

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko birgaitze integraturako plan bereziaren 12. xedapen-aldaketa behin betiko onestea, ekipamendurako gauzatze-unitate publiko bat zedarritu eta bi eraikin deskatalogatzeko

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2018ko apirilaren 20an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko birgaitze integraturako plan bereziaren 12. xedapen-aldaketa behin betiko onestea, ekipamendurako gauzatze-unitate publiko bat zedarritu eta bi eraikin deskatalogatzeko.

Erabaki-proposamena

Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko birgaitze integraturako plan bereziaren testu bateginaren eta hamabigarren xedapen-aldaketaren proiektua ikusi da, zeinaren helburua baita ekipamendurako gauzatze-unitate publiko bat zedarritu eta definitzea eta bi eraikin deskatalogatzea; Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak landu zuen proiektua, 2018ko otsailean.

Aldaketak hainbat helburu ditu:

– UEPE S1 ekipamendurako gauzatze-unitate publikoa zedarritu eta definitzea Eskoriatza-Eskibel jauregia eta eranskinak barne hartzeko (Frai Zacarias Martinez kalea, 5 eta 7), Landatxo Hegoaldeko plan bereziaren eremutik kanpo utzita.

– Santo Domingo kaleko 9.ean eta Aiztogile kaleko 45.ean dauden eraikinak deskatalogatzea.

– Gauzatze publikoko unitateak arautzea, segurtasun eta bizigarritasun arazoak direla eta obrak egitea baimentzeko.

– Testu bategin bat idaztea, kartografia eguneratzeko eta plan berezian onetsitako aldaketa guztiak biltzeko, azken hau barne.

– UEPE S1 ekipamendurako gauzatze-unitate publikoa Landatxo Hegoaldeko plan bereziaren eremutik kanpo ateratzea komeni da, hori bere aldetik eta plan bereziaren gainerako faseekin lotu gabe garatzeko beharragatik.

Bestetik, ebazpen hauek nahitaez bete beharrak dakar Santo Domingo kaleko 9.ean eta Aiztogile kaleko 45.ean dauden eraikinak deskatalogatzea:

– 32/2009 Dekretua, otsailaren 10ekoa, aurre-egoerako deklarazio-prozeduraren barne dauden Gasteizko (Araba) Santo Domingo kaleko 9.ko higiezina desafektatzea ebazten duena. Ondasun higiezin hori abenduaren 23ko 312/1997 Dekretuaren eraginpean dago, zeinaren bitartez Gasteizko hirigune historikoari monumentu-multzoaren izendapena eta kultura-ondasunaren kalifikazioa ematen baitzaio eta hura zaintzeko babes-araubidea ezartzen baitu.

– 237/2017 Dekretua, urriaren 17koa, Hezkuntza, Hizkuntza Politika eta Kultura Sailarena, Gasteizko (Araba) Aiztogile kaleko 45.eko higiezina partzialki desafektatzea ebazten duena. Ondasun higiezin hori abenduaren 23ko 312/1997 Dekretuaren eraginpean dago, zeinaren bitartez

Gasteizko hirigune historikoari monumentu-multzoaren izendapena eta kultura-ondasunaren kalifikazioa ematen baitzaio eta hura zaintzeko babes-araubidea ezartzen baitu.

Bestetik, gauzatze publikoko unitateak arautu beharra dago segurtasun eta bizigarritasun arazoak direla eta obrak egitea baimentzeko, premiazkoa baita unitate horien gauzatze publikoari ekin arte etxebizitzaren bizigarritasun eta segurtasun baldintzak mantentzea; horrek ez du kentzen dagokion urbanizatzeko jarduketaren programan jarduteko sistema aldatzeko aukera.

Orobat, plan berezian onetsitako aldaketa guztiak biltzeko, azken hau barne, testu bategin bat idatzi beharra dago, urteetan onesten joan diren aldaketak gorputz bakarrean batzea komeni baita.

Proposatutako aldakuntzarekin batera aurkeztu den dokumentazioan alderdi hauek jasotzen dira: xedea eta esparrua, ekimena, aurrekariak, haren egokiera eta beharrendaren justifikazioa, baita indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa ere.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2017ko azaroaren 3an hartutako erabakiaren bidez, Erdi Aroko hirigunearen birgaitze integraturako plan bereziaren hamabigarren aldakuntzaren proiektua onetsi eta aldakuntzari hasierako onespenera eman zitzaion. Hogei egunez jarri zen jendaurrean, 2017ko azaroaren 15eko ALHAOn (131. zk.) eta 2017ko azaroaren 9ko Diario de Noticias de Álava egunkarian iragarkiak argitaratuta, beren interesei eragiten ziela uste zuen orok egokitzat jotzen zituen alegazioak eta oharrak aurkez zitzen.

Dosierra erakusgai egon den epe horretan ez da inolako alegaziorik aurkeztu.

Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailari eta Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailari jakinarazi zitzaion Tokiko Gobernu Batzarraren erabakia, beharrezko txostenak egin zitzaizten.

Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultur Ondarearen Zentroak 2017ko abenduaren 15eko datuz egindako txostenak Erdi Aroko hirigunearen BIPBaren hamabigarren aldakuntzaren aldeko irizpena eman zuen, Eskoriatza-Eskibel jauregiko frontoia (Fraizacarias Martinez kalea, 5) ingurumen izaera duten eraikinen zerrendan sartzeko gomendioarekin.

Amaitu egin da Eusko Jaurlaritzaren Enplegu eta Gizarte Politiketako Saileko Etxebizitza Zuzendaritzak loteslea ez den txostena egiteko epea, eta ez du halakorik egin. Horrenbestez, aurrera jarrai daiteke.

2018ko otsailaren 28an behin betiko onespenerako egin zen txosten teknikoak dio ez duela partekatzen, ezta aplikatzen ere, Euskal Kultur Ondarearen Zentroaren 2017ko abenduaren 15eko txostenean egindako gomendioa, ez balio etnografikoak ez barruko arkitekturak ez dutelako ingurumen izaerarik ematen, eta uste delako frontoiaren kanpoko arkitektura ez dela baliagarria berez eta, gainera, ingurunean inpaktua duela, Eskoriatza-Eskibel eta Montehermoso jauregiek osatzen duten multzoa itsusten baitu, eta ikuspegiak kentzen, azken horren aurreko espazio librea murriztuz.

Aipatutako txostenak aipatzen du, bestetik, jendaurreko erakustaldian alegaziorik jaso ez bada ere, udaleko zerbitzu teknikoek zenbait akats material antzeman dituztela hasierako onespenerako landu zen dokumentuan, UEPE S1 ekipamendurako gauzatze-unitate publikoa Landatxo Hegoaldeko plan bereziaren eremutik kanpo ateratzearekin lotutakoak:

— Gauzatze-unitate berriaren fitxan, jauregirako eta ospitalerako eraikuntzako esku-hartze motak kontserbazio ordenantza (OCE) izan behar duela zehazten da, baina mota hori jauregiari baino ez zaio aplikatu behar, garai bateko ospitaleari berreskuratzeko ordenantza (ORE) aplikatu behar baitzaio, hirigintza araudiaren dokumentuari erantsitako antolamendu eta kudeaketa eremuen zerrendan sartutako jatorrizko fitxan jasota dagoen bezala.

— Gauzatze-unitate publiko berriaren zedarriztapena ez da egoki islatu 6, 7, 8 eta 11 zenbakiko planoetan: 6 zenbakiko planoetan (iparralde eta hegoaldea) —Antolamendutik kanpoko

eraikuntza— eta 11 zenbakiko planoan —Antolamendu eta kudeaketa eremuak—, aldatu egin da UEPE S1 irudikatze kolorea, Landatxo Hegoaldeko Gida-planetik bisualki bereizteko. 7 zenbakiko planoan —Partzelazio ordenantza— UEPE S1 unitatearen eremua irudikatu da, ez baitzegoen islatuta. 8 zenbakiko planoetan (iparraldea eta hegoaldea) —Eraikuntzaren antolamendua. Lerrokadurak eta sestrak—, eraikigarri gisa islatu dira hala Eskoriatza-Eskibel jauregiaren klaustroa nola jauregiaren eta frontoiaren artean dagoen lorategi osoa, gauzatze-unitatearen zehaztapenak ezartzen duten bezala.

— Frai Zacarias Martinez kaleko 5.ari eta 7.ari dagozkien hirigintza fitxak zuzendu dira, eta oin-ohar osagarriak aldatu.

— Santo Domingo kaleko 9.aren eta Aiztogile kaleko 45.aren hirigintza-fitxak aldatu dira, BBPBaren hamabigarren aldakuntzak eragiten baitie, baita Barnekale Berriko 21. eta 23.ari dagozkienak ere, zeinei hamaikagarren aldakuntzak eragiten baitie, eta oin-ohar bat erantsi da, desafektatzeko dekretua aipatzeko.

— Oroitidazkiaren eranskinen zerrendan Hezkuntza, Hizkuntza Politika eta Kultura Sailaren uztailaren 16ko 387/2013 Dekretua sartu da, zeinaren bidez Gasteizko (Araba) Barnekale Berriko 21. eta 23. zenbakietan dauden higiezinak partzialki desafektatzea erabakitzen baita. Ondasun higiezin horiek aurre-egoerako deklarazio-prozeduraren barne daude, eta abenduaren 23ko 312/1997 Dekretuaren eraginpean, zeinaren bitartez Gasteizko hirigune historikoari monumentu-multzoaren izendapena eta kultura-ondasunaren kalifikazioa ematen baitzaio eta hura zaintzeko babes-araubidea ezartzen baitu.

Aldaketa horiek ez dira funtsezkotzat jotzen eta, horrenbestez, ez da beharrezkoa berriro hasierako onespina ematea 2018ko otsaileko data duen plan bereziaren testu bategin berriari, ezta jendaurrean jartzeko beste epe bat irekitzea ere.

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Udal Plangintza Orokorrean finkatua dago Erdi Aroko Hiri-gunearen Birgaitze Integraturako 1. Plan Bereziari dagokion esparruaren fitxa.

Eusko Jaurlaritzaren Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak arautzen du Euskal Autonomia Erkidegoko ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketan erregimen juridikoa, eta orobat zehazten du birgaitzeko jarduketan kontzeptua.

317/2002 Dekretuaren 10. artikulua arautzen ditu birgaitze plan bereziak, eta plan berezien baitako motetako bat direla adierazten, luraren erregimenaren eta hiri antolakuntzaren inguruan indarrean dagoen araudiaren ildotik, eta delako legean eta hori garatzen duten araudietan nahiz horiek ordeztzen dituzten arauetan xedatutakoari lotuak daudela, baita dekretuan bertan berriaz adierazitakoari ere.

Dekretu horren beraren 12. artikulua, plan bereziak taxutu, izapidetu eta onesteko prozedura arautzen duen modurik, hauxe xedatzen du: birgaitze integraturako plan bereziak behin betiko onetsi aurretik Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren eta Etxebizitza eta Gizarte Gaien Sailaren arauzko txostenak beharko dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 69. artikuluan eta hurrengoetan xedatzen da plan berezien esparrua eta edukia.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan arautzen dira plan partzial eta berezien izapidetze eta onespina.

Aipatutako 2/2006 Legearen IV. kapituluaren seigarren atalak planeamenduaren aldakuntza eta berrikuspina arautzen du eta konkretuki 104. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza planen zehaztapenetan edozein aldakuntza egiteko plan mota bera erabili beharko da, baita zehaztapen horiek onesteko jarraitutako prozedura bera baliatua ere.

Udalbatzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onspena ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak – Tokiko Gobernuaren Eraberritzeko Neurriari buruzko 57/2003 Legeak osatua – 123.1.i) artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldakuntzarekin bat etorriz, dosierraren parte diren hirigintzako agiriek haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen baitute, Toki Jaurbidearen Oinarriari buruzko 7/1985 Legeak abenduaren 16ko Tokiko Gobernuaren Eraberritzeko Neurriari buruzko 57/2003 Legeak osatua 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, Hirigintzako Irizpen Batzordeak erabaki hau aurkezten dio Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onestea Gasteizko Erdi Aroko Hiriguneko Birgaitze Integraturako plan bereziaren testu bategina eta hamabigarren xedapen-aldaketa, zeinaren helburua baita ekipamendurako gauzatze-unitate publiko bat zedarritu eta definitzea eta bi eraikin deskatalogatzea; Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak landu zuen proiektua, 2018ko otsailean.

2. Erabaki hau argitaratzea, ALHAOn eta lurraldean zabalkunderik handiena duen egunkarietako batean iragarkiak jarritz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikulua xedatutakoarekin bat etorriz.

3. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta.

Vitoria-Gasteizen, 2018ko maiatzaren 24an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE

Gasteizko Erdi Aroko Hirigunearen Birgaitze Integraturako Plan Bereziaren testu bateratua
Hirigintza-araudia

Aurkibidea

I. titulua.- Araudi orokorra

1. kapitulua.- Xedapen orokorrak
1. artikulua.- Xedapen orokorrak
2. artikulua.- Esparrua
3. artikulua.- Indarraldia
4. artikulua.- Berrikustea
5. artikulua.- Ondorioak
6. artikulua.- Dokumentazioa
7. artikulua.- Planaren interpretazio eta aplikazio osagarria

2. kapitulua.- Plana garatzeko araudia
8. artikulua.- Kudeaketa
9. artikulua.- Xedapen-azterketen arauketa
10. artikulua.- Santa Mariako gida-plan orokorra
11. artikulua.- Landatxo Hegoaldeko gida-plana
12. artikulua.- Gauzatzea

3. kapitulua.- Lurzoruaren hirigintza-erregimena
13. artikulua.- Kalifikazio zehatua
14. artikulua.- Zonetan banatzea

II. titulua.- Eraikuntzen eta espazio libreen erregimena

1. kapitulua.- Eraikuntza-jarduerak erregulatzen dituen araudia
 1. sekzioa.- Definizioak
 15. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motei buruz
 16. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze mailei buruz
 17. artikulua.- Hirigintzari buruzkoa
 18. artikulua.- Eraikuntzako elementuei buruz
2. sekzioa. Erdi Aroko hirigunea eraberritzeko estrategiak
 19. artikulua.- Estrategiak euskarri eraikian
 20. artikulua.- Eraikuntza eta estrategien katalogoa
3. sekzioa. Hirigintza arautzeko ordenantza
 21. artikulua.- Hirigintzara egokitzea
 23. artikulua.- Antolamendutik kanpo dauden eraikinetako obrak
 23. artikulua.- OR-1 ordenantza, Erdi Aroko hirigunea
 - 1) OR -1A (Kantoiko etxadiak eta asimilatuak) A, B, D, E, F, Q, 14, 16 eta 17
 - 2) OR - 1B, 1. maila (1202 zabalgunea) (barneko etxadiak) G, H, I, J, K, LL, M, N, O eta P
 - 3) OR -1B, 2. maila (1256 zabalgunea) (barneko etxadiak) 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 13
 - 4) OR – 1C Iragaitze-etxadiak (Harresien eta Aiztogile eta Hedegile kaleen arteko tartekak) R, S, 1, 2 eta 3
 - 5) OR – 1D Landatxoko sorrerako etxadiak (II, III, VI)
 - 6) OR – 1E Etxadi Bereziak: C, L, R, S, T, W, Y, Z, I, IV, V, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 eta 15
4. sekzioa. Lur-zatitzeari buruzko ordenantza
 24. artikulua.- Plan bereziko zehaztapenen loturak
 25. artikulua.- Lur-zatiketaren baldintzak
 1. Babes berezi. ertain eta oinarritzko elementuetan OP-1
 2. Oinarritzko babes-elementuetan – eraikin historikoak OP-2
 3. Oinarritzko babes-elementuetan – planeamenduari egokituak OP-3
 4. Ingurumen-baliorik gabeko elementuak eta bat ez datozen elementuak OP-4

5. Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak OP-5
5. sekzioa. Eraikuntza-ordenantza – Eraikuntzako esku-hartze moduak
26. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze moduak
1. Eraikuntzaren ordenantzak
 2. Babes arkeologikoa
1. azpisekzioa. Kontserbazio-ordenantza (EKO-EO1)
27. artikulua.- EKO-EO1 Aplikazio-eremua
28. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze maila EKO-EO1en.
29. artikulua.- Kanpo eta barne osaeraren parametroak. Gorde beharreko elementu bereziak
30. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze osagarriak
31. artikulua.- Parametro teknologikoak
2. azpisekzioa. EBO-EO2 berreskuratze-ordenantza
32. artikulua.- EBO-EO2 aplikazio-eremua
33. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze maila EKO-EO2n
34. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motak. Gorde beharreko elementu bereziak
35. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartzeak. Osagarriak
36. artikulua.- Kanpo osaeraren parametroak
1. Fatxada nagusia
 2. Barnealdeko fatxada
 3. Espazio libre pribatuetara ematen duten alboko fatxadak
 4. Kantoieta ematen duten fatxadak
 5. Estalkia
 6. Eraikuntza-elementuak eta materialak
37. artikulua.- Barne osaeraren parametroak
1. Egitura
 2. Elementu komunak
 3. Banaketa solairuetan
 4. Etxebizitzaren baldintzak
 5. Neurri-parametroak
38. artikulua.- Instalazio eta zerbitzuetako parametroak
3. azpi-atala. Eraikuntza berriko eraikinei buruzko ordenantza (EBO-EO3)
39. artikulua.- EBO-EO3 aplikazio-eremua
40. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze maila EBO-EO3n
41. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motak
42. artikulua.- Kanpo eta barne osaerako parametroak
1. Sotoa
 2. Erdi-sotoa
 3. Solairuarteak
 4. Estalkipeko gunea
 5. Fatxada nagusia
 6. Barnealdeko fatxada
 7. Espazio libre pribatuetara ematen duten alboko fatxadak
 8. Kantoieta ematen duten fatxadak
 9. Estalkia
43. artikulua.- Eraikuntza-elementuak
1. Trinkoak
 2. Oinaldeak
 3. Inposta eta azpadurak
 4. Leihoak
 5. Balkoiak
 6. Begiratokiak
 7. Galeriak
 8. Estalkia
 9. Argizuloak
 10. Erlaitza
 11. Teilatu-hegala

12. Teilatu-hodia eta zorrotena
13. Tximiniak
44. artikulua.- Barne osaeraren parametroak
1. Egiturazkoak
2. Elementu komunen banaketa
3. Banaketa solairuetan
4. Etxebizitzaren baldintzak
5. Etxebizitzaren banaketa eta gutxieneko azalera
6. Arau higienikoak
7. Argiztapena
8. Aireztatzea
9. Bigarren argiak
10. Iluntzea
45. artikulua.- Instalazio eta zerbitzuetako parametroak

6. sekzioa. Eraikinei gehitutako elementuei buruzko ordenantza
46. artikulua.- Olanak
47. artikulua.- Markesinak
48. artikulua.- Errotulu eta plakak
49. artikulua.- Eraikinari eratzkitako espazio libreen itxitura
50. artikulua.- Segurtasun-itxiturak lonjetan

2. kapitulua. Espazio libreetako jarduerak erregulatzeko araudia

1. sekzioa. Espazio libreen katalogoa
51. artikulua.- Espazio libreen katalogoa
52. artikulua.- Espazio libreen antolamenduari buruzko zehaztapenak

2. sekzioa. Hirigintza-jarduketarako araudia
53. artikulua. Eraikuntza-jarduketarako moduak
54. artikulua. Kontserbatzea
55. artikulua.- Berritzea
56. artikulua.- Birjartzea – berriro jartzea

3. sekzioa. Hirigintza-ordenantzak. Diseinurako irizpideak
57. artikulua. Egonaldirako plazak eta espazio publikoak
58. artikulua.- Kaleak
59. artikulua.- Kantoiak
60. artikulua.- Erabilera mugatuko espazio libre publikoak: Etxarteak
61. artikulua.- Espazio libre pribatuak
62. artikulua.- Espazio libreen itxitura

4. sekzioa. Materialen, hiri-altzarien eta zerbitzu-sareen baldintzak
63. artikulua.- Materialen baldintzak espazio publikoetan
64. artikulua.- Hiri-altzarien baldintzak
65. artikulua.- Zerbitzu-sareen baldintzak
66. artikulua.- Argiteriaren baldintzak

- III. titulua. Erabilera-erregimena

1. kapitulua. Erabilerei buruzko araudia

67. artikulua.- Erabilera globala
68. artikulua.- Erabilera bereizgarriak
69. artikulua.- Erabilera xehatuak
1. Erabilera bateragarriak, bizitegi-erabileraz bestelako erabilera bereizgarri duten lurzatietan
2. Erabilera baimenduak, erabilera bereizgarria bizitegi-erabilera duten lurzatietan
3. Erabilera bateragarriak, erabilera bereizgarria bizitegi-erabilera duten lurzatietan
- 3.1. Ekoizpen-erabilera
- 3.2. Erabilera tertziarioa

- 3.3. Ostalaritza-erabilera. Ostalaritza-establezimendu publikoen erabilera
- 3.4. Ostatu-erabilera
- 3.5. Ekipamendu komunitario publiko eta pribatuen erabilera
- 3.6. Ibilgailu-gordetegien erabilera

IV. titulua. Kudeaketa

1. kapitulua. Kudeaketa-arauak

1. sekzioa. Definizioak

- 70. artikulua.- Jarduketarako oinarrizko unitatea
- 71. artikulua.- Jarduketarako unitate konposatua
- 72. artikulua.- Etxebizitzetarako kudeaketa publikoko jarduketa-unitatea
- 73. artikulua.- Ekipamenduen kudeaketa publikoaren jarduketa-unitatea
- 74. artikulua.- Espazio libreen kudeaketa publikoaren jarduketa-unitatea
- 75. artikulua.- Landatxo Hegoaldeko gida-plana
- 76. artikulua.- Exekuzio-unitateen eremua. Jarduketa-programa
- 77. artikulua.- Eraberritze-ekintzak

2. sekzioa. Kudeaketa-formak

- 78. artikulua.- Oinarrizko jarduketa-unitateen kudeaketa
- 79. artikulua.- Adostasuna
- 80. artikulua.- Jarduketa-unitate konposatuak
- 81. artikulua.- Jarduketa-sistema
- 82. artikulua.- Eraberritze-proiektua
- 83. artikulua.- Kudeaketa publikoko unitateak
- 84. artikulua.- Eraberritze-ekintzen baldintzak
- 85. artikulua.- Eraberritzearen onuradunen eskubideak
- 86. artikulua.- Udalaren ahalmenak
- 87. artikulua.- Zuzeneko esku-hartzea
- 88. artikulua.- Udalaren kudeaketa publikoa
- 89. artikulua.- Eraberritze-proiektuen aurkezpena

2. kapitulua. Suspertzeko pizgarriak

- 90. artikulua.- Laguntza bereziak
- 91. artikulua.- Jardueraren interesaren katalogoa
 - 1. 1. kategoria. Laguntza bereziekin.
 - 2. 2. kategoria. Laguntza bereziekin, beherakako ordenan
 - 3. 3. kategoria. Desegokia - debekatua
- 92. artikulua.- Lehentasunezko jarduketarako eremuak
- 93. artikulua.- Ekoizpen-lokaletarako laguntzak
- 94. artikulua.- Udalaren asistentzia
- 95. artikulua.- Eraikuntza hobetzea
- 96. artikulua.- Zergen arloko salbuespenak

I. titulua.- Araudi orokorra

1. kapitulua.- Xedapen orokorrak

1. artikulua.- Xedea Plan bereziaren berrikuspen honen helburua da hirigintza-jarduerak antolatzea, hala nola eraikuntzari nahiz hirigintzari dagozkienak, eta Gasteizko Erdi Aroko hirigunearen eraberritze babestua aurrera eramateko beharrezkoak diren kudeaketako baliabideak ezartzea hiriaren egitura babestu, gorde, eraberritu eta hobetzeko, eta halaber ondare eraiki nahiz hiritartuari balioa eman eta hobeto erabiltzeko. Horrekin guztiarekin lortu nahi da biztanle kopuruari eustea, bizi-kalitatea eta etxebizitzaren kalitatea handitzea eta ekipamendu komunitario zein jarduera ekonomiko bateragarriak sustatzea.

Era berean, berrikuspen horren xedea da azaroaren 18ko 281/2003 Dekretuaren hirugarren xedapen gehigarria (dekretuaren laugarren aldaketa egitekoa dena) betetzea, zeinak Gasteizko hirigune historikoa kultura-ondare izendatzen baitu, monumentu multzoa kategoriarekin, eta gainera, bere babes-erregimena onartzen da Ondare hiritartu eta eraikiaren eraberritze-jarduera babestuei buruzko

abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak dioenarekin bat etorri; eta horrela, indarrean dagoen Gasteizko HAPOn "Erdi Aroko hirigunea" OR-1 ordenantzan aplikatu beharreko xedapenak osatu dira.

2. artikulua.- Esparrua Plan Bereziaren aplikazio-eremua ondoren azaltzen den perimetro barruko area da, hain zuzen ere Antolamendu Planoetan dagoena.

Mendebaldean Diputazio kaleko mendebaldeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak), Probintzia plazatik barrena Jesusen Zerbitzarien kaleko mendebaldeko fatxada-multzoarekin (zenbaki bakoitiak) eta Arriagako Ateko mendebaldeko fatxadekin (zenbaki bakoitiak) bat eginez.

Iparraldean Antepara kaleko iparraldeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak).

Ekialdean, Bueno Monreal kaleko ekialdeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak) eta Kanpokale Berria kaleko ekialdeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak), umezurtz-etxea eraikin zaharra eta haren Kapera barne hartzen dituen lerro hautsi batekin elkartuak biak, San Prudentzio egoitzaren "cano" kaleko mendebaldeko hegala kanpoan utzita.

Hegoaldean, San Frantzisko kaleko Hegoaldeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak), Olagibel kaleko Gobernuaren Ordezkaritzako mendebaldeko fatxada, Banco de España eraikinaren Iparraldeko fatxada, Agirre Lehendakaria kaleko Ekialdeko fatxada-multzoa eta Posta kaleko Hegoaldeko fatxada-multzoa (zenbaki bakoitiak) Loma Jeneralaren Plazako kantoiraino, eta hortik Diputazio kaleko hasierako mugarekin lotu arte.

3. artikulua.- Indarraldia Plan Berezia indarrean sartuko da "Hirigintza Araudia" eta "Katalogoak" ALHAOn argitaratu eta Udalak behin betiko onartzen duenean.

4. artikulua.- Berrikustea Plana Berrikusteko arrazoiak izango dira honakoak:

Lehen. Populazioari dagokionez, Planaren indarraldiko lehenengo 4 urteetan Erdi Aroko Hiriguneko (onarpen-data) biztanle-kopurua ehuneko 10 jaitea eta horren gaineko hazkuntza ehuneko 60koa izatea; eta bigarren laurtekoan, berriz, biztanle-kopuruaren hazkuntza ehuneko 30 baino txikiagoa izatea.

Bigarrena. Etxebizitzak eraberritzeko prozesuari dagokionez, Planaren indarraldiko lehenengo laurtekoan, eraberritutako etxebizitza-kopurua ekintza publikoen bidez aurreikusitako unitateen ehuneko 60 eta ekintza pribatuen bidez aurreikusitakoaren ehuneko 40 baino txikiagoa izatea. Bigarren laurtekoan, eraberritutako etxebizitza-kopurua ekintza publikoen bidez aurreikusitako unitateen ehuneko 80 eta ekintza pribatuen bidez aurreikusitakoaren ehuneko 70 baino txikiagoa izatea.

Hirugarrena. Eusko Jaurlaritzako OHEE Dekretuak —ondare hiritartu eta eraikiaren eraberritzea— eta esku hartzen duten erakunde publikoen hitzarmen eta akordioek erabakitako finantzazio-baldintzak aldatu eta ondorioz planaren aurreikuspenak balio gabetzen direnean.

Laugarrena. Planean ezarritako irizpide eta oinarriko planeamenduak aldatzea beharrezkoa denean beste egoera batean aurkitzeagatik.

5. artikulua.- Ondorioak. Plana onartuz gero, horren ondorioak honako hauetan aurreikusitakoak izango dira: Ondare Hiritartu eta Eraikia Eraberritzeko Jarduera Babestuei buruzko 317/2002 Dekretua, abenduaren 30ekoa; Etxebizitza Eraberritzeko Neurri Finantzarioei buruzko 2002ko abenduaren 30eko Agindua eta 2004ko abenduaren 15eko Aginduaren bidez egindako aldaketa, biak Eusko Jaurlaritzarenak; hirigintzako araudia eta dagozkien arauak, eta halaber, Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legea, Kultur Ondasunak erortzeko zorian daudela adierazteari buruzko 306/98 Dekretua, azaroaren 10ekoa eta Gasteizko Hirigune Historikoa Ondare Kulturala izendatu —Monumentu Multzoa kategoriarekin— eta bere babes-erregimena onartzen duen azaroaren 18ko 281/2003 Dekretua, laugarren aldaketa egitekoa dena hain zuzen.

6. artikulua. Dokumentazioa. Ondare Hiritartu eta Eraikia Eraberritzeko Jarduera Babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren 16. artikulua betetzeko, plana ondorengo dokumentuek osatzen dute:

Memoria, egin beharrekoa deskribatzen eta bidezkatzen duena

Hirigintzako-araudia eta ordenantzak

Azterketa-planoak

Antolamendu-planoak

Azterketa ekonomiko-finantzarioa eta jarduera programa

Eraikuntzaren katalogoa

Espazio libreen katalogoa

Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak
Jarduketa-programa
Exekuzio-unitateetako fitxak
Geografia-informaziorako sistemak Hirigintza-fitxak
Memoriaren osagarri eta eranskinak

7. artikulua.- Planaren interpretazio eta aplikazio osagarria. Lehenetsuna izango du planaren dokumentuek, hirigintza-araudiak eta ordenantza eta fitxek nahiz planoari buruzko katalogo idatziak diotena interpretatzeko, eta horiek, aldi berean, memoriaren gaineko lehenetsuna izango dute. Azterketa ekonomikoak eta jarduera-programak lehenetsuna izango dute dagozkien gaitan. Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, indarrean dagoen Gasteizko HAPOko hirigintza-araudiak aplikatuko dira.

2. kapitulua.- Plana garatzeko araudia

8. artikulua.- Kudeaketa Berrikuspen honetako kudeaketa-araudiak definitutako jarduera-unitateen bidez kudeatuko da plana orokorrean.

9. artikulua.- Xedapen-azterketen arauketa Planaren testuingurua kontuan hartuta, xedapen-azterketak garapen-tresnak dira, eta horien helburua da bolumenen antolamendua aurreikusi edo egokitzea planeamenduko zehaztapenek nahiz lerrokadura eta sestrekin zehaztutakoaren arabera. Mugak eta edukia hirigintzako araudiak eta Planeamendu-araudiko 65. eta 66. artikuluek diotenaren arabera zehaztu dira.

Era berean, indarrean dagoen Gasteizko HAPOn —2.02.06 eta 2.02.07 artikulua— eta plan partzial honetan ezartzen diren baldintza guztiak bilduko dituzte.

Plan berezi honetan oinarrituko proiektu bateratuaren dokumentuak xedapen-azterketaren izaera izango du.

Horien nahitaezotasuna "Antolamendua eta kudeaketa-eremuak. Jarduera-programa" izeneko antolamendu-planoan (11) adierazita dago. Landatxo Hegoaldeko Gida-planaren barruko eremuak garatzen dituzten xedapen-azterketek Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak onartu beharko ditu.

10. artikulua.- Santa Maria katedralako gida-plana. "Antolamendua eta kudeaketa eremuak. Jarduera-programa" izeneko antolamendu planoan adierazitako eremuaren barruan aplikaziozkoa izango da Santa Maria katedralaren plan gidaria proiektua, Santa Maria katedrala Fundazioak egina. Eta gainera, kontuan hartuko dira 4 eta 5 etxadietako eremu eta eraikinentzat —bi etxadien artean kokatua dagoen Santa Maria kantoiko tartea eta Hedegile kaleko 116.eko lursaila barne hartuta— plan bereziak ezarritako xedapen aplikagarriak.¹

11. artikulua.- Landatxo hegoaldeko plan gida-plana. UEPE I-1 eta UEPE IV-1, UEPE V-1, UEPE II-1, UEPE IV-2² exekuzio-unitateetako xedapenek diotenaren arabera, eta antolamendu proposamenen barruan garrantzia berezia duten jarduerak zehaztu, koordinatu eta egokitze aldera, eta halaber, proiektu bateratuaren ikusmolde estrategikoa, instituzioen eta gizarte zibilaren arteko adostasuna eta jarduera horiek ahalbidetuko dituen kudeaketa-sistema bat lortze aldera, Landatxo Hegoaldea Plan Gidaria izeneko xehetasun azterketa bat edo hainbat izango dituen garapen-planeamendu bat idatzi eta izapidetu beharko da.³

Plan Gidaria honako dokumentu hauek osatuko dute:

- Memoria, egin beharrekoa deskribatzen eta bidezkoztzen duena

- Informazio planoak 1/500

. Egungo egoera (eraikuntza, espazio libreak eta zerbitzu sareak)

. BIPBaren antolamendu-planoak

. Definizio grafikoa: oinplano eta sekzioak 1/500 eskalako definizio bolumetrikorekin, eta hirigintzako araudian nahiz plangintza-araudiaren 65. eta 66. artikuluetan xedapen-azterketetarako zehaztutako irismen, eduki eta dokumentazioarekin edo oinarrituko proiektu bateratuetako beharrezko zehaztasunekin, fase bakoitzari dagokionaren arabera.

- Elementu arkitektoniko bakoitzaren diseinu-gidak

. Erdi Aroko hiriguneari buruzko proposamenaren modelizazioa hiru dimentsiotan.

¹ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

² Plan bereziaren 12. aldakuntza

³ Plan bereziaren 3. aldakuntza, 2008/06/27an onetsia —2008/07/18ko eta 2008/09/03ko ALHAO—.

. Ikusmolde axonometrikoak
 - Kudeaketa-planaren diseinua
 . Etapa-plana oinarri hartuta, azterketa ekonomiko-finantzario xehatua eta gune zein eraikinetarako proposatu den kudeaketa publikoko sistema.
 - Komunikazio-estrategiari buruzko proposamena.
 Landatxo hegoaldeko Gida-planak Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren onarpena beharko du.

12. artikulua.- Gauzatzea. Planak aurreikusitako eraberritze-jardueren exekuzioa dagozkien eraikuntza eta hirigintza proiektuen bidez egingo da.

3. kapitulua.- Lurzoruaren hirigintza-erregimena

13. artikulua.- Kalifikazio xehatua. Lurzoruaren kalifikazio xehatua antolamendu planoan adierazita dago: Zona-banaketa - kalifikazio xehatua. Honako lurzoru mota hauek biltzen ditu:

- Bide-sarea
- Berdegune publikoak
- Erabilera publikoko espazio libreak
- Ekipamendu komunitarioa
- Bizitegiak
- Bizitegiak - tertziarioa
- Tertziarioa

14. artikulua.- Zonetan banatzea. Aurreko kalifikazioak kontuan hartuta, plan bereziaren eremua zonifikazio batean azpizatitu da eta erabilera xehatuak egokitu zaizkie bere hirigintza-erregimena arautze aldera:

- Komunikazio- eta garraio-sistema:

Bide-sarea (kaleak eta kantoiak)

Aparkaleku publikoa

- Espazio libreen sistema:

- Berdegune publikoak
- Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak
- Jabari publikoko eta erabilera murriztuko espazio libreak
- . Udal etxarteak: egungo etxartea gehi eraikuntzak, patioak nahiz baratzeak
- . Jabego publikoko ondareen jabetza berreskuratzea (1372/86 EDaren — Toki-erakundeen ondasunen erregelamendua— 70. eta 71. artikulua).
- Jabari publikoko eta erabilera murriztuko espazio libreak
- . Ekipamenduei lotuta dauden espazio libreak
- . Espazio libreak, lorategiak nahiz baratzeak
- Jabari publikoko eta erabilera murriztuko espazio libreak
- Erronda-pasealekua, R, S eta T etxadiak.
- Espazio libre pribatuak, babes-esparrua gordetzen dutenak (bide-zorra, 1, 2 eta 3 etxadiak).
- Katedralaren Gida-planari (KGP) lotuak dauden espazio libreak
- Espazio libre pribatuak

- Sistema eraikia

- Bizitegiak

. Erabilera-aldaketa onartzen du eraberritze EEHMen eta kontserbazio EEHMen (eraikuntzako esku-hartze mota) oinarritzko babes elementuetan.

- Bizitegiak.⁴

. Ekipamendu orokorrerako aukera, ekipamendu orokorrerako gune bihur daiteke.

- Bizitegiak - tertziarioa

. Kontserbazio-biziberritze EEHMen erabilera-aldaketa onartzen du

. Landatxo gauzatze-unitatean, eraberritze EEHMen

- Tertziarioa

- Ekipamendua⁵

⁴ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

⁵ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

. Hainbat arlokoa: asistentzia, osasuna, kultura-elkarteak, hezkuntza, kirola, erlijioa, administrazioa, anitza, kultura-erlijioa, ikuskizunak, unibertsitatea eta zuzkidurazko bititokiak.
- Landatxo hegoaldea Gida-plana
. Egungo hirigintza-araudiko 75. artikuluekin bat datozen erabilerak.

Ekipamenduaren egoera eta ezaugarriak, eta halaber, aparkaleku erabilerei eragiten dien erabilera-sailkapen bikoitzak aipatu kalifikazio-planoan adierazita daude ondoren azaldu diren oharren arabera:

SG Sistema orokorra

O Lehendik badena

C Beste erabilera batzuekin partekatua

BR⁶ Sestra azpian

Beheko solairua gehi tarteko solairua – Z etxadia (2, 3, 4, 5, 6 eta 7, Aihotz plaza)

Landatxoko aparkalekuko lur azpiko tunelaren trazadura.

(nagusia eta hustuketa)

II. titulua.- Eraikuntzen eta espazio libreen erregimena

1. kapitulua.- Eraikuntza-jarduerak erregulatzen dituen araudia

1. sekzioa.- Definizioak

15. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motei buruz. Plan bereziaren barruan eraikuntzako esku-hartze motak honako hauei lotuko zaizkie, eraikuntzako katalogoko kategorietan aplikaziozkoak diren hirigintzako araudi honetako gainontzeko artikuluetako zehazpenekin:

- Ondare hiritartua eta eraikia eraberritzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskina, abenduaren 30ekoa.

- Gasteizko hirigune historikoa ondare kultural izendatu –multzo monumentala kategoriarekin- eta bere babes erregimena onartzen duen azaroaren 18ko 281/2003 Dekretuaren eranskina, laugarren aldaketa egitekoa dena.

16. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze mailei buruz. 317/2002 Dekretuko 3.1. artikuluan helburuen arabera adierazitako eraberritze-jarduerak osatuko dituzte eraikinaren eraikuntzako esku-hartze mailak plan berezi honen esparruan, honako hauek hain zuzen:

EEHM-1 Eraikitako unitateen hirigintza-egokitzapena.

EEHM-2 Eraikinen egitura eta/edo eraikuntza egokitzapena.

EEHM-3 Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzen egokitzapena.

EEHM-4 Eraikin eta etxebizitzaren elementu komun eta/edo berezien akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioetara egokitzea.

EEHM-5 Etxebizitzak eta horien sarrerak elbarritasunen bat duten pertsonentzat egokitzea.

17. artikulua.- Hirigintzari buruzkoa. Gasteizko indarreko HAPOn ezarritakoei dagozkie, 1. kapituluan – Eraikuntzaren arau orokorrak, hirigintzako arauen V. titulukoak (lur-zatiari eragiten dieten parametroen definizioa).

18. artikulua.- Eraikuntzako elementuei buruz. Gasteizko indarreko HAPOn ezarritakoei dagozkie, 1. kapituluan –Eraikuntzaren arau orokorrak, hirigintzako arauen V. titulukoak (lur-zatiari eragiten dieten parametroen definizioa).

2. sekzioa. Erdi Aroko hirigunea eraberritzeko estrategiak

19. artikulua.- Estrategiak euskarri eraikian. Hirigintzako araudiaren zehaztapenei jarraiki eraberritze integratuko helburuak betetzen dituen jarduera eta esku-hartze multzoa hiru bidetan zehaztua dago, eta Ondare hiritartua eta eraikia eraberritzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko 4. eta 5. artikuluen ondorioetarako, Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko plan bereziaren eremuan finantzazio kualifikatuko jarduera babestuztat hartzen dira. Horiek dira kontserbazioa, biziberritzea eta eraberritzea.

6 Beheko solairua gehi solairuartera - X etxadia (Mateo Benigno Moraza kalea, 15, 17, 19, 21), 2008/06/27an onetsitako plan bereziaren 3. aldaketaren bitartez kendua –2008/07/18ko eta 2008/09/03ko ALHAO–

Era berean, plan berezi honen eremu barruan dagoen erregistro-lursail bakoitzak hiru ordenantza arautzaile ditu bere hirigintza-erregimenaren edukia eta irismena zehazte aldera; aipatu ordenantzak honakoak dira:

- Hirigintza arautzeko ordenantza
- Lur-zatitzeari buruzko ordenantza
- Eraikuntzari buruzko ordenantza

20. artikulua.- Eraikuntza eta estrategien katalogoa. Guneko eraikin guztiak beren balio erlatiboaren arabera sailkatu dira - "Babestu beharreko ondareen katalogoa – eraikuntzaren katalogoa" izeneko dokumentuan jasota dagoen eran- ondorengo kategorietako batean, eta horrela idatzita dago plan berezi honetako 2. antolamendu-planoan:

- Monumentu izaera duten eraikinak
- Babes bereziko elementuak - BBE
- Egitura izaera duten eraikinak
- Babes ertaineko elementuak - BEE
- Ingurumen izaera duten eraikinak
- Oinarrizko babeseko elementuak - OBE
- (281/2003 Dekretua aplikatetik eratorriak, zeinek Gasteizko hirigune historikoa kultur ondasun aitortu, monumentu multzo kategorian, eta babes erregimena onesten baitu).
- Oinarrizko babeseko elementuak, askatuak - OBE*
- (Askatzeko dekretu baten bidez deskatalogatutako oinarrizko babeseko elementuak; bertan arautzen da berariaz horien babes-erregimen berria)⁷
- Ingurumen izaera duten eraikinak
- Oinarrizko babeseko elementu historikoak - OB-H
- (BIPBaren berrikuspen irizpideak aplikatzeak eragindakoak)
- Ingurumen izaera duten eraikinak
- Oinarrizko babeseko elementu moldatuak - OB-M
- (Planeamendura egokitzeko eraberritze jarduerak eragindakoak)
- Ingurumen baliorik gabeko eraikinak
- Elementu ordezkagarriak - EO
- Eraikin desegokiak
- Elementu diskordanteak - ED
- Antolamendutik kanpo dauden eraikinak
- Orubeak

Plan berezi horren eremuan, aplikazio-estrategiak honako kategoria hauetan zehaztu dira:

- Kontserbazioa, babes berezi, ertain eta oinarrizkoen elementuetan.
- Biziberritzea, oinarrizko babes elementuetan (eraikin historikoak), oinarrizko babesekoetan (planeamendura egokitutako eraikinak), elementu ordezkagarriak eta bat ez datozenak.
- Berritzea, elementu ordezkagarri eta bat ez datozenetan, horiek ordezkatzeari aukeratzen den kasuetan. Erortzeko zorian dauden elementu ordezkagarri eta egokitzapenik gabekoen kasuan. Orubeen oinplano berrian. Antolamendutik kanpoko kasuen ordezkatzeari.

3. sekzioa. Hirigintza arautzeko ordenantza

21. artikulua.- Hirigintzara egokitzea. Erdi Aroko eraikinei aplikagarriak zaizkien zehaztapenak "Antolamenduaren zehaztapenak eraikuntzan eta espazio libreetan" izeneko antolamendu-planoan daude idatzita. Lerrokadura eta sestrak.

Lur-sail eraikigarria aipatu antolamendu-planoak definitzen du, ondorengo lerrokadura hauen ekintza isolatu edo konbinatuaren arabera:

- Eraberritze kontserbazio (EEO) edo biziberritze (EBO) jardueren lerrokadura
- Eraberritze jardueren lerrokadura (EBO)
- Biziberritze eta berritze lerrokaduren bateragarritasuna

Era berean, antolamenduak eragindako azalerak, bai biziberritze eta baita eraberritze jardueretan ere (kontserbazioarekin jarraitzen dela ulertuta), antolamendu-planoan idatzi dira eta bi estrategien kasuan, handitze eta/edo eraiste azalerak dira; gainera, handitu eta/edo antolamendutik kanpo geratu diren, nahiz eraitsi behar diren oinplanoak ere zehaztu dira lehen aipatu biziberritze/eraberritze kasuetarako.

⁷ Plan bereziaren 12. aldakuntza

Eraikin batean eraikuntzako eraberritze esku-hartzea egin ahal izateko, beharrezkoa izango da aurrez iv izenburuko 1. kapituluaren arabera aplikagarriak diren artikuluek aurreikusitako lagapenak egitea, eta horiek garbi adieraztea antolamendu-planoan eta plan berezi honetako informazio geografikoko sistemaren hirigintza-fitxen bilduman.

Kasu horietan, definitutako lerrokaduretatik kanpo geratzen diren eraikin-zati edo zatiak antolamendutik kanpo geratuko dira, eta baita ere baimendutako gehieneko garaiera gainditzen duten horien zatiak ere. Horiei aplikagarriak zaizkie hirigintzako araudiko ondorengo artikulua dioena.

22. artikulua.- Antolamendutik kanpo dauden eraikinetako obrak.

a) Antolamendutik kanpo dauden eraikinetan galarazitako obrak. Galarazita daude finkatze-obrak, bolumena handitzea, modernizazioa eta balioa handitzea eta eraikinaren bizia bere ezaugarri eta izaeratik haratago luzatzen duten obrak.

b) Antolamendutik kanpo dagoen eraikinean baimendutako lanak. 1 eta 2 suposamenduek ahalbidetzen dituztenak izango dira, plan berezi honetako antolamenduaren 6. planoan ageri den egoera-zerrendaren eta Gasteizko HAPOk dioenaren arabera.

23. artikulua.- OR-1 ordenantza, Erdi Aroko hirigunea. Artikulu honek hirigintza eta eraikuntza alorrean aplikagarriak diren parametroak garatzen ditu, alde batetik jatorrizko tipologia eta morfologiari lotzen zaizkien segmentuentzat, eta bestetik, eraldaketa tipomorfologikoak dituzten tarteentzat (gehieneko zein gutxieneko lur-zatia, azpi-zatiketak, gehikuntzak, baimendutako zabalera eta sakonera eraikigarriak, baimendutako gehieneko garaierak...); parametro horiek jarraian azaldutakoak dira, baina horrek ez du esan nahi ez direnik kontuan hartu behar banakako fitxetan ageri diren salbuespenak, lur-zati nahiz ondasunen mugei dagozkienak, eta halaber, hodian igarobideei buruzko kasu bereziak Gasteizko Erdi Aroko plan bereziaren eremua osatzen duten hiriko gune edo eremu homogeneotan, zeinak antolamenduko 5. planoan idatzita baitaude.

Hirigintza eta eraikuntzari buruzko parametro horiek hiriko gune edo eremu homogeneotako lur-zati bakoitzaren aprobetxamendu-baldintzak ezartzen dituzte jarraian ageri diren hirigintza arautzeko ordenantza zerrendaren arabera:

1) OR -1A (kantoiko etxadiak eta asimilatuak) A, B, D, E, F, Q, 14, 16 eta 17

- Beren jatorri eta osaerari egokitzen direnak

Eraikuntzako kontserbazio eta biziberritze esku-hartzeetan aurrez dagoena, gehi baimendutako gehitze-kasuak, fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, egungo bolumentria eta etxebizitza-erabileren arabera.

- Ezaugarri tipomorfologikoak eraldatuak dituzten segmentuak

Azpizatiketa ondorioetarako eta orube sailkapena izate aldera (eraikuntzako eraberritze esku-hartzeengatik, erortzeko zorian dauden eraikinetako esku-hartzeengatik, solairu berrien eraikuntzako esku-hartzeengatik) ES eta ED eraikinetan, eta baita lur-zati bakoitzeko hirigintza-aprobetxamenduko baldintzak zehazteko ere, OR-1A multzorako.

. Gutxieneko lurzattia = 110 m² eraikiko azalera.

. - Batez besteko azalera eta fatxada aurrealdea = 5,50 ml eta 12,5 ml baino txikiagoa

. Sakonera eraikigarri loteslea, kantoiko etxadien bide perimetralaren lerrokadurek definitzen dutena hain zuzen, ezaugarri tipomorfologikoak eraldatuta dituzten segmentuetan izan ezik, horien lerrokadurak antolamendu-planoetan ageri direnak izango baitira.

. Altuera: B+4 solairu, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.

2) OR -1B. 1. maila (1202 zabalgunea) (barneko etxadiak) G, H, I, J, K, LL, M, N, O eta P

- Beren jatorri eta osaerari egokitzen direnak

Eraikuntzako kontserbazio eta biziberritze esku-hartzeetan aurrez dagoena, gehi baimendutako gehitze-kasuak. Sakonerari dagokionez, gutxienez lehendik daudenak, eta gehienez, eraberritze-lerrokaduretatik eratorriak, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.

- Ezaugarri tipomorfologikoak eraldatuak dituzten segmentuak

Azpizatiketa ondorioetarako eta orube sailkapena izate aldera (eraikuntzako eraberritze esku-hartzeengatik, erortzeko zorian dauden eraikinetako esku-hartzeengatik, solairu berrien eraikuntzako esku-hartzeengatik) ES eta ED eraikinetan, eta baita lur-zati bakoitzeko hirigintza-aprobetxamenduko baldintzak zehazteko ere, 1. mailako OR-1B multzorako.

- Gutxieneko lur-zatia = 55 m² e. azalera eraikigarria, etxadiak direnean izan ezik (J, K, O, P)

- Batez besteko azalera eta fatxada aurrealdea = 5,50 ml eta 9,50 ml-ko muga

- Gutxieneko sakonera eraikigarri onargarria 10 ml, J, K, O, P eta eraldatutako segmentuen kasuetan izan ezik.

- Gehieneko sakonera eraikigarria 15 ml.
- . Gehieneko altuera: B+3 solairu, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
- 3) OR -1B. 2. maila (1256 zabalgunea) (Barneko etxadiak) 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 13
- Beren jatorri eta osaerari egokitzen direnak
- Eraikuntzako kontserbazio eta biziberritze esku-hartzeetan aurrez dagoena, gehi baimendutako gehitze-kasuak.
- Sakonerari dagokionez, gutxienez lehendik daudenak, eta gehienez, eraberritze-lerrokaduretatik eratorriak, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
- Ezaugarri tipomorfologikoak eraldatuak dituzten segmentuak
- Azpizatiketa ondorioetarako eta orube sailkapena izate aldera (eraikuntzako eraberritze esku-hartzeengatik, edo beste alternatiba batzuegatik, erortzeko zorian dauden eraikinetako esku-hartzeengatik...) ES eta ED eraikinetan, eta baita lur-zati bakoitzeko hirigintza-aprobetxamenduko baldintzak zehazteko ere, 2. mailako OR-1B multzorako.
- Gutxieneko lur-zatia 82,5 m² azalera eraikigarria
- Batez besteko azalera eta fatxada aurrealdea = 5,50 ml eta 9,50 ml-ko muga
- Gutxieneko sakonera eraikigarri onargarria 15 ml
- Gehieneko sakonera eraikigarri onargarria 20 ml.
- . Gehieneko altuera: B+3 solairu, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
- 4) OR – 1C iragaite-etxadiak (harresien eta Aiztogile eta Hedegile kaleen arteko tarteak) R, S, 1, 2 eta 3.
- Beren jatorri eta osaerari egokitzen direnak
- Eraikuntzako kontserbazio eta biziberritze esku-hartzeetan.
- Gutxieneko lur-zatia: aurrez dagoena
- Gehieneko lur-zatia, gehitzeengatik baimendutako kasuak.
- Gutxieneko sakonera eraikigarria: lehendik dagoena
- Gehieneko sakonera eraikigarria:
- Kontserbazio EEHM lehendik dagoena
- Biziberritze EEHM (eraikin nagusia) lehendik dagoena, 22 ml. gehienez, eraikitakoa onartuko duten kantoietan izan ezik.
- Betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
- Ezaugarri tipomorfologikoak eraldatuak dituzten segmentuak
- Azpizatiketa ondorioetarako eta orube sailkapena izate aldera (eraikuntzako eraberritze esku-hartzeengatik, erortzeko zorian dauden eraikinetako esku-hartzeengatik, solairu berrien eraikuntzako esku-hartzeengatik) ES eta ED eraikinetan, eta baita lur-zati bakoitzeko hirigintza-aprobetxamenduko baldintzak zehazteko ere, OR-1C multzorako.
- Gutxieneko lur-zatia = 110 m² e. azalera eraikigarria.
- Batez besteko zabalera eta fatxada aurrealdea = 5,50 ml eta 9,50 ml-ko muga
- Gutxieneko sakonera eraikigarria: 15 ml, eraldatutako segmentuen kasuetan izan ezik.
- Gehieneko sakonera eraikigarria: 20 ml, eraldatutako segmentuen kasuetan izan ezik.
- Gehieneko altuerak: B+3 solairu, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumentria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
- 5) OR – 1D Landatxoko sorrerako etxadiak (II, III, VI)
- Eraikuntzako kontserbazio eta biziberritze esku-hartzeetan aurrez dagoena.
- Gutxieneko lur-zatia: aurrez dagoena
- Gehieneko lur-zatia, gehitzeengatik baimendutako kasuak.
- Gutxieneko sakonera eraikigarria: lehendik dagoena
- Gehieneko sakonera eraikigarria:
- . II etxadian: 20 ml
- . III etxadian: 22 ml
- . VI etxadian lehendik daudenak, 8. planoak - Iparra- dioenarekin bat etorritik.
- Azpizatiketa ondorioetarako eta orube sailkapena izate aldera (eraikuntzako eraberritze esku-hartzeengatik, erortzeko zorian dauden eraikinetako esku-hartzeengatik, solairu berrien eraikuntzako esku-hartzeengatik) ES eta ED eraikinetan, eta baita lur-zati bakoitzeko hirigintza-aprobetxamenduko baldintzak zehazteko ere, OR-1D multzorako.
- Gutxieneko lur-zatia = 55 m² e. azalera eraikigarria.
- Batez besteko zabalera eta fatxada aurrealdea 5,50 ml eta 9,50 ml-ko muga

- Gutxienerako sakonera eraikigarria: 10 m.
 - Gehieneko sakonera eraikigarria: 15 m, kantoia itxieran (III. etxadia).
 - Gehieneko altuerak: B+3 solairu, betiere fitxetan adierazitako salbuespenekin eta AMRUyV SAK adierazitakoekin, bolumetria eta egungo etxebizitza-erabileren arabera.
 - 6) OR – 1E Etxadi Bereziak: C, L, R, S, T, W, Y, Z, I, IV, V, 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 eta 15
 - Gutxienerako zein gehieneko lur-zatiak eta gainontzeko hirigintza- eta eraikuntza-parametroak lehenetik dauden lur-zati eta eraikinak oinarri hartuta definituko dira, antolamendu planoen arabera eta betiere antolamendu-, kudeaketa- eta katalogazio-eremuak kontuan hartuta.
 - Katedralaren Gida-plana eta Landatxo Hegoaldeko Gida-plan hirigintzako araudiak eta beren garapen-tresnak diotenari lotuko zaizkie.
- Ekipamendu handien eta eraikin berezien kasuan, berbera mantenduko da⁸.

4. sekzioa. Lur-zatiketen ordenantza

24. artikulua.- Plan bereziko zehaztapenen loturak Plan berezian adierazita dauden jabego libre publikoko lurren mugarriztatzea, ekipamendu publikoarena, eta ondorioz, lur-sail pribatiboen kanpoko lerrokadurak lotesleak dira.

Edonola ere, lur-sail pribatu eraikigarriak gehitu edo zatitu daitezke ordenantza honek eskatzen dituen baldintzak betetz gero.

25. artikulua.- Lur-zatiketa baldintzak Eraikuntzaren lur-zatiketa baldintzak katalogoko kategorietatik eratorriak dira, eta horien aplikazioa antolamenduko 7. planoan ageri da.

1) Babes berezi, ertain eta oinarriko elementuetan OP-1. Ez da gehitze edo zatiketarik onartzen, eta nahitaezkoa da egungo lur-zatiak atxikitzea; salbuespen gisa, Espainiako plazan eta Arkupeko ibilbidean (W, X eta Y etxadiak) gehitze eta zatitzeak onartzen dira, betiere merkataritzako lokalen fatxadetan eta/edo goiko solairuetan baimenduz gero.

Oinarriko babes-elementuak direnean, merkataritza-jarduera beheko solairuan bakarrik gara daitezke, babestutako jardueren katalogoan zehaztutako kasuetan eta dagokion LEHEN (lehentasuneko esku-hartze eremua), eraikinen arteko lotura, 6 zati artekoa, 24 metroko gehieneko aurrealdearekin, babes berezi eta ertaineko elementuak izan ezik.

2) Oinarriko babes-elementuetan – eraikin historikoak OP-2. Gehikuntzak onartzen dira, gehienez ere bi zatitan, eta batez besteko zabalera eta fatxada aurrealdea 12,50 m-koa izango da gehienez ere. Beheko solairuan merkataritza-jarduera garatu nahi denean, Babestutako Jardueren Katalogoan eta dagokion LEHEN (Lehentasuneko Esku-hartze eremua) zehaztutako kasuetan, eraikinen arteko lotura onartzen da, 6 zati artekoa, 24 metroko gehieneko aurrealdearekin, babes berezi eta ertaineko elementuak izan ezik.

Ez da zatiketarik onartzen.

3) Oinarriko babes-elementuetan – planeamenduari egokituak OP-3. Gehikuntzak onartzen dira, gehienez ere bi zatitan, eta batez besteko zabalera eta fatxada aurrealdea 11,00 m-koa izango da gehienez ere.

Beheko solairuan merkataritza-jarduera garatu nahi denean, babestutako jardueren katalogoan eta dagokion LEHEN (lehentasuneko esku-hartze eremua) zehaztutako kasuetan, eraikinen arteko lotura onartzen da, 6 zati artekoa, 24 metroko gehieneko aurrealdearekin, babes berezi eta ertaineko elementuak izan ezik.

Ez da zatiketarik onartzen.

4) Ingurumen-baliorik gabeko elementuak eta bat ez datozen elementuak OP-4. Ez da gehitzerik onartzen. Bakarrik elkarren ondoan dauden eraikinen (ES) kasuan egin ahal izango dira gehitzeak, gehienez ere bi zatien artekoak, eta gehienez ere fatxadako 11 metrotan.

Beheko solairuan merkataritza-jarduera garatu nahi denean, babestutako jardueren katalogoan eta dagokion LEHEN (lehentasuneko esku-hartze eremua) zehaztutako kasuetan, eraikinen arteko lotura onartzen da, 6 zati artekoa, 24 metroko gehieneko aurrealdearekin, babes berezi eta ertaineko elementuak izan ezik.

Zatiketak onartzen dira gutxienez 5,50 m-ko batez besteko zabalera eta fatxada aurrealdean, eta gehienez 12,50 m. kantoiko etxadietan; gainontzekoan berriz 9,50 m. Ondoriozko lur-zatiek izango duten azalera eraikigarria 55 m²e baino handiagoa izango da OR-1-B-G-1ean eta 82,50 baino handiagoa OR-1-B-G-2an.

5) Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak OP-5. Hirigintzako Araudiaren IV Izenburuak garatzen dituen exekuzio-unitateek proposatzen dituzten antolamenduen arabera definitu da lur-zatiketa, eta era

⁸ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/30ean onetsia –2010/08/23ko ALHAO–

berean, artikulua honetako irizpideak ere kontuan hartuko dira, eta beraz, honako kasu hauetan aplikatuko dira:

- Ezaugarri tipomorfoloikoak eraldatuta dauden kasuetan, eraikina ordezkatu behar denean etxebizitzetarako gauzatzeko-unitatearen jardueraren bidez.
- Ekipamenduen EU kasuetan.
- Espazio libreak lortzeko antolamendutik kanpoko kasuetan.
- Espazio libreak berriro hiritartzeko kasuetan.
- Landatxo hegoaldeko gida-plana.⁹
- Orubeak

Orokorrean ez da onartuko katalogoko kategoria desberdinei dagozkien zatien arteko gehikuntzarik. Edonola ere, isolatutako lur-zati txikien kasuan, salbuespen gisa onartuko dira, baina gehikuntza horien helburu bakarra izango da etxebizitza-erabilerako zerbitzu komunei irtenbidea eman eta horiek hartzea erabilerraztasuna hobetzeko, eta halaber, gutxieneko programak betetzeko: gehikuntzak (PB-H) eta (PB-AP) artean, eta baita (ES)-kin ere; gehienez ere bi lur-zati gehituko dira eta batez besteko zabalerara eta lur-zati aurrealdea 11 m. izango da.

Era berean, eta salbuespen gisa, ondoko sorten artean eraikin "galdurik" ez izate aldera, isolatuta dauden eraikinak ondoko batekin elkartzea onartuko da, eta egoera horren ondorioa eraikinaren emaitza tipomorfoloikoa izango da, hala eraberritua nola oinplano berrikoa, baina, nolnahi ere, fatxadak ez du 18 metro baino gehiago izango zabaleran.

6 sorten elkartzea baimendua dagoen kasuetan, merkataritza-jarduerarako diren beheko solairuetan honako baldintza hauek hartu beharko dira kontuan:

- Lur-zatien arteko zatiketa ondo bereiztea.

Karga-hormak atxikitzea -halakorik izanez gero- gutxienez 3 metroko luzeran hasiera eta amaierako tartetean, fatxada nagusiaren eta atzekoaren ondoan, hurrenez hurren.

Gainontzeko karga-hormetan gutxienez 1,50 m-ko zabalerara duten pasabideak onartuko dira, baina edozein kasutan jatorriko hormaren %50 atxikiko da.

5. sekzioa. Eraikuntza-ordenantza – Eraikuntzako esku-hartze moduak

26. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze moduak

1. Eraikuntzaren ordenantzak

Estrategia ugariak sistema eraikin aplikatzearen ondorio dira eraikuntzako hiru esku-hartze modu, 19. artikulua —Kontserbazioa, biziberritzea eta eraberritzea— jasotzen dituenak, eta beren balioak dituzte plan bereziaren eremuko eraikin eta lur-zati guztiak barne hartzen dituzten hiru ordenantzetan.

- EKO-EO1 kontserbazio-ordenantza
- EBO-EO2 berreskuratze-ordenantza
- EBO-EO3 eraikuntza berrien ordenantza

2. Babes arkeologikoa

Gasteizko hirigune historikoko eremu arkeologikoaren trataerari dagokionean —Euskal Kultura Ondarearen Zerrendan inskribatua (1996ko abenduaren 2ko Agindua: 1997ko urtarrilaren 15eko EHAA, 9. zk.)—, eta hori babesteko moduari dagokionean, "Orube baten lurpeak duen potentzialtasun arkeologikoa" eta "Eraikinen altxaerak duten potentzialtasun arkeologikoa" izeneko planoetan, 14.a eta 15.a hurrenez hurren, ageri diren jarduera zehatzak hartuko dira kontuan baimena lortu baino lehen; aipatu planoak "Gasteizko hirigune historikoko azterketa historiko-arkeologikoa" diotenaren arabera egin ditu Arkitekturaren Arkeologiari buruzko Ikerketa-taldeak (EHU, 2005eko abendua)..

Jarduera horiek 3 esku-hartze arkeologiko mota gomendatuetan artikulatzen dira, eta potentzial arkeologikoko planoetara egiten diete erreferentzia, honako taula hauen arabera:

1. taula. Eraikinak duen interes-motaren arabera, egin beharreko altxaeren irakurketa-mota.
2. taula. Lur-azpiak duen interesaren arabera egin beharreko hondeaketa-mota.
3. taula. Eraikinaren nahiz lurpearen interes-moten konbinazioaren arabera. Aurkeztu beharreko sintesi mota.

Lur-zati bakoitzean, obra-proiektuarekin batera nahitaez aurkeztu beharko dira aplikagarriak diren esku-hartze arkeologiko gomendagarri-motak Arabako Foru Aldundiaren Arkeologia Zerbitzuan, betiere 14. eta 15. planoetan aurrez aipatutako esku-hartzeen arabera, lur-zatiari buruzko datuak jasotzeko.

Harresien babes-mailari dagokionean, berriz, datu hori jasota geratzen da lur-zatia eraikitzeko orube eta/edo fatxada bakoitzean.

⁹ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/30ean onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

1. azpisekzioa. Kontserbazio-ordenantza (EKO-EO1)

27. artikulua.- EKO-EO1 Aplikazio-eremua EKO-EO1 ordenantza nahitaez aplikatu behar zaie katalogoko ondorengo eraikinei:

- Babes bereziko elementuak
- Babes ertaineko elementuak
- Oinarrizko babeseko elementuak

Hirigintza-egokitasuna eta lur-zatiketaren baldintzak hirigintzako-araudi honetako II. tituluko 3. eta 4. atalek zehazten dituzte.

EKO-EO1 ordenantzako eraikuntza-baldintzak ondorengo taulan zehaztu dira; taula horretan idatzita daude esku-hartze mailak eta motak, eta kontuan hartzen da, baita ere, erortzeko zorian izatea eta finantzazio kualifikatura atxikitzea.

ERAIKUNTZA-KATALOGOA	ERAIKUNTZA-KO ESKU-HARTZEAK I. ERANSKINA 317/2002 D	ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MAILA 317/2002 D, 3. ART.	317/2002 D 281/2003 D ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MOTAK	HONDAMEN-EGOERAN DAUDEN ERAIKINAK	4, 5 eta 6 art. (2002/12/30eko Agindua) BABESTUTAKO ERABERRITZE-JARDUERAK (FINANTZAZIO KUALIFIKATUA)	
					ERAIKUNTZA	
					MANTENTZE LANAK	ORDEZKATZEA
BABES. BEREZIKO ELEMEN-TUAK	c (1)	2, 3, 4, 5*	ZIENTIFIKOA 13 A – 281 D	DEBEKATUA UDALA EGINGO DA MANTENTZE-LANEN KARGU (4)	NAHITAEZKOA. IZAERA. ERABERRITZAILA. GEHIKUNTZAK EZ DAUDE BAIMENDUTA	EZ DA ONARTZEN (4)
ERDI-MAILAKO BABESEKO ELEMEN-TUAK	c (1)	2, 3, 4, 5*	KONTSERBA. 14 A – 281 D (3)			
OINARRIZKO BABESEKO ELEMEN-TUAK	c (1)	1, 2, 3, 4, 5*	15 A – 281 D			

(1) Gehikuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak, IGS-ko fitxetan eta exekuzio-unitateetan idatzitako kasuetan izan ezik.

(*) Etxebizitzak egokitzea eta elbarrientzeko sarrerak egitea hautazkoa da atxikitze kasuetan, eta beraz, kasu bakoitzaren arabera egokitu eta moldatuko dira.

(2) Salbuespen gisa, IV tituluan ageri diren jauregien kasuetan baimenduta dago teilatupea eta sestra azpia berrerabiltzea, eraikinaren azterketa historikoak eta Obra-proiektuak dioenaren arabera, betiere erabilera-bateragarritasunarekin bat datozen erabilerak ezartzeko.

(3) Arkupeak X. etxadiko lur-zatietako patioetan ondorengo zehaztapenak aplikatuko dira X etxadiko azpi-lursail bakoitzean eraberritze-jarduerak egiten direnean, hala multzo osoan nola etxebizitza edo lokal bakoitzean:

Berariazkoa ez den antolamendutik kanpo izendatzea Aihotz plazako kotaren gainetik dauden eraikinak (+535,70).

Kasu bakoitzean kota horren azpitik gertuen dauden solairuetan, eta leizetxoaren nahiz eraikin nagusiaren aireztatze- eta argiztatze-neurriak ahalbidetze aldera, espazio libre pribatu bat prestatuko da, eta ezingo da izan azpi-lursail bakoitzeko patioaren ehuneko 50 baino txikiagoa.

(4) Deskatalogatutako oinarrizko babes-elementuak (EPB*) berriro eraiki ahal izango dira deskatalogatzeko dekretuan ezarritako baldintzekin¹⁰

I. eranskina 317/2002 Dekretua (eraikuntzako esku-hartzeak)

(C) Handikuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak, eraikitakoari hertsiki lotzen zaion exekuzioa.

3. artikulua, 317/2002 Dekretua (Eraberritze-jarduerak – Eraikuntzako esku-hartze mailen helburua)
N1 = EEHM 1. Hirigintza-egokitzea (oinarrizko babes elementuetan, hodiaren iragaite-arazoak handiak direnean).

N2 = EEHM 2. Eraikinen egitura eta/edo eraikuntza egokitzea.

N3 = EEHM 3. Bizigarritasun-baldintzak egokitzea. Etxebizitzak.

N4 = EEHM 4. Eraikuntzako elementu komun eta/edo berezien akabera orokorra, etxebizitzak eraikuntzako praktika onetara egokitzea, instalazio gehiago (tximistorratzak, antenak, gasa...), energia-aurrezte handiagoa.

¹⁰ Plan bereziaren 12. aldakuntza.

N5 = EEHM 5. Etxebizitzak eta horietarako sarrerak elbarrituen premietara egokitzea.

28. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze maila EKO-EO1en. EKO-EO1 eremuan nahitaezkoa izango da 1, 2, 3 eta 4 EEHMen ezarritako baldintzak betetzea, hirigintzako araudi honetako 27. artikuluaaren taulan eta antolamendu planoetan adierazitakoaren arabera.

29. artikulua.- Kanpo eta barne osaeraren parametroak. Gorde beharreko elementu bereziak. EKO-EO1i atxikita dauden eraikinetan, barne zein kanpoko osaera-parametroak 317/2002 Dekretuko I. eranskineko zaharberitze zientifiko eta kontserbatzailearen eraikuntzako esku-hartzearen aplikaziotik eratorritakoak izango dira, eta baita ere 281/2003 Dekretuko 13, 14 eta 15 artikulua, 27. artikuluko taulak diotenaren arabera.

Beste eranskin batean egitura izaerako (babes ertaineko elementuak) eta ingurumen izaerako (oinarrizko babes elementuak eta oinarriko babes elementuak –historikoak) eraikinetan gorde beharreko elementu berezien katalogoa dago; hori guztia Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 36. artikuluan eta Kalifikatutako eta zerrendatutako kultura ondasunen aurri-egoeraren deklarazioari buruzkoa eta berauek eraisteko erabakiaren aurretik eta ondoren egin beharreko buruzko azaroaren 10eko 306/1998 Ddekretua.

30. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze osagarriak. Aurreko artikuluan aipatu nahitaezko esku-hartzeen osagarri gisa 317/2002 Dekretuko ondorengoak aplikatu ahal izango dira kasuaren arabera.

- Kontserbazioa eta apaintzea

- Finkatzea

Edonola ere, esku-hartze horiek Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren baimena beharko dute.

31. artikulua.- Parametro teknologikoak. Instalazio teknologiko eta/edo higieniko-sanitarioak sartzeko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira horiek hobeto erabiltzeko, baina horrek ez du esan nahi baimendutako obrak gainditu ahal izango direnik.

2. azpisekzioa.- EBO-EO2 berreskuratze-ordenantza

32. artikulua.- EBO-EO2 aplikazio-eremua. EBO-EO2 Ordenantza nahitaez aplikatu behar zaie katalogoko ondorengo eraikinei:

- Oinarriko babes-elementuak – historikoak

- Oinarriko babes elementuak – planeamenduari egokituak

EBO-EO2 ordenantza hautazkoa da katalogoko ondorengo eraikinentzat:

- Elementu ordezkagarriak

- Bat ez datozen elementuak

Hirigintza-egokitasuna eta lur-zatiketaren baldintzak hirigintza-araudi honetako II. tituluko 3. eta 4. atalek zehazten dituzte.

Era berean, lerrokadurei, handitu edo eraitsi beharreko azalerei, handitze-altueri edo antolamenduz kanpokoei dagokienean, aplikatzeak dira antolakuntza-planoan jasotakoa, eraikuntzaren eta espazio publikoen, lerrokaduren eta sestren ordenantza eta plan berezi honetako geografia-informaziorako sistemako fitxen bilduma.

EBO-EO2 ordenantzako eraikuntza-baldintzak ondorengo taulan zehaztu dira; taula horretan idatzita daude esku-hartze mailak eta motak, eta kontuan hartzen da, baita ere, erortzeko zorian izatea eta finantzazio kualifikatura atxikitzea.

ERAIKUNTZA-KATALOGOA	ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK I. ERANSKINA 317/2002 D	ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MAILA (EEHM) 317/2002 D, 3. ART.	317/2002 D 281/2003 D ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MOTAK	HONDAMEN-EGOERA ¹¹	4, 5 eta 6 art. (2002/12/30eko Agindua) BABESTUTAKO ERABERRITZE-JARDUERAK (FINANTZAZIO KUALIFIKATUA)	
					ERAIKUNTZA	
					MANTENTZE LANAK	ORDEZKATZEA

¹¹ 2012/06/11ko hutsen zuzenketa (2012/06/22ko ALHAO)

INGURUMEN IZAERAKO ERAIKINAK OINARRIZKO B. ERAIKIN HISTORIKOAK	c - d	1 BAKARRIK GEHIGARRIETAN (4) 2, 3, 4, 5*	ERABERRITZEA 15 A.- 281/2003 D BERRERAIKITZEA (FATXADA ATXIKITA) (3)	BAI (HAPO)	NAHITAEZKOA, C.R. INTEGRATUA-REKIN, HALA GEHIKUNTZEKIN NOLA GABE	HONDAMEN-EGOERAN DAUDEN ERAIKINETAN ONARTZEN DA (HAPO) ⁹
INGURUMEN IZAERAKO ERAIKINAK OINARRIZKO B. PLANEAMENDURA EGOKITUTAKO ERAIKINAK	c (2)	2, 3, 4, 5*	ERABERRITZEA 15 A - 281 D BERRERAIKITZEA	BAI	ONARTZEN DA, ERABERRITZEKO FINANTZAN-NEURREI BURUZKO 317/2002 DEKRETUAREN 2. ART. ARABERA 3-4 EEHM C.R. INTEGRATUA	EZ DA ONARTZEN
INGURUMEN BALIORIK GABEKO ERAIKINAK ORDEZKAGARRIAK	c	1, 2, 3, 4, 5*	16. ART. BERRITZEA FINKATZEA ETA APAINTZEA (1)	BAI	ONARTZEN DA, ERABERRITZE INTEGRATUA-REKIN 2. EEHM 3.4 EEHM HANDITZEN EZ BADA	ONARTZEN DA FINANTZAZIO KUALIKATUA-REKIN ETA ERABERRITZE INTEGRATUA-REKIN
ERAIKIN DESEGOKIAK BAT EZ DATOZEN ELEMENTUAK E D	c	1, 2, 3, 4, 5*	16 A - 17 D (281) ERABERRITZEA b eta c GABE 317/2002 DEKRETUAREN I. ERANSKINA (1)	BAI	ATXIKITZEA ONARTZEN DA HANDIKUNTZARIK GABE ETA C. EMATEN DA ERABERRITZE ISOLATUA (MANTENTZE LAN ETA KONPONKETAK BAKARRIK) EZ APLIKATU 281/103 DEKRETUKO 17.2 ART.	ONARTZEN DA FINANTZAZIO KUALIKATUA-REKIN ETA ERABERRITZE INTEGRATUA-REKIN

(1) Eraikuntza nagusia mantentzen da, etxartea igarotzeko igarotzeko ezintasuna egokitzen denean izan ezik (2 eta 3 m artean).

(2) B+1, B+2 kasuetan izan ezik, zeinaren muga B+3 izango baita.

(3) Solairuak egitea onartzen da - (muga B+3/B+4) hirigintza arautzeko ordenantzek eta kontserbazio-egoeraren azterketak dioenaren arabera.

(4) Eranskin itsusgarriak, beheko solairua eta eraikuntza lagungarri eta/edo osagarria.

(*) Etxebizitzak egokitzea eta elbarrientzeko sarrerak egitea hautazkoa da atxikitze kasuetan, eta beraz, kasu bakoitzaren arabera egokitu eta moldatuko dira.

l. eranskina - 317/2002 Dekretua (eraikuntzako esku-hartzeak)

c= handikuntzarik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak, eraikitakoaren aldaketa sakonarekin.

d= eraikuntzako esku-hartzea handikuntzarekin.

b = eraiste esku-hartzeak

Berreraikitzea = eraistea eta eraitsitakoarekin bat datorren beste bat eraikitzea

3. artikulua, 317/2002 Dekretua (Eraberritze-jarduerak - Eraikuntzako esku-hartze mailen helburua)

N1 = EEHM 1. Hirigintza-egokitzea

N2 = EEHM 2. Eraikinen egitura eta/edo eraikuntza egokitzea.

N3 = EEHM 3. Bizigarritasun-baldintzak egokitzea. Etxebizitzak.

N4 = EEHM 4. Eraikuntzako elementu komun eta/edo berezien akabera orokorra, etxebizitzak eraikuntzako praktika onetara egokitzea, instalazio gehiago (tximistorratzak, antenak, gasa...), energia-aurrezte handiagoa.

N5 = EEHM 5. Etxebizitzak eta horietarako sarrerak elbarrituen premietara egokitzea.

33. artikulua.- Eraikuntzako Esku-hartze Maila EKO-EO2n. EKO-EO2n eraikuntzako esku-hartze mailak nahitaez bete behar dira eraikuntzarako ondorengo segidaren arabera:

- Oinarrizko babes historikoko elementuak, ordezkagarri eta bat ez datozenak: 1, 2, 3, 4 eta 5

- Planeamendura egokitutako oinarrizko babes elementuak: 2, 3, 4 eta 5

Etxebizitzak egokitzea eta elbarrientzeko sarrerak egitea hautazkoa da atxikitze kasuetan, eta beraz, kasu bakoitzaren arabera egokitu eta moldatuko dira.

34. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motak. Gorde beharreko elementu bereziak. Eraikuntzako esku-hartze motak EKO-EO2 eremuan, katalogoko eraikinen arabera, ondorengoak izango dira, eta garbi adieraziko da mota horien gainera lehentasuna izango dutela plan berezi honetako zehaztapenek kanpoko nahiz barneko osaera-parametroei dagokienean, eta baita ere instalazio eta zerbitzuen arau higieniko eta parametro teknologikoek, jarraian ageri diren artikuluetan zehaztuak daudenak hain zuzen:

Oinarrizko babes-elementu historikoak

- Eraberritze eta berreraikitzea 317/2002 Dekretua I. eranskina (Berreraikitzea, 32. artikuluko taulan idatzitakoaren arabera). Oinarrizko babes historikoko elementuetan, behekoa gehi beste lau solairu dituen kaleko tarte finkatuentzat onartua dago horiek atxikitzea berreraikuntza motan, eta betiere, azken solairu horrek plan bereziko hiriko gune bakoitzerako hirigintza arautzeko ordenantzak finkatutakoaren gainera, bere existentzia justifikatzen badu hirigintzako araudiak etxebizitza-erabilerari eskatzen dizkion baldintzetan.

- 281/2003 Dekretuaren 15 artikulua.

Planeamenduari egokitutako oinarrizko babes-elementuak

- Eraberritze eta berreraikitzea ,317/2002 dekretua I. eranskina

- 281/2003 Dekretuaren 15 artikulua.

Elementu ordezkagarriak

- Eraberritzea, 317/2002 dekretua I. eranskina

- 281/2003 Dekretuaren 16 artikulua.

Bat ez datozen elementuak

- 317/2002 Dekretua, I. eranskina aldatzea, b eta c atalak aplikatu gabe.

- 281/2003 Dekretuaren 16. eta 17. artikulua, 17. artikuluko 2. sekzioa aplikatu gabe.

Hirigintzako araudiaren eranskinean (Eraikuntzaren Katalogoa) idatzita daude ingurumen izaerako eraikinetan gorde beharreko elementu bereziak.

35. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze osagarriak. Aurreko artikuluan aipatu nahitaezko esku-hartzeen osagarri gisa 317/2002 Dekretuko ondorengoak aplikatu ahal izango dira kasuaren arabera.

- Kontserbazioa eta apaintzea

- Finkatzea

Bat ez datozen elementuetan ez da aplikagarria izango finkatzearen 3. sekzioa.

36. artikulua.- Kanpo osaeraren parametroak

1. Estalkipeko espazioa. Estalkipeko espazioak azalera erabilgarritzat hartzeko 1,20 m-ko altuera librean izan behar du eta 2,20 m-ko batez bestekoa.

2. Fatxada nagusia. Baoen neurrietan aldaketa txikiak onartuko dira higiene- eta argi-kalitatea hobetzeko, betiere baoak parametro higienikoak arautzen dituzten Ordenantzen aurkakoak badira, aipatu ordenantzara egokitzeko.

3. Barnealdeko fatxada. Eraberritze-lanak egin ahal izango dira fatxadaren konposizioaren arabera, edo bestela berritze-lanak eraikuntza berriko ordenantzak dioenari jarraiki.

Nolanahi ere, debekatua dago hodian sarrera edo irteera ahalbidetzen duten baoak egitea.

4. Espazio libre pribatuetara jotzen duten alboko fatxadak. Bide publikoetara ematen duten fatxaden arauak beteko dira. Edozein kasutan mehelin itsuei buruz Kode Zibilak dioena bete behar du.

5. Kantoietara ematen duten fatxadak. 1. ataleko aldaketak onartzen dira. Eraistea egoki izanez gero, eraikuntza berriko ordenantzak dioena hartuko da kontuan.

6. Estalkia. Egun, handikuntza kasuan, gehiegizko garaierak eragindako eraisketa kasuan edo elementu itsusgarriek eragindako aldaketa kasuan aplikagarria den salbuespen bera aplikatuko da, betiere teila borobilduetako estalkia bada, estalki tradizionala alegia. Eta beraz, malda txikiko estalkiko elementuak ezabatu egin behar dira, eta bereziki, estalki horizontalak.

Era berean, debekatuak daude kasetoiak edo estalkiko isurien gainera nabarmen diren beste elementu batzuk, argizulo, tximinia eta/edo ganbarak izan ezik; horiek guztiak parametro teknikoak eta higieniko-sanitarioak bete behar dituzte EBO ordenantzaren arabera.

Salbuespen gisa, eta estalkipeko guneak etxebizitza-erabilera onartzen duen kasuetarako –O.H.Z. dutelako-, betiere parametro higieniko-arkitektoniko egokiak betetzen direla ziurtatuta, lehendik dauden aireztatze- eta argitze-elementuak onartuko dira.

Antolamendutik kanpo dauden estalkipeko etxebizitzaren kasuan eta fitxa-bilduman ageri direnak ezabatzeko unean zabaltza, ganbara edo ganbara erabilera duten kasetoirik egonez gero, horiek ezabatu egingo dira eta bi isuriko teilatua egingo da berriro EBOK (eraikuntza berriko ordenantza) dioena betetzeko.

7. Eraikuntza-elementuak eta materialak. Lehendik dauden eraikuntza-materialak atxikiko dira hasiera batean. Horien ordezkari hobeko beste batzuek jartzea onartzen da, baina kanpoko akaberak lehendik dagoenaren antzekoa izan behar du; nolana ere, lehendik dauden materialekin ondo ezkontzen diren material berriak onartuko dira, betiere proiektu teknikoaren bermeararekin eta Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. (AMRUyV SA) delakoaren zerbitzu teknikoak materialak egokiak direla ziurtatu ondoren.

37. artikulua.- Barne osaeraren parametroak

1. Egitura. Lehendik dagoen egitura-sistema onartuko da, eta horrela finkatu ahal izango da, baita materiala aldatzen denean ere, eta gainera, zenbait aldaketa txiki ere onartuko dira erabileraren ondorioz; baina aurrez ekintza horien egokitasuna ziurtatu beharko da eta Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda S.A. (AMRUyV SA) enpresako zerbitzu teknikoek egiaztatuko dute.

2. Elementu komunak

1) Eskailera dagoen tokian uztea da egokiena, eraikinaren erabilera hobea izateko aldatzea komeni denean izan ezik.

Elementuen gutxienezko zabalerak honakoak izango dira:

- Ataria: 1,00 m

- Eskailera: 0,75 m

- Eskailera-buruak: 1,00 m

- Tranpala: 0,75 m

- Mailagaina eta mailartea: lehendik daudenak atxikitzen dira

Eskailera tokiz aldatuz gero, eraikuntza berriko ordenantzara egokitu beharko da.

2) Egungo patioak ezaba daitezke solairuaren azalera handitze aldera.

Egun daudenak bere horretan utzi ahal izango dira, eta beharrezkoa izanez gero, finkatu egingo dira.

Patio berriak ireki ahal izango dira fatxadetako hormarteetan ez bada, eta artikuluko honetako 5. puntuak dioenari egokitu zaio.

3. Banaketa solairuetan

1) Beheko solairua. Eskailera dagoen tokian utzi gero, atalondoa ere bere horretan utzi beharko da, edonola ere zenbait aldaketa txiki egin ahal izango dira lonjen kontura elementu teknologikoak ezartzeko edo gutxienezko baldintzak betetzeko. Atalondoren eta eskailera-kaxaren eta dagokion lonjaren artean erabateko tartea utziko da.

2) Etxebizitza-solairua. Solairuan aldaketak egin eta banaketa berria egin nahi izanez gero, egungo banaketa-kontzeptuari eutsi ahal izango zaio, eta beraz, higiene araupean jarri eta zerbitzu nahiz teknologiak sartzeko beharrezko aldaketak baino ez dira egingo.

3) Estalkipeko solairua. Etxebizitza independentearen erabilera onartzen da (edo duplexean, beheko etxebizitzarekin), ezarritako parametro higieniko-arkitektonikoak betetzeko baldintzarekin".

Gainontzeko egoeratan, estalkipeko guneak nahi bezala banatuko dira trasteleketan eta elementu komunetan, premien arabera.

4. Etxebizitzaren baldintzak

1) Barneko etxebizitza berreskuratze-fasean

Barneko etxebizitza onartua dago kasu bakoitzerako AMRUyV SAko udal teknikariek zehaztutako bizigarritasun-baldintzak eta gainontzeko parametro tekniko eta higieniko-sanitario komunak betez gero, eta gainera honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1.1) Ikuspegi irekia izatea aurreko eraikinetako bizkarren gainetik.

1.2) Azalera erabilgarria 30 m²-ren berdina edo handiagoa izatea.

1.3) Solairuen araberako zatiketak eginez gero, gutxienezko bizigarritasun eta erabilera-bateragarritasun baldintzak bete beharko dira, hala solairu bakoitzean bereizitako zatiena nola eraikinaren osotasunarena.

2) Etxebizitza beheko solairuan berreskuratze-fasean

Ez da onartzen beheko solairua, sotoa edo erdi-sotoa bizitegitarako erabiltzea¹².

3) Gainontzeko etxebizitzaren gutxieneko programa sukaldea-egongela jangela, logela nagusia eta komuna izango da, eta gutxieneko azalera erabilgarria 37 m² izango da; nolana ere, eraikin estuetan (4,5-6,5 m zabalera) 33 m² erabilgarri onartuko dira, eta 30 m² erabilgarri oso estuetan (4,5 m baino gutxiago zabalera).

4) Programa lau logela edo gehiagokoa bada, bainugela eta komuna jartzea nahitaezkoa izango da.

5) Egongela, jangela edo gela baliokidea fatxada nagusi aldera jartzeko ahalegina egingo da.

6) Komunak edo bainugelak ez dira fatxada nagusian egingo ahal izanez gero behintzat, eta beraz, barneko gunetan egingo dira, patiora ematen dutela edo tximini bidez aireztatuak.

7) Barneko zatiketak ahalik eta gehien egokituko dira gaur egun daudenei.

5. Neurri-parametroak

1) Bizitzeko pieza bakoitzaren gutxieneko altuera 2,20 metro izango da, eta 1,90 m arteko murrizketak onartuko dira, betiere espazio bakoitzeko azaleraren ehuneko 20 baino handiagoa den azalerrari eragiten ez badiote.

2) Lehendik dauden eskailerak atxiki ahal izango dira ezarritako gutxieneko baldintzak betetzen badituzte. (Horiek aldatuz gero, eraikuntza berriko ordenantzak dioenaren arabera egingo dira).

Eskailera-tartearen gutxieneko zabalera 0,75 metro izango da, eskailburuetan 1 metro eta tranpaletan 0,75 metro.

Eskailera-zuloa atxikiko da egungo eskailera gordez gero. Eskailera-zuloa aldatu beharrean izanez gero, gutxieneko baldintzak betetzeko edo kokapen-aldaketarik, eraikuntza berriko ordenantzak dioena beteko da.

Eskaileren bidez lortzen den argia eta aireztatzea Eusko Jaurlaritzako 317/2002 Dekretuak dioenari egokituko dira.

3) Egungo atalondoa atxikiko da baldin eta zabalera 1,00 metro baino handiagoa eta garaiera 2,40 metro baino handiagoa bada, eta sarrerako hutsunearen zabalera 0,80 metro baino handiagoa bada. Eskaileraren kokalekua aldatuz gero, atalondoa ere aldatu egingo da eraikuntza berriko eraikinen ordenantzetara egokituz.

4) Argi-patioak ezabatu ahal izango dira bere baxa solairu guztietan eginez.

Patioak berri edo berriak sortu nahi izanez gero, egungo baldintzak kontuan hartu ahal izango dira bere azalera 7,00 metro karratu edo handiagoa bada eta argi zuzenak 2,00 metro edo handiagoak badira.

Azalera txikiagoak izanez gero, egungo neurriak utz daitezke inolako aldaketarik ez egitekotan.

Patioak argizulo batekin estaliak egongo dira, eta haren babes horizontal kristalduna patioaren berbera izango da eta aireztatze-elementu bertikala izango du patioko itxituren perimetroan, eta azalera, berriz patioaren azalerraren ehuneko 20 izango da gutxienez.

5) Etxebizitzako lokalek honako azalera eta ezaugarriak izango dituzte gutxienez:

Egongela-jangela. Gutxieneko azalera 10 m², eta 2,60 metroko diametroa duen zirkulu bat egin ahal izango da.

Sukaldea. Gutxieneko azalera, 6 m².

Sukalde-jangela. Gutxieneko azalera, 8 m². Egongelak, jangelak eta sukaldeak, izan banaka nahiz multzokatuta, gutxienez 18 m²-ko azalera erabilgarri osoa izango dute.

Logela nagusia. Gutxieneko azalera 10 m² (artikulu honetako 4.3. puntuan aipatu salbuespen proportzionalekin).

Logela bikoitza. Gutxieneko azalera, 8 m².

Banako logela. Gutxieneko azalera, 6 m².

Etxebizitza guztiek izan beharko dute logela nagusi bat gutxienez.

Komuna. Gutxieneko azalera, 1,5 m².

Bainugela. Gutxieneko azalera 3 m², eta gutxieneko zabalera 1,40 metro.

6) Argiteria eta aireztatzea. Bigarren argiak. 317/2002 Dekretuaren IV. eranskineko (EEHM) zehaztapenak beteko dituzte.

7) Iluntzea. Logela guztiek izango dute argizatze-baxa iluntzeko sistema.

Debekatuta daude kanpoko pertsiana-kaxak eta iluntze-elementuak begiratoki eta galeriatan, eta gainera azken bi elementu horiek debekatuak daude azalera 6 metro baino txikiagoa duten gunen eta hodiengan.

¹² Plan bereziaren 2. aldakuntza, 2008/04/25ean onetsia —2008/05/26ko ALHAO—

38. artikulua.- Instalazio eta zerbitzuetak parametroak. Aplikagarriak izango dira eraikuntza berriko ordenantzako zehaztapenak ondorengo berezitasunekin:

1. Igogailua ez da nahitaezkoa.

2. Igogailuaren heltze-puntua beheko solairuan, horrelakorik egonez gero behintzat, ez da kaleko kota baino beherago egongo, ez eta haren gainetik 0,45 m. baino gehiagora ere.

3. Suteen aurkako babesari nahiz eraikuntzako oinarritzko arauen aplikazioari dagokienean Eusko Jaurlaritzako 317/2002 Dekretuak dioena beteko da, jarraian ageri diren oharrekin:

- Eraikinen baldintza termikoak eta akustikoak berreskuratze-eraikinetara egokituko dira ahal den neurrian.

- Suteen aurkako babesari dagokienean, ahalik eta gehien egokituko da eraikinaren kasu zehaztutara, eta beraz, su-itxalgailuak jarriko dira beste edozein itxenbideren orde, hala nola, tutu lehorrak, ihintzagailuak, eta abar.

Nolanahi ere, eraikuntzaren energia eraginkortasunarekin lotuta dauden alderdiak, Zaratari buruzko Europako Arteztaraua eta eraikuntzarekin lotutako arau eta kodeen betetzea AMRUyV SAREN aplikazio-irizpideek diotenaren arabera arautuko dira.

4. Parametro teknologikoak. Instalazio teknologiko eta/edo higieniko-sanitarioak sartzeko beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira horiek hobeto erabiltzeko, baina horrek ez du esan nahi baimendutako obrak gainditu ahal izango direnik.

3. azpi-atala. Eraikuntza berriko eraikinei buruzko ordenantza (EBO-EO3)

39. artikulua.- Aplikazio-eremua. EBO-EO3. EBO-EO3 ordenantzaren aplikazioa hautazkoa da katalogoko ondorengo eraikinentzat:

- Elementu ordezkagarriak

- Bat ez datozen elementuak

EBO-EO3 ordenantzaren aplikazioa nahitaezkoa da eraikuntzaren egoera hauentzat:

- Antolamendutik kanpo dauden eraikinak

- Orubeak

- Gauzatze-unitateetan kokatutako eraikuntza berria

(Katedraleko eta Landatxo hegoaldeko Gida-planetan, oinplano berriko eraikinetan, jardueren berezitasuna dela-eta, ordenantza horren aplikazioa erreferentzia da. Edonola ere, horien oinarritzko gauzatze-proiektuek aipatu gida-planetako garapen-tresnen baldintzak nahiz AMRUyV SAKO zerbitzu teknikoaren jarraibideak beteko dituzte.)

- Nahitaez berritu beharreko ES/ED eraikinak, erortzeko zorian egoteagatik edo eraikuntza-parametro eskasak izateagatik.

- ES/ED eraikinak eraikuntzaren borondatezko ordezkatzeari dela-eta.

Hirigintza-egokitasuna eta lur-zatiketaren baldintzak hirigintza-araudi honetako II. tituluko 3. eta 4. atalek zehazten dituzte.

Era berean, lerrokadurei, handitu edo eraitsi beharreko azalerei, handitze-altueri edo antolamenduz kanpokoei dagokienean, aplikatzekoak dira antolakuntza-planoan jasotakoa, eraikuntzaren eta espazio publikoen, lerrokaduren eta sesten ordenantza eta plan berezi honetako geografia-informazioarako sistemako fitxen bilduma.

EBO-EO3 ordenantzako eraikuntza-baldintzak ondorengo taulan zehaztu dira; taula horretan idatzita daude esku-hartze mailak eta motak, eta kontuan hartzen da, baita ere, erortzeko zorian izatea eta finantzazio kualifikatura atxikitzea.

ERAIKUNTZA-KATALOGO V.S. EEHM	ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZEAK I. ERANSKINA 317/2002 D	ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MAILA (EEHM) 317/2002 D, 3. ART.	317/2002 D 281/2003 D ERAIKUNTZAKO ESKU-HARTZE MOTAK	HONDAMEN-EGOERAN DAUDEN ERAIKINAK	4., 5. eta 6. ARTIKULUAK BABESTUTAKO ERABERRITZE-JARDUERAK (FINANTZAZIO KUALIFIKATUA)	
					ERAIKUNTZA	
					MANTENTZE LANAK	ORDEZKATZEA

ES eta ED ANTOLAMENDUTIK KANPOKO KASUAK	a, b	1, 2, 3, 4, 5	ORDEZKATZEA	ANTOLAMENDUTIK KANPOKOAREN TOLERANTZIA 6. PLANO ANTOLAMENDUA	ATXIKITZEA PROGRAMATUA EGON BEZAIN LASTER (2)	- NAHITAEZKOA ANTOLAMENDUTIK KANPO EGOTEAGATIK. ERABERRITZE INTEGRALAREN IZAERA DU ANTOLAMENDU BERRIAN - HAUTAZKOA ES eta ED (1)
KATEDRALA EHE LANDATXO ANTZEKOAK	a, b	1, 2, 3, 4, 5	OINPLANO BERRIA ORDEZKATZEA			
ORUBEAK	a	1, 2, 3, 4, 5	OINPLANO BERRIA			

(1) Hautazko ordezkatzeari elementu ordezkagarri eta itsusgarrietan, finantzazio kualifikatuarekin

(2) Finantzazio kualifikaturik gabe

I. eranskina - 317/2002 Dekretua (eraikuntzako esku-hartzeak)

a= Oinplano berria

b = Lehendik dagoena eraistea

Ordezkatzea = Lehendik zegoena eraistea gehi oinplano berria

3. artikulua, 317/2002 Dekretua (Eraberritze-jarduerak – Eraikuntzako esku-hartze mailen helburua)

N1 = EEHM 1. Hirigintza-egokitzea

N2 = EEHM 2. Eraikinen egitura eta/edo eraikuntza egokitzea.

N3 = EEHM 3. Bizigarritasun-baldintzak egokitzea. Etxebizitzak.

N4 = EEHM 4. Eraikuntzako elementu komun eta/edo berezien akabera orokorra, etxebizitzak eraikuntzako praktika onetara egokitzea, instalazio gehiago (tximistorratzak, antenak, gasa...), energia-aurrezte handiagoa.

N5 = EEHM 5. Etxebizitzak eta horietarako sarrerak elbarrituen premietara egokitzea.

40. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze maila EBO-EO3n EBO-EO3ren eremuan nahitaezkoa da 317/2002 Dekretuko 3. artikulua eraberritze-jarduerak guztiak betetzea, "Antolamenduaren eta espazio libreen zehaztapenak" izeneko antolamendu-planoarekin bat etorritik, eta baita ere plan bereziko informazio geografikoko sistemaren fitxetakoak.

41. artikulua.- Eraikuntzako esku-hartze motak. Eraikuntzako esku-hartze motak hauek dira: berritzearen aldeko aukera egin duten ES eta ED eraikinentzat ordezkatzeari, eta horientzat beraientzat erortzeko zorian egoteagatik edo eraikuntza-parametro gutxiegi izateagatik; eta oinplano berria orubeetan, eraikuntza berri berezia, antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta berritze-estrategiak dituzten exekuzio-unitateetako eraikinak.

42. artikulua.- Kanpo eta Barne osaerako parametroak.

1. Sotoa edo erdi-sotoa. Soto edo erdi-sotoko bi solairu daude baimenduta gehienez ere.

Altuera libre 2,20 eta 3,20 metro artekoa izango da. Altuera forjatuaren azpian neurtuko da, habe edo instalazioen horma-mailak kontatu gabe. 1,80 metro baino gutxiago duen punturik ez da izango.

Orubearen maldak ahalbideztzen duen guztietan baimenduta dago argi- eta aireztatze-baoak irekitzea etxadaren barnealdera. Baoa barneko gunearen sestratik 1,80 metrora jarriko da gutxienez, eta erabat debekatua dago gune horretatik inolako sarbiderik egitea.

2. Solairuarteak. Debekatuta daude.

3. Estalkipeko espazioa. Estalkipeko guneak azalera erabilgarritzat hartzeko 1,40 m-ko garaiera libre izan behar du eta 2,40 m-ko batez bestekoa.

4. Fatxada nagusia.

4.1. Fatxada nagusiko baoak bat datozen ardatz bertikalen arabera egingo dira.

Bat edo bi ardatz baimentzen direnean, lehenengo solairuak ardatz nagusi bat izan dezake eta goiko biak beste bi ardatz, bigarren mailakoak, edo bestela lehenengo eta bigarren solairuak izatea ardatz bat dutenak eta hirugarrenak, berriz, bi. Nolanahi ere, ardatzen arteko simetria atxikiko da.

4.2. Baoen ardatz kopuruak oinarritzko inbariante tipologikoak atxikiko ditu, bertikaltasuna eta baoen proportzioa alegia. Edozein kasutan, lehenengo solairuko bao horizontalak ezabatuko dira eta logiak onartuko dira azken solairuetan.

4.3. Alboko bistetan, ondoko lur-sailen ezaugarriei dagokienez, horma bitartekoan kode zibilak dioena beteko da.

4.4. Beheko solairuan nahitaez adierazi beharko dira jabetzako lur-zatien zatiketak eta/edo lur-zatiketari buruzko ordenantzaren mugak, eta gehitze kasuetan fatxada osoa hartuko da kontuan.

5. Barnealdeko fatxada.

5.1. Orokorrean, barnealdeko fatxadaren gidalerroa bat etorriko da dokumentu grafikoetako lerrokadurarekin.

Hegaldurak debekatuak daude hodiaren lerrokaduraren gainetik.

5.2. Beheko solairuek beti izango dituzte paramentuitsuak baoekin.

Debekatua dago, ezin eztabaidatuzko eran, hodira heltzeko modua egitea. Eta horregatik, hodira heltzea ahalbidetu dezaketen baoak burdin sarearekin babestuko dira.

6. Espazio libre pribatuetara ematen duten alboko fatxadak. Fatxada nagusiari buruzko ordenantza bera aplikatuko da. Edozein kasutan Kode Zibilak dioena bete beharko da.

7. Kantoietara ematen duten fatxadak. Fatxada horrentzako irtenbidea paramentu itsuen gaineko baoak izango dira beti.

Alboko guneak, 3 metroko aurrealdean behintzat, itsuak izango dira. Fatxada nagusiaren ondoz-ondoko 0,60 metroak, gutxienez, haren kalitate berarekin tratatuko dira. Gainontzekoak tratamendu bera izan dezake.

Debekatua dago fatxada amaitzeko erlaitza eraikitzea. Amaiera emateko teilatu-hegala egingo da, estalkiko maldek osatzen duten pinoia nabarmenduz, eta beraz, debekatua dago urak kantoi aldera isuriko dituen hirugarren hegal bat eraikitzea.

Leio eta balkoi lautuak bakarrik onartzen dira, eta ondorioz, debekatuak daude begiratokiak, balkoiak, galeriak edo edozein hegal.

Solairu bakoitzeko ardatz-kopuruak bete beharreko irizpidea izango da baoak hutsarteak baino gehiago izatea.

Eskailera fatxada horri egokituz gero, argi- eta aireztatze-baoak ireki ahal izango dira, baina gehieneko bao kopuruaren barruan sartuko dira betiere.

Kantoiaren maldari esker, sabaia kaleko sestraren gainetik duen sotoa egin badaiteke, hutsune oso txikiak ireki ahal izango dira baimendutako erabileretarako.

Kantoiko fatxadaren diseinua bat etorriko da fatxada nagusiaren konposizio eta materialekin, baita hodiaren bueltan ere.

8. Estalkia. Fatxada nagusi, barneko eta alboko guztietan nahitaezkoa izango da erlaitz edo teilatu-hegala, eta kantoietara ematen duten fatxadetan, berriz, teilatu-hegala.

Erlaitz-lerroaren eta estalkiko isurialdearen artean dagoen altuera ez da 0,15 metro baino handiagoa izango.

Estalkiko isurialdea plano horizontal berberean egongo da, teilatu-hegalen kanpoko ertzean, bai fatxada nagusian, bai alboetan eta baita barnealdeko fatxadan ere.

Estalkia bi isurikoa izango da kasu guztietan, fatxada nagusiak alboetakoak edo espazio libre pribatuetara ematen dutenak dituzten eraikinak izan ezik, horiek hiru edo lau isurikoak izan baitaitezke, kasuak kasu.

Estalkiko isurialdeetako malda handieneko lerroak aurreko nahiz atzeko lerrokadurekiko normalak izango dira, eta ehuneko 25 eta ehuneko 40 artekoak izango dira. Hegalak 0,75 neurtuko du gehienez ere.

43. artikulua.- Eraikuntza-elementuak

1. Trinkoak

1.1) Diseinua. Kanpoaldetik fatxadaren azalerarekin bat datozen azalera izango dira.

1.2) Materialak. Harri naturala edo harri itxurako guztiak onartzen dira, hala nola hormak zarpiatzea harri-margoekin, iztukuekin, harri naturalarekin edo leundu gabeko marmolarekin egindako plakazko estaldurak, karezko morteroak, iztukuak, margo mineralak, karezko margoak,...

Debekatuak daude plakazko estaldura zeramikoak, beiraztatuak edo ez, edo antzeko materialak, marmol-granitoak, terrazo leunduak, eta abar; eta baita ere, margo disdiratsuak edo erdi-mateak (akrilikoak, plastikoak). Bistako adreilua ere debekatua dago.

1.3) Kolorea. Kolore eta tonu guztiak onartzen dira, konposizio nabarmenik gabe.

2. Oinaldeak. Oinaldea koroatzen duen lerroa horizontala izango da nahitaez eta goiko errematea ere horizontala izango da fatxada-aurrealde osoan. Fatxadaren planotik 0,07 metro irtengo da gehienez ere.

3. Inposta eta azpadurak

3.1) Diseinua. Libreki jarriko dira fatxadako planoan.

3.2) Materialak. Trinkoei dagozkienak gehi egurra.

3.3) Koloreak. Trinkoei dagozkienak.

4. Leihoak

4.1) Diseinua. Leihoak laukizuzenak izango dira beti, eta zabalera baino altuera handiagoa izango dute; azken solairuan bakarrik izan daitezke lauak eta simetriarako joera izango dute hutsarte etzanak ezabatuz.

4.2) Materialak. Erdi Aroko Hiriguneak ohikoak izan diren guztiak onartzen dira, eta baita ere teknologia berriei esker Hiriguneko tipologia eraikietan ondo txertatzen direnak.

4.3) Kolorea eta egitura. Materialaren berezkoak.

5. Balkoiak

5.1) Diseinua. Hegalak gehienez ere 0,40 metro izango ditu fatxadaren azaleratik kontatzen hasita. Zabalera sarrera-hutsunea gehi albo bakoitzeko hegalararen ehuneko 75 izango da gehienez ere. Balkoi-aurrealdearen lodiera ez da 0,12 metro baino handiagoa izango.

Karelaren altuera 0,90 metro izango da gutxienez. Segurtasun-neurri egokiak betetzeko diseinatuko da (B+3 denean, 0,95 m; B+4 denean, 1,05 m.).

Tarteko barra horizontalak debekatuak daude.

Fatxadako baoak leihoaren ezaugarriak izango ditu, balkoiko lurraren mailan 0,90 metroko altueratik kontatzen hasita, eta beherantz jarraituz, bertikalean, hasierako leihoaren hutsuneko harkantoiak.

Ez da holakorik jarriko hodietan, espazio libreetan eta bide-eremuetan, 6 metro baino gehiago dituztenetan izan ezik.

5.2) Materialak. Hutsarteak ixteko leihoen kasuan aipatuak erabiliko dira. Sarrailgintzako elementuak altzairuzkoak izango dira, eta karel opakuak debekatuak daude.

5.3) Kolorea. Leihoetarako adierazitako berberak.

6. Begiratokiak

6.1) Diseinua. Hegalak 0,40 neurtuko du gehienez. Hegala 0,60 metro artekoa izan daiteke gainontzeko solairuetan, baita lehenengoan ere lurretik 0,90 metroko altueratik aurrera.

Aurrealdearen gehieneko neurria sARBIDE-hutsartearen berbera izango da, gehi hegalararen ehuneko 75 albo bakoitzean.

Barra horizontal bat izango du lurraren mailatik 0,90 eta 1,05 metro arteko altueran.

Bertikalki hiru edo lau ataletan zatitu ahal izango da. Atal guztietatik igaro ahal izango da. Horietakoren bat finkoa izanez gero, kanpoko aldea garbitzeko aukera bermatu beharko da, eginbehar hori betetzen duenarentzat arriskurik gabe. Debekatua dago kanpoaldera hutsarteak zabaltzea.

Azaleko elementu guztiak beiraztatuak izango dira. Beheko aldea erabiltzaileen segurtasun-elementuekin babestuko da.

Begiratokiko lehenengo mentsularen aurrealdeak 0,12 metro izango ditu gehienez. Bertikalki lotutako begiratokiek konponduko dute horien elkartzea.

Bertikalki lotuta dauden begiratokien kasuan, elementuek bat etorri beharko dute bertikaltasunean, eta bereziki, elementu mugatzaileetan.

Goiko begiratokia erlantzaren kontra erremata daiteke edo hiru isuriko estalkiarekin, zinkeko xaflarekin edo fatxadaren konposizioarekin bat datorren beste material batekin egina.

Begiratokietan ez da iluntzeko elementurik jarriko, besteak beste pertsianak, taulatxoak, eta abar. Hutsartearen itxiera egitean ilunduko da lokala.

6.2) Materialak, egitura eta kolorea. Balkoietan bezala.

6.3) Kokalekua. Balkoietan bezala.

7. Galeriak.

7.1) Diseinua. Azalera kristaldunak izango dira, elementu linealen mihiztaduraren gainean. Barra horizontal bat izango dute, solairuko zoruaren goiko mailatik 0,90 eta 1,05 metro artean kokatuak. Atalean zatituko da bertikalki altuera osoan. Hutsarte guztietara heldu ahal izango da, eta bakarren bat ez badago iristeko moduan, kanpoko garbiketa bermatu beharko da. Debekatua dago elementuen irekiera kanpoaldera izatea. Debekatua dago galeriak hegala moduan eraikitzea; halere, baimenduta daude fatxadaren hormataletan jartzen direnak, bakarrik hodian fatxadaren eta kalera ematen duten fatxadetako koroatze-solairuetan.

7.2) Materialak, kolorea eta egitura. Balkoietan bezala.

8. Estalkia

8.1) Diseinua. Isurialdeetako malden arabera egingo dira.
8.2) Materiala. Teila arabiar zeramiko eta erromatarra izango da nahitaez.
8.3) Kolorea eta egitura. Materialak berezkoa duena.

9. Argizuloak

9.1) Diseinua. Eskailerak eta patioak argitu eta aireztatzeko argizuloak bakarrik daude baimenduta. Gainera, leiho irekigarriak ere baimenduta daude estalkiko planoaren gainean, ganbarak aireztatzeko. Argizuloa baliatzen duten elementuen ordenantzak mugatuko du horien azalera. Estalkiko isurialdeetan jarri daitezke, eta kasu horretan lauak eta horien paraleloak izango dira. Gailurrean ere jar daitezke, antzeko azalerekin gailurraren albo bakoitzean. Argizuloa 0,30 metro baino altuera txikiagoan egin ahal izango da, estalkiko isurialdeen gainetik.

9.2) Materialak. Alboko altxaeren zati itsua fatxadaren antzekoa izango da. Argizuloaren estalkia beira armatuarekin, metakrilatoarekin, makrolonarekin edo beste edozein material garden ez hausgarrarekin egingo da, aluminio lakatuzko edo burdina pintatuko egitura metalikoaren gainean. Debekatua dago beira urtua hormigoizko armatuzko nerbioekin.

9.3) Kolorea. Beira gardena izango da, koloraziorik gabea. Egiturarentzat edozein kolore onartzen da.

9.4) Testura. Materialen berezkoa.

10. Erlaitza

1) Diseinua. Hegalak gehienez 0,75 metro eta gutxienez 0,40 metro izango ditu fatxada nagusian, eta 0,30 eta 0,20 artean barnealdekoetan. Ertza edo erlaitzaren hasiera-planoaren eta hiru aldeko isurialdearen artean dagoen tartea 0,15 metro izango da eta inposta, harburu edo eraikuntzako beste elementu batzuekin osatu ahal izango da, baina kontuan hartuta gehieneko ertza 0,30 m. izan daitekeela.

2) Materialak, kolorea eta egitura. Inpostentzat bezala.

11. Teilatu-hegala.

1) Diseinua. Fatxada nagusian hegala 0,75 metro izango ditu gehienez, eta barnealdekoetan 0,30 metro. Fatxadako paramentuaren lodiera 0,15 metro izango da. Harburuaren gehieneko altuera 0,25 metro izango da, gehieneko zabalera 0,16 metro eta ardatzen arteko tartea 0,60 metro. Isurialdeen malden arabera edo horizontalean jarriko dira. Harburuak errealdetik eta horizontalean estali ahal izango dira. Era berean, agerian gera daiteke hiru aldeko isurialdea osatzen duen elementuaren beheko aldea edo harburuen gainean oholak jarri ahal izango dira horizontalean.

2) Materialak, kolorea eta egitura. Materialaren berezkoak.

12. Teilatu-hodia eta zorrotena

1) Diseinua. Teilatu-hodia hiru aldeko isurialdearen kanpoko muturrean jarriko da, erlaitzari bermatuz edo hegaletik zintzilik. Zorrotanak mehelinetatik gertu jarriko dira eta modu simetrikoan jarrita, eta beharrezkoa izanez gero, bat baino gehiago. Barneko zorrotena eta teilatu-hodi ezkutua onartzen dira. Kobre edo zinkekoak izanez gero, 1'80 eta 1'50 metro arteko altuerako burdinazko babesak izango dituzte.

2) Materiala. Kobre, zinka edo altzairuzko xafla margotua.

3) Kolorea. Zinka eta kobrea kolore naturalean eta altzairua hiri ingurunearekin ondo lotzen diren koloreetan (oinarrizkoak ez).

4) Testura. Materialak berezkoa duena.

13. Tximiniak

1) Diseinua. Abiaturua behintzat laukizuzena izango da.

Ke-hodiak basamentuaren gainetik ikusi ahal izango dira, solairuetan duten ebakidurarekin. Irteera gailurraren gainetik edo 3,00 metro baino gutxiagora dagoen beste edozein elementutatik 0,30 metrora jarriko da gutxienez.

Irteeratik gora gehienez 0,45 metroko altuera duten erremateak daude baimenduta.

Merkataritzako lokalak - Ostalaritzako-erabilera denean, HAPNek dioena beteko da.

2) Materialak. Fatxadako basamenturako berberak.

Agerian geratzen diren hodiak zeramikazkoak edo xaflezkoak izan daitezke. Goiko errematea, horrelakorik izanez gero behintzat, sarraigintzakoa izango da.

3) Kolorea. Basamentua, fatxadetarako onartutako berbera.

Hodi zeramikoak, kolore naturalean.

Xafla edo serraigintzako elementuak edozein koloretan.

4) Testura. Basamentuarentzat, fatxadentzat adierazitakoa onartzen da, eta gainontzekoan materialaren berezkoa.

44. artikulua.- Barne osaeraren parametroak.

1. Egiturazkoak. Fondo eraikigarria hormartetan zaituko da.

Hormarteen sostengurako arkupeak edozein materialekin egindako karga-hormak izan daitezke, eta hormigo armatzuko atariak metalikoak, egurrezkoak eta beste batzuk.

Eraikinaren barruan hustuketak egin daitezke, eta elementu bikoitzak eta hirukoitzak ere izan daitezke.

2. Elementu komunen banaketa

1) Eskailerak. Ez dira muturreko hormarteetan jarriko. Familia bakarreko etxebizitzetan hodira onartzen dira.

2) Patioak:

Argi-patioak. Ez dira muturreko hormarteetan jarriko.

Fatxadetara edo barneko guneetara irekitako lur-zatietako patioak debekatuak daude.

Patio ingelesak. Debekatuak daude, hodian aireztatzea konpontzeko beharrezkoak direnean izan ezik.

3. Banaketa beheko solairuan

Bi gune mota bereiziko dira: bat lonjari dagokiona, eta bestea etxebizitzetako zerbitzu komunei dagokiena; era berean, azken horrek barne hartzen ditu atalondoa, eskailera, ur, gas eta elektrizitate kontagailuentzako horma-hobiak, eta trastelekuak –etxebizitzengandik banandu ezinezko eranskinak-egokia denean.

Inoiz ez dira bide publikoan nabarmenduko atalondo eta lonja ez diren beste elementu batzuk.

Estalkipeko solairua. Bertan ganbarak egingo dira gehienbat; nolana ere jabego komuneko esekitokiak eta horma-hobiak ere onartuko dira, eta horietarako sarbidea instalazioetarako (gas-kontagailuak, igogailuaren makineria, eta abar) gune komunetik izango da. Etxebizitza independentearen erabilera onartzen da (edo duplexean, beheko etxebizitzarekin), ezarritako parametro higieniko-arkitektonikoak betetzeko baldintzarekin".

4. Etxebizitzaren baldintzak

1) Barneko etxebizitza berreskuratze-fasean

Barneko etxebizitza onartua dago kasu bakoitzerako AMRUyV SAko udal teknikariek zehaztutako bizigarritasun-baldintzak eta gainontzeko parametro tekniko eta higieniko-sanitario komunak betez gero, eta gainera honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

1.1) Ikuspegi irekia izatea aurreko eraikinetako bizkarren gainetik.

1.2) Azalera erabilgarria 45 m²-ren berdina edo handiagoa izatea.

1.3) Solairuen araberako zatiketak eginez gero, gutxieneko bizigarritasun eta erabilera-bateragarritasun baldintzak bete beharko dira, hala solairu bakoitzean bereizitako zatiena nola eraikinaren osotasunarena.

2) Etxebizitza beheko solairuan berreskuratze-fasean

Ez da onartzen beheko solairua, sotoa edo erdi-sotoa bizitegitarako erabiltzea¹³.

5. Etxebizitzen banaketa eta gutxieneko azalera

¹³ Plan bereziaren 2. aldakuntza, 2008/04/25ean onetsia —2008/05/26ko ALHAO—

- 1) Gutxieneko programa sukaldea – egongela jangela, logela nagusia eta komuna izango da, eta gutxieneko azalera erabilgarria 40 m² erabilgarri izango da.
- 2) Programa lau logela edo gehiagokoa bada, bainugela bat eta komun bat jartzea nahitaezkoa izango da.
- 3) Egongela, jangela edo pieza baliokidea bide publikora edo barnealdeko gunera ematen duen fatxadaren jarriko da, ahal izanez gero behintzat.
- 4) Komun edo bainugelak ez dira jarriko bide publikora ematen duen fatxadaren.
- 5) Barneko banaketek tipologia tradizionalen arabera egitea gomendatzen da, egiturak emandako erretikularen norabideei jarraiki eta gehiegizko hausturak, zeharkako trenkadak, eta abar eragotziz.

6. Arau higienikoak

- 1) Zorutik sabaira bitarteko gutxieneko altuera libre 2,50 metro izango da. 2,20 metroko altuera onartzen da gune txikietan, baina inoiz ez 1,25 metro baino gehiagoko zabalera. Komunetan altuera 2,20 metro libre arte gutxitu ahal izango da.

Gehieneko eta gutxieneko altuera libreak honakoak izango dira:

Gehienekoa: Beheko solairua 3,20 m Goiko solairuak 2,50 m

Gutxienekoa: Beheko solairua 2,80 m Goiko solairuak 2,50 m

Erlaitzaren gehieneko eta gutxieneko altuerak honakoak izango dira

Gehienekoa: BS+3 13,00 m BS+4 16,20 m

Gutxienekoa: BS+3 11,60 m BS+4 14,50 m

- 2) Eskailerak, arrapala eta tranpaleen gutxieneko zabalera. 1,00 eta eskailera-buruena, 1,25 metro. (0,90 eraikin oso estuetan, 4,5 metro baino gutxiago).

Mailagainak 0,27 neurtuko du gutxienez, eta mailartearen altuera 0,19 metro izango da gutxienez; gainera, arrapala berean ezingo dira 12 mailarte baino gehiago egin.

Eskailera berdinak, tranpal hautsiak, eta abar debekatuak daude.

Eskailera albotik eta goikaldetik argitu eta aireztatzeko aukera izango da.

Argitze eta aireztatzea goikaldetik eginez gero, nahitaezkoa izango da gutxieneko azalera duen argizulo baten bidez egitea, hain zuzen ere eskailera-zuloak duen azaleraren ehuneko 66,67, eta aireztatze-azalera ere, eskailera-zuloko azaleraren ehuneko 20 izango da.

Eskaileraren gutxieneko altuera 2,20 metro izango da.

- 3) Ataria. Gutxienez 1,60 metroko zabalera izango du, 4,50 metro baino azalera txikiagoa duten lur-zatientzat izan ezik, kasu horretan zabalera 1,20 metro izango baita.

Fatxadaren baoak 1,30 metro izango du gutxienez, zabalera 4,50 metro baino txikiagoa duten lur-zatientzat izan ezik, kasu horretan proportzionalki gutxitu ahal izango baita 1,10 metro arte 3,40 metroko lur-zatientzat.

Nolanahi ere, atalondoaren baoa balkoietako baoen zehaztapanetara egokituko da.

Edozein puntutan altuera libre 2,50 metro izango da gutxienez.

- 4) Argi-patioak. Patioaren beheko maila kaleko sestrarena edo lehenengo solairuko zoruarena izango da. Goiko aldea estalkiaren isurialdea izango da.

Lau angeluko forma izango du, egituraren definizioaren ondoriozko sarearen arabera. 3,00 metroko diametroa duen zirkulua marraztu ahal izango da, zabalera 4,40 metro baino gutxiago duten lur-zatietan izan ezik, eta proportzionalki 2 metroko diametroa arte gutxitu ahal izango da zabalera 3,40 metro duten lur-zatietan.

Oineko azalera 9 m² izango da zabalera 4,50 metro baino handiagoa duten lur-zatientzat, baina azalera hori proportzionalki gutxitu daiteke 6 metro karradura arte 3,50 metroko lur-zatientzat.

Patioa ematen duten piezak eskailerak, komunak, sukaldeak edo korridoreak izanez gero, patioaren azalera ehuneko 20 gutxitu ahal izango da, eta baita marraz daitekeen zirkunferentziaren diametroa ere, nolanahi ere gutxienez 4 m² izan beharko ditu eta 2 m-ko ikuspegi zuzena.

Patioa argizulo batek estal dezake, patioaren azalera berekoa. Aireztatze-elementu bat izango du, patioaren azaleraren ehuneko 20ko azalera, gutxienez, izango duena.

- 5) Lokal bizigarriak.

- Egongela. Etxebizitza guztiak izango dute erabiltzaileek eguneko bizimodua egiteko lokal bat gutxienez. 16 m²-ko azalera izango du gutxienez eta 3,00 metroko diametroa duen zirkulu bat marraztu ahal izango da.

- Jantokia. Etxebizitza guztiak izango dute gutxienez 10 m²-ko azalera duen lokal bat, eta bertan 2,40 metroko diametroa duen zirkulu bat marraztu ahal izango da.

- Sukaldea. Etxebizitza guztiak izango dute elikagaiak prestatzeko lokal bat, gutxienez 6 m²-ko azalera izango duena, eta gutxieneko zabalera, berriz, 1,60 metro.

- Sukalde-jangela. Sukaldea eta jangela batu daitezke gutxienez 12 m² izango dituen unitate batean, eta bertan 2,20 metroko diametroa duen zirkulua marraztu ahal izango da.

- Sukalde-jangela-egongela. Hiru elementuak elkartuta bakar bat egin daiteke 22 m²-ko gutxieneko azalerarekin, eta bertan gutxienez 3,00 metroko diametroa duen zirkulu bat marraztu ahal izango da.
- Logela nagusia. Etxebizitza guztiek izango dute atsedenerako lokal bat, bi oherentzako tokia duena. 10 m²-ko gutxieneko azalera izango du, eta gutxienez 2,60 metroko diametroa duen zirkulu bat marraztu ahal izango da.
- Logela bikoitza. 8 m²-ko gutxieneko azalera izango du, eta gutxienez 2 metroko zabalera.
- Banako logela. Etxebizitzak atsedenerako lokalen bat izan dezake, ohe bakar batentzako tokia duena. Gutxieneko azalera 6 m²-koa izango du, eta gutxieneko zabalera 1,80 metro.
- Komuna. Etxebizitza guztiek izango dute zerbitzu higienikoko lokal bat gutxienez, komuna, konketa eta dutxa-platera izango dituena; gutxieneko azalera 2,50 m² izango da, eta gutxieneko zabalera, berriz, 1,50 metro.
- Bainugela. Etxebizitzak zerbitzu higienikoko lokal bat izan dezake, komuna, konketa eta dutxa-platerarekin hornitua, eta 1,40 metro baino handiagoa. Gutxieneko azalera 3,50 metro karratukoa izango du, eta gutxieneko zabalera 1,60 metro.
- Atondoa. Horrelakorik izanez gero, 2 m²-ko gutxieneko azalera izango du, eta albo bakoitzak 1,20 metro neurtu beharko du gutxienez.
- Korridorea. Horrelakorik izanez gero, 0,90 metro izango ditu gutxienez zabalean; nolana ere, 0,50 metroko aurrealdeak direnean korridoreen zabalera 0,70 metrokoa izan daiteke zutabeen igarobideak, tximiniak, zorrotan, eta abar salbuesteko.

7. Argiztapena

Egongeletan, argizatze-azalera lokal oso azalaren ehuneko 15 izan behar du. Jangela eta logeletan, gutxieneko argizatze-azalera lurzoruaren mailatik 0,60 metrotik gora egon behar du, lokalaren azalaren ehuneko 10aren gainetik. Sukaldeetan, gutxieneko argizatze-azalera lurzoruaren mailatik 0,60 metrotik gora egon behar du, lokalaren azalaren ehuneko 10aren gainetik. Lokal konposatuak direnean (sukaldea-jangela edo sukaldea-jangela-egongela), argizatze-azalera lokalaren batuketarena izango da. Gainontzeko lokalek ez dute argiztapen naturalik behar.

8. Aireztatzea

Egongela, jangela eta logeletan lokalaren azalaren ehuneko 10a izango den bao bat irekitzeko aukera exigitzen da. Sukaldeetan ere bao erabilgarri bat izango da, gutxieneko azalera lokalaren azalaren ehuneko 8 izango duena. Sukaldean tximinia jarri beharko da, lokalaren bolumena orduko bi aldiz berritzeko gaitasuna izango duena. Komunaren ordez sukaldean eskatzen den tximiniaren berdina jarri ahal izango da. Gainontzeko lokalentzat ez da gutxieneko aireztatze-mailarik eskatzen, jakitokiarentzat izan ezik. Sukaldea egongela/jangela barruan txertatua egonez gero, sukaldearen ehuneko horienarekin batuko da, betiere kontuan hartuta bigarren paragrafoan nahitaezkoztat jotzen dela.

9. Bigarren argiak. Bigarren argiak onartuak daude bakarrik egongelarekin bat eginda dauden sukaldeentzat, egongelara edo egongela-jangelara irekiak diren logelentzat edo galerietara irekiak diren logelentzat. Kanpoko hutsarteak bi lokalentzat ezarritakoaren batuketa izango da gutxienez, eta bien arteko tartea 2,05 metroko altuera izango du gutxienez, eta zabalera berriz, 1,60 metro. Lokal horien argizatze- eta aireztatze-baldintzak Eusko Jaurlaritzako 317/2002 Dekretuak dioenari egokituko dira.

10. Iluntzea. Logela guztiek izango dute argizatze-baoa iluntzeko sistema.

Iluntze-elementuak debekatuak daude begiratoki eta galerietan.

Debekatuta daude kanpoko pertsiana-kaxak eta iluntze-elementuak begiratoki eta galerietan.

45. artikulua.- Instalazio eta Zerbitzuetako parametroak.

1. Eraikuntza guztiek izango dute edateko ona den ura, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta saneamendua, gutxienez.

2. Gainera, etxebizitza guztiek izango dute ur beroa eta berogailu-instalazioa.

3. Horniduretako kontagailuen ekipoak toki hauetan jarri ahal izango dira:

- Beheko solairuetako horma-hobietan; horietara iritsi ahal izango da atalondotik edo eskailera-kaxatik.
- Estalkipeko horma-hobietan; horietara iritsi ahal izango da gune komunetik konpainia hornitzaileak onartuz gero.
- Hodira ematen duen fatxadako horman sartuta dauden armairuetan; hormatik bertatik iritsi ahal izango da armairura konpainia hornitzaileak onartzen badu.

4. Euri-urak jaisteko zorrotena agerian edo ezkutuan egongo da. Agerian egonez gero, zink, altzairu edo kobrezko xafrazkoak izango dira, eta 1,80 eta 1,50 metro arteko altueran babestuta egongo dira burdinurtuzko karkasa edo altzairu konformatuzko xafarekin.

Bide publikoko saneamenduari lotuko zaizkie. Gainontzekoan Plan Orokorrek eta hirigintza-araudi honetako 65. artikulua diotena beteko da.

5. Ur beltzen saneamendua ezkutukoa izango da eta Plan Orokorrek dioena beteko da; gainera, lotura beti kalean egingo da, eta inoiz ez hodian.

Eraikinen saneamenduko sare orokorrak azpiegitura-sarearen trazadura berriari lotuko zaizkie nahitaez.

Obra edo jarduera amaierako dokumentuek erakutsiko dituzte ur beltzen hartuneak kaleko saneamendu orokorrera.

6. Beroa ekoitzi edo berogailua instalatzeko Plan Orokorrek dioena beteko da. Beroaren ekoizpena gas bidez lortzeko modua jarritz gero, edo fatxada nagusian aireztatze-saretak jartzea eskatzen duen beste edozein kasutan, horiek ardatz bertikalean jarriko dira, gertuen dagoen mugatik 0,45 metrora, edo bestela eraikinaren ardatzarekiko modu simetrikotan, solairuko bi baleude. Sareta burdinazkoa izango da, fatxadaren kolore berean margotua, eta inoiz ez da fatxada nagusian jarriko.

7. Energia elektrikoaren instalaziorako Plan Orokorrek dioena beteko da.

8. Gas naturalaren hartuneetarako bi irtenbide daude:

- Hartunea hodiitik bertatik egitea; kasu horretan Plan Orokorrek dioena beteko da, bai hartunearentzat eta baita banaketarentzat ere.

- Hartunea bide publikotik egitea; kasu horretan kontagailuak jarriko dira beheko solairuan, eta etxebizitzetarako banaketa tximini-hodien edo hodi zorroratuen bidez egingo da (eta inoiz ez bide publikora ematen duen fatxadan).

Hodiak ezkutuan egingo dute ibilbide osoa, eta Plan Orokorrek nahiz gas-instalazioetarako segurtasun-baldintzek diotena beteko da.

9. Erregai likidoak debekatuak daude.

10. Beste erregai batzuk debekatuak daude.

11. Telekomunikazioak. Aplikagarria den araudi teknikoaren arabera, EBO-EO3ren barruan kontuan hartu beharrekoak dira indarreko arau aplikagarriak, betiere, kasu zehatz bakoitzaren ezaugarri tipologikoak kontuan hartuz une oro.

12. Aire-egokitzapena edo aireztatze behartua. Aplikagarria den araudi teknikoaren arabera, EBO-EO3ren barruan kontuan hartu beharrekoak dira indarreko arau aplikagarriak, betiere, kasu zehatz bakoitzaren ezaugarri tipologikoak kontuan hartuz une oro, eta debekatuak daude airea ateratzeko burdin-sareak bide publikora ematen duen fatxadan jartzea. Ostalaritzaren kasuan, sektore horren berariazko arauak hartuko dira kontuan.

13. T.V.-F.M. instalaziorako antena bakarra dago baimendua eraikin bakoitzean araudi tekniko aplikagarriak diotenaren arabera; gainera, EBO-EO3ren barruan kontuan hartu beharrekoak dira indarreko arau aplikagarriak, betiere, kasu zehatz bakoitzaren ezaugarri tipologikoak kontuan hartuz une oro.

14. EOB Eraikuntzako oinarritzako arauak, baldintza termikoei, akustikoei eta suteen aurkako babesari buruzkoak kontuan hartuko dira EBO-EO3ren barruan.

15. Eraikinen irisgarritasuna sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea. Lege hori eta horri buruzko araudia kontuan hartuko da batez besteko zabalera 8 metro baino handiagoa eta batez besteko sakonera 16 metro baino handiagoa duten eraikinetan. Gainontzean beste kasuetan (batez bestekoak 6,5-8) (estuak 4,5-6,5) (oso estuak, zabalera 4,5 m baino gutxiago) aplikagarria den araudia egokituko da, eta ordezkatzearaberritzearekin parekatuko da erkidegoko araudiaren ondorioetarako.

16. Telekomunikazioei buruzko 11/98 lege orokorra, apirilaren 24koa. Lege horren eta bera garatzen duten araudien aplikazioa Hirigunearen zabalaretara egokituko da, eta aurreko atalean bezala jardungo da.

17. Igogailuak. Makineria eraikinaren goiko aldean jarriz gero, inolaz ere ezingo da kanpoaldera nabarmendu makineria gordetzen duen lokala dorreak, kasetoiak edo beste era bateko eraikuntzak eginez. Oso kontuan hartu beharko da eragingailu hidraulikoko igogailuak jartzeko aukera.

18. Beste parametro teknologiko batzuk. Azpi-atal honetako parametroen aurka egiten ez duten neurrian, eraikin berriari aplikatzea energia-eraginkortasunari eta Zaratarri buruzko Europako Arteztarauari buruzko alderdiak. Era berean, kontuan hartu beharko dira aurrerantzean eraikuntzarekin lotuta aldarrikatuko diren arau eta kodeak, betiere AMRUyV SAREN aburuz aplikagarriak badira.

6. sekzioa. Eraikinei gehitutako elementuei buruzko ordenantza

46. artikulua.- Eguzki-oihalak. Debekatuak daude katoi eta kaleetan, non mahaitxo desmuntagarriak baino ez diren onartzen. Mahaitxoak ezingo dira jarri BBE eta BEE eraikinen aurrean, kasu berezietan izan ezik, eta betiere AMRUyV SA eta Udalaren baimenarekin.

47. artikulua.- Markesinak. Debekatuak daude, eta ondorioz, AMRUyV SAK horiek kentzeko denbora bat jarriko du.

48. artikulua.- Errotulu eta plakak. Errotulu eta plakak jartzeko nahitaezkoa izango da AMRUyV SAREN aldeko txostena.

1. Errotuluak beheko solairuan. Azaleko elementuak onartzen dira, fatxadaren gainazalarekiko paraleloak gutxi gora-behera, lauak eta 0,10 metro baino gehiago ateratzen ez direnak fatxadaren lerrokaduratik.

Iragarkiaren zabalera ez da izango kokatua dagoen hutsunea baino handiagoa. Altuera horretan lerro bat edo bi idatzi ahal izango dira, 0,25 metroko zabalarekin bat bada, eta 0,40 metroko zabalarekin bi badira, bien altuerak batzeko. Kale artean onartzen dira, eta testu-tartea 0,10 metro arte.

Era berean, banderaxketan idatzitako iragarkiak onartzen dira, baina diseinuak, euskarriak eta errotulazioak edo irudiak ingurunerako egokiak izan behar dute (hegala 0,80 m. gehienez, altuera 3 m. gutxienez).

Debekatuak daude iragarki-errotulu normalizatuak eta baita aldizkakotasunak ere kasu guztietan.

Argiteri publikoko euskarriak onartzen dira eraikin monumentaletan, eta baita ere bisita-direktorioak, gidak, datu historikoak,...

2. Errotuluak etxebizitzetan. Debekatuak daude.

3. Plakak. Beheko solairuetan onartzen dira, baina diseinuak, euskarriak eta errotulazioak edo irudiak ingurunerako egokiak izan behar dute.

Debekatuak daude iragarki-errotulu normalizatuak eta baita aldizkakotasunak ere kasu guztietan.

49. artikulua.- Eraikinari eratzikitako espazio libreen itxiera.

1. Egun duten itxitura egokia den kasuetan bere horretan utziko da, eta alde itsuetan edo egoera txarrean dauden guneeetan, berriz, lehendik dagoen itxituraren berdina jarriko da. Ondorengo garaietako elementu itsusgarriak baztertuko dira. Eraitsitako aldeak berreraikiko dira zutik dagoen eraikin-zatiaren ezaugarrien arabera, eta irekiguneak egin ahal izango dira.

Egun itxiturarik ez duten kasuetan, edo lehendik daudenak Planak aldatzen baditu, bi tipologien artean aukeratu ahal izango da:

- 1) Itxitura trinkoak, harri-hormekin egingo da, eta gaineko errematea harriarekin, lauzarekin edo teilari arabiarrekin egingo da bakarrik. Horren altuera 1,60 eta 2,80 metro bitartean ibiliko da.
- 2) Itxitura mistoak, harlanduzko, harrizko edo hormigoizko hormekin eginak; gailurrean horma-txapela izango du eta sarrailagintza metalikozko burdin hesia. 1,60 eta 2,80 metro arteko altuera izango du. Beheko zokaloak 0,40 eta 1,60 m. arteko altuera izango du.
- 3) Edozein kasutan debekatuak daude kolore desegokietako itxiturak.

50. artikulua.- Segurtasun-itxiturak lonjetan. Ezingo dute elementurik izan agerian, hala nola fatxada lerrotik irteten diren kaxa edo gidak.

Pertsianen itxierak "zulo-bordatu" erakoak izango dira (erle-panelak edo antzekoak), eta opakuak debekatuak daude.

Edozein kasutan debekatuak daude kolore desegokietako itxiturak.

Horiek jartzeko, eta lehendik dauden kasuetan ere, nahitaezkoa izango da AMRUyV SAren txostena.

2. kapitulua. Espazio libreetako jarduerak erregulatzeko araudia

1. sekzioa. Espazio libreen katalogoa

51. artikulua.- Espazio libreen katalogoa. Plan bereziaren eremuko gune guztiak, bai publikoak eta bai pribatuak ere, beren balio erlatiboaren arabera sailkaturik geratu dira, "Espazio libreen katalogoa" eranskinean jasota dagoen moduan, hiru kategoriatan, eta halaxe agertzen dira 3. antolamendu-planoan:

- Hirigintza-balio historiko gorenaren duten espazioak
- Hirigintza-balio historikoa duten espazioak
- Espazio moldagarriak

52. artikulua. Espazio libreen antolamenduari buruzko zehaztapenak. "Eraikuntzaren eta espazio libreen antolamendu arloko zehaztapenak. Lerrokadurak eta sestrak" antolamendu-planoan argi adierazten dira espazio libreetarako aplikazio-zehaztapenak, baita sotoetakoak ere, eta halaber, jabari eta erabilera publiko, pribatu edo mugatu batera edo bestera dituzten atxikipenak.

- Plazak, kaleak eta lorategiak
- Etxadiaren barnealdeko espazio libreak, ekipamenduari atxikiak edo ez, espazio libreen sisteman barneratuta geratzen dira
- Hedegile kaleko 60 zenbakitik 104 zenbakira bitarteko patio ingelesak, "S" etxadia, udal jabetzakoak izango dira.
- Espazio libreen sisteman barneratzen diren gune pribatuak
- Lehendik dauden eraikinak (lorategi arkeologikoa) berriaz antolamendutik kanpo jotzeagatik edo eraikinak ordezkatzeagatik (erabilera anitzeko kantxa – Landatxo) erdietsitako espazio libreak.
- Errondako pasealekua.
- R etxadia - 3 metro (gehi 2 exekuziokoak), erabilera mugatuko jabari publikoko espazio libre gisa, eta hori erdiesteko eta kudeatzeko modua hirigintza-araudi honetako III. tituluaren 1. kapituluaren adierazitakoa izango da.
- S etxadia – Zentro Historikoko Departamentuaren arkeologia- eta hirigintza-proiektuaren arabera.
- 1, 2 eta 3 etxadiak - 3 metroko bide-zorra, babes-zerrenda bat izango duen jabari pribatuko espazio libre gisa, erabilera-zor bat ezarri zaion ekialdeko harresiaren ikerketarako eta azterketarako.
- Egungo udal etxartea (eraikin, patio eta/edo baratze gehiago barneratzea. Jabari publikoko ondasunen jabetza berreskuratzea).
- Katastroko mugetatik kanpora egindako eraikuntzek udal etxarteak inbaditzea. Udal etxartearen beheko mailan (eraitsi beharrekoak).
- Udal etxartearen gainean egindako gune irtenak eta/edo gehituak (eraitsi beharrekoak). Goiko eta beheko mailetan.
- Mantendu beharreko gune irtenak (aurreko eraikinarekiko tartea 3 metrokoa edo handiagoa).
- Nahitaez bete beharrekoak diren lorategi eta patioak.
- Igarotze-etxadietako patioak eta baratzeak.
- Barne-etxadietan garajearen erabilera desegokitzat jotzea, eta ez da inola ere baimenduko udal sototik barrena sarbidea izatea.
- R etxadiak, 1, 2, 3 - Atzealdeko lerrokaduran udal gandolaren trazatuak zorra izango du, eta horri esker, Udalak ahalmena izango du etxadian esku-hartze bateratua egiteko, atzealdeko patioetan.
- Sestrareko eraikuntza kale eta plazetan.
- KPZarekin (Katedralaren Gida-plana) loturiko espazio librea.

- Xehetasun-azterketa KPZaren faseetan.
 - Arkupeetako Epai hegaleko "mailuak" (X etxadia) lur-zati pribatuko patioetan (hirigintza-araudiaren 27. artikulua aplikatzea).
 - Eraspina onartzea, Katedralaren Gida-planaren ekipamenduari atxikitako espazio libre berri gisa, edo 4 etxadiko eraikinak ordezkatzeko, BBE, BEE eta/ OBE gisa sailkatutakoak izan ezik.
 Trafikoaren erregulazioari dagokionez, bide-sisteman, Gasteizko Udaleko Trafikoko Udal Kabineteak ezarrita dituen irizpide eta jarraibideak beteko dira. Halaber, 9. planoko (Komunikazio- eta garraio-sistema) elementu lotesleen zehaztapenak beteko dira Landatxoko aparkaleku eta tunelen kokapenari eta malda mekanikoei dagokienez.¹⁴

2. sekzioa. Hirigintza-jarduketarako araudia

53. artikulua. Eraikuntzako esku-hartze moduak. Katalogoko hiru kategoria horiei hiru eraikuntza-jarduketa modu dagozkie, eta halaxe agertzen dira 3. antolamendu-planoan (Espazio libreen katalogoa) eta eranskineko hirigintza-fitxen bilduman, eta bertan adierazten da, halaber, publikoak diren, pribatuak diren edo erabilera mugatua duten:

- Kontserbatzea
- Berritzea
- Birjartzea – Berrito jartzea

54. artikulua.- Kontserbatzea. Oso jarduketa errespetuzkoa da, espazioaren eta bertako eraikinen edo konfigurazio-elementuen ezaugarri formalak eraldatzen ez dituzten elementuak erabiltzen dituen, tradiziozko materialetara joz (harri naturaletara), jatorrizkoen antzeko diseinuekin eta espazio horien ezaugarri morfologikoei egokituta.

EJF horren arabera, mantendu egiten dira bere elementuak, horiek eraldatu gabe, egoera orokor ona dutelako eta ingurumenera egokitutako daudelako.

55. artikulua.- Berritzea. Espazioa eta/edo materialak aldatzeko helburua duen jarduketa litzateke, bertako funtzionalitatea eta/edo konfigurazioa hobetzeko xedez, eta batzuetan, eraikuntza edo apaindura tresna berriak onartzen dira, tradizioz erabili izan ez direnak.

56. artikulua.- Birjartzea – Berrito jartzea. Jarduketa modu hau ez da horren erabatekoa, lehendik dauden ingurumen-baldintzak bere horretan mantendu behar dira osotasun guztiari diseinu zaindu bat emanez eta elementu egokiak aukeraturik, eta material berriak erabili ahal izango dira, baina betiere, bertako ingurumen-baldintzetan egoki txertatuko direla bermatuz.

Hondatuta dauden elementuak edo desegokiak direnak, den-denak edo batzuk, ordezkatzeko aukera emango du, eta horien ordezkariak, beste batzuk jartzeko, antzekoak edo desberdinak, espazio bakoitzari izendatu zaizkion tratamendu-baldintzekin bat etorritik, baina, espazioaren ezaugarri formal orokorrak aldatu gabe.

3. sekzioa. Hirigintza-ordenantzak. Diseinurako irizpideak

57. artikulua.- Egonaldirako plazak eta espazio publikoak Diseinu-baldintza orokorrak antolamendu-planoetan eta fitxetan zehaztuta daude, KPZaren eremuan dauden goiko aldeko espazio libreak izan ezik. Horien barruan ez da inolako eraikuntzarik onartuko, salbu eta hiri-altzariak, telefono-kabinak, prentsarako kioskoak, eta abar, eta horien diseinua AMRUyV SAK onetsi beharko du. Espainia plaza estaltzea onartuko da, betiere Eusko Jaurlaritzako Kultura Saileko Ondarearen Aholku Batzordeak baimena ematen badu.

58. artikulua.- Kaleak. Bere funtsezko elementuen, espaloiaren, galtzaden eta pasabideen ezaugarriak nola erabilera-ezaugarrietatik ondorioztatzen diren baldintzek definituko dituzte.

1. Espaloiak edo zerranda inguratzaileak 60x90 gehieneko tamaina duten lauzak erabiliz burutuko dira, eraikuntzaren lerrokadurak elkarzuz jarritako piezetan, jarraituak izango dira kale guztian, eta ez dira etengo kantoiak elkartzen diren puntuetan, kaleak beste horien gainetik hierarkia maila bat gorago daudela jotzen delako.

¹⁴ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2017/07/31ean onetsia —2015/09/18ko ALHAO—

2. Galtzada-harri prismatiko zurruna oinarritzat harturik egingo dira galtzadak, kalearen luzeetarako ardatzarekiko elkarzut doazen ilaretan jarriak, eta kalearen luzera guztian ez dute etenik izango beste material batez osatutako zeharkako zerrendekin, eta halaber, lauzak onartuko dira.

3. Pasabideak galtzaden material berberekin egingo dira, eta albokoen aurkako noranzkoan jarriko dira galtzada-harriak, bi edo hiru ilarekin, kaleen zabalaren arabera. Zerrendaketa hau jarraitua izango da kale osoan, eta bertan txertatuko dira euri-hustubideak, eta horiek, fundizioak izango dira, dagokien zerrendaketaren arabera dimentsionatuak.

4. Egungo kutxetetan bereziki zaindu beharreko gauza izango da horien estaldura, eta azpiegitura-proiektuaren ondoko ondoko faseetan ezarri beharreko zerbitzu desberdinei dagozkien dimentsioak antolatu eta bateratu egingo dira. Horiek erregistragarriak izango dira eta nahitaez bete beharrekoak izango dira burdinurtuaren eta lauangelukoaren konpainia hornitzaile guztientzat.

59. artikulua.- Kantoiak. Bertako elementuen ezaugarriek definituko dituzte: espaloiak edo eskailerak, galtzadak eta pasabidea, baita beren ezaugarri geometrikoak ere: zabalera eta aldapa, horien erabilera erabakiko baitute.

1. Ibilgailuen trafiko moteldua duten kantoiak. Kaleetarako aurreikusitakoa aplikatuko da.

2. Oinezkoentzat bakarrik diren kantoiak.

2.1) Zabalak aldapa txikiarekin. Espaloiak galtzadaren mailan mantenduko dira, harmailadiarekin edo gabe, eta aldapa txiki batekin, eta horrelakoak izanez gero, zintarriak izango dituzte alboetan.

Galtzaden aldapak ertzetatik erdialdera joango dira, bilketarako linea bakarrekin.

Erdialdeko zuhaitz-ilerak bat jarri ahal izango da, baita hiri-altzariak ere, baina nolahi ere larrialdiko ibilgailuak (suhiltzaileak, anbulantziak, eta abar.) igarotzeko aukera eman behar dute.

2.2) Zabalak aldapa handiarekin. Espaloiak galtzadaren mailan mantenduko dira, eskailerak edo harmailadiak izanik aldaparen arabera, eta beren luzera osoa hartuko dute edo, bestela, alboko bi zerrenda, eta hala izanez gero, aurreko apartatua aurreikusitakoa aplikatu beharko da.

Aldapak ertzetatik erdialdera joango dira, bilketarako linea bakarrekin.

Erdialdeko zuhaitz-ilerak bat jarri ahal izango da, baita hiri-altzariak ere.

2.3) Estuak aldapa txikiarekin. Espaloien eta galtzaden artean ez da alderik izango, eta uniformeak eta lauak izan behar dute.

Aldapak ertzetatik erdialdera joango dira, bilketarako linea bakarrekin.

Zuhaitz-elementurik edo hiri-altzaririk jartzea ez da onartuko.

2.4) Estuak aldapa handiarekin. Espaloien eta galtzaden artean ez da alderik izango, eta aurreko apartatua irtenbidea edota espaloiak edo harmailadiak jartzea aukeratu ahal izango da horien zabalera guztian, zintarriarekin.

3. Espaloiak. Harri naturaleko lauzak jarriko dira 0,60 x 0,90 metroko gehieneko tamainarekin, eta zintarriak, berriz, kareharrizkoak izango dira.

4. Galtzadak. Kareharrizko galtzada-harri prismatikoa erabiliz egingo dira.

5. Pasaguneak. Galtzaden material berberekin egingo dira, eta albokoen aurkako noranzkoan jarriko dira galtzada-harriak, bi edo hiru ilarekin, kantoiek duten zabalaren arabera. Zerrendaketa hau jarraitua izango da kantoien osoan, eta bertan txertatuko dira euri-hustubideak, eta horrelakorik badago, fundizioak izango dira, dagokien zerrendaketaren arabera dimentsionatuak.

6. Kutxetak. Kutxetetan, bereziki zaindu beharreko gauza izango da horien estaldura, eta ezarri beharreko zerbitzu desberdinei dagozkien dimentsioak antolatu eta bateratu egingo dira.

60. artikulua.- Erabilera mugatuko espazio libre publikoak: etxarteak. Oro har, maila bakarrean egingo da zoladura, mailaketarik egin dadila eragotziz, etxadien barrualdean maila desberdinak egon ezean, inguruko kaleen lerrokaduren artean 0,50 metro baino gehiagoko kota-aldeak eraginda. Azken kasu honetan, lurri eusteko beharrezkoak diren egitura-elementuak jarriko dira, eta bi espazio-erdi finkatuko dira, bat goikoa eta bestea behekoa, biak ere maila bakarrekin eta eskaileren bitartez lotuak, osotasun guztiaren barruan batetik bestera ibiltzea ahalbidetzeko.

Urak biltzeko lineak, sotoetan maila bat edo bi maila dauden kontuan izanik, ertzetatik erdialdera aldapak jarri egingo dira.

Zoladura uniformea izango da.
Debekatuta dago ur zikinen saneamendurekin bat egitea.

61. artikulua.- Espazio libre pribatuak

1. Zolatutako espazio libreak. Lurra lur gaineko tratamendu iragazgaitz batekin estalia duten espazioak dira.

Diseinua. Zoladurak azalera libre guztia okupatuko du, beharrezkoak diren aldapekin eta urak kanporatzeko beharrezkoak diren hustubideekin.

Perimetro guztian gutxienez 0,60 metroko zokalo bat eraikiko da, material iragazgaitz batez egina, hura babesteko.

Materiala. Marmol leundu gabea, harrizko lauzak, harri-zola, asfaltozko baldosa hidraulikoa eta xedatzen den helbururako gogortasun egokia duten pieza zeramikoak.

Kolorea. Erabilitako materialek duten kolore naturala.

Testura. Materialak duen berezkoa, baina edonola ere, erraz garbi daitekeena.

2. Azalera gehiena zoladurarik gabe duten espazio libreak. Lur naturala agerian utzia dutenak izango lirateke, eta baratzte, lorategi, belardi, zuhaitzi eta abarretarako xedatzen dira, nahiz elementu lineal zolatu batzuk ere egon daitezkeen, esate baterako, bideak, bidezidorrak, pasealekuak, eta abar.

Zolatu gabeko inguruetan diseinua aukerakoa izango da, baina edonola ere, beren erabilerara egokituko da.

Zolatutako guneetan aurreko sailkapeneko materialak, kolorea eta testura erabiliko dira, baita hartxintzar trinkotua ere bere kolore naturalean.

Zolatutako gune horiek ingurubira osoan jarriko dira, eta beste batzuk ere ezarri ahal izango dira, inguruko horiek duten noranzkoaren arabera, sare bat osatuz, gutxi gorabehera, ortogonala eta eraikuntzarekiko elkarzuta. Elementu diagonalen bidez azpi-zatiketak egitea onartzen da.

62. artikulua.- Espazio libreen itxitura. Itxitura egoki bat dagoen kasu guztietan, egun dagoena mantendu beharko da, egoera txarrean dauden zatiak edo parteak ordezkatzuz eta behar den guztia berrituz, eta halaber, ikusmenarentzat irekiguneak ahalbidetuko dira.

Edozein eratako obrak egitean harlanezko edo silarrizko aspaldiko hormak agertuko balira, itxiturak eraikitzeko modua aurkitutako horiek lehengoratzeari izango da, material eta kalitate berberarekin osatuz.

Itxituraitsuak harlanezkoak izango dira, eta goiko errematea harrizkoa, lauzazkoa edo teilakurbozkoa bakarrik izan daiteke. Horren altuera 1,60 eta 2,80 metro bitartean ibiliko da.

Itxitura gardenak silarrizko, harlanezko, igeltserotzazko edo hormigoizko hormatxo batekin egingo dira, azken bi horietan zarpiatuta, gailur batez errematatuak eta gainean burdineria metalikozko hesi bat dutela. Bere altuera, guztira, 1,60 metro eta 2,80 metro artean egongo da. Beheko hormatxo horrek, berriz, 0,40 eta 1,60 metro bitarteko altuera izango du.

Mugakideen arteko bereizketak ere onartuko dira, hau da, gune publiko batetara ematen ez dutenean, landare-elementuak erabiliz.

Inola ere ez da onartuko txarrantzarik erabiltzea.

4. sekzioa. Materialen, hiri-altzarien eta zerbitzu-sareen baldintzak

63. artikulua.- Materialen baldintzak espazio publikoetan

1. Material naturalek egokiak izan behar dute xedatzen diren helburu horretarako. Oro har, kareharriak edo hareharri gogorak erabiliko dira, ahal dela.

2. Naturalen ordezeko materialek, harri artifizial izen generikoz deituek, ondorengo ezaugarriak bete beharko dituzte:

- Mekanikoak: 350 kg/zentimetro koadroko konpresio-erresistentzia.

Uraren gehieneko zurgapena 4,5

Gogortasuna, Mohs, eskalan, 7.

Galera Hoehme higaduragatik; 15 zentimetro kubiko.

- Kolorazioa: Uniformeak ingurunearekin bat datorren tonu batean eta, oro har, argitsuak lauzaduran eta biziagoak galtzada-harrietan.

- Testura: Karraskatua izenez ezagutzen den pikorretik hasi eta mutxardadura izenekoraino.

- Estetika: Kokatzen den ingurunearekin bat etorriko da.

- Geometrikoak: Lauzadurak: laukizuzenak 90x60 zentimetro bitartean, gutxieneko lodiera 4 cm izanik.
- Galtzada-harriak: Laukizuzenak 24 x 15 cm eta 18 x 9 cm bitartean, gutxieneko lodiera 6 cm izanik.
- Forma: Bietarako, prismatiko zuzena (galtzada-harrietan piramide-enbor itxurakoa izan daiteke) alakarik gabe, erdi-biribilak, ertz birinduak, eta abar.
Kaleetan galtzada-harrien ordez 20 x 10 bider 4 cm-ko asfalto urtuzko pastillak jartzea onartuko da, beren kolore, testura eta ezaugarri propioekin.

3. Hiritartzeko eta berriritartzeko proiektu guztiak, baita espazio libreen, plazen, kaleen eta kantoien berritzeak ere AMRUyV SAK kudeatu, onetsi eta kontratatuko ditu.

64. artikulua.- Hiri-altzarien baldintzak

1. Apartatu honetan honako elementuak sartuko dira:
- Iturriak, eserlekuak, pixatokiak eta itxurak.
- Kioskoak, telefono-kabinak eta paperontziak.
- Kaleetako seinaleak, monumentuenak eta ibilbideenak.
- Trafikoko seinaleak, semaforoak eta kale-itxierak.
- Oinezkoen babesak, defentsak, barandak eta eskutokiak.

2. Kalitateak. Gune desberdinetan dauzkaten tratamenduen arabera izango dira. Oro har, harri naturalak, egur natural edo pintatuak, burdina pintatua, aluminio lakatua, beira, brontzea eta latorria, hormigoia, makrolon, plastikoak, eta abar onartuko dira.

3. Koloreak. Kolore normalduen elementuak salbuetsita, hala nola trafikoko seinaleak, koloreak harrietan naturalak direnak izango dira, tradizioz erabili direnak hala egur pintatua nola burdina pintatua eta aluminio lakatua, edota gardena, anbar kolorekoa edo zeharrargitsu zuria, beirazkoa edo makrolonezkoa.

4. Testura. Materialak berezkoa duena.

5. Proiektuak. Hiri-altzarien proiektu guztiak AMRUyV SAK kudeatu, onetsi eta kontratatuko ditu.

6. Egoera

1. BBE eta BEE eraikinetan inoiz ez dira atxikita jarriko.
2. Gainerako eraikinetan, atxikita jarri ahal izango dira.
3. Espazio libreetan, harmoniatsuki jarri beharko dira, gainerako urbanizazioarekin bat etorriz.

65. artikulua.- Zerbitzu-sareen baldintzak. Saneamendu, edateko ur, elektrizitate, gas, telefono, edo jar litekeen beste edozein sare kaleetan edo sotoetan lurperatu beharko da; eta egun dauden airetiko sareak ezabatu egin beharko dira, faseka lurperatuz.

Saneamendu-sareari dagokionez (euri-urak eta ur zikinak), unitarioa izango da, lehendik eginda dauden obren eta berrien konplexutasunaren arabera.

Erregistroak, kutxetak, hustubideak eta abar nola jartzen diren bereziki zainduko da, eta behar bezala antolatuko eta tapaki egokiekina edo zoladurako materialarekin estaliak geratu behar dute. Zoladura bereko guneetan kokatua egon daitezela ahaleginduko da, bere estalduran kalitate desegokiak ez nahastearren.

Eraikinetako hartuneak ezkatutako egongo dira eta koadroak horien barrualdean jartzen ahaleginduko da.

Fusibleen kaxak eta gasaren despresurizazio-ekipoak, kanpoaldean egonez gero, eraikinaren paramentuan barneratuta geratuko dira.

Gasaren despresurizazio-ekipoak sotoan kokatuko dira nahitaez.

BBE eta BEE eraikinek ez dute onartuko beren fatxadetan instalazioen inolako kaxarik ezartzea, bertan gainjarrita.

66. artikulua.- Argiteriaren baldintzak

1. Gutxieneko argitasun maila: 250 lux kaleetan eta 30-120 plazetan.

2. Argiteria mota orokorra, farolak, piramide-enbor alderantzikatuen itxurakoak, beltzez pintatutako xafan, beirazkoa edo anbar koloreko makrolon zeharrargitsua, fatxadetik atxikitako besoen gainean.

3. Mota bereziak. Atxikitako besoen bidez gutxienerako argitasun mailak lortzen ez diren azalera handietan, farola mota bera duten zutoinak onartuko dira, edo beste era bateko argiak dituztenak, betiere kokatzen diren ingurune horretara egokitzen baldin badira.

4. Eraikinak argizatzea. Proiektagailu berezien bidez eraikinak argizatzea onartuko da, eta ahaleginak egingo dira, foku eta argi horiek direla eta, ez daitezten itxuraldatu horiek kokatzen diren elementu arkitektonikoak. Sistema honek emandako argitasuna ez da gutxienerako argitasun maila zenbatzeko kontuan izango.

5. Denda-kaleak. Hauetan gutxienez 250 luxeko argitasun maila bat ezarriko da, ondorengo neurriekin bat etorritik:

- Farolen altuera txikitzea, kalea argituago egon dadin.
- Argitasuna hobetzea: intentsitate handiagoa eta/edo horren ordez argi zuria edo gorria jartzea.
- Monumentu-eraikin guztietako fatxadak argitzea.

6. Argiztapenerako proiektu guztiak AMRUyV SAK kudeatu, onetsi eta kontratatu beharko ditu.

III. titulua. Erabilera-erregimena

1. kapitulua. Erabilerei buruzko araudia

67. artikulua.- Erabilera globala. Area guztiaren erabilera orokorra etxebizitzetarako izango da.

68. artikulua.- Erabilera bereizgarriak. Lur-zatiei dagokienez etxebizitzetarako izango da, honako hauetan izan ezik:

1. Ekipamendu Komunitarioa.

1.1. Hezkuntzaren arloa

- Eskola kalea, 12 eta 14 (Ramón Bajo ikastetxea)
- Luis Aranburu Udal Musika Eskola (Hedegile kalea 106)
- Haurtzaro haurtzaindegia (Santa Maria kantoia, z/g)

1.2. Administratiboa

- Errementari kalea 30-32, eta behe-solairua eta 1. solairuaren zati bat Zapatagile kaleko 33.ean
- Goiuri jauregia (Aihotz plaza)
- Udaletxea (Espainia plaza, 1)¹⁵
- Etxanobetarren etxea (Santa Maria kalea, 11)
- Errementari kalea, 96-98 (beheko solairuak)

1.3. Laguntza-zerbitzuak

- Hedegile kalea, 54 eta 56 (Casa Aurora handitzea)
- Hedegile kalea, 55 eta 57 (Casa Aurora zainpeko apartamentuak)
- Hedegile kalea, 58 (Casa Aurora)
- Arkupeko ibilbidea, 11 (Arkupeetako egoitza)¹⁶
- San Pedroko pasabidea, 5 eta 7 (beheko solairuak), San Pedro zentro soziala

1.4. Erlijiosoa

- Santa Maria katedrala eta Santa Maria eliza
- San Pedro eliza
- San Migel eliza
- San Bizente eliza
- Gurutze Santuaren komentua
- San Idefonso kapera

1.5. Kultura- eta elkarte-erabilerak

¹⁵ Agencia Municipal de Renovación Urbana y Vivienda SA (Espainia plaza, 8 bis), desegina: Plan bereziaren 7. aldakuntza, 2013/05/03an onetsia —2013/05/29ko ALHAO—

¹⁶ Plan bereziaren 8. aldakuntza, 2015/11/27an onetsia —2015/12/21eko ALHAO—

- Doña Otxanda dorrea (Natur Zientzien Museoa)
- Farolen Etxea (Zapatagile, 35)
- Landatxoko zentro soziala (Santa Maria, 4)
- Montehermoso jauregia (Fraizacarias Martinez kalea, 2)
- Garai bateko ur-biltegia (Fraizacarias Martinez kalea, Eskola Kalea)
- Bendaña jauregia eta Aitzogile kalea 54 bis, eta Arkeologia Museo berria.
- Errementari kalea, 82 (Jesusen Zerbitzarien Fundatzailearen Museo Etxea)

1.6. Kultura eta erlijiozkoa¹⁷

- 4. etxadiko eraikinak (salbu eta Aitzogile kaleko 85.etik 103.era, biak barne)
- Hedegile kalea, 116
- Andatarren dorrea (Gobeo-Gebara-San Juandarren jauretzea)

1.7. Generikoa¹⁸

- Musika eta arte eta lanbideen eskola zaharrak (Eskola kalea, 10)
- Fraizacarias Martínez kalea, 3 (Irakasle Eskola zaharra)
- Hedegile kalea, 141 (Maturana-Berastegi jauregia, Fresnoko Markesarena).
- San Bizente Paulekoaren kalea, 2 – 15. etxadia (umezurtz etxe zaharra)
- Aitzogile kaleko 85.etik 103.era (biak barne)

2. Etxebizitzetarako, ekipamendu orokor baimenduarekin¹⁹

- Hedegile kalea, 108 (osasun-zentroa)
- T etxadia
- Aitzogile kalea, 24 (Sokaren etxea)
- Hedegile kalea, 33
- Arkupeko ibilbidea, 10²⁰

3. - Bizitegiak - Tertiarioa.

3.1. Jauregiaren erabilera aldaketa. Eraikinaren erabilera aldatzea onartzen du, bizitegitik tertiarioa eta bizitegitik tertiarioa/bizitegiak izatera. Bizitegi-erabilerari eta erabilera tertiarioari borondatez atxikitzea onartzen du, baita bitariko erabilera duten tarteko egoerak ere.

- Hedegile kalea, 22 A (La Oca altzariak)
- Hedegile kalea 24 eta 26 (Alava-Eskibel jauregia)
- Hedegile kalea, 23 (Aduana Etxea)
- Hedegile kalea, 27 (Alamedako Markesaren jauregia)
- Zapatagile kalea, 101 (Alava-Velasco jauregia)
- Mateo Moraza kalea, 1, 3, 5 eta 7
- Mateo Moraza, 23
- Aihotz plaza,²¹ 3, 4, 5, 6, 7 eta 8
- Aitzogile kalea, 24 (Sokaren etxea)
- Pintore kalea, 68 (Gobeotarren Etxea)
- Fraizacarias Martinez, 9.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eta 8

3.2. Erabilera aldatzea oinarritzko babeseko elementuetan. Aurreko apartatuan aipatzen den erabilera-aldaketaren antzekoa onartzen da oinarritzko babeseko elementutzat katalogatzen diren eraikinetan, baldin eta aplikatu beharreko hirigintza araudiaren ordenantzaren beren gehieneko altuerara iristen ez badira, plan berezi honetako 5 zk. antolamendu planoarekin bat etorritik, eta horiek antolamendu planoetan adierazita datoz.

3.3. Lehentasunezko jarduketarako zonak sortzea. Erabilera-aldaketa. LjGak sortzea bat ez datozen elementuetan, erabilera aldatuz eta/edo eraikitako azalera handituz. (Berritzeko EJFn bakarrik onartzen da bizitegi-erabileratik tertiarioa aldatzea. Muga, ehuneko 50 bizitegiak – ehuneko 50 tertiarioa).

¹⁷ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia –2010/08/23ko ALHAO–

¹⁸ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia –2010/08/23ko ALHAO–

¹⁹ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia –2010/08/23ko ALHAO–

²⁰ Plan bereziaren 8. aldakuntza, 2015/11/27an onetsia –2015/12/21eko ALHAO–

²¹ Plan bereziaren 10. aldakuntza, 2017/07/31ean onetsia –2015/09/18ko ALHAO–

3.4. Erabilera-aldaketa Eskola kaleko eraikuntzan.- Eskola kaleko eta San Frantzisko Xabier kantoiko exekuzio unitateetako berritzeko eraikuntza jarduketaren forman bakar-bakarrik, eta betiere borondatez; eraikin hori etxebizitzetarako edo hirugarren sektorerako erabilerrari erabat atxikitzea onartzen du, baita bitariko erabilera duten tarteko egoerak ere.

4. Tertiarioa
- Hedegile kalea, 147 (El Portalón)

5. Landatxo hegoaldeko gida-plana.
Landatxo hegoaldeko gida-planaren erabilerak hirigintza-araudi honen 75. artikuluan finkatuta geratu dira.

69. artikulua.- Erabilera xehatuak. Apartatu honetan aipatzen diren kategoriak, egoerak eta definizioak Hiri Antolaketa Plan Orokorrean jasotakoekin egokitzen dira.

1. Erabilera berezia etxebizitzetarako ez duten lur-zatietan erabilera berezi hori ongi garatzeko beharrezkoak diren erabilera guztiak bateragarri izango dira.

2. Erabilera berezia etxebizitzetarako duten lur-zatietan, honakoak baimenduko dira:

- Familia bakarreko etxebizitza-erabilera
- Barne-etxebizitzetarako erabilera, ELO-EOE2 eta EBO-EO3an zehaztutako egoeretan eta baldintzetan²².

Espazio horiek egun dauden altueren gainetik berreskuratuz (EP) edo (B+3, B+4) araua berrituz okupatzeko asmoa izanez gero, ondorengo baldintzak bete beharko dira:

ELO-EO2n. Berreskuratuz, OBE historikoan bakarrik, baldin eta etxebizitzetarako erabilera badauka eta dagokion OHZ baldin badu, etxebizitzetarako erabilera hori mantendu egingo da, eta halaber, beheko solairuarekin duplex erako etxebizitza-erabilera onartuko da, baita independentea ere, ordenantza horretan zehaztutako baldintzetan, eta arkitektura eta higiene alorrean ezarritako parametroak betez.

ONE-OE3n etxebizitza-erabilera onartzen da behe-solairua duen duplexean, baita independentea ere, ordenantza horretan zehaztutako baldintzetan, eta arkitektura eta higiene alorrean ezarritako parametroak betez.

OCE-OE1 kasuetan eta etxebizitzaren banaketa eta programa berriak daudenetan, ondorengo baldintzak beteko dira:

BEE kasuak. Lortzen diren etxebizitzek edukiko duten batez besteko azalera erabilgarria (elementu komunak kontuan hartu gabe) 65 m²u izango da.

Jauregiak direnean, 68.3 artikuluan adierazi bezala: lortzen diren etxebizitzak 2 edo 4 izango dira solairu bakoitzeko, eta 100 m²u – 120 m²u izango dute batez beste, aurkeztutako proiektuaren arabera.

Sotoak, estalkipekoak eta sestra azpiko espazioak okupatzea onartuko da.

Zuhaizti garrantzitsuei dagokienez, tamaina handieneko espezieak errespetatu egingo dira, Udaleko Parke eta Lorategien Zerbitzuko zehaztapenekin bat etorritik.

Nahitaezkoa izango da eraikuntzaren azterketa bat aurkeztea, egin nahi den jarduketaren inguruko oinarritzko proiektu batekin, AMRUyV SAKo eta Arabako Foru Aldundiko zerbitzu teknikoei aldeztuz aurretik kontsulta egiteko

OBE eta OBE Historikoetan egoitza komunitarioak onartuko dira, eraikin osoan.

3. Erabilera berezia etxebizitzetarako duten lur-zatietan, erabilera bateragarriei buruzko araudia ondorengoa izango da:

3.1.) Ekoizpen-erabilera

- Industria-erabilera. Debekeatua dago.

- Industria-tailerren erabilera 10 Kw arte. I. kategoriako 2. kokapenean baimentzen dira. Egundakuden tailerrak baimentzen dira, eta sei urteko iragankortasun-epe bat finkatzen da, planaren behin betiko onspenetik kontaktzen hasita, aplikatu beharreko arautegia betetzen ez duten guztientzat, eta ez zaie horiei handipenik onartuko.

- Artisautza-tailerren erabilera, zeramika, zura, saskiak, sokak, beira, larrua eta abar egitekoak, 10 Kw arte motorretan eta 25 Kw arte Joule efektuagatik beroaren sorreran. 1. kategorian, 2. kokapenean, onartzen dira, eta 1. solairura ere zabal daiteke, eta biltegitratze bezala ere bai.

²² Plan bereziaren 2. aldakuntza, 2008/04/25ean onetsia —2008/05/26ko ALHAO—

- Biltegi-erabilera. Izaera osagarriarekin, baimendutako beste jarduera batzuekin loturik egon ezean debekatuta daude.

- Nekazaritza eta abeltzaintzarako erabilera. Debekatuta dago.

3.2.) Erabilera tertziarioa

- Erabilera komertziala. 1. kategorian, 2. kokapenean baimentzen da, baita lehen solairuan ere, eta osagarri modura, horrekin loturiko biltegiratze-erabilera onartzen da soto-solairuan.

Salbuespen gisa, merkataritzako erabilera onartuko da eraikinaren gainerakoan, betiere beheko solairuari loturik badago eta azalera eraikigarriaren ehuneko 15 gainditzen ez bada, horiek kokatzen diren kaleetako auzoteriaren bi aldeetako bakoitzean. Salbuespen gisa, behe-solairuko merkataritza-erabilera eraikineko satora hedatzea onartuko da jardueraren interesaren katalogoko 1. kategorian sailkatutako merkataritza-erabileretarako.

Gehienez ere sei lote elkartzea onartuko da, lur-zatien erdian gehienez ere 24 metro linealeko zabalera izanik, egungo lur-zatien banaketa egitura mailan aitortzeko eta karga-hormak mantentzeko baldintzarekin, hirigintza-araudi honetako 25. artikuluan eraikuntzaren katalogorako adierazitako baldintzetan.

Debekatua dago merkataritza erabilera gainerako egoeretan, eta baimenduta daude lehen solairuan dauden saltokiak.

Hotel erabilera eta egoitza kolektiboena onartzen da oinarritzko babes elementu historikoetan eraikin guztian, aurreko ehuneko 15aren muga horretara jo beharrik izan gabe.

- Bulego-erabilera. Merkataritza erabilerarako aurreikusitako baldintza berdinetan arautzen da, eta ezin izango da erabilera hau sotoko solairura hedatu inola ere.

- Bulego eta zerbitzu profesionalen erabilera. Bulegoen erabilerarako aurreikusitako baldintza berberekin arautzen da, baina goiko solairuetan independenteki kokatzea onartuko da, azalera-mugarik gabe.

3.3) Ostalaritza-erabilera – Establezimendu publikoak eta ostalaritza

1. Oro har, ostalaritzako establezimendu publikoen udal ordenantzan araututako jarduera guztiak debekatuta daude plan berezi honen lurralde-eremu guztian, baita horien azalera eta/edo lehendik dauden erabileren kategoriak handitzea.

2. Aurreko apartatuan adierazitako debeku horri dagokionez, jarraian zehazten diren salbuespenak finkatzen dira:

2.1. Barrarik gabeko Jatetxeak eta Elkarte Gastronomikoak jartzea onartzen da Plan Bereziaren eremu guztian (ikus zonakatzeko-planoa), distantzietan buruzko araudiak bete beharrik izan gabe eta betiere lokal horrek duen eraikitako gutxieneko azalera 65 m² baldin bada eta gutxieneko altuera 2,30 m-koa (eraberritze-egoera).

2.2. Erregimen bereziko eremu honetan kafetegiak jartzea onartzen da (ikus zonakatzeko-planoa), distantzietan buruzko araudiak bete beharrik izan gabe eta betiere lokal horrek duen eraikitako gutxieneko azalera 65 m² eraikikoa baldin bada eta gutxieneko altuera 2,50 m-koa (hasierako egoera) eta 2,30 m-koa (eraberritze-egoera).

2.3. Landatxo hegoaldeko Gida-planaren faseetan, gida-planari egokitu zaio erabileren hirigintza-erregimen propioa finkatzea, eta honek izango du lehentasuna planeamendu orokorraren gainetik.

3. Hedapenak.- Azalera-hedapenak onartuko dira distantzietan buruzko araudia bete beharrik izan gabe Erdi Aroko hiriguneko ostalaritza-jardueretan, baldin eta hedapen horiek zuzenean ondorioztatzen badira eraikinaren edo egun dagoen jardueraren eraberritze integralerako jardueretatik. Edonola ere, hedapenaren azken egoera ez da inola ere hasieran baimendutako azalaren hirukoitza baino handiagoa izango, gehienez ere 200 m² izanik.

Hedapenak onartuko dira jardueraren eraberritze integral bati begira, eta segurtasun, higiene, intsonorizazio eta irisgarritasun alorreko arautegiak betetzearren, eta halaber, distantzietan buruzko araudia bete beharrik gabe, hasieran baimendutako azalaren bikoitza izanik gehieneko azalera.

4. Berritze-lanak.- Gasteizko Erdi Aroko hirigunearen BIPBaren eremuan, oso eraikin estuetan (5 metro baino gutxiagokoetan) eta gutxieneko azalera dituzten lokaletan (65 m² baino gutxiagokoetan) minusbaliatuentzako komun nahitaezotasuna ez aplikatzea onartuko da, Irisgarritasun Legeak eta 68/2000 Dekretuak arautu bezala, V. eranskinean, 3. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz (Salbuespenak eranskin hau berritzeko, hedatzeko edo aldatzeko obretan aplikatzeko orduan. Erabilgarritasun-irizpideak) Gasteizko Erdi Aroko hirigunearen eraberritze integralerako eremu osoa hiria berritzeko prozesu baten barruan dagoela ulertzen delako, eta horren barruan, egungo eraikinak ordezkatzea eta kontserbatzea jasotzen da.

3.4) Ostatu-erabilera

BIPBaren eremuko eraikin guztietan onartzen da. Hotel-ostatuek edo egoitza komunitarioek sarbide independentea eduki behar dute bide publikotik, eta komunikazio bertikalak, egoitza-erabilerarenetik independenteak, baina horiekin batera ager litezke, babes berezikotzat katalogatu diren eraikinetan

(ECM-BBE) izan ezik, eta zenbait kasu justifikatutan, ezintasun teknikoagatik, babes ertainekoetan (ECE-BEE). Nolanahi ere, era guztietako zerbitzu komunetarako xedatutako gehieneko azalera ezin daiteke 10 m² baino handiagoa izan hotel-plaza bakoitzeko.

3.5) Ekipamendu komunitario publiko eta pribatuen erabilera
Bulegoen erabilerarako aurreikusitako baldintza berberetan arautzen da. Egungo egoeran dauden guztiak onartzen dira.

3.6) Ibilgailu-gordetegien erabilera

Landatxon adierazitako aparkalekuetan (KPZ + Eskola kalea), Frai Zacarias Martinez kaleko 7. zenbakian eta ertzetako eraikinetan bakarrik onartzen da, betiere sestrapean.

KPZaren 1. faseko lurpeko aparkalekuan, horren ingurubirako pantailletarako, behin-behineko ainguratzek onartuko dira lur-zati mugakideetan, eta aldi baterako zor egokia ezarriko da horietan.

Gainerako erabilerak, artikulua honetako aurreko epigrafeetan jasotako salbuespenak izan ezik, debekatutzat ematen dira plan berezi honen esparruan. Berariaz debekatzen dira erabilera hauek: lokutorioak, diru-trukeak eta antzekoak, bai eta aplikatu beharreko arautegi eta araudietako gainerako jardura nekagarri, osasungaitz, katagarri eta arriskutsuak²³.

IV. titulua. Kudeaketa

1. kapitulua. Kudeaketa-arauak

1. sekzioa. Definizioak

70. artikulua.- Oinarrizko jarduketa-unitatea. Oinarrizko jarduketa-unitateak lurzati bakarraz osatuak daudenak dira, eraikuntza ordenantzetan aurreikusitako hirigintza-baldintzak betetzen dituztenak eta etxadi bakoitzaren antolamendua ebazteko beste lurzatiaren parte-hartzerik behar ez dutenak, planaren eta 11. antolamendu-planoaren aurreikuspenekin bat etorritik. Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak. Jarduketa-programa.

71. artikulua.- Jarduketa-unitate konposatua. Jarduketa-unitate konposatuak, berriz, planaren aurreikuspenekin bat etorritik, antolamenduaren emaitza erdiesteko zenbait lurzatiaren parte-hartzea behar dutenak eta, era berean, eraikuntza, lur-zatiketa eta hirigintza-araudien inguruko ordenantzetan aurreikusitako hirigintza-baldintzak betetzen dituztenak dira, eta honakoak bereizten dira, 11. antolamendu-planoan ageri denaren arabera. Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak. Jarduketa-programa.

EEUK - Etxebizitzetarako exekuzio-unitate konposatu pribatua (programatuak edo programatu gabeak)

HSEEU - Hirugarren sektore/Etxebizitzetarako exekuzio-unitate konposatua (pribatua) (Ez programatuak. Borondatezko ekintzak).

- Suspertzeko eraikuntza jarduketaren forman (lehengoratzeko ordenantza – ELO –EO2) zuzeneko jarduketa unitateei – oinarrizko unitateei dagozkie.

- Berritzeko eraikuntza-jarduketaren forman (berritzeko ordenantza EBO – EO3) etxebizitzetarako izatek hirugarren sektorekoa izatera aldatzea onartzen du. Muga: azalera konputagarriaren m² eraikien ehuneko 50 etxebizitzetarako + ehuneko 50 tertziarioa).

- Eskola kaleko eta San Frantzisko Xabier kantoiko exekuzio unitateen berritzeko eraikuntza jarduketaren forman, eta jarduketa forma hori beren borondatez hautatuko luketen kasuan bakarrik, etxebizitzetako eta/edo hirugarren sektoreko erabilerak onartuko dira: isolaturik, azalera konputagarri osoan, edo bitariko erabilera duten tarteko egoeretan.

72. artikulua.- Etxebizitzetarako kudeaketa publikoko jarduketa-unitatea. Kudeaketa publikoko jarduketa-unitateak dira, eta jarduketa-unitate hauetan ez da komeni ekimen pribatuaren kargura exekutatzeko kudeatzeko zailtasun handia dutelako, lur-zatiketa eta antolamenduaren ezaugarriak bereziak dituztelako, eta afekzio handiagoak jasaten dituelako. 11. antolamendu-planoan ageri dira. Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak. Jarduketa-programa.

EEUP - Etxebizitzetarako exekuzio-unitate publikoa (programatuak).

73. artikulua.- Ekipamenduen kudeaketa publikoaren jarduketa-unitatea²⁴ Kudeaketa publikoko jarduketa unitateak dira, oinarrizkoak edo konposatuak, planean aurreikusitako ekipamendu

²³ Plan bereziaren 2. aldakuntza, 2008/04/25ean onetsia –2008/05/26ko ALHAO–

²⁴ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia –2010/08/23ko ALHAO–

komunitarioak erdiesteko helburua dutenak. 11. antolakuntza-planoan ageri dira. Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak. Jarduketa-programa.

74. artikulua.- Espazio libreen kudeaketa publikoaren jarduketa-unitatea Kudeaketa publiko isolatu edo konposatuko jarduerak dira planean aurreikusitako ekipamendu komunitarioak erdiesteko helburua dutenak. Halaxe ageri dira "Antolamendu eta Kudeaketa Eremuak. Jarduketa Programa" 11. antolamendu-planoan.

ELGUP - Espazio libreen gauzatze-unitate publikoa (programatuak).

Zerbitzu-sareen ezaugarriei dagokienez, espazio libreen gauzatze-unitate publiko bat erabakitzen da zerbitzuak hobetzeko, airetiko sare guztiak ezabatu eta erretiratzeari ekingo diona Erdi Aroko hirigune osoan, fasez fase lurperatuz.

ELGU Z H - Espazio libreen gauzatze-unitate publikoa, zerbitzuak hobetzeko (programatu gabea).

Ingurubideko pasealekuan Erdi Aroko hirigunearen fundazio-harresien oinetan egingo diren jarduketak honako hurrenkera honetan zehaztuta daude, eremu geografikoen arabera:

- R etxadia (lehen laurtekoa) ELGUP – R1. Harresi-atalen ondoko ondoko azterketa, analisia eta berreskurapena, eta halaber, arkeologia aldetik gaitasun eta balio handia duen horien hurbileko ingurunea berrirartzea.

3 metroko lur-zerrenda bat mugatzea (bi metro baino gehiago, exekuzioaren ondorioetarako) jabari publikoko eta erabilera murriztuko espazio libre gisa.

- S eta T etxadiak (lehen laurtekoa) ELGUP S-1 eta ELGUP T-3. AMRUyV SAREN arkeologia- eta hirigintza-proiektuarekin bat etorritik.

1, 2 eta 3 etxadiak. Babes-zerrenda bat bere horretan mantentzea, 3 metrotik beherako zabalera duen harresia jabari pribatuko espazio libre gisa ikertu eta aztertze.

Bat ez datozen kanpo-akaberak edo bat ez datozen bestelako elementuak fatxadatik ezabatzea (bigarren laurtekoa).

Abenduaren 23ko 317/97 Dekretuaren 17. artikuluen 2. apartatuaren salbuespenezko aplikazioa (Gasteizko hirigune historikoaren monumentu-multzoa eta babes-erregimena).

Eraikuntzaren hirigintza-egokitzapena 1. mailari (M1) dagokionez, eta espazio libreetatik etxadien barrualdera joateko modua izatearren, hainbat gauzatze-unitate zehaztu dira. Halaxe ageri dira 6. antolamendu-planoan —antolamendutik kanpoko egoerak— beren programazioarekin, eta suspertzeko nahiz eraikuntza berriko eraikuntza-jarduketaren formari nola bertan adierazitako antolamendu- eta kudeaketa-eremuei eragiten die.

75. artikulua.- Landatxo Hegoaldeko gida-plana Plan bereziaren garapenerako araudiaren 11. artikuluari dagokionez, Landatxo Hegoaldeko hainbat erabileren kokapenari buruzko gida-plana gauzatuko duen xedapen-azterketaren erredakzioan ondorengo erabilera-intentsitateak jasoko dira — gida-planean jasotzen diren exekuzio-unitateekin bat etorri beharko dute, antolamendu- eta kudeaketa-faseei eta antolamendu-planoei dagokienez—.

1. fasea. Eremuaren azalera: 7.748 m² + 1.170 m²ko azalera, Landatxo plazako nahiz Goiuriko plazako tuneletarako.

EEUP I – 1 eta EEUP IV – 1 (lehen laurtekoa)

Erabilera: Ekipamendu publikoa, tertziarioa, aparkaleku publikoa, espazio libre publikoa eta lorategi arkeologiko publikoa.

- Aparkalekua zorupean, gehienez ere 440 plaza eta 4 solairu izanik. 1. fasea garatuko duen xedapen-azterketak aurreikusitako aparkalekua faseka exekutatu dadila jaso ahal izango du.

- Oinezkoentzako sarbideak

- Espazio libre publikoa

- Sestrapeko barne-komunikazioa

- Ekipamendu publikoa, gehieneko aprobetxamendua 10.400 m²e izanik, eta horietatik gehienez ere ehuneko 30 xedatu ahal izango da hirugarren sektoreko erabilerarako.

- Lorategi arkeologikoa (egungo Aterpea eta Osasun eta Kontsumo Saila)

Lorategi arkeologikoak funtsean arkeologia-jarduerarekin eta ekipamendu publikoarekin loturik eraikitako azalera onartzen ditu, ehuneko 50 baino handiagoa ez den muga batekin, bai lur-zatiaren okupazioari dagokionez eta bai antolamendutik kanpo sailkatu diren egungo eraikinen aldean duen altuerari dagokionez ere.

Ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerek ez dute izaera eta bateragarritasun bera, eta beraz, ezingo dira haiekin trukatu HAPOaren erabileren bateragarritasun-erregimenari dagokionez. Halaber, inguruneke zenbait herri-bideren kalifikazioa bere horretan mantenduko da, sestrapeko okupazioa eduki ala ez eduki.

2. fasea. Eremuaren azalera: 1.902 m².

Egungo kiroldegia dagokio.

EEUP V – 1 (bigarren laurtekoa)

Erabilera: Ekipamendu publikoa, kirol erabilerrako, aisialdiko eta gizarte eta kultur arloko erabilerez osatuta.

Saïlkapen xehekatuko kanpoko gehieneko lerrokadurek definitzen dute eraikinaren gehieneko inguratzailea, eta bertan adierazitako azalerek (behea eta sestra gainekoak) zehaztuko dute. Egituraren goiko solairuak Santa Maria kaleko 1, 3, 5, 7 eta 9. zenbakietako eraikinaren hegalean batez besteko altueraren berdina edo baxuagoa izango du

Horren gainean estalkirako irteerak, instalazio teknologikoak eta estaldurako plano inklinatuak onartuko dira; inklinazio hori saïlkapen xehekatuko lau lerrokadurekiko ehuneko 40 izango da gehienez.²⁵

3. fasea. Eremuaren azalera: 1.418 m².

Komunikazioa Eskoriatza-Eskibel jauregiarekin.

EEUP II – 1 (bigarren laurtekoa)

Erabilera: Espazio libre publikoa

Sestrapeko barne-komunikazioa, Eskoriatza-Eskibel jauregira sestrapeko pasabide bat izanik, gehienez ere 320 m² eraikikoa.

4. fasea. Eremuaren azalera: 1.366 m².

Ur-biltegiaren egungo kultur eremuari dagokio.

EEUP IV (lehen laurtekoa)

Erabilera: Kultur ekipamendu publikoa.

Ur-biltegiaren hedapenerako eraikina, gehienez ere 955 m² eraikikoa.

²⁶ ²⁷

Xedapen-azterketa 1. fasearen lurpeko aparkalekuan, zeinaren bitartez aipatutako Landatxo Hegoaldeko gida-plana garatuko baita, behin-behineko ainguratzeak onartuko dira bertako ingurubira-pantailatarako lur-zati mugakideetan, eta horrenbestez, horien aldi baterako zor egokia finkatu beharko da.

76. artikulua.- Exekuzio-unitateen eremua – Jarduketa-programa Antolamenduaren eta kudeaketaren eremuak, baita jarduketa-programa ere (1. eta 2. laurtekoak) 11. planoan —Antolamendu- eta kudeaketa-eremuak. Jarduketa-programa— agertzen dira.

Eranskinean kapitulu honetan aztertutako unitateei buruzko fitxa-bilduma doa.

77. artikulua.- Eraberritze-ekintzak Eraberritze-ekintzak dira arkitektura eta hirigintza alorreko ekintza guztiak, baldin eta, plan honetan zehaztutako jarduketa-formen arabera, aurreko artikuluetan aurreikusitakoarekin bat etorritik gauzatzeko badira eta finantzaketa kualifikatua badute, plan berezian adierazitakoaren ildotik.

2. sekzioa. Kudeaketa-formak

78. artikulua.- Oinarrizko jarduketa-unitateen kudeaketa Oinarrizko jarduketa-unitateak zuzenean gauzatu dira²⁸, aurrez bidezkoak diren nahitaezko lagapenak eginik —8-N eta 8-S planoekin bat etorritik, bertan ezartzen baitira eraikuntzen lerrokadurak—, dagokien eraikuntza-proiektua aurkeztuz —kasu bakoitzean baimentzen den eraikuntza-jarduketaren formarekin bat etorritik—, bertan justifikatzen delarik planean aurreikusitako zehaztapenak beteko direla.

Kudeaketa publikoko jarduketarako oinarrizko unitateetan sartutako lurzoruak, ondasunak eta eskubideak desjabetzaren bidez lortuko dira horien helburua ekipamendua —lotutako espazio libreekin— denean²⁹.

79. artikulua.- Adostasuna Halaber, aurreko apartatuan adierazitako dokumentuetan jasotako baldintzak finkaren jabeak edo jabeek berariaz onartzen dituztela agertarazi beharko da aldez aurretik, indarreko legerian jasota dauden kasu eta egoerekin bat etorritik.

²⁵ Plan bereziaren 5. aldakuntza, 2010/01/29ean onetsia —2010/02/26ko ALHAO—

²⁶ Plan bereziaren 3. aldakuntza, 2008/06/27an onetsia —2008/07/18ko eta 2008/09/03ko ALHAO—

²⁷ Plan bereziaren 12. aldakuntza

²⁸ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

²⁹ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

80. artikulua.- Jarduketa-unitate konposatuak Ezinbestekoa izango da lur-zatiketa edo konpentsazioaren espedientea onestea, eta horrek, planean agertzen diren zehaztapenak bete beharko ditu.

81. artikulua.- Jarduketa-sistema Unitate konposatuetan, jarduketa-sistema, oro har, konpentsazio-sistema izango da. 11. planoaren jarduketa-programarekin bat etorri adierazi dira horiek, eta exekuzio-unitateen fitxen bilduman jaso dira.

Planaren indarraldiaren lehen hiru hilabeteak igaro ondoren, ez baldin badira konpentsazio-batzorde egokiak osatu legeak ezartzen dituen bermekin, Udalak, unitate bakoitzean egindako eraberritze-eskaerekin bat etorri, eragindako jabeen eskatu ahal izango die estatutuen proiektua eta jarduketa-oinarriena legeaz aurkez ditzatela hiru hilabete epean.

Jabeek ez badituzte dokumentu horiek aurkezten adierazitako epean, Udalak, konpentsazio-sistema kendu ahal izango du eta horren ordezkari legeak aurreikusitako beste edozein jarri, kudeaketa-arautegiaren 155. artikuluko izapideei jarraiki.

Estatutuetan eta jarduketa-oinarrietan, nahitaez, batzordea eratu behar diren baldintza eta konpentsazio-proiektua aurkeztearena jaso beharko da, hiru hilabete epearen barruan, kudeaketa-arautegiko 162.5 artikuluan jabeak barneratzeko aurreikusitako egunetik aurrera kontatzen hasita. Aurreko baldintza hori betetzen ez bada, Udalak, jarduketa-sistema aldatu ahal izango du aurreko paragrafoan aurreikusitako moduan.

82. artikulua.- Eraberritze-proiektua Konpentsazio-proiektuarekin batera unitatearen barruan sartutako lur-zati guztien eraberritze-proiektua aurkeztu beharko da, eta bertan, honako zehaztapenak jaso beharko dira:

1. Beharrezko eraispenak egiteko eta laga behar lursailak Udalar eskualdatzeko nahitaezko epea.
2. Eraberritze-obra egiteko epea, bi urteko gorakoa izango ez dena.
3. Beharrezko diren eraispen-lanak.
4. Unitateari eragingo dioten eraikuntza- eta hirigintza-obra.

Kompentsazio-proiektuetan edo lur-zatiketa proiektuetan jasotako baldintzak betetzen ez badira, Udalak konpentsazio-batzordea ordezkatzu jardun ahal izango du, eta beharrezkoak diren ondasunak desjabetzera eta aurreikusitako lanak egitera irits daiteke, jabeen gain utziz horien kostua, bakoitzari dagokion proportzioan.

83. artikulua.- Kudeaketa publikoko unitate konposatuak Kudeaketa publikoko unitate konposatuaren desjabetza izango da jarduteko sistema.³⁰

Desjabetzeko dosierra abiarazten ez den bitartean, segurtasun-arrazoia direla eta beharrezko diren eraberritze-obra egin ahal izango dituzte jabeek, baita bizigarritasuna-arrazoietatik komenigarri direnak ere, indarrean dagoen antolamendurekin bateragarri diren neurrian.³¹

84. artikulua. Eraberritze-ekintzen baldintzak Eraberritze-ekintzetarako baldintza izango da plan berezian eta Eusko Jaurlaritzaren OHEBDan jasotako zehaztapenak betetzea, eta nagusiki, hirigintza-egokitzapena erdiestearen helburutzat dutenak, eta halaber, antolamendu berriaren etxadietako barnealdeko espazio libreetarako ezarritako neurriak erdiestearen, honela gauzatzen direlarik:

- Etxarteetan —jabari publikoko eta erabilera mugatuko espazio libreak— eraikuntzak inbaditutako lurzoru publikoak udal ondarrera itzultzea.
- Antolamendu berriko espazio libreak okupatzeagatik antolamendutik kanpo geratzen den azalera eraikia lagatzea, edozein solairutan delarik ere.

85. artikulua.- Eraberritzearen onuradunen eskubideak Eraberritzearen onuradunen eskubideak honakoak dira: Plan berezian baimendutako eraikuntza-aholkuak, Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuan aurreikusitako finantza-laguntzak, AMRUyV SAK emandako laguntzak, eta azken hauek, hain justu ere, eraikinen hirigintza-egokitzapenerako beharrezkoak diren jardueri dagokienez, honako hauek dira:

- Hasiarako lur-zatien azalaren gaineko kalte-ordainak ematea espazio libre edo sotoetarako, lurzoru horien jabetza pribatua justifikatu ahal den kasuetan bakarrik, zeren eta, horrela ez baldin bada, ondasun publikoak berreskuratzeari ekingo baitzaio.

³⁰ Plan bereziaren 6. aldakuntza, 2010/07/23an onetsia —2010/08/23ko ALHAO—

³¹ Plan bereziaren 12. aldakuntza

- Antolamendutik kanpo geratzen den eraikuntzaren balioaren gaineko kalte-ordainak ematea, baina horren barruan ez da sartuko hori kokatuta dagoen azalera, Antolamendu berrian erabilera publikoko espazio libreak okupatzen duelako.
- Eraikitako azaleraren gaineko kalte-ordainak ematea eragindako solairuen arabera.
- Antolamendutik Kanpo dauden eraikinen itxitura-kostuak bere gain hartzea, baita eragindako zerbitzuen instalazio-gastuak ere.
- Etxebizitza-zubia jartzea, beharrezkoa izanez gero.
- Lekualdaketa-gastuak.
- Eraikitako azaleraren gaineko kalte-ordainak ematea eragindako solairuen arabera.

86. artikulua.- Udalaren ahalmenak Eraberritze-jardueretan Udalaren ahalmenak izango dira plan berezian ezartzen direnak, eta halaber, Gasteizko HAPOak eta indarrean dagoen legeriak ematen dizkiotenak.

87. artikulua.- Zuzeneko esku-hartzea Udalak, eraberritze-prozesu horretan zuzenean esku hartzeko ahalmena izango du gainerako eraberritze-jardueretan faktore erabakigarriak erdietsi beharra justifikatuta dagoen kasuetan, esate baterako barne-etxadietako sotoetatik barrera igarotzeko aukera eduki beharra dagoenean, eta horretarako, eragindako jabetzak (horien zati bat edo oso-osorik) desjabetzeari ekin ahal izango dio.

88. artikulua. Udalaren kudeaketa publikoa. Udalak, halaber, eraberritze-prozesu horretan zuzenean esku hartzeko ahalmena izango du, kudeaketa publikoaren bitartez, eraberritze-prozesu hori azalera guztiaren edo solairuan eraikitakoaren ehuneko 85eko proportzioan edo bertako lur-zati kopuruaren ehuneko 85ean egin bada (EJM 3 gutxienez lortu arte), eta horretarako, gainerako jabetzak desjabetu ahal izango ditu, eraberritze-prozesuak amaitzeari begira.

89. artikulua.- Eraberritze-proiektuen aurkezpena AMRUyV SAK arau baten bitartez definituko ditu eraberritze-proiektuak aurkezteko baldintzak, plan berezi honetako geografia-Informazioarako sisteman txertatze aldera.

2. kapitulua. Suspertzeko pizgarriak

90. artikulua.- Laguntza bereziak Laguntza bereziak finkatzen dira, eta horiek erdiesteko modua eta horien zenbatekoa Udalak erabakiko du Erdigune Historikoko Departamentuaren bitartez, area horretan egiten diren produkzio-jarduerari pizgarriak emateko. Jarduera horrek jardueraren interesaren katalogoan duen sailkapen-kategoriaren arabera izango da zenbatekoa, eta zerikusia izango du, halaber, lehentasunezko jarduketa eremuetan kokatua egoteak ala ez egoteak, baina nolahi ere, aldaketak izan ditzake udal agentziaren berrikuspenetan; era berean, proiektuaren edukiarri, kaudimenari, ibilbideari, erakarpenari eta jarduera horrek sor ditzakeen enplegu eta fluxuari ere erreparatu zaie.

91. artikulua.- Jardueraren interesaren katalogoa

1) 1. kategoria. Laguntza bereziekin.

A. Barrarik jabeko jatetxeak, hirigintza-araudi honen 69.3.3. artikuluko baldintzekin bat etorriz.

B. Liburu-denda, arte grafikoak, paper-denda, musika, argazkigintza...

C. Arte-galeriak, erakusketa-gelak...

D. Oihalak, larrua eta osagarriak, kirol-gaiak...

E. Bitxi-dendak, erloju-dendak, urregintza, zilargintza, filatelia, numismatika...

F. Altzariak, apaingarriak, opariak, lurringintza, etxeko ekipamendua.

G. Zaharkinak, enkanteak...

H. Hotelak, ostatuak, hirigintza-araudi honen 69.3.4. artikuluko baldintzekin bat etorriz.

I. Elikagai espezializatuak, ardandegiak, estankoak...

J. Akademiak, dantza-eskolak, pintura eta eskultura estudioak, bulegoak eta zerbitzu profesionalak, GKE...

2) 2. kategoria. Laguntza bereziekin, beherakako ordenan.

K. Elikadura oro har

L. Ile-apaindegia, edertasun-aretoak, saunak, gimnasioak...

M. Elektronika, etxetresna elektrikoak, brikolajea, koadroak, markoak, kanpina, bulegoko ekipamendua, jostailu-dendak...

N. Botika-denda, optika, ortopedia, naturismoa, analisi klinikoak, drogeriak...

O. Artisautza herrikoia, zeramika, zura, lore-dendak...

P. Finantza-bulegoak, bankuak, gestoriak, bidaiak...

Q. Kafetegiak, erregimen bereziko gunean bakarrik 10. antolamendu-planoaren arabera (Lehentasunezko jarduketarako eremuak), eta hirigintza-araudi honen 69.3.3. artikularen baldintzekin.

Q'. Elkarte gastronomikoak, hirigintza-araudi honen 69.3.3. artikuluko baldintzekin bat etorriz.

3) 3. kategoria. Desegokia-debekatua

R. Tailer txiki, ertain eta handiak, industrialak edo ez-industrialak.

S. Barra duten jatetxeak, tabernak, dantzalekuak, pubak, whiskytegiak eta antzekoak, bingoak, kasinoak, dantza-aretoak, kafe-antzokia, kafetegiak (erregimen bereziko eremua izan ezik).

T. Txokolategiak, bokategiak, dastaketak, burgerrak, te-aretoak eta antzekoak.

U. Jolas-aretoak, billarrak...

V. Aparkalekuak (69.3.6. artikuluan baimendutako tokietan izan ezik), tailer mekanikoak, konponketak...

W. Lokutorioak, diru-trukeak eta antzekoak.

X. Aplikatu beharreko arautegi eta araudietako gainerako jarduera nekagarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak.

92. artikulua.- Lehentasunezko jarduketarako eremuak

1) C1 eta C2 kategoriak plan bereziaren eremu guztian kokatu daitezke, kafetegiak izan ezik, eta horiek erregimen bereziko eremuan bakarrik kokatu ahal izango dira. (Lehentasunezko jarduketarako eremuak).

2) 10. antolamendu-planoan adierazten diren lehentasunezko jarduketarako eremuetan, ohi baino pizgarri handiagoak emango zaizkie jarraian aipatzen diren C1 eta C2 kategorietako jardueri, betiere hirigintza-araudi honetako 69.3 artikuluan adierazitako zehaztapenak urratzen ez badituzte establezimendu publikoen eta ostalaritzaren erabilerari eta hotel-erabilerari dagokionez:

1. Gune neutroa. C1 eta C2 kategoriei emandako laguntzen gainean ez dago beste inolako pizgarririk.

2. Kultur ardatz lineala. Berezien gainean pilatuko diren beste laguntza batzuen pizgarriak emango zaizkie ondorengo A, B, C eta E jardueri.

3. Berezi suspertzeko eremua. Katedralaren ingurua. Beste laguntza batzuen gaineko pizgarriak emango zaizkie ondorengo A, B, C, G, H, J eta Q jardueri.

4. Berezi berritzeko eremua. Beste laguntza batzuen gaineko pizgarriak emango zaizkie. C1 eta C2 jarduerak, Q izan ezik, azken hori bertan kokatzea debekatua dagoelako.

5. Zeharkako sarrera-ardatzak. Beste laguntza batzuen gaineko pizgarriak emango zaizkie ondorengo jardueri: G,H,J,O,P.

6. Hegoaldeko eremua. A, B eta Cri emango zaizkie pizgarriak.

3) AMRUyV SAK, bere eskumenak gauzatzuz, eta hirigintza-araudi honen 90. artikuluan adierazitakoarekin bat etorriz, eremu horien mugak, esanahia eta edukia aldatu ahal izango ditu; eta halaber, egoki iritziko balio, Pereca Planak eta antzeko beste batzuek merkataritza suspertzeko proposatu zituzten eremuak, azterketak eta zehaztapenak barneratu ahal izango ditu.

93. artikulua.- Ekoizpen-lokaletarako laguntzak Udalak, Erdigune Historikoaren Sailaren bitartez, suspertze-laguntzak eman ahal izango dizkie ekoizpen-lokalak eraberritzeko ekintzak sustatzen dituztenei, baldin eta, eraikin osoan egin ez arren, dagokion eraikin-zatian 1, 2 eta 3 mailak erdietsiko direla bermatzen badute.

94. artikulua.- Udalaren asistentzia Udalak, AMRUyV SAREN bitartez, eraberritzekoak diren eraikinen jabeen eta maizterren eskura jarriko ditu informazio, gizarte-asistentzia eta kudeaketarako zerbitzu egokiak, horiei dagozkien ekintzak erraztearren, eta kasu berezi batzuetan horien ordeztu subsidiarioki jardun ahal izango dute, haiek hala eskatuz gero.

Era berean, eta hirigintza-araudi honen 1. artikuluan eraberritze integratuaren xedea definitzeari begira, AMRUyV SAK izaera integrala duten eragiketa batzuk sustatuko ditu, baldin eta, Erdi Aroko hirigunean egin beharreko jarduketa-estrategiak kontuan izanik (kontserbazioa, suspertzea eta/edo

berritzea), berai berraktibatuko dela ziurtatzen badute, bertako osagai soziologiko eta ekonomikoak hobetzeko xedea duten ekintzen bitartez.

95. artikulua.- Eraikuntza hobetzea Udalak, AMRUyV SAREN bitartez, leihoen itxiera hobetzeko laguntzetarako arau bat zehaztuko du, aplikatu beharrekoa den araudi termiko eta akustikoarekin bat etorriz, exekutututako obraren ehuneko 100eraino irits litekeena. Era berean, igogailuak instalatzeko laguntza ekonomikoak erregulatzen dituen arauaren eginkizuna eta hedadura zabaldu egingo du, Erdi Aroko Herriguneko eraikuntza tipologiko historikoetan instalazio hau bultzatu eta zabaltzeari begira.

96. artikulua.- Zergen arloko salbuespenak Udalak zergen arloko salbuespenak ezarri ahal izango ditu, Gasteizko Udalak eta Arabako Foru Aldundiak zehazten dituztenak, antolamenduaren lotespen bereziengatik afekzioak ahalik eta txikiak izan daitezzen katalogatutako ondorengo eraikinetan:

- Elementu berreskuragarriak erabiliz eraberritze-proiektu berritzaileak eta teknologia berri iraunkorrak aurkezten dituzten eraikinak.
- Eraberritzeari edo eraberritze zientifikoari dagozkion eraikuntza-jarduketa moduen arabera egiten diren eraikinak.
- Babes bereziko eta babes ertaineko eraikinak, baldin eta, aplikatzen zaien hirigintza-ordenantza dela eta, aprobetxamendua galtzen badute.