako zonan dauden unitateak hirigintzari dagokionez egokitzeko egin beharreko obra eta lagapenek kokatzen diren unitateen hirigintza kargak eratuko dituzte, eta antolamenduan aurreikusitako aprobetxamendu berriekin konpentsatuko dira.

75. artikulua. Udalaren ahalmenak

75.1. Udalak birgaitzeko ekintzetan esku hartzeko ahalmenak izango ditu, hain zuzen ere, plan berezian, indarrean dagoen hirigintza legedian eta Hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko 214/96 Dekretuan jasotakoak.

75.2. Bereziki udalak zuzenean jardun ahal izango du birgaitze prozesuan, gainerako birgaitze jardueretan faktore erabakigarriak, hala nola Caños delakoaren barruko etxadietan erabateko erabilgarritasuna, lortzeko beharra dagoenean. Horretarako, partzialki edo osorik kaltetutako jabetzak desjabetu ahal izango ditu.

75.3. Udalak, dagozkion eskumenak baliatuz, eta birgaitzen pizgarriak areagotze aldera, espazio libre publikoen urbanizazio kostuak hartuko ditu bere gain, planaren eremukoak, eta kasuan kasuko ordainsari bereziak ezartzeari uko egingo dio; horrek ez du balioko, inolaz ere ez, kontzeptu hori tarteko balioa areagotzeko balizko desjabetze bati dagokionez.

75.4. Uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuan ezarritakoarekin bat etorritik, Udalak hitzarmen zehatzak ezarri ahalko ditu birgaitze babestuko jarduketak egin eta finantzatzeko, komunitateko ekipamendua lortzeko, eremua urbanizatzeko eta babestutako etxebizitzak sustatzeko.

IV. TITULUA BABES ARKEOLOGIKOA

76. artikulua. Aguraingo herrigune historikoko zona arkeologikoa

BIPBren esparrua (mugaketa 2. eta 8. planoan jaso da, eraikuntzen katalogoari eta espazio librearen katalogoari buruzkoak), ondasun kultural modura aitortu zen, monumentu multzoaren kategorian, Eusko Jaurlaritzaren Kultura sailburuaren 1998ko abenduaren 2ko Aginduaren bitartez; horrenbestez, arlo horretan Euskal Kultura Ondarearen 7/1990 Legeak 45.5 artikuluan ezarritako babesa aplikagarria zaio, jarraian jaso bezala:

“5. “Kalifikatutako arkeologia gune edo ondasunei eta gune eta ondasun inbentariatuei eragiten dien edonolako obraren ondorioz jarduera arkeologikoa egitea beharrezko bihurtzen denean, sustatzaileak kasuan kasuko proiektu arkeologikoa aurkeztu beharko dio eskumena duen foru aldundiari, obra horiek egin aurretik proiektu hori onar dezan. Eragina izanezko lanak egingo dituztenak herri-legepeko erakundeak badira, egitasmo horren dirubideak sustatzailearen konturakoak izango dira. Bestelakoetan, laguntzak araudiz finka daitezten neurrietan emanaz, gastuak bere gain hartzen partaide izango da dagozkion Foru-Aldundia, beharrezko eritzitako egitasmoa artez egiteratzen badu salbu. Dena dela, arkeologi lanak izango duen kostu osoaren ehuneko 50ekoa ordaintzera behartuta dago Foru Aldundia.”

77. artikulua. Babes arkeologikoaren mailak

Babes arkeologikoaren 1. antolamendu planoan babes maila desberdinei dagozkien esparruak jaso dira.

77.1. Erabateko babesa.

Babes maila honetan hiribilduaren hiri trazaduraren elementu ordenatutzat jotzen diren eraikinek hartzen dituzten orubeak bilduko dira, modu jarraituan udalerrira sortu zenetik gaur egun arte.

Birgaitze obrak egin aurretik esku hartze arkeologikoa egingo da eremu kaltetu guztian, bertan bildutako ondare arkeologikoa eta horren eduki historikoa dokumentatu ahal izateko; egindako aurkikuntzen interesen arabera jarduketa proposamen bat ere egin beharko da.

77.2. Babes ertaina.

Babes maila honetan XVI. mende amaieratik XIX. mendera arte eraikitako eraikinek hartzen dituzten orubeak bilduko dira, Erdi Aro garaitik ia aldatu ez direnak.

Babes maila berean bilduko dira oraindik eraiki gabe dauden orubeak, publikoak edo pribatuak, hiribildua 1564an suntsitu zuen sutearen eta izurritearen aurretik lurzoruak okupazio bizia izan zuela dokumentatuta dagoen kasuetan, une horretatik aurrera eremu huts bihurtu zirenak, batez ere baratze txiki gisa erabiliz.

Lur azpia eraldatzea ekarriko duten obrak egin aurretik horren balorazioa egingo da, zunda arkeologikoa irekiz; dimentsioek ukitutako eremuaren zati esanguratsua hartuko dute, eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotako jarduketa proposamenak jaso beharko dira.

77.3. Babes baxua.

Babes talde honetan jasoko dira hiribilduko hiri trazadurako eremuak, bertan egokitzapen esku hartze orokorrak egin badira, esaterako, instalazio elektrikoak, ur hartuneak eta saneamendu sareak, urbanizazio lan orokorrak (kaleak, plazak, lorategiak...), eta horien ondorioz eduki arkeologikoa dagoeneko nabarmen aldatu bada, horren lekuko partzialak egon daitezkeen arren eta, hortaz, potentzial arkeologikoa erabat agortu ez bada ere.

Eremu horietan obra berriak egin badira, lur azpia mugitzeko fasean jarraipen arkeologikoa egingo da, aztarnak agertuz gero horiek erregistratu eta dokumentatzeko, aurretik egindako esku hartzeen ondorioz desagertutako eduki arkeologikoaren berri emateko baliagarria izate aldera.

ESPazio LIBREEN ETA ERAIKUNTZAREN KATALOGOA

BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAN, LURZORUAREN LEGEAREN 25. ARTIKULUAN ETA ONDARE HISTORIKO ESPAINIARRAREN LEGEAREN 20. ARTIKULUAN AURREIKUSITAKOAREN ONDORIOETARAKO

I. MULTZOA

BALIO HISTORIKO ETA ARKITEKTONIKOA DUTEN ERAIKINAK

1. KATEGORIA. BABES BEREZIA

- Hiribilduko harresiak.
- San Juan eliza.
- Santa Maria eliza.
- Azkarraga Etxea.
- Begoña Etxea.

2. KATEGORIA. BABES ERTAINA

- Komentua, Harategi kalea 2 eta 4.
- Etxea, Kale Nagusia, 8.
- Etxea, Kale Nagusia, 23.
- Etxea, Kale Nagusia, 28-30.
- Etxea, Kale Nagusia, 42.
- San Juan plazako arkupeak eta Zapatari kaleko jarraipena.
- Santa Maria plazako arkupeak.
- Udaletxearen barruko kapera.

3. KATEGORIA. FATXADAREN BABES ERTAINA ETA ERAIKINAREN GAINERAKO ATALEN OINARRIZKO BABESA

Babes ertaineko fatxada.

— Kale Nagusia, 10	Fatxada nagusia
— Lope de Larrea kantoia, 1	Fatxadak hiru kaleetara
— Kale Nagusia, 40	Fatxada nagusia
— Kale Nagusia, 46	Fatxada nagusia
— Kale Nagusia, 61	Fatxada nagusia
— Harategi kalea, 24	Fatxada nagusia

4. KATEGORIA. FATXADAREN BABES ERTAINA (GAINERAKOA ERAIKUNTZA ORDENANTZA)

Babes ertaineko fatxada.

— Zapatari kalea, 30.	Fatxada Zapatari kalera
— Zapatari kalea, 31.	Fatxada Zapatari kalera, beheko solairuari eta lehen solairuari dagokien mailan

5. KATEGORIA OINARRIZKO BABESA

- San Juan plaza 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eta 8.
- Zapatari kalea 1, 5, 7, 9, 11 eta 13.
- Harategi kalea, 1,18.
- Erregearen Ataria kalea 2 eta 6-8.

6. KATEGORIA. FATXADAREN OINARRIZKO BABESA (GAINERAKOA ERAIKUNTZA ORDENANTZA)

Oinarrizko babesak espazio libre publikoko fatxada guztiak hartzen ditu (Cañora dauden fatxadak ez).

- Arramel kalea, 2 eta 4.
- Erregearen Ataria, 1, 3 eta 4.
- Kale Nagusia, 2, 6, 20, 22, 26, 32, 36, 38, 48, 52, 56, 58, 60, 62 eta 64.
- Kale Nagusia, 5, 9, 15, 17,19, 27, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 65, 67 eta 73.
- Zapatari kalea, 15 - Udaletxea.
- Lope de Larrea Kantoia, 2.
- San Juan plaza, 12.

7. KATEGORIA. FATXADAREN BEHEKO SOLAIRUAREN ZATIAREN OINARRIZKO BABESA (GAINERAKOA ERAIKUNTZA ORDENANTZA)

- Kale Nagusia, 11, 13, 29, 31, 35, 41, 70 eta 72.
- Harategi kalea, 26.

II. MULTZOA**INGURUMEN BALIOKO ERAIKINAK****8. KATEGORIA. INTERESTIPOLOGIKOA**

- Zapatari kalea 39, 26.
- Kale Nagusia, 1, 3, 7, 21, 33, 39, 63, 75, 77, 68, 66, 54, 50, 44, 34, 24, 16, 14, 12 eta 4.
- Harategi kalea, 6, 20, 22, eta 28.
- Erregearen Ataria, 5.
- San Juan plaza, 11.

III. MULTZOA

BALIO ZEHATZIK GABEKO ERAIKINAK

9. KATEGORIA. ERAIKIN EGOKITUAK

- Andraiturri Atea, 1.
- Zapatari kalea, 2, 4, 6, 23, 32, 33, 34, 35, 36, 40, 42, 44, 45A, 45B, 46, 47A, 47B, 48, 50.
- Kale Nagusia, 71, 80.
- Harategi kalea, 8.
- Foru kalea 27, 29.

10. KATEGORIA. DESADOSTASUN MORFOLOGIKOAK DITUZTEN ERAIKINAK

- Zapatari kalea 3, 14, 18, 20.
- Lope de Larrea Kantoia, 4.
- Arramel kalea, 8.
- Kale Nagusia 18, 37 eta 43.

IV. MULTZOA

ERAIKIN DESEGOKIAK

11. KATEGORIA. DESADOSTASUN TIPOLOGIKOAK DITUZTEN ERAIKINAK

- Zapatari kalea 16, 19, 21, 24, 25, 27, 38, 41, 49 eta 51.
- Kale Nagusia 69, 78, 76 eta 74.
- Harategi kalea, 14 eta 12.
- Simón Martínez de Abad plaza, 2, 4, 6 eta 8.
- Arramel kalea, 1 eta 3.
- Foru kalea, 23.
- Corta kalea, 1.
- Corta kalea z.g.
- Ulako Ataria kalea, 25, 27 eta 29.

ERAIKINTXIKIAK

- Arramel kalea, 10.
- Harategi kalea, 16.
- Kale Nagusia, 21 (beheko solairua).
- Zapatari kalea, 28.

ESPAZIO LIBREEN KATALOGOA**I. MULTZOA****BALIO HISTORIKO ETA URBANISTIKO GORENEKOA (BHUG)****A) PUBLIKOAK**

- San Juan plaza.
- Santa Mariako zabalgunea (ekialdeko zona) (lorategia).
- Santa Mariako zabalgunea (mendebaldeko zona).
- Santa Maria plaza eta Santa Mariako olbeak.
- San Juaneko olbea.
- Zapatari kalearen hasiera eta Olbeas kalearen bi aldeetan.
- Erregearen Ataria kalea.
- Santa Maria Kalea.
- Udaletxe inguruko zona.

B) PRIBATUAK

— I. Etxadia	Kale Nagusia, 23
— I. Etxadia	Kale Nagusia, 25
— II. Etxadia	Zapatari kalea, 30.
— III. etxadia	Kale Nagusia, 73
— III. etxadia	Kale Nagusia, 79
— 9. etxadia	Zapatari kalea, 31.
— 11. etxadia	Harategi kalea, 2
— 12. etxadia	Harategi kalea, 16

II. MULTZOA – 1. KATEGORIA**BALIO HISTORIKO ETA URBANISTIKO GOGORREKO ESPAZIOAK (BHUG)****A) PUBLIKOAK**

- Komentuko plaza txikia.
- Larreako plaza txikia.
- Garbitegi zaharraren gaineko plaza.
- Aurreko taldean sartu gabeko harresiaren barruko kale eta kantoiak.
- Erabilera murriztuko espazio publikoak (Caños).
- Espazio publikoa 8. etxadian.
- Espazio publikoa 10. etxadian.
- Garbitegi zaharraren aurreko espazioa 12. etxadian.

II. MULTZOA – 2. KATEGORIA

BALIO HISTORIKO ETA URBANISTIKO BIGUNEKO ESPAZIOAK (BHUG)

A) PUBLIKOAK

- Harresiaren ekialdeko perimetroko zona berdea.
- Harresiaren mendebaldeko perimetroko zona berdea.

B) PRIBATUAK

- Eraikinari lotutako espazio pribatuak, aurreko multzoak sailkatu gabeak.

III. MULTZOA

BALIO URBANISTIKOKO ESPAZIOAK (BU)

A) PUBLIKOAK

- Harresiaren kanpoko perimetroko kaleak.
- Foru kalea.

B) ERABILERA PUBLIKOKO PRIBATUA

- Erabilera publikoko espazio pribatua 14 eta 16 etxadietan.

C) PRIBATUA

- 11. etxadia, Harategi kalea, 2.

IV. MULTZOA

ESPAZIO MOLDAGARRIAK (M)

A) PUBLIKOAK

- Santa Maria atariko lorategi espazioa.
- Simón Martínez Abadeko plaza.
- Zapatari kaleko 45. eta 47. zenbakietako eraikinen aurreko plaza.

Oharra: Plan berezia egikaritzearen ondoriozko espazio libre berriak espazio libreen katalogoan jaso dira soilik horietan egingo diren urbanizazio jarduketan tratamendu mota esleitze aldera.