

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

184/2018 Foru Agindua, ekainaren 14koa, zeinaren bidez onesten baitira Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuak otsailaren 12ko 45/2018 Foru Aginduak ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen Eltziegoko herrigune historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Berezia berrikusteko espedientea

AURREKARIAK

Lehena. Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren otsailaren 12ko 45/2018 Foru Aginduaren bidez onetsi zen behin betiko Eltziegoko herrigune zaharraren Birgaitze Integratuko Plan Berezi berrikusteko espedientea.

Bigarrena. 45/2018 Foru Agindu horrek, kontsideratuz ezen aipatutako baldintza horiek ez zirela funtsezkoak, agindu zuen ezen, behin zuzendurik, Foru Aldundiari aurkez zekiola espedientea, berriz ere informazio publikoko izapide berri bat egin beharrik gabe, hura bete beharrekoa zela deklaratu eta zegozkion eginbideak egin eta argitarazteko.

Hirugarrena. 2018ko ekainaren 1ean sartu zen Foru Aldundi honen Erregistroan espedientearen testu bategina.

OINARRIAK

Behin dokumentazio aurkeztua azterturik, egiaztatu da bete dituela Foru Agindu horrek ezarritako baldintzak.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehena. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren otsailaren 12ko 45/2018 Foru Agindu horrek ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen Eltziegoko herrigune historikoaren Birgaitze Integratuko Plan Berezia berrikusteko espedientea.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

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

Gasteiz, 2018ko ekainaren 14a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua

JOSEAN GALERA CARRILLO

ELTZIEGOKO HERRIGUNE HISTORIKOAREN BIRGAITZE INTEGRATURAKO PLAN BEREZIA

ARAUDI OROKORRA

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK.

1. KAPITULUA. BAKARRA.

- 1.1.1. art. HBIPBren berrikuspenaren xedea.
- 1.1.2. art. HBIPBren berrikuspenaren aplikazio esparrua.
- 1.1.3. art. HBIPBren berrikuspenaren indarraldia.
- 1.1.4. art. HBIPBren berrikuspenaren eraginak.
- 1.1.5. art. Arabako Hirigintza Plangintzaren Normalizaziorako Sistema.
- 1.1.6. art. Arauen artikuluen sistematika.
- 1.1.7. art. HBIPBren berrikuspen honen dokumentazioa.
- 1.1.7. art. HBIPBren berrikuspen honen dokumentazioa interpretatzea.

II. TITULUA. AZALPEN ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA.

1. KAPITULUA. ANALISIA, HELBURUAK ETA ANTOLAMENDU PROPOSAMENAK.

- 2.1.1. art. Jaradun eremua osatzen duten elementuak.
- 2.1.2. art. Eraikinaren balioa.
- 2.1.3. art. Hiri eremuen balioa.
- 2.1.4. art. Eraikinetan birgaitze esku hartze formak antolatzeko proposamena.
- 2.1.5. art. Hiri espazioetan birgaitze esku hartze formak antolatzeko proposamena.
- 2.1.6. art. Eraikina egokitzea eta zaintzea.
- 2.1.7. art. Hiri espazioak egokitzea eta kontserbatzea.
- 2.1.8. art. Dauden hiri zerbitzuak.

III. TITULUA. ORDENANTZA OROKORRAK.

1. KAPITULUA. HIRIGINTZA BALDINTZAK.

- 3.1.1. art. Hirigintzako definizioak.

2. KAPITULUA. ERAIKINAREN BALDINTZAK.

- 3.2.1. art. Eraikinaren elementuen definizioak.

3. KAPITULUA. HIRIGINTZA EGOKITZAPENENKO ARAUDIA.

- 3.3.1. art. Ordenamenduz kanpoko egoerak.
- 3.3.2. art. Kontserbatzeko betebeharra eta aurri deklarazioa.
- 3.3.3. art. Lurzatikatzea eta eraikinen tipologia.
- 3.3.4. art. Kontserbazio ordenantzaren mendeko eraikinak: I. eta II. Motak.
- 3.3.5. art. Berreskuratze ordenantzaren mendeko eraikinak: II. eta III. Taldeak.
- 3.3.6. art. Eraikin berriko ordenantzaren mendeko eraikinak: II., III., IV. eta V. Taldeak.

4. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO ORDENANTZAK.

- 3.4.1. art. Aplikazio eremua.

3.4.2. art. Eraikuntza ekintzen aurreko baldintzak.

3.4.3. art. Eraikuntza parametroak.

3.4.4. art. Etxebizitza banaketa eta dimentsioak.

3.4.5. art. Sotoak eta erdisotoak erabiltzeko baldintzak.

3.4.6. art. Aireztatzea eta argizatzea.

3.4.7. art. Eraikineko baldintza estetikoak.

3.4.8. art. Debeku orokorrak.

3.4.9. art. Ordenantza subsidiarioak.

3.4.10. art. Urbanizazioen baldintzak.

5. KAPITULUA. ERAIKINARI GAINJARRITAKO ELEMENTUEN BALDINTZAK.

3.5.1. art. Eguzki oihalak eta markesinak.

3.5.2. art. Errotuluak.

3.5.3. art. Publizitate iragarkiak obra gauzatu bitartean.

6. KAPITULUA. ERAIKINAREN INSTALAZIOEN BALDINTZAK.

3.6.1. art. Elektrizitate eta argi instalazioa.

3.6.2. art. Iturgintzako instalazioa.

3.6.3. art. Saneamendu instalazioa.

3.6.4. art. Telefonía instalazioa.

3.6.5. art. Telebista – FM instalazioa.

3.6.6. art. Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa.

3.6.7. art. Berokuntza instalazioa.

3.6.8. art. Ke Hustea.

3.6.9. art. Igogailuak.

3.6.10. art. Eguzki eta tenperatura instalazioa.

7. KAPITULUA. URBANIZAZIOKO INSTALAZIOEN BALDINTZAK.

3.7.1. art. Instalazio elektrikoa.

3.7.2. art. Edateko uraren instalazioa.

3.7.3. art. Saneamendu eta euri uren instalazioa.

3.7.4. art. Argiak instalatzea.

3.7.5. art. Telekomunikazioak instalatzea.

3.7.6. art. Gas naturaleko instalazioa.

8. KAPITULUA. ERAIKINAREN SEGURTASUN ETA KALITATE BALDINTZAK.

3.8.1. art. Segurtasun baldintzak.

3.8.2. art. Kalitate baldintzak eraikinean.

9. KAPITULUA. ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE ERABILERAK ETA BALDINTZAK EZARTZEN DITUEN ARAUTEGIA.

1. ATALA. ERABILERAK ARAUTZEN DITUEN ARAUTEGIA.

3.9.1. art. Definizioak.

3.9.2. art. Baimendutako jardueren katalogoa.

2. ATALA. ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK.

3.9.3. art. Definizioak.

3.9.4. art. Aplikazioa.

IV. TITULUA. LURZORUAREN ERABILERAREN GAINEKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA.

4.1. art. Orokorra.

4.2. art. Haztapen koefizienteak.

V. TITULUA. EGIKARITZE UNITATEAK.

5.1. art. Eraikingintzaren katalogoa.

TITULU BAKARRA.

I. taldea. HAPOn katalogatutako eraikinak.

1. KLASEA. MONUMENTUTZAT HARTUTAKO ERAIKINAK EDO KALIFIKATZEKO PROPOSATUTAKOAK.

2. KLASEA. HAPO-REN KATALOGOAK UDAL ETATOKI MAILAN BABESTUTAKO ERAIKINAK.

II. taldea. Historia, arkitektura edo ingurumen baliokoak.

3. KLASEA. BALIOTIPOLOGIKOKO ERAIKINAK.

4. KLASEA. INGURUMEN BALIOKO ERAIKINAK.

III. taldea. Balio historiko eta arkitektonikorik gabe.

5. KLASEA. ERAIKIN INTEGRATUAK.

6. KLASEA. ERAIKINTXIKIAK.

IV. taldea. Egokitu gabeak.

7. KLASEA. ALDAKETA DESEGOKIAK DITUZTEN ERAIKINAK.

8. KLASEA. ERAIKIN NEGATIBOKO ERAIKINAK.

9. KLASEA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAK EGOKITU GABEKO ERAIKINAK.

V. taldea. Eraikinik gabe.

10. KLASEA. ORUBEAK.

BALIO ARKEOLOGIKOAK.

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. KAPITULUA. BAKARRA

1.1.1. art. HBIPBren berrikuspenaren xedea

Eltziegoko Hirigune Historikoaren Birgaitze Integraturako Plan Bereziaren Berrikuspenaren xedea da Eltziegoko Udal Hirigintza Arautegi osoa integratzea eta koordinatzea, eta agiri hori lege eta arau testuinguru berrira egokitzea.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen "Babes eta zaintza plan bereziaren" 72. artikulua arabera:

"1. Babes eta zaintza plan berezien xedea da plan orokorretan jasota dagoen antolamendua osatzea, planen zehaztapenek xede dituzte elementu naturalak edota artifizialak babesteko arauen bidez. Beharrezkoa bada, plan orokorrean jaso gabeko beste babes arau osagarriak ere zehaztu dezake plan bereziak.

2. Plan bereziak babestu eta zaindu beharreko guneak eta gauzak hauek izan daitezke: itsasertza, paisaia, hiriguneak eta gauzak hauek izan daitezke: itsasertza, paisaia, hiriguneak edo landaguneak, eraikuntzak, instalazioak, baratzak, ereintzak, basoak eta ibaietako ekosistemak, eta orobat beste elementu natural edo artifizial oro ere.

3. Babes eta zaintza plan bereziak, orobat, halakotzat kalifikatutako eta sailkatutako ondasun kulturalen babes araubidea ere jasoko du -bakoitzaren hasierako eta deklarazioko espedienteen arabera-, eta babes araubide hori beren helburuen arabera garatu ahal izango du.

4. Babes eta zaintza plan bereziek osagai hauek izango dituzte: antolamendu xehatuari dagokion zehaztapenak, erdietsi behar dituzten helburuen arabera agiriak, eta gutxienez, plan partzialek eduki beharreko agiriak; eta, horiez gainera, urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruari osotasunean edo zati batean eragiten baldin badie planak, ingurumen eragina ebaluatzeko arautegiak agindutako agiriak."

Arau hauek, Eltziegoko hirigune historikoaren birgaikuntza integraturako plan bereziaren (HBIPB, aurrerantzean) berrikuspenaren dokumentazioaren barruan daude.

Arau hauek, hirigintza, eraikuntza eta urbanizazio ekintzak antolatzen dituzte, baita arautegiko neurriak eta kudeaketa mekanismoak arbitratu ere, ezinbestekoak baitira Eltziegoko (Araba) hiribilduko hirigune historikoaren hiri egitura babestea, zaintzea, berritzea eta hobetzea lortzeko.

Abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuaren arabera berrikusi dira. Dekretu hori, ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jardura babestuei buruzkoa da.

1.1.2. art. HBIPBren berrikuspenaren aplikazio esparrua

Eltziegoko hirigune historikoaren birgaitze integraturako plan bereziaren berrikuspen hau, Eltziegoko hiribildua birgaitze integraturako areatzat hartzen duen deklarazioan mugatutako esparru osoan aplikatuko da indarrean sartzetik. Deklarazio hori 1989ko ekainaren 26an onartu zen.

1.1.3. art. HBIPBren berrikuspenaren indarraldia

Berrikusten ez den bitartean indarrean jarraituko du, hierarkia maila handiagoko arau edo planetan egin daitezkeen behin-behineko aldaketak edo egokitzapenak gorabehera.

1.1.4. art. HBIPBren berrikuspenaren eraginak

HBIPBren berrikuspena EHAAren behin betiko onartzen dela argitaratu eta hurrengo egunean sartuko da indarrean. Hortik aurrera berehala gauzatu eta nahitaezkoa izango da.

HBIPB gauzatzeak, publizitatea egitea, aurreikusitako lanak erabilera publikotzat aitortzea eta horiek egiteko beharrezkoak diren lursailak hartzea ekartzen du.

Nahitaezkoa izateak, berriz, bai partikularrek, bai Administrazioak zehazpen guztiak zehaztasunez betetzea ekartzen du. Hori horrela, arau hausteren bat balego, babes ofizialeko etxebizitzetarako indarrean dagoen arautegiko zehapen araubideari eta lurzorua 2/2006 Legearen, ekainaren 30ekoaren, 225. eta 240. arteko artikuluetan ezarritakoari jarraituko zaie.

1.1.5. art. Arabako Hirigintza Plangintzaren Normalizaziorako Sistema

Arau hauek HBIPBren dokumentazioan barne hartuko dira. Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuaren arabera, eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretu Proiektuaren arabera berrikusi dira.

1.1.6. art. Arauen artikuluen sistematika

Arau hauen artikulua honela daude egituratuta: liburuak, tituluak, kapituluak eta, batzuetan, atalak.

Artikuluen kodeak hiru digitu ditu. Lehenengoa, tituluak da; bigarrena, kapituluak, eta hirugarrena, artikulua kapituluaren duen ordena zenbakia. Atalak ez dira nomenklatura horretan kontuan hartzen, ez direlako kasu guztietan azaltzen.

1.1.7. art. HBIPBren berrikuspen honen dokumentazioa

HBIPBren berrikuspen honek agiri hauek ditu:

- a. Azalpen eta justifikazio memoria.
- b. Hirigintza araudia.
- c. Eraikinen katalogoa.
- d. Ekonomia eta finantzako azterlana.
- e. Jarduera programa.
- f. Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren planoak.

Planoak egiteko Arabako Foru Aldundiaren 1/1 eskalako kartografia erabili da.

1.1.8. art. HBIPBren berrikuspen honen dokumentazioa interpretatzea

1. HBIPBren berrikuspen hau bere edukia kontuan hartuta eta memorian adierazitako helburu eta xedeekin bat etorritik interpretatuko da.

2. Zalantza kasuetan, edo zehaztasunik ez badago, eraikuntza unitatearen fitxak lehentasuna izango du. Nolanahi ere, beti nagusituko dira botere judizialaren eskumeneko funtzioen bitartez egindako interpretazioak.

3. Erraz ebatzi ezin daitekeen zalantza edo interpretazioaren bat azaltzen denean, aurreko bi zenbakieki dagokienez, gaiari buruzko txosten tekniko eta juridiko bat eskatuko da, eta, proposatutako irtenbide guztiak aintzat hartu ondoren, udal erakunde eskudunak irtenbide bat hautatuko du, eta hori jarriko da etorkizuneko kasuetan aplikatzeko interpretazio ofizial gisa. Interpretazio horrek HBIPBren edo HAPOn alderdi garrantzitsuen gainean eragina baldin badauka, egoki irizten den aldaketa egingo zaio, arazoa sortu duten zehaztapenei dagokienez zalantzarik sortzen ez duen testua ezartzeko.

4. HBIPBren Berrikuspen honetako dokumentazioa osatzen duten elementuetako zehaztapenen artean egon daitezkeen kontraesanak irizpide hauei jarraikiz ebatziko dira:

a. HBIPBren Berrikuspen honetako zehaztapen baten eta lurzorua erabilera edo eraikuntza egintzei zuzenean aplikatzen diren legeak edo erregelamenduzko xedapenetako zehaztapen baten artean kontraesan bat dagoenean, azken horretan adierazitakoa nagusituko da.

b. Planen dokumentazioa ez badator bat, egiturazko antolamenduaren zehaztapenak gailenduko dira, eraikuntza unitate bakoitzaren fitxak zalantzarik gabe kontrakoa adierazten badu salbu.

c. Planoak eta hirigintza arauak edo fitxak ez badatoz bat, azken horiek gailenduko dira.

d. Nolanahi ere, eraikuntza unitateei dagokienez, beti nagusituko da benetako azalera, modu fidagarrian egiaztatutakoa, HBIPB honetan eta plan hau garatzen duten planoetan adierazitakoaren gainetik.

II. TITULUA. AZALPEN ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA

1. KAPITULUA. ANALISIA, HELBURUAK ETA ANTOLAMENDU PROPOSAMENAK

2.1.1. art. Jaradun eremua osatzen duten elementuak

HBIPBren antolamendua berrikusteko, haren helburuetatik abiatuz, jarduera eremua osatzen duten hirigintza elementu bakoitza berrikusi eta aztertu da, hau da:

- Eraikinak: Eraikinetan eraikuntza unitate bakoitzaren antolaketa berrikusi eta eguneratu da etxadi, batasun edo banaketa bakoitzaren barruan; baita bere eraikuntza tipologia, etxadi bakoitzaren elementu bereziak eta eraikin berriak edo birgaitutako eraikinak ere.

- Espazio libreak: Publikoak, pribatuak eta plan berezian aurreikusten ziren sortu berriak identifikatu dira.

- Eraikin bakoitzaren eta hiri eremuen balorazioa, katalogoaren eta esku hartzeko moduen arabera.

- Erkidegoko ekipamenduen identifikazioa.

- Eraikin bakoitza eta hiri eremuak egokitzea eta zaintzea.

- Dauden hiri zerbitzuak identifikatzea.

2.1.2. art. Eraikinaren balioa

Interes arkitektonikoko elementutzat hartzen dira eraikinetan edo eraikin isolatuetan dauden elementu guztiak, hiri edo natura eremuetan daudenak, hala nola arkuak, leihoak, portaleak, balkoiak, tximiniak, iturriak, mugarriak, markak, zoladurak, zubiak, beren berezitasun historikoarengatik, artistikoarengatik edo bereziak izateagatik.

Eraikuntza unitateak (EU) aztertuta, haien balio historiko eta arkitektonikoari dagokionez, sailkapen hau ezarri da:

1. KLASEA. MONUMENTUTZAT HARTUTAKO ERAIKINAK EDO KALIFIKATZEKO PROPOSATUTAKOAK.

Horiek guztiak ELTZIEGOKO ONDASUN ETA EREMUEN KATALOGOAREN I BABES MAILAN daude. Honakoak biltzen ditu:

- Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera ondasun kultural kalifikatu izendatuta dauden edo horretarako espedientea hasita duten higiezinak.

- Arabako Errioxako ardoaren eta mahatsen kultura paisaiaren monumentu multzoa kalifikatzen duen 89/2014 Dekretuan barne hartutako ondasunak.

- Martxoaren 14ko 571/1963 Dekretuaren, Espainiako Ondare Historikoaren Legeko bigarren xedapen gehigarriaren eta Euskal Kultura Ondarearen Legeko lehen xedapen gehigarriaren arabera interes kulturaliko ondasun diren elementuak; aipaturiko dekretua ezkutuak, ikurrak, pieza heraldikoak, justizia-zutabeak, muga-gurutzeak eta interes historiko eta artistikoko antzeko piezak babesteari buruzkoa da.

- Eusko Jaurlaritzak ondasun kultural gisa kalifikatzea proposatutako higiezinak, dagokien espedientea hasita egon ala ez.

2. KLASEA. HAPO-REN KATALOGOAK UDAL ETATOKI MAILAN BABESTUTAKO ERAIKINAK.

Horiek guztiak ELTZIEGOKO ONDASUN ETA EREMUEN KATALOGOAREN II., III. ETA IV. BABES MAILATAN daude. Eskualdean eta/edo udalerrian interes nabarmena izan arren monumentutzat har ez daitezkeen balio kultureko higiezinak barne hartzen ditu. Balio formal, historiko edo kultural bereziko elementu arkitektonikoak dira, edo horiek barne hartzen dituzte; agirien, informazioen edo iraganeko oroitzapenen lekukoak dira, edo estilo arkitektonikoei atxiki ahal zaizkien aleak.

3. KLASEA. BALIOTIPOLOGIKOKO ERAIKINAK.

Katalogoan barne hartzen ez diren eraikuntzak dira. Ez dute balio formal, historiko edo kultural bereziko elementu arkitektonikorik, ezta aurreko klasean barne hartzen diren beste ezaugarri batzuk ere, baina zuzenketa bereziko eraikinak dira, beren tipologiaren barruan, eta eraikuntza kalitate handikoak.

4. KLASEA. INGURUMEN BALIOKO ERAIKINAK.

Berez, baliorik izan gabe, tipologiak eta eremuko arkitekturaren berezko elementu batzuk mantentzen dituzten eraikinak dira. Hirigune historikoaren multzo irudia eratzen eta ulertzen laguntzen dute eta oso ongi integratuta daude haren barruan.

5. KLASEA. ERAIKIN INTEGRATUAK.

Kultura balio nahikorik ez duten eraikinak dira, 1.900 urtetik aurrerakoak. Ez dute eragin negatiborik hirigune historikoan eraikitako ondareak osatutako multzoan.

6. KLASEA. ERAIKINTXIKIAK.

Bizitegi erabilera ez duten eraikinak dira, oro har, beheko solairukoak (lonjak). Hauek be-
reizten dira:

- Eraikuntza tradizionaleko eraikinak.
- Eraikuntza garaikideko eraikinak.

7. KLASEA. ALDAKETA DESEGOKIAK DITUZTEN ERAIKINAK.

Eraikuntza tradizionaleko eraikinak dira, beren ezaugarri, bolumetria, osaera, material eta bestelakoengatik egokitu ahal direnak. Horrez gain, hirigune historikoaren multzoaren barruan eragin negatiboa izan dezakete edo EZ, baina haren ingurumen ezaugarriak narriatzen dituzte.

8. KLASEA. ERAGIN NEGATIBOKO ERAIKINAK.

Eraikuntza garaikideko eraikinak dira, beren ezaugarri, bolumetria, osaera, material eta bestelakoengatik egokitu ahal direnak. Horrez gain, hirigune historikoaren multzoaren barruan eragin negatiboa dute, eta haren ingurumen ezaugarriak narriatzen dituzte.

9. KLASEA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAK EGOKITU GABEKO ERAIKINAK.

Eusko Jaurlaritzako lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinak dira, hirigintza plangintzarekin bat ez datozenak, edo antolamendu xehatua egiteko duten eremuetan aurretik daudenak. Indarreko hirigintza plangintzaren aurretik dauden ezarpen, eraikuntza, instalazioen edo erabileren ezaugarrietan ez datoz bat, eta zati batean edo osorik eraitsi beharko dira.

10. KLASEA. ORUBEAK.

Eraikinik ez dute eta eraikuntza berriak egiteko gai diren eremu libre pribatuak dira (hesiak, patioak eta abar).

2.1.3. art. Hiri eremuen balioa

Espazio libreen sailkapena egiteko beraien jatorrizko interes historikoa, egiturazko eraikuntza unitateekiko harremana, monumentu balioa eta forma eta konfigurazio ezaugarriak kontuan hartzen dira. Horrela, sailkapen hau ezartzen da:

1. kategoria. Historia eta hirigintza balio oso garrantzitsua duten espazioak.

Jatorrizko espazio libreak dira. Haien egoera baldintza estrategikoak balio funtzional handia ematen die, eta haien ezaugarri morfologiko eta formalak oso garrantzitsuak dira. Honakoak dira:

- Ipar eta Barco kaleak.
- Kale hauek: Gallarza Kapitaina, Concepción eta Concepción kantoia.
- Plaza Nagusia.
- Floria plaza.
- Manuel Navarrete plaza.

2. kategoria. Historia eta hirigintza balio oso garrantzitsua duten espazioak.

Hiri espazio gisa balio funtzional nabaria duten espazioak dira. Hala ere, ez da aurreko kasuan bezain handia, eta baldintza morfologiko txikiagoak ere baditu. Ez dago zalantzarik interesa dutela. Honakoak dira:

- Hirigune historikoaren gainerako kaleak.

3. kategoria. Hirigintza balioko espazioak.

Baldintzatzaile historiko garrantzitsurik gabeko espazioak dira, heredatutako espazioak edo berriro definizio orokorra behar dute espazio sortu berriak. Honakoak dira:

- Crucero plaza.
- Rollo plaza.
- Plaza Berria Eras kalean (18. etxadia).
- 18. etxadian eta Eras kalean dagoen bide berriko kalea.

2.1.4. art. Eraikinetan birgaitze esku hartze formak antolatzeke proposamena

1. Esku hartzeko baldintzak.

HBIPBren katalogazioan EUen sailkapenak bost taldetan antolatzen dira, birgaitze esku hartzearen arabera:

I. taldea. HAPON katalogatutako eraikinak.

1. KLASEA. MONUMENTUTZAT HARTUTAKO ERAIKINAK EDO KALIFIKATZEKO PROPOSATUTAKOAK.

2. KLASEA. HAPORREN KATALOGOAK UDAL ETATOKI MAILAN BABESTUTAKO ERAIKINAK.

II. taldea. Historia, arkitektura edo ingurumen baliokoak.

3. KLASEA. BALIOTIPOLOGIKOKO ERAIKINAK.

4. KLASEA. INGURUMEN BALIOKO ERAIKINAK.

III. taldea. Balio historiko eta arkitektonikorik gabe.

5. KLASEA. ERAIKIN INTEGRATUAK.

6. KLASEA. ERAIKINTXIKIAK.

IV. taldea. Egokitu gabeak.

7. KLASEA. ALDAKETA DESEGOKIAK DITUZTEN ERAIKINAK.

8. KLASEA. ERAIKIN NEGATIBOKO ERAIKINAK.

9. KLASEA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAK EGOKITU GABEKO ERAIKINAK.

V. taldea. Eraikinik gabe.

10. KLASEA. ORUBEAK.

I. taldean barne hartzen diren eraikinak ezingo dira ez eraitsi, ez ordezkatu, banakako fitxan horrela uzten den elementu puntaletan izan ezik. Nahitaez mantendu beharko dira, eta indarreko Lurzoruaren Legeko (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 76. artikulua ondo ondoetarako katalogatuta geratuko dira. Monumentu gisa deklaratu diren talde honetako eraikinek deklarazio horrek uzten dituen jarduerak bakarrik izan ahalko ditu.

Talde honetan barne hartutako eraikuntza edo eraikin guztien, nahiz berrogeita hamar urtetik gorako bizitegi erabilera duten eraikinen jabeek, ikuskapen bat egitea eskatuko diote arkitekto bati, hamar urtez behin, eraikuntzaren edo eraikinaren kontserbazio egoera azter dezan, indarreko lurzoruari buruzko legearen 200. artikulua arabera (ekainaren 30eko 2/2006 Legea).

II. taldean barne hartutako eraikinak indarreko lurzoruari buruzko Legearen 201. eta 202. artikuluen arabera, "Legezko aurri egoeran" edo "Hur-hurreko aurri fisikoan" daudenean bakarrik eraitsi eta ordezkatu ahalko dira, edo dagokion EUren fitxan esplizituki hala ezartzen bada, betiere ezartzen diren baldintzei jarraiki.

III. taldean barne hartutako eraikinak HBIPB honek eraikin berriaren antolamendurako ezartzen dituen mugarik gabe eraitsi eta ordezkatu ahalko dira, betiere EUren fitxan kontrakoa adierazi ezean.

IV. Taldean barne hartutako eraikinak osorik edo zatika eraitsi beharko dira osorik ez diren elementuetan, EU bakoitzaren banakako fitxan zehazten denaren arabera. Hala ezartzen bada, oinplano berriko beste batzuekin aldatu ahalko dira.

2. Esku hartze motak.

Baimentzen diren esku hartze motak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduerak babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretu Proiektuaren I. eranskinean jasotzen dira. Hauexek dira:

a). Urbanizatzeko esku-hartzeak.

Dauden urbanizazio-elementu eta hiri-altzariak kontserbatzeko, zaharberritzeko, eraberritzeko eta handitzeko lanak dira. Hiri espazioen 1., 2. eta 3. kategorietan aplikatuko dira.

Dekretu horren beraren arabera, "ondare urbanizatua birgaitzeko urbanizazioko esku-hartzeak honetan daude: jadanik badauden urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berritzatzeko edo handitzeko obrak egitean, baita birgaitze-plan berezietan berariaz horrela zehaztuta agertzen diren berritik eraikitzeko obrak egitean ere.

Ondorio horietarako honako hauek hartuko dira urbanizazioko elementutzat:

- Hiri-zerbitzuak osatzen dituzten azpiegiturako mota guztietako sareak, hala nola, ura eta gasa banatzekoak, estolderia, saneamendua, argiteria publikoa eta energia elektrikoaren banaketa, beren osagarri guztiekin eta eraikuntzekin dituzten banan banako loturekin batera.

- Kale, plaza, zumardi, parke eta jabari eta erabilera publikoko beste edozein espazioren zoladura.

- Kale, zumardi, plaza, parke publiko eta berdeguneetako lorategiak osatzen dituzten elementuak, zuhaitzak eta babes-elementuak barne.

Hiri-altzaritzat joko dira kaleetan urbanizazioko edo eraikuntzako elementuei gainean edo lotuta jartzen zaizkien gauza guztiak, horiek aldatu edo mugitu arren elementuetan funtsezko aldaketarik ez eragiteko moduko ezaugarriak izango dituztenak.

Urbanizazioko elementuen eta hiri-altzarien multzoak osatzen du ondare urbanizatua”

b). Eraikuntzak birgaitzeko esku hartzeak:

1. Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak.

2. Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak.

3. Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua handitzea ondorio ez duten aldaketak dakartzatenak.

• I. azpitaldea. Eraikitakora zorrozki mugatzen den esku hartzea.

– Zaharberritze zientifikoa.

– Zaharberritze kontserbadorea (A, B eta C motak).

– Kontserbatzea eta apaintzea.

– Sendotzea.

• II. azpitaldea. Aldaketa sakonagoa egiteko aukera ematen duen esku hartzea.

– Berreraikitzea.

– Eraberritzea.

4. Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia handitzea ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

Aurreko esku hartzeak ordezkatzeta eta berreraikitzea bezalako bitariko esku-hartzeen kalterik gabe ulertzen dira.

1. Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzeak:

a) Oin berriko eraikuntza esku hartzeak. Esku hartze horren barruan egon daitezke eraikuntzaren antolamenduan ezartzen diren eraikuntza unitateak, eraikinik gabeko hiri lurzoruan edo dauden orubeetan, jadanik eraitsita dagoen beste eraikin batek aurretik hartutako azalaren gainean ezartzen direlako. Ezin dira barne hartu berreraikuntza kategorian, dagozkien fitxetan adierazten den moduan. Egin daitezkeen obrak eraikuntza unitateen fitxa bakoitzean jasotzen dira, eta HAPOn eta HBIPBren eraikin berriaren araudia ere bete beharko dute.

2. Jadanik badauden eraikuntzak errausteko esku-hartzeak:

a) Eraispn osoko eta berreraikuntzako edo oin berriko esku hartzeak. Esku hartze honen barruan egon daitezke II. taldean katalogatutako eraikinak, Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua eta indarreko aurreko dekretuak aplikatzen diren kasuetan, edo indarreko lurzoruari buruzko legearen (maiatzaren 30eko 2/2006 Legea) 201. eta 202. artikuluen kasuetan, III. taldean (berreskuratze jarduerak aukeratu ahalko dira), eta IV. Taldean, barne hartzen bada. Mota honetako esku hartzean egin daitezkeen obrek dauden eraikinen eraispen osoa, berreraikitzea edo ordezkatzeta ekarriko dute. Eraikinaren antolamenduaren arabera oin berrikoak izan daitezke, dagozkien fitxetan adierazten den moduan.

b) Eraispn partzialeko, berritzeko edo handitzeko esku hartzeak. Esku hartze mota honen barruan egon daitezke II. taldean katalogatutako eraikinen zatiak, indarreko lurzoruari buruzko legearen (maiatzaren 30eko 2/2006 Legea) 201. eta 202. artikuluen kasuetan, III. taldean (berreskuratze jarduerak aukeratu ahalko dira), eta IV. Taldean, barne hartzen bada. Mota honetako esku hartzean egin ahalko diren obrek dauden eraikinak partzialki desagertzea (eraispnarenengatik), berritzea edo handitzea ekartzen dute, eraikuntzaren antolamenduaren arabera, dagozkien fitxetan adierazten den moduan, beste eraikuntza esku hartze batzuetan barne hartzen diren gehigarri apalgarriak eraisteko obrei kalterik egin gabe.

3. Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, eraikitako azalera, altuera edo solairuen kopurua HANDITZEA ONDORIO EZ duten aldaketak dakartzatenak.

Kontserbatzeko eta berreskuratzeko esku hartzeak:

a) Zaharberritze zientifikoko esku hartzeak. Mota honetako esku hartzeen barruan egon daitezke I. taldean katalogatutako eraikinak, 1. klasea, "Monumentutzat hartutako edo kalifikatzeko proposatutako eraikinak". Egin ahalko diren obrak Eusko Jaurlaritzako abenduaren 30eko 317/2002 Dekretu Proiektuaren I. eranskinean jasotzen dira: Zaharberritze zientifikoko jarduerak.

b) Zaharberritze kontserbadoreko esku hartzeak. A. kategoria. Mota honetako esku hartzeen barruan egon daitezke I. taldean, 1. klasean ("Monumentutzat hartutako edo kalifikatzeko proposatutako eraikinak") eta 2. klasean ("Katalogoak udal eta toki mailan babestutako eraikinak") katalogatutako eraikinak, dagozkien fitxetan adierazten den moduan. Eraikinaren balio tipologiko, formal eta egiturazkoak nabarmentzeko aukera ematen du; baita osorik berreskuratzeko ere.

Hauek dira egin ahalko diren obrak:

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

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

- Berreskuratu ezin diren zatiak ordezkatzuz finkatzea, egiturazko elementu hauen posizioa edo kota aldatu gabe: kanpoko eta barruko sostengu hormak, forjaketak eta gangak, eskailerak eta estalkia, jatorrizko estaldura materiala berrezarrit.

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

- Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

c) Zaharberritze kontserbadoreko esku hartzeak. B kategoria. Mota honetako esku-hartzeetan sar daitezke I. Taldean, 2. klasean ("Katalogoak udal eta toki mailan babestutako eraikinak") eta II. Taldean, 3. klasean ("Balio tipologikoko eraikinak") eta 4. klasean ("Ingurumen balioko eraikinak"), katalogatutako eraikinak, dagokion fitxan hala adierazten bada. Eraikin hauei aplikatuko zaie: kontserbazio-egoera txarra edo erdipurdikoa duten eta, balio berezia duten elementu arkitektonikorik ez izan arren, ondare eraikiaren zati interesgarritzat har daitezkeen eraikuntzei.

Hauek dira egin ahalko diren obrak:

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

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

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

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

- Funtsezko instalazio teknologikoak eta higienearen eta osasunaren ingurukoak jartzea, aurretiaz adierazitakoa errespetatzen den heinean.

d) Zaharberritze kontserbadoreko esku hartzeak. C kategoria. Mota honetako esku-hartzeetan sar daitezke I. Taldean, 2. klasean ("Katalogoak udal eta toki mailan babestutako eraikinak") eta 3. klasean ("Balio tipologikoko eraikinak") eta 4. klasean ("Ingurumen balioa eraikinak"), katalogatutako eraikinak, dagozkion fitxetan hala adierazten bada. Honako eraikin hauei aplikatuko zaie: zaharberritze zientifikoan barne hartu ezin diren erdi eraitsitako eraikinei, baina jatorrizko eraikuntzako tipoa berrezartzeko aukera eskaintzen dutenei, aurkitutako agiri fidagarriari esker badugulako jatorrizko eraikuntzako tipoaren antolamenduaren berri.

Hauek dira egin ahalko diren obrak:

- Elementu bertikalak eta horizontalak -atariak, eskailera-blokeak, arkupeak, galeriak eta abar- jatorrizko egoerara lehengoratzea.
- Eraikuntza-unitatearen forma, dimentsioak eta eraikuntzaren eta eraikuntza-unitatearen zati irekien -patio, klaustro eta abarren- arteko erlazioa jatorrizko egoerara lehengoratzea.
- Eraikuntzako tipoa osatzen duten gainerako elementu guztiak lehengoratzea.

Hain murriztaileak ez diren esku hartzeak:

e) Kontserbazio, apaintze, finkatze, eraispen partzial, berreraikitze eta berritze esku hartzeak. Mota honetako esku hartzearen barruan egon daitezke I. Taldean, 2. klasean ("Katalogoak udal eta toki mailan babestutako eraikinak"), II. taldean eta III. taldean katalogatutako eraikinak. Egin ahalko diren obrak, kontserbazio, apaintze, finkatze, eraispen partzial, berreraikitze eta berritze esku hartzeetarako Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretu Proiektuaren I. eranskinean jasotzen dira, HBIPBn aipatutako diren eraikinen balio elementu isolatuen nahitaezko mantentzeak ekarritako mugekin, nahiz eta aipatutako dekretu proiektua aplikatu eta eraispen partzial edo puntuala egiteko eta gainerako eraikina ordezkatzeko baimena eman, I. Taldearen, 2. klasearen eta II. taldearen kasuan, edo HBIPBren arabera, eraisteko eta ordezkatzeko baimena ematen da, HBIPBren arabera III. taldearen kasuan.

4. Jadanik badauden eraikuntzen inguruko esku-hartzeak, beren azalera eraikia HANDITZEA ekarriko duten aldaketak sortuko dituztenak.

a) Handitzeko esku-hartzeak. Jadanik dauden eraikuntza unitateen azalera eraikia handitzeko dira, bai oin berriko eraikina altxatuz, bai eraikitako perimetroa handituz, forjatu berriak eraikiz edo beste edozein eraikin eginez. Mota honetako esku hartzean egin ahalko diren obrak, dauden eraikinen eraispen partziala eta berritzea, ordezkatzeko edo handitzea ekar dezakete, eraikuntza unitatearen antolamenduarekin bat, dagozkien fitxetan adierazten den moduan, aldameneko edo hurbil dauden eraikinen balio elementu isolatuak nahitaez mantenduz, handitzeak eragiten dituelako; baita haiekin ez lehiatzeko moduko nahikoa duina den ingurune bat emanez ere.

2.1.5. art. Hiri espazioetan birgaitze esku hartze formak antolatzeko proposamena

Hiri espazioei dagozkien tratamendu baldintzak hauek dira, haien katalogazioaren arabera:

1. Zaharberritzeko tratamendua.

Tratamendu honen barruan daude "Historia eta hirigintza balio oso adierazgarriko" 1. kategorian katalogatutako espazioak. Ahal beste esku hartze zorrotza ekartzen du, espazioaren eta hura eratzen duten eraikinen baldintza formalak aldatzen ez dituzten trazadurak eta elementuak erabiliz, material tradizionalak, hiri altzari tradizionalak eta material berriak baliatuz, integratzen diren diseinuen bidez.

2. Tratamendu integratzailea.

Tratamendu honen barruan daude "Historia eta hirigintza balio oso adierazgarriko" 1. kategorian katalogatutako espazioak. Esku hartze errespetutsua ekartzen du, Espazioaren eta hura eratzen duten eraikinen baldintzak formalak errespetatzen dituzten trazadurak eta elementuak erabiliz, baina eskaera funtzionalei erantzunez, kasu bakoitzean egindako eskaera funtzionalak kontuan hartuz, material tradizionalak eta material berriak modu egokian erabiliz, integratzen diren diseinuez baliatuz.

3. Ingurumen tratamendua.

“Hirigintza balioko” 3. kategorian katalogatutako espazioak dira. Esku hartzea ez da hain zorrotza, hala ere, ingurumen baldintza positiboak mantendu eta eragin negatiboak zuzendu behar ditu, multzoaren diseinu landuaren bidez, eta erabiliko diren elementuak eta materialak egoki aukeratzuz.

2.1.6. art. Eraikina egokitzea eta zaintzea

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean I. mailako ondasun babestuetarako ezarritakoa aplikatuko da.

Eltziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren artikulua hauek beteko dira: 1.4.6.9. artikulua (Gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta egokitasun publikoko baldintzak) eta 3.1.4. artikulua (Katalogatutako ondarearen berariazko kontserbazioa).

Zaharberritzeko jarduerak zenbait maila onartzen dituzte egingo diren obretan, eraikinaren egiturazko egoeraren eta egoera funtzionalaren arabera, baita haren hirigintza egokitzapena kontuan hartuz ere.

Lau maila ezartzen dira:

a) 1. maila.

EU bakoitzean baimendutako esku hartzeak dira, 2.1.4. artikulua 2. puntuan ezartzen direnak. Honela zehazten dira EUen fitxetan:

1. OIN BERRIKO eraikinak.
2. ERAISPENA.
3. ZAHARBERRITZE ZIENTIFIKOA.
4. ZAHARBERRITZE KONTSERBADOREA (A, B eta C kategoria).
5. KONTSERBAZIOA ETA APAINTRASUNA.
6. FINKATZEA.
7. BERRERAIKITZEA.
8. BERRITZEA.
9. HANDITZEA.

b) 2. maila.

Eraikuntza unitate bat hirigintzari dagokionez egokia izateko beharrezkoak diren lanak barne hartzen ditu. Eraikuntza unitate edo eraikin bat hirigintzaren arloan egokitzeko obrak dira, plangintzaren gauzatze jarduera materialak egin ahal izateko, eta hala badagokio, eraikuntza unitate edo eraikin bat osorik edo zati batean kentzeko, plangintzak bere helburuekin batearazina dela deklaratu duelako, hala nola:

1.– ERAISTEA estalkiak, forjatuak, hormak eta eraikinaren egiturazko beste edozein elementu, edo eraikuntza unitatearen lursailen urbanizazioa.

2.– INDARTZEA aurreko ataleko eraispenen ondoriozko egiturazko elementuak.

3.– IXTEKO ELEMENTU BERRIAK BIRJARTZEA, eta hala badagokio, eraikuntza unitatearen lursailak urbanizatzea, bere egoera berrian, 1. ataleko obren ondorioz.

Lehen atalean adierazitako eraispin obren ondorioz eraikuntza unitatean egin behar diren gainerako lanak eraikinaren egiturazko edo eraikuntzako egokitzapen lan gisa hartuko dira (III. maila), edo etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak egokitzeko lan gisa (IV. maila).

c) 3. maila.

Eraikuntza unitatea egiturari eta eraikuntzari dagokienez egokia izateko beharrezkoak diren obrak.

1.– Egiturazko eta eraikuntza elementuen SENDOTASUN ETA SEGURTASUNARI buruzkoak:

- Zimendu egokia izatea.
- Egiturazko elementuen materiala narriatuta ez egotea, haien iraunkortasunak aldatu gabe jarraitzen duela bermatuz.
- Sostengu elementuetan erorikorik ez egotea.
- Habeetan eta forjatuetan gezirik ez egotea.
- Segurtasun bermea, eraikineko hegialak erortzen badira.
- Segurtasun elementuak erorketan aurrean eusteko eta lotzeko bermeak.
- Segurtasun bermeak beste elementu batzuen askatzeen aurrean, hala nola teilak, fatxadako plakazko estaldurak, tximiniak, leiho isurkiak, leihoburuak eta kristalak.

2.– IRISGARRITASUNARI buruzkoak:

- Sarbide independentea bide publikotik edo espazio publikotik.
- Eragozpenik ez egotea etxebizitzetara sarbide librea izateko.

3.– ESTANKONTASUNARI buruzkoak eurian eta hezetasunaren aurrean:

- Itoginik ez egotea.
- Estaltzen duten elementuen integritatea.
- Estalkian elementu arrotzik ez egotea.
- Fatxadetan hezetasunik ez egotea.
- Zolata, horma eta beste elementu batzuetan hezetasunik ez egotea.

4.– INSTALAZIOEN egoera onari buruzkoak:

- Instalazioen estankotasuna eta funtzionaltasuna.
- Instalazio elektriko orokorra, horman edo hoditan sartuta.

c) 4. maila.

Eraikuntza unitate bat egokia izateko egin behar diren obren eta etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun baldintzei buruzkoa da:

1.– Etxebizitzak, gutxienez, bizitzeko moduko BI ESPARRU BEREIZI izango ditu, eta horien barnean sukaldea, jantokia, egongela eta logela bikoitza eta garbigela egongo dira. Sukaldeari eta logelari dagozkionak ezingo dira esparru berean jarri.

2.– GELAK EZ dira ELKARRI LOTUTA egongo, haietara sartzeko logelarik ez erabiltzeko eta era berean komunera sartzeko balio ez izateko moduan. Logela bakarra badago, komuna haren barruan egon ahalko da.

3.– Esparru bizigarriek, garbigelek, sukaldeak eta janaritegiak ezik, KANPORAKO BEIRADUN IREKIGUNE zuzenak izango dituzte. Obra arkitektonikoa eginez kontu hori konpontzea bideragarria ez denean, argia duen beste gune baten bidez argitu ahal izango da esparrua; edo eskailerako zuloaren bitartez bestela, betiere, zulo horrek behar beste argitasun duenean, dela sabai aldetik, dela galeria baten bidez edo antzeko beste gune baten bidez. Gela argitzen duen gunearen azalera sekula ere ez da izango guztizko azalaren ehuneko 10 baino txikiagoa; argia eskailera-begitik sartzen denean izan ezik, kasu horretan gutxieneko azalera aurreko ehunekoaren erdira murriztu baitaiteke.

4.– Komun eta janaritegi gisa baliatuko diren gunek alde batera utzita, gainerako gune guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren AIREZTAPEN-ZULOAK edukiko dituzte; eta zulo horren azalera argiztapen-azaleraren 1/3 izango da. 3. idatz-zatiko aukera berberak onartzen dira.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin izango dira beste gela baten bidez aireztatu; eta sistema berri batez hornitu beharko dira, airea berri eta gunea ondo garbitu ahal izateko.

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

5.– Patioek ARGIA ETA AIREA ematea esparru bizigarriei, eta sortu edo birmoldatu berriak izatea, gutxienez zazpi metro koadroko azalera izatea eta bi metro baino handiagoko argi zuzena.

Patioak, lehendik badago eta eraberritzen ez bada, egungo dimentsioei eutsi ahalko die.

6.– Etxebizitzaren AZALERA ERABILGARRIA 36 metro karratukoa izango da gutxienez.

Esparruak ez dira honako azalerak baino txikiagoak izango:

Sukaldea 5 m²

Sukaldea-jantokia 8 m²

Egongela 10 m²

Logela nagusia 10 m²

Logela bikoitza 8 m²

Logela arrunta 6 m²

Komuna 1,5 m²

Etxebizitza guztiek logela nagusia, egongela, sukaldea eta garbigela eduki beharko dituzte gutxienez.

Sukaldea, egongela eta jangela eremu berean biltzea aukeratuz gero, gune horren guztizko azalera ez da 18 m² erabilgarritik beherakoa izango.

7.– Egiturazko segurtasun zuzena duen eraikinean dauden etxebizitza guztietan lehendik dauden ALTUERAK gorde ahal izango dira, 2,20 metrokoak edo handiagoak diren bitartean.

Txapitula-erako esparruetan 1,50 metro baino gutxiagoko garaiera librean duten azalerak ez dira metro karratu erabilgarri gisa zenbatuko, eta haien bolumena azalera bereko eta 2,20 metroko gela bati dagokiona baino handiagoa izango da.

8.– Beheko solairuan etxebizitzak egonez gero, ISOLAMENDU TERMIKOA ETA IRAGAZGAI-ZTEA ziurtatu beharko dira, material hidrofugo eta isolagarri egokiak erabiliz.

9.– UR BELTZAK hodi iragazgaitz eta aireztatuen bidez isuriko dira estolderia sare nagusira. Sare hori ez badago, putzu septiko egokiak erabiliko dira, likido afluenta txorrotako uretara isuri edo lursailera bota baino lehen arazteko.

10.– KOMUNEN EKIPAMENDUA gutxienez hau izatea: komunontzia, konketa eta dutxa.

11.– Etxebizitzako INSTALAZIO ELEKTRIKOAK Behe-tentsioaren Arautegia beteko du.

12.– Etxebizitzak BEROKUNTZA-instalazioa izango du.

2.1.7. art. Hiri espazioak egokitzea eta kontserbatzea

Espazio libreek eraikinen antzeko tratamendua izango dute haietan esku hartu behar denean. Hori dela eta, tratamendu eta jarduera hauek definitzen dira:

1. Zaharberritzea.

Esku hartze honek ez du aldatze jatorrizko baldintza formalik. Esku hartzen den espazio librearen historia eta hirigintza balioa mantentzen da, eta jatorrizko materialak erabili beharko dira. Horiek egon ezean, jatorrizko espazioa aldatzen ez dutenak erabiliko dira.

• Plaza Nagusia.

• Florida plaza.

- Elizako plaza.

2. Berritzea.

Espazioa alda dezakeen esku hartzea, funtzionaltasun baldintza hobeetara egokituz.

- Crucero plaza.

3. Birjartzea.

Egoera txarrean dauden elementuak partzialki edo osorik ordezkatzeko aukera ematen du, baina espazioaren baldintza formalak aldatu gabe.

- Kale hauek:

4. Urbanizazio berria.

Espazio berriak eraikitzea edo HBIPB gauzatzearen ondorioz, azalera handitzen duten espazioak amaitzea. HBIPBren arabera egoki zolatu gabeko kaleak ere barne hartzen dira. Honako hauek dira:

- Rollo plaza eta eranskinak.
- 18. etxadiko eremu berria.
- 18. etxadiko kale berria eta 18. eta 17. etxadien artean.
- Lerrokadura berriko eremua 1. etxadian, errepidearekiko.
- Lerrokadura berriko eremua 7. etxadian.
- Lerrokadura berriko eremua 31. etxadian, errepidearekiko.
- Ospitale kalea, HAPOn 5. EUrekin elkartzen den perimetroan.

2.1.8. art. Dauden hiri zerbitzuak

1. Energia elektrikoko sarea.

Gaur egungo instalazio elektrikoa airetik doa, zeharkako loturekin eta gurutzatzeekin.

Urbanizazio proiektu orotan dagozkion lurpeko kanalizazioak ezarriko dira, instalazio horien etorkizuneko kokapenerako.

2. Argiteria publikoko sarea.

Gaur egungo argiteria sareak sare elektrikoaren ezaugarri berak ditu, hau da, airetikoa da, zeharkako gurutzatze eta loturekin.

Urbanizazio proiektu orotan dagozkion lurpeko kanalizazioak ezarriko dira, instalazio horien etorkizuneko kokapenerako.

3. Telekomunikazio sarea.

Energia elektrikoko eta argiteriako sarearen irizpide bereberei jarraituko zaie fatxadatik airetik doanean.

Urbanizazio proiektu orotan dagozkion lurpeko kanalizazioak ezarriko dira, instalazio horien etorkizuneko kokapenerako.

4. Saneamendu eta euri uren sarea.

Sare berrituak dituzten eremuetan, hala nola Las Eras eta Kanposantu kaleetan, euri urak eta hondakin ureak bereizten dituen sarea dute. Gainerako kaleetan banako sarea dago. Hormigoizko eta PVCzko hodiak dira, diametro desberdinetakoak, saneamenduko informazio planoan zehazten den moduan.

Oro har egoera onean dago. Eremuka berritzen joango dira hala eskatzen duten instalazioak.

Urbanizazio-proiektu orotan instalazio hauetarako dagozkion sare bereizlea, haren dimentsio eta diseinua ezarriko dira, indarreko araudia betez.

5. Edateko uraren sarea.

Sare honek kale hauetatik igarotzen da: Ipar kalea, Barco, San Andres eta Bajada de las Huertas. Galdaketako 150 mm-ko hodia da. Kanposantu eta Eras keen sarea Barco kaleraino galdaketakoa ere bada, 125 mm-koa. Gainerako kaleek diametro desberdineko polietilenoazko hodiko ur sarea dute. Zenbait tarte laburretan ez daude identifikatuta materiala eta diametroan, baina ez da baztertzeko fibrozementuzkoak izatea. Kanposantu kalea da, 12. etxadiaren parean, 4. eta 5. etxadien arteko adarrean, San Andres elizaraino. Adar hori 18. etxadian sartzen da, zenbait adar 24. eta 21. etxadian sartzen dira, Rollo plazatik Monjiok kaleraino, eta adar bat Plaza Nagusian, 21. etxadiraino. Tarte laburrak dira, eta lehen laurtekorako materiala aldatzea aurreikusita da.

Oro har egoera onean dago. Eremuka berritzen joango dira hala eskatzen duten instalazioak.

Ez dago hirigunean ura hornitzeko edo ur presio arazorik.

Urbanizazio-proiektu orotan instalazio hauetarako dagozkion lurpeko kanalizazioak, haren dimentsio eta diseinua ezarriko dira, indarreko araudia betez.

6. Bideen tratamendua.

Gaur egun zenbait tratamendu daude hirigune historikoko bideetan, denboran zehar egin diren esku hartzeen ondorioz. Harri tratamenduak nagusitzen dira, galtzada-harrikoa, kale nagusietan harrizko lauzarekin inguratuta.

Horrez gain, zenbait eremutan, harrizko galtzada-harria erabili ordez, hormigoizkoa erabiltzen da, harrizko lauzarekin, eta hormigoi inprimatuko zoladura.

Asfaltozko zoladurak errepidetik Ospitale kalerako sarbidean bakarrik geratzen dira, 6. eta 4. etxadien artean.

Urbanizazio proiektu orotan, dagozkion zoladurak, haien materiala eta diseinua ezarriko dira, indarreko legedia betez.

7. Azpiegituren baldintzak.

Materialen, diseinuaren eta eraikuntzaren baldintza guztiak kasuak kasu idazten den urbanizazio proiektuan jasoko dira.

III. TITULUA. ORDENANTZA OROKORRAK

1. KAPITULUA. HIRIGINTZA BALDINTZAK

3.1.1. art. Hirigintzako definizioak

Eltziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioen 1.5.1. kapituluaren barne hartzen direnak dira.

2. KAPITULUA. ERAIKINAREN BALDINTZAK

3.2.1. art. Eraikinaren elementuen definizioak

Eltziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko ordenantzak aplikatzeko oinarrizko definizioen 1.5.1. kapituluaren barne hartzen direnak dira.

3. KAPITULUA. HIRIGINTZA EGOKITZAPENEN ARAUDIA

3.3.1. art. Ordenamenduz kanpoko egoerak

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan adierazitakoaren arabera, antolamendutik kanpokotzat hartuko dira

eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, baldin eta planeamenduan epe jakin batean kenduko direla aurreikusi bada, sistema orokorretako eta toki sistemetakoa jarduketa isolatu, integratu edo egikaritzeko baten eremuaren barruan sartuta geratu direlako. Los elementos disconformes con este Plan están identificados en el plano 4. Alineaciones de la Edificación. Edificios Fuera de Ordenación, del PERICH.

Alde batetik, antolamendu berriarekin bateraezinak diren instalazioak, eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak, eta bestetik, partzialki bateraezinak direnak bereizten dira.

Lehen honen ondorioetarako, eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak kategoria hauetako batean daudela esaten da:

a) Antolamenduz kanpo: indarrean dagoen hirigintzako plangintzaren aurreko eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta erabilerak, lege honetan araututako jarduketa bakar edo integratu batean edo sistema orokor edo lokalak gauzatzeko jarduketa batean sartzen direla eta plangintzaren arabera epealdi jakin batean desagertu behar direnak.

b) Hirigintza plangintzarekin bat ez datozenak: eraikinak, eraikuntzak, instalazioak eta indarreko hirigintza plangintzarekin bat ez datozen erabilerak, eta desagertzea aurreikusten ez duena edo epe bat finkatzen ez duena. Bi maila daude:

a. A maila:

1. Antolamendu xehatuak ezarritako fatxadako gehieneko edo nahitaezko lerroetatik ateratzen direnak.

2. Solairu batean baino gehiagotan gainditzen dutenak (atikoa edo teilatupekoa ez dena) sestra gainean baimendutako gehieneko kopurua.

b. B maila: plangintza xehatuaren zehaztapenen bat ez betez, antolamenduz kanpokotzat hartzen ez direnak, edo A mailako antolamenduarekin bat ez datozenak. Hauek ditugu:

1. Araudian utzitakoekin bateraezinak diren erabilerak dituztenak.

2. Aldaketa apalgarriak. Eraikinaren lagapen partzialeko kasuak ditugu, kalifikaziorako utzitakoekin bateragarria den erabilera den gehigarri apalgarriak desagertzeko arautzen direnak.

3. Egoera onean dagoen eraikin berria aldatzea. Talde honen barruan, egokitu gabeko tipologiarengatik; ezarpen, bolumetria, osaera eta materialen ezaugarriengatik antolamenduzko kanpoko egoeran dauden eraikinak barne hartzen dira. Eragin negatiboak dituzte hirigune historikoan, nahiz eta eraikin berriak izan eta kontserbazio egoera onean egon.

4. Beste batzuk.

Planeamenduarekin bat ez datozen A mailako eraikin, eraikuntza eta instalazioak zaharberritu, kontserbatu eta apaintzeko, finkatu eta eraberritzeko esku hartzeak onartuko dira, betiere eraikina handitu gabe, eta obra horien kostuak eraikina ordeztzeko kostuaren erdia gainditzen ez baldin badu.

Ez dira baimenduko antolamenduz kanpo deklaraturako eraikin eta eraikuntzak modernizatzeko, finkatzeko, bolumena handitzeko edo hobetzeko lanak, hau da, hala kalifikaturako eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan, 5. eta 6. puntuetan, baimendutakoak gainditzen dituzten eraikuntza arloko esku hartzeak egiteko lizentzia ukatzea ekartzen dute, bi puntu hauek adierazitako salbuespenekin:

- Eraikin, eraikuntza edo instalazio batean zati bat edo eraikuntza gorputz bat bide tekniko normalen bidez antolamendutik kanpoko kalifikazioa duen zatitik bereiz badaiteke, antolamenduz kanpoko araubidetik salbuetsita geratuko da, eta dagokionari lotuta, proposaturako antolamenduarekin bat etorritu.

- Proiektatzen ari den sistema orokor baten eremuan egoteagatik antolamendutik kanpoko kalifikazioa duten eraikinek, eraikuntzek edo instalazioek antolamendutik kanpoko kalifikazioa galduko dute baldin eta proiektua gauzatuak ez badaude jabari publikoa eratzeko desjabetu diren lurren barruan, eta dagokien egoerara igaroko dira, proposatutako antolamenduaren arabera.

Oro har, handitzea ez beste eraikuntzako esku hartze oro egin daitekeela ulertuko da, berreraikuntza izan ezik, eta kasu horretan, antolamendu xehatu berrira egokitu beharko dira.

Gainera, handitzeko obrak ere baimendu ahalko dira kalifikazio xehatuak lurzatiari esleitutako eraikigarritasuna amaitu arte, betiere eskatzen diren gainerako zehaztapenak betetzen badira eta ez badira okertzen kalifikazio xehatuarekin ez egokitzeko baldintzak.

EUren fitxa bakoitzean, planteamenduarekin bat ez datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan aplikagarriak diren baldintzak eta obrak ezarriko dira.

Planteamenduarekin bat datozen eraikin, eraikuntza eta instalazioetan, eraikuntza jarduerak hirigintza antolamenduak eta eraikuntza unitateen fitxek ezarritakora egokituko dira.

3.3.2. art. Kontserbatzeko betebeharrak eta aurri deklarazioa

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legean I. mailako ondasun babestuetarako ezarritakoa aplikatuko da.

Urbanizazioen kasuan, zaintzeko betebeharrak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 197. artikuluan ezarritakoak eraenduko du.

Interes kulturalerako eraikin eta higiezinak katalogatzeak zera dakar berekin: eraikin eta higiezin horiek hirigintzako eta ondare kulturalerako legeriaren arabera babestu beharra dauden balio jakin batzuk dituztela adieraztea eta, ondorioz, batetik, diru-laguntzen, zerga-salbuespenen eta gainerako onuren araubideetan sartzea; eta bestetik, aurri-araubide orokorretik salbuestea eta dagokien zehapen-araubidean sartzea.

Ondasun higiezin bat katalogatuz gero, jabetzak eta eskumena duen administrazioak kontserbatu, babestu eta zaindu egin behar dute nahitaez. Alde horretatik, administrazioak jabetzak dagozkion betekizunak betetzen dituela zaindu behar du eta katalogatutako ondasunek irautea ziurtatzeko legeko neurriak hartu behar ditu.

Lursail, eraikuntza eta eraikin katalogatuak zaindu eta birgaitzerakoan arau hauek ez ezik subsidiarioki aplikatu beharreko gai hauen inguruko legeak ere bete behar dira: hirigintza, ingurumenaren babesa, ondare arkitektoniko eta arkeologikoak eta hiri-birgaitzea.

Jabetzari lotuta dagoen ondasuna artatu edota konpondu beharrak ez ditu bazter uzten errentamenduei buruzko legerian ezarrita dauden errentatzaileen betebeharrak eta eskubideak.

Eraikuntza edo eraikin baten legeko aurri egoera deklaratu da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 201. artikuluan ezarritakoaren arabera. Interes kulturalerako eraikin eta higiezinak, katalogatuz gero, aurri-araubide orokorretik kanpo utzi behar dira.

Ondasun higiezin katalogatuetan kasu hauetan deklaratu daiteke aurri-egoera:

- Aurri fisikoa konponezina bada, hau da, gutxieneko segurtasun-kondizioak arriskuan jartzen dituzten kalteak badaude, kalte horiek baliabide normalekin teknikoki ezin badira konpondu eta helburu estrukturala duten eraikuntzako elementuak ordeztu behar badira, zehazki elementu horien guztien ehuneko 70 baino gehiago. Horrez gain, ez du egin behar diren obren kostuaren ehuneko 50aren (edo, hala badagokio, ehuneko 60aren) eta kostu osoaren arteko aldea egikaritzeko diru-laguntzarik egon behar.

Espedienteak teknikari eskudun baten txostena eduki behar du, eta txostenak honako hauek jaso behar ditu: batetik, higiezinako egiturazko elementuen inbentarioa eta neurketa xehatua, elementuak motaren arabera sailkatuta (zangak, forjatuak, zertxak, panelak eta abar) eta higiezinaren portzentajea adierazita; bestetik, ordeztu behar diren egiturazko elementuen

zerrenda, mota bereko elementu guztien aldean dagokien portzentajea adierazita; eta azkenik, bi portzentaje-sail horien biderkaduren batura (ehuneko 70 baino handiagoa izan behar du).

- Aurreko puntuan adierazitako kalteak konpontzeko gastua higiezinaren gaur egungo balioaren ehuneko 70 baino handiagoa izatea eta ehuneko 50eko mugaren eta aurrekontuko kostu osoaren arteko aldea egikaritzeko behar den diru-laguntzarik ez egotea.

Espedienteak txosten tekniko bat eduki behar du, non konponketa-lanen aurrekontua jaso behar den. Lan horien kostuak higiezina berritzeko balioaren ehuneko 70 baino handiagoa izan behar du; hori, gaur egungo baliabide, teknika eta materialekin jatorrizkoaren azalera eta bolumen bereko eta antzeko eraikuntzako kategoria eta kalitateko beste eraikin bat egiteko gaur egungo kostua oinarritzat hartuta kalkulaturik. Higiezin katalogatuak balio ekonomikoaz aparteko beste balio batzuk dituzenez (historikoa, artistikoa eta abar), berritzeko balorazio horri ez zaio adinagatiko balio-galeraren koefizienterik aplikatuko. Maiorazioko koefizienteak, ordea, aplikatu daitezke, katalogatzea eragin duten balioak direla eta.

Higiezin katalogaturen baten aurre-deklarazioaren espedientea hasiz gero, eskumena duen zaintza-organoari jakinaraziko zaio, eta organo horrek txosten lotesle bat egingo du, zeina espedienteari gehituko zaion.

Elementu katalogatu bat hur-hurreko aurre-egoeran badago eta ondasun eta pertsonak arriskuan badaude, udalak legeak ezarritako presako neurriak hartuko ditu: higiezina hustea, higiezina behera etorri gero kaltetu daitezkeen eremuak hesitzea eta bizilagunen, oinezkoen eta, orokorrean, ondasunen segurtasuna zaintzeko antzeko neurriak. Horrez gain, eskumena duen zaintza-organoari egoera horren berri emango zaio berehala.

Higiezin katalogatu baten aurre-deklarazioaren espedienteari hasiera ematen bazaio edo hur-hurreko aurre-egoeran dagoela jakinarazten bada, higiezina nahitaez desjabetzeko prozedura has daiteke.

Udalak obrak gauzatzeko aginduak eman beharko ditu, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 203. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3.3.3. art. Lurzatikatzea eta eraikinen tipologia

Abenduaren 30eko 317/2002 EDren 7 puntua beteko da: "Eraikuntza unitatea da eraikin bat edo batzuek osatutako multzoa, eta haiekin osatutako lurzati erregistroko unitate bat da. Horrela, intereseko unitate morfologikoa osatzen dutenez ezin dira bereiz besterendu. Beraz, eraikina edo eraikinak eraisten ez diren bitartean mantendu behar dira.

Hiri lurzoru finkatua eta finkatu gabea, eraikigarritasun haztatua handitzen bada, dagoen lurzatikatzea berresten da HBIPB hau behin betiko onartzen den unean. Ondorio hauetarako, aurretik dauden lurzatiekin bat egiten dute finken zenbait zatik, proposatutako antolamenduan hala ezartzearen ondorioz jabari eta erabilera publikora pasa behar duten lursailek baztertu-takoan. HAPOn 1.5.2.1. artikulua arautzen duenaren arabera aldatu ahalko da.

Tresna hau behin betiko onartzen denean dauden lurzatiak eraikigarriak izango dira, nahiz eta azalera partzelazioetarako ezarritako gutxienekoa baino txikiagoa izan eta/edo aurrealdeko mugaren neurria ezarritakoa baino txikiagoa izan. HBIPB onartu aurreko egoera hori dela egiaztatzeko eskritura publikoa edo dokumentu pribatua aurkeztu behar dira.

Guztira 12 metroko fatxada aurrealdea gainditzen ez duten lurzati taldekatzeak uzten dira, babestutako eraikinak badira salbu, edo aurretik, landa unitate bakarra eratu badute.

HBIPB hau behin betiko onartzearen ondorioz sortzen diren lurzati guztiek, gutxienez, 60 m²-ko azalera izango dute, eta 6 m-ko "aurreko mugako gutxieneko dimentsioa" (kalerako fatxada). Gainerako mugen dimentsioak libreak izango dira.

Eraikin atxikiak izango dira, eta jabari eta erabilera publikoko espazioen lerrokatzea eratu dute. Erabilera nagusia atxikitako etxebizitzarena izango dela ezarri da.

3.3.4. art. Kontserbazio ordenantzaren mendeko eraikinak: I. eta II. motak

Ondasun kultural kalifikatuek izendapenei dagokien babes-araubidea eta aplikatu beharreko legeria bete behar dituzte. 571/1963 Dekretuak babestutako elementuak ezin dira Arabako Foru Aldundiko organo eskudunek baimena eman aurretik lekuz aldatu, eta obrak eta konponketak egiteko ere baimena behar da.

Azken lurzatia eta haren lerrokadurak "Lerrokadurak eta antolamenduz kanpoko eraikinak" planoak ezartzen dira.

Eraikin batean eraikuntzako birgaitzeko esku hartzea egin ahal izateko, Plan Orokorrean ezarritako lagapenak egin beharko dira alde aurretik, kudeaketa moduen arabera.

3.3.5. art. Berreskuratze ordenantzaren mendeko eraikinak: II. eta III. taldeak

Azken lurzatia eta haren lerrokadurak "Lerrokadurak eta antolamenduz kanpoko eraikinak" planoak ezartzen dira. Eraikinaren lerroak bat datoz daudenekin, beraz, ez dira aldatu behar.

Eraikin batean eraikuntzako birgaitzeko esku hartzea egin ahal izateko, Planean ezarritako lagapenak egin beharko dira alde aurretik, kudeaketa moduen arabera.

Antolamenduz kanpo dauden edo hirigintza plangintzarekin bat ez datozen zatietan lurzoruari buruzko Legean ezarritakoa aplikatuko zaie. Horrela, antolamenduz kanpoko egoera honen edo hirigintza plangintzarekin bat ez datozen arrazoiak kentzeko obrak, eraikinaren aurri orokorra saihesteko finkatze eta estankotasun obrak egitea onartuko da, betiere obra horiek egiturazko elementuan ehuneko 20an baino gehiagoan eragiten ez badute. Horrez gain, jabeak, eraikinaren balio gehikuntzari uko egin beharko dio berariaz, desjabetu ahal izateko. Beraz, balio hori, obrak baimendu aurretik finkatu beharko da, Jabetzaren Erregistroan izena emanda.

Multzo osoak 8 metroko fatxada aurrealdea gainditzen ez duen eraikin taldekatzeak baimenduko dira.

Eraikinaren altuera libreak 2,50 metrotik behera badaude, 2,50 m lortu arte handitu ahalko dira, forjatuen artean, eta hegalaren edo erlaitzaren muga aldatu ahalko da, gehieneko altuera 0,50 metrokoa izan arte. Ezingo du inola ere gainditu oin berriko, ordezkatzeko eta handitze esku hartzeetan baimendutako gehieneko altuera. Nolanahi ere, EU bakoitzaren fitxan jasotakoa lehenetsiko da.

3.3.6. art. Eraikin berriko ordenantzaren mendeko eraikinak: II., III., IV. eta V. taldeak

Azken lurzatia eta haren lerrokadurak "Lerrokadurak eta antolamenduz kanpoko eraikinak" planoak ezartzen dira. Eraikinaren lerroak bat datoz daudenekin, beraz, ez dira aldatu behar.

Eraiki ahal izateko, HAPOn ezarritako lagapenak egin beharko dira alde aurretik, kudeaketa moduen arabera.

Lurzatiaren unitatea azpizatitzen bada, sortzen diren lurzatiak orubetzat hartuko dira baldintza hauek betetzen badira:

- Lurzatiaren gutxieneko azalera 60 m²
- Bide publikorako fatxadaren aurrealdea 4 m baino handiagoa eta 8 m baino txikiagoa.
- Alboko mugak 75 °-ko angelu bat osatzen badu fatxadako lerroarekin, lurzatiaren gutxieneko aurrealdea 5 metrokoa izango da.

Eraikina ordezkatzeko den kasuetan, Eraikin berriaren ordenantzaren zehaztapenetara egokitu behar da; baita aurretik definitutako hirigintza egokitzapeneko baldintzetara ere.

4. KAPITULUA. ERAIKUNTZA ETA URBANIZAZIO ORDENANTZAK

3.4.1. art. Aplikazio eremua

Ordenantza hau oin berriko eta ordezkatzeko eraikinetan, katalogatutako erakinek berreskuratzeko eta kontserbatzeko eraikinetan, eta katalogatu gabeko kanpoko berrikuntzetan aplikatuko da.

3.4.2. art. Eraikuntza ekintzen aurreko baldintzak

1. Jarduketa baldintzak.

Eraikuntzako birgaitze esku hartze bat egin ahal izateko, lerrokaduren kanpoaldean eta erabilera publikoko espazio librean sistemaren barruan dauden lagapenak egin beharko dira aldeztu aurretik, eta hala badagokio, aprobetxamendu lagapenak egin beharko ditu, indarreko legea eta HAPO betetzeko.

2. Aurretiko espedientea.

Ezin denez sartu balio historiko eta arkitektonikoak ezagutzen ez diren eraikinak birgaitzeko, espedientea izapidetu beharko da proiektuaren aurretik, kudeaketa moduetan ezarritakoaren arabera.

3. Antolamenduz kanpo dauden eraikinen araubidea.

Antolamenduz kanpo dauden eraikinak Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak edo kasuak kasu ordezkatzeko duen eta indarrean dagoen legediak ezarritakoak arautuko ditu.

4. Aurretiko azterlanak soto eta zingoetan.

Eraikuntza edo birgaitze esku hartzea egin aurretik, sotoak edo zingoak dauden aztertu beharko da, berriro eta kontserbatu ahal diren erabakitzeko.

3.4.3. art. Eraikuntza parametroak

Eraikuntza parametroak zenbatzeko, elkartzeko ez diren bi kaleetarako lerrokadura duten lurzatiak bi zatitan banatuko dira. Horrela, kale garaienarekin lotutako zatia orubearen ehuneko 50aren azalera izango du.

1. Eraikigarritasuna eta gehieneko etxebizitza kopurua.

Eraikigarritasuna eraikuntza unitate desberdinen fitxa bakoitzean arautzen da.

Jadanik eraikita dauden EUetan, aurretik zeuden eraikinen antolamendua finkatzen den esparruetan kokatuta daudenetan, bakoitzaren fitxan, eraikigarritasuna berresten da, HAPOren 1.5.1. kapituluaren ("Ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioak) ezarritako irizpideen arabera neurtuta.

Eraikina ordezkatzeko edo handitzen bada, dagokion EUn baimentzen delako, EUren fitxan baimendutako sestra gaineko gaur egungo eraikigarritasuna garatu ahal da, nahiz eta aldeztu aurretik ez izaten, Legeak ezartzen dituen lagapenak gorabehera.

Sestrarean eraiki ahal da, lurzatiaren ehuneko 100 arte, errepidera ematen duten orubee-tan izan ezik. Ez da kontuan hartuko fitxan oinplano horren eraikigarritasuna.

Teilatupean hartutako gehieneko azalera ezingo da izan etxebizitzaren beheko solairuaren azaleraren ehuneko 70 baino handiagoa. Horrez gain, erlaitzeko, hegaleko eta gailurreko gehieneko altuerak eta baimendutako gehieneko maldak ere bete beharko ditu. Azalera horrek, baimendutako eraikigarritasun osoa kontuan hartzen du, 1,5 m baino handiagoko altuera badu.

EU bakoitzean baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua librea da, EUren dagokion fitxan kontrakoa esaten bada izan ezik.

2. Hartutako azalera eta lurzati batean dagoen eraikin kopurua.

Eraikuntza unitate bakoitzerako Lerrokaduren planoak berariaz adierazten duena izango da.

Eraikinaren forma grafikoki arautuko da lerrokaduren planoan, gehieneko solairu kopurua-
rekin batera.

Aurretik dauden eraikinen ordezkatzea dagoen bolumetriaren formara egokituko da, HBIPB honetan araututakoa baino txikiagoa den solairuen arteko altuera libreko kasuetan eta eraikigarritasuna handitzen den kasuan izan ezik. Hor, planoetan ezarritako lerrokaduretara eta EUren fitxetan emandako parametroetara (altuerari, okupazioari, zortasunei eta bestelakoei dagokienez) egokituko dira.

Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura baimendutako erabilera nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erloetan zaitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, edo, hala behar denean, xehetasuneko azterlanak, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituenak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

Eraikin multzoak erabilera osagarri eta zerbitzarietarako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko ditu, baita beste espazio eta elementu batzuk ere, denak titulartasun eta erabilera komunekoak.

3. Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxienerako tartekak.

Eraikina atxikia izango da, beraz, eraikinak lerrokaduren planoan grafikoki zehaztuta agertzen direnez, ez dago halako parametririk.

Hala ere, aldameneko eraikinetarikoren batean argi eta ikuspegi zortasunak baldin badaude, Kode Zibilak dioena beteko da.

Gauza bera gertatutako da eraiki daitekeen gehieneko sakonerak, planoan edo 7. puntuan (Sakonera eraikigarria) adierazten denak, haren benetako neurria gainditzen baldin badu.

4. Sakonera eraikigarria.

Eraikin berrien kasuan edo jada bertan zeudenak ordezkatzeko kasuan, lerrokaduren planoan atzealdeko fatxadaren lerroa finkatu ez bada, gehienez ere honako sakonera eraikigarria finkatzen da:

- 12 m solairu altxatuetan.
- Beheko solairuetan lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.
- Sestra azpiko solairuetan lurzatiaren sakoneneraino iristerik egongo da.

5. Eraikuntzaren profila edo solairu kopurua.

Eraikuntzaren profila Lerrokaduren planoaren bidez finkatuta geratuko da. Plan horretan, eraikinean baimendutako gehieneko solairu kopurua adierazten da, A/B (a/b). Horrek esan nahi du gehienez A solairu uzten diren sestra gainean, B solairu sestrapean, a atikoa eta b teilatupea.

6. Altueratik gorako eraikuntzak.

Hegaleko edota erlaitzeko gehieneko altueraren gainetik eraikin hauek utzi onartu ahalko dira:

a. Estalkiaren isurkiak. Ezingo dira azken solairuko forjatuaren goiko ertzak fatxadekin eta patioekin egiten duen planotik 4 metro irten eta gehienez ehuneko 44ko malda izango dute.

b. Eskaileren kaxen eta igogailuen etxolen erremateek ezingo dute gainditu erlaitzaren altuera osoa. Elementu horiek, gutxienez, 3 metroko atzeraemangunea izango dute fatxadako lerroarekiko.

c. Txapitulak, estalkipea argitzeko, betiere baldintzak hauek betetzen badituzte:

c.1 Gehieneko luzera ehuneko 15 izango da isurkiko fatxadaren lerroan, hegalarekiko paraleloa den zentzuan neurtuta, Gehienez, 0,80 m bakoitza.

c.2 Bakoitzak hegalarekiko perpendikularra duen luzera gehienez, 1,5 metrokoa izango da eta ez du inoiz gainditu eraikinaren gehieneko gailurra.

c.3 1,5 metroko atzeraemangunea egingo da fatxadako lerroarekiko, eta estalkiko zoladuraren gutxieneko altuera 1 m izango da.

c.4 Estalkiek ehuneko 32 eta 44 bitarteko malda izango dute.

c.5 Mehelineekiko tartea gutxienez 80 cm-koa izango da.

c.6 Aldamenean, kantoian dauden isurkietan, bi isurkiak elkartzen diren tartea gutxienez 2 metrokoa izango da. Debeakuta dago estalkiko isurki desberdinean dauden bi txapitula lotzea.

Hala eta guztiz ere, zehaztutako gehieneko altuera osoaren gaineratik ezin da ezer eraiki, honako hauek salbu:

a. Aireztatzeko edo keak ateratzeko tximiniak Eraikinaren Kode Teknikoak edo kasu bakoitzean indarrean dagoen berariazko Arautegiak ezartzen duen funtzionamendu zuzenaren arabera ezartzen diren altuerekin, eta hori egon ezean, eraikuntza egokiari jarraituz.

b. Berokuntzako eta aire girotuko instalazioen, eguzki-panelen eta CO₂ isuriak gutxitzeko araudia betetzeko ordezkio instalazioen elementuak, beti ahal beste ezkatututa. Hori guztia Eraikinaren Kode Teknikoak edo indarreko berariazko arautegiak funtzionamendu egokirako ezartzen dituen altuerekin, eta hori egon ezean, eraikuntza egokiari jarraituz. Eraikinaren proiektuak elementu horiek jartzeko aukeren azterlana jasoko du, hirigunetik kanpo nahiz barrutik pasaian izan dezakeen eragin negatiboa arintzeko. Udalbatzak aukeratuko du kokapen egokiena, eta lizentzia ematerakoan bete beharreko baldintza gisa jarriko da.

7. Eraikinaren altuera handiena.

EU bakoitzak dagokion fitxan berariaz adierazitakoa izango da, nolana ere nagusituko dena.

Altuera arautzailea eraikinaren altuera gisa definitzen da, sestatik perpendikular neurtuta, fatxadaren erdiko puntuaren edo planoetan ezarritako puntuaren lerrokaduran hartutakoa, planoetan grafiatuta dagoen ala ez kontuan hartuta, eraikinaren erlaitza hasten den lekuraino.

EU baten fitxak araututako altuera unekoa dela ezartzen badu, ezingo da erlaitzaren kota handitu estalkia berritzeko, birgaitzeko edo ordezkatzeko lanetan.

Eraikinaren altuera osoa (goihabearen altuera) erlaitz edo teilatu-hegalaren altuerak eta estalkirako baimentzen den gehieneko maldak baldintzatzen dute zuzenean; betiere, ezin du izan erlaitzaren altuera baino hiru metro altuagoa.

Oro har, zaharberitze eta kontserbatze esku hartzeetan, erlaitzarekiko altuerarik handiena dagoena izango da.

Berrikuntza esku hartzeetan altuera libreak 2,50 metrotik behera badaude, 2,50 m lortu arte handitu ahalko dira, forjatuen artean, eta hegalaren edo erlaitzaren muga aldatu ahalko da, gehieneko altuera 0,50 metrokoa izan arte, 2,50 m horiek lortzeko. Ezingo du inola ere gainditu oin berriko, ordezkatzeko eta handitze esku hartzeetan baimendutako gehieneko altuera.

Oro har, oin berriko, ordezkatzeko eta handitzeko eraikinen erlaitzarekiko gehieneko altuerak fatxadaren erdiko puntuan neurtutako solairu kopuruaren arabera ezartzen da, taula honen arabera:

- I. 3,50 m.
- II. 6,50 m.
- III. 9,00 m.

Teilatupean uzten bada, planoetan (b) gisa adierazten dena, aurretik adierazitako altuerari beste 0,50 m gehitu ahalko zaio, teilatupeko fatxadan dagoen islari dagokiona. Hori dagoeneko kasu bakoitzerako jasotzen da dagokion EUn, altuera erregulatuarearen atalean.

Berritzeko, oin berriko, ordezkatzeko eta handitzeko esku hartzeetan, lurzatiak sestra desberdineko bi edo hiru kaleetara ematen badu, eraikinaren gehieneko altuera lerrokaduren planoan adierazitako puntuan neurtuko da. Kantoi batean dagoen eraikina bada, erlaitza jarraitua izango da perimetro osoan, neurtzen den puntu horretatik. Bi isurkiko estalkia bada irtenbidea, bi erlaitzak mailakatuko dira, jarraitua izango balitz bezala.

8. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak.

Zaharberritze eta birgaitze esku hartzeetan:

Gutxieneko altuerak:

- Beheko solairua: 2,30 m.
- Goiko solairuetan: 2,20 m.

Oin berriko esku-hartzeetan:

Gutxieneko altuerak:

- Beheko solairua: 2,50 m.
- Goiko solairuetan: 2,50 m.
- Erdisotokoa eta sotokoa: 2,25 m.

Gehieneko garaiera:

- Beheko solairua: 3,50 m.
- Goiko solairuak, erdisotokoa eta sotokoa: 3,00 m.

9. Estalkipea:

Estalkipeko eremuak trasteleku edo etxebizitza gisa erabili ahalko dira, azken solairu bizigarrarekin lotuta badaude. Etxebizitza independentea izan daiteke familia anitzeko eraikinetan, solairuko etxebizitza bat baino gehiago dutenetan, edo estalkipean sortzen den etxebizitzaren azalera erabilgarria 50 metro koadrokoa baino handiagoa bada002E.

Ekipamendurako bideratutako eraikinetan gainerako solairuetako erabilera berdinarekin erabili ahalko da, hau da, ekipamendurako, gainerako solairuetako konfigurazio berdinarekin edo desberdinarekin.

Teilatupean hartutako gehieneko azalera ezingo da izan etxebizitzaren beheko solairuaren azaleraren ehuneko 70 baino handiagoa. Horrez gain, erlaitzeko, hegaleko eta gailurreko gehieneko altuerak eta baimendutako gehieneko maldak ere bete beharko ditu. Azalera horrek, baimendutako eraikigarritasun osoa kontuan hartzen du, 1,5 m baino handiagoko altuera badu.

10. Sotoak eta solairuarteak.

Oin berriko eta EUen espazio libreetako esku hartzeetan sotoko solairu bat egin ahalko da beheko solairuarekin lotutako eremu gisa. Horrek, orubearen ehuneko 100 hartu ahalko dira,

betiere sotorik ez badago. Bestela, berrikuntza nagusituko da, horrek dakarren birgaitze esku hartzearekin, bere interesaren arabera.

Ezin da solairuarterik eraiki erakin berrietan.

11. Estalkiak.

Debekatuta daude malda bikoitz ganbileko estalkiak edo isurkia egitea, terrazadun atikoak eta estalkian sartuta dauden terrazak. Debekatuta dago isurki bakarreko estalkia kale bat baino gehiagora ematen duen fatxada duten eraikinetan.

Teilatupearen erabilera uzten denean, baimendutako gehieneko maldara egokitu beharko da. Ez da uzten argiztatze zulo bertikalak edo makurtuak egitea teilatupeko forjatuaren plano desberdinean badaude, mantsarda estalkiak izan ezik (bat 5 m-ko isurkiko), artikulua honen 6. puntuan deskribatutako baldintzekin ("Altueraren gaineko eraikinak").

Solairu kopurua ez denean agortu, terrazak egin daitezke gehieneko solairuaren azpitik dauden solairuen estalkian. Terraza horiek bizitzeko eremuen luzatzea izango da, fatxadaraino. Debekatuta dago mehelinetan kokatzen direnean, fatxadara ematen duen patio ireki bat sortzen dutelako. Ezin dira ere egin mehelinean eraikinak bereiziz.

Eguterak egin ahal dira.

Teilatupeko petoa egin daiteke, erretena ezkutatuta, solairu bateko eraikinetan. Gehieneko altuera 40 cm iznago da baimendutako gehieneko altueraren gainetik.

Berritze eta kontserbazio esku hartzeetan:

Dagoenarekin bat etorriko da.

Oin berriko, ordezkatzeko eta handitzeko esku hartzeetan:

Estalkiaren forma eta hurbil dauden eraikinen azken bolumena egokituko da, betiere fatxadako planoen gainean ehuneko 44ko malda ez badute gainditzen. Hori egon ezean, ehuneko 32 eta 44 arteko malda izango dute fatxadako planoen gainean (18 eta 24 gradu hirurogeita artean). Gailurrerako gehieneko altuera 4,00 metrokoa izango da, azken forjatutik neurtuta.

12. Fatxadetako irtengune eta sarguneak.

Oro har, erlaitzen eta hegalen gehieneko irtengunea bide lerrokaduran edo espazio libre publikoetan, eta hala badagokio, etxadiko patiora ematen duten fatxada lerroan, gutxienez 2 solairu dituzten eraikinetan, ezingo da irten eraikinaren aurreko espazio publikoaren zabaleraren ehuneko 10 baino gehiago: gutxienez, 40 cm, eta gehienez, 80 cm. Solairu bateko eraikinetan, gehieneko irtengunean 30 cm-koa izango da, 3,50 metroko gutxienezko altuerara.

Balkoiak banakakoak izan daitezke fatxada bao bakoitzerako, edo komunak bao bat baino gehiago badago.

Berritze eta kontserbazio esku hartzeetan:

Fatxadetan dauden interes arkitektonikoko hegala berreskuratuko dira, egoera txarrean dauden berrituz. Ezaugarri berdineko beste batzuk jar daitezke, betiere material eta diseinu bera erabiltzen bada.

Berrikuntza esku hartzeetan:

Material desberdineko beste batzuekin ordezkatu ahalko dira, betiere haien konposizioa eta diseinua eraikinaren multzoarekin bat badator.

Debekatuta daude fatxadara itxita dauden hegala.

Oin berriko, ordezkatzeko eta handitzeko esku hartzeetan:

Espazio publikoaren lerrokaduraren gaineko irtenguneak eta sarguneak HAPOn 1.5.1.25. artikuluan ("Fatxadetako irtenguneak eta sarguneak") ezarritako orokorrak dira, zehaztasun hauekin:

- 4 metro baino gutxiagoko zabalera duten kaleetan debekatuta dago fatxadaren edozein irtengune egotea, 2 solairu edo gehiagoko eraikinetako erlaitza eta hegaletan izan ezik; hegalaren gehieneko dimentsioa 0,40 m-koa izango da.

- 6 metro zabal baino gutxiago diren kaleetan, fatxadaren ezin da irtengunerik jarri, salbu erremateak, erlaitzak, balkoiak edo bestelako irtenguneak, betiere osaketakoak edo apaingarriak badira, jasotako solairuetan badaude eta gehienez 0,40 metroko hegala badute.

- Gainerakoetan, 60 cm baino gehiago irten ezingo diren balkoiak uzten dira. Ezin da begiratokirik, galeriarik eta terrazarik jarri kalera ematen duten fatxadetan.

- Ezin dira hegal itxiak jarri, itxituraren materiala edozein dela.

- Fatxadako edozein irtengune, hegalak eta erlaitzak izan ezik, alboko mehelinetik aldentzeko dira, fatxadaren luzeraren 1/10ren berdina den distantzia batera, eta gutxienez, 80 cm-ra.

- Ez da uzten hegaldirik patio horietarako ezarritako gutxieneko dimentsioak murrizten dituzten patio itxietan, ezta nahitaezko gutxieneko atzeraemanguneko eremuetan ere, hegaletan izan ezik.

Patorako fatxadaren, irtenguneak edo hegalak onartuko dira soil-soilik fatxada horren eta mugaren artean 5 metrotik gorako tartea badago. Kasu horretan, aurreko paragrafoetan agertzen diren arau berberak beteko dira.

Barruko patioetan hegak baimenduko dira, eskatutako gutxieneko dimentsioei eragin ezean. Begiratokiak, galeriak eta terrazak uzten dira 80 cm baino gutxiagoko hegala duten patioetan.

13. Markesinak.

Ezin da markesinarik eraiki bideko lerrokaduraren gainean edo espazio libre publikoetan, eraikin berezietan izan ezik, edo EUren fitxan berariaz baimentzen bada.

14. Argi-zuloak.

Estalkian argi-zuloak jar daitezke, forjatuaren barrukoak barne, baina ezin dira bere estradotetik atera. Gehieneko zabalera 80 cm (fatxadara) da, eta gehieneko luzera 120 cm (estalkiko isurkian neurtuta). Haien arteko gutxieneko tartea zabalaren bikoitza da, eta mehelinekiko 80 cm-koa gutxienez, eskailera argiztatzeko eta aireztatzeko bada salbu. Kasu horretan eremu osoa hartu ahalko da.

15. Eskailerak eta atariak.

Berrikuntza esku hartzeetan:

- Ahal bada, eskailerak mantenduko dira, eta erabilera murriztuko eskaileretan 80 cm-ko gutxienekoa gainditzen bada; 100 cm erabilera orokorreko eskaileren kasuan. Tranpalak zaituta jarriko ahalko dira, 45 °-tara dauden eskailera mailekin, CTE-DB-SUAK ezartzen dituen baldintzekin.

- Atarien gutxieneko zabalera 1,20 metrokoa izango da.

Oin berriko esku-hartzeetan:

- Eraikineko zona komunitario (eskailerak, eskailera burua eta ataria) zirkulazioak dagokion araudiak ezarritako gutxieneko ebakuazio baldintzak bermatuko ditu, eta eraikineko etxebizitza eta elementu guztietara sarbide zuzena izatea ahalbidetuko du.

- Zirkulazio eremu guztietako bide librearen zabalera indarreko irisgarritasuneko arau teknikoetan ezarritakoa beteko du.
- Eraikinerako sartzeko atea baino lehenagoko espazioan atari bat egongo da; bertan, lurzoruko planoan 2 m-ko diametrodun zirkulu bat egin ahalko da.
- Altuera libre, gutxienez, 2,40 m-koa izango da, eta 20 cm-tan murriztu ahalko dira kasu larrietan.
- Eskailerak gutxienez 1 metrokoak izango dira, eta CTE-DB-SIn eta CTE-DB-SUAn ezarritakoa beteko da beti.
- Tarte bat, bi tarte edo hiru tartekoak izan ahalko dira. Ezin da tranpalik egin, ezta estugunerik ere eskaileraren ezin tokitan.
- Ezin da eskailera konpentsaturik egin.
- Gutxienezko mailagaina 28 cm-koa izan beharko da, eta kontramailaren gehieneko altuera 18 cm.
- Ez da onartzen eskailera kiribilik etxebizitza kolektiboetan.

16. Patioak.

Ezin da patio irekirik egin espazio publikoetara ematen duten fatxadetan.

Etxadiko patioak edo lurzatiak artikuluko honetako eraikuntzako sakonerak aplikatzen dituzten etorritakoak izango dira, eta baita Eraikinaren Kode Teknikoan (EKT) dagozkien atalak aplikatzen dituzten etorritakoak ere.

Barruko patioak edo etxadikoak erkidetu ahalko dira. Ateratzen diren patioek arestiko gutxienezko neurriak betetzen dituztela bermatu beharko da. Erkidego hori baimena eman ondoren erregistratu beharko da, lurzati mugakideen arteko elkarrekiko egiazko zortasun eskubidea eratzeko eskritura publikoaren bidez.

Berrikuntza esku hartzeetan:

Daudenak mantendu ahalko dira, betiere dimentsio hauek gainditzen badira:

- Gutxienezko zabalera leihok dituzten parametroen artean: 2,50 m.
- Gutxienezko zabalera leihorik ez duten parametroen artean: 2,00 m.

Oin berriko esku hartzeetan:

Eltziegoko HAPOn 4.1.2.10. artikulua (Patioak), 2. atalak (Barne patioa), arautuko du.

Barne patioen zatitzeak ez dira izango 2 m-ko altuera baino handiagoak, eta eskatutako zuzeneko argien baldintzak bermatuko dituzte.

Zaindu eta garbitzeko, higiezinako elementu komunetatik edo zerbitzu ematen dien gela pribatuetatik sartuko da patioetara.

Ezingo dira estali patioak estalkiaren azpian bizigarria den toki bati dagokion argi edo aireztatze zuloen bat badago.

Patioak estali ahalko dira, betiere etengabe aireztapena eta argia bermatzen bada. Azken hori, aireztatze zuloen bidez bermatuko da, eta horien bidez aireztatzen dituzten lokalen eskatutako gutxienezko aireztatze emariaren arabera, eremu eraginkorrek betetzen dituztela egiaztatuko beharko dute. Gutxienez, patioaren azaleraren ehuneko hamar baino handiagoa izango da. Patioak argizatzen dituzten argi-zuloen elementu gardenen azalera horizontalean, egituratik libre, patio horretarako ezarritako gutxienezko azaleraren ehuneko 100a gutxienez izango da, eta beti bere azaleraren 2/3ak baino handiagoa.

Patio barruko zoruak hustubidea eduki behar du.

17. Garajeak.

Beheko solairuan eta sotoko solairuan garajeak uzten dira. Egikaritze unitateetan nahitaezkoztat jotzen da aparkatzea, Eltziegoko HAPOn 1.3.1.15. artikulua ("Definizioak eta klaseak") 5. puntuan ezarritako gutxienerako zenbatekoan.

3.4.4. art. Etxebizitza banaketa eta dimentsioak

Berrikuntza esku hartzeetan beheko solairuan egon daitezkeen "lonjen" sarbideak bereizik dira ataritik.

Debekatuta daude barneko etxebizitzak, fatxadak eremu libre pribatu batera edo jabe beraren patiora ematen badute izan ezik, aurreko eraikina gutxienez 8 metroko distantziara badu.

Debekatuta daude etxebizitzak beheko solairuan, familia bakarrekoak badira edo beheko solairu hori 1. solairuko eremu birekin edo gehiagorekin lotuta badago izan ezik.

Etxebizitzaren gutxienerako programa hau izango da: gela bat, egoteko, jateko eta janaria prestatzeko gai dena, logela bat, eta komun oso bat. Jantoki egongelan sukaldea sar daiteke.

Hiru edo lau logelako etxebizitzetan gutxienez bi komun egongo dira, horietako bat osoa eta beste bat bigarren mailakoa. Komun osoko gelak komunontzia, konketa eta bainuontzia izango ditu, gutxienez 1,40 m luzerakoa, edo 0,80 x 0,80 m-ko gutxienerako dimentsioko dutxa. Bigarren komunak komunontzia, konketa eta dutxa izango ditu.

Gutxienerako azalera erabilgarriko dimentsioak:

Sukaldea: 6,00 m²

1,50 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Egongela: 10,00 m²

3,00 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Jangela: 6 m²

2,00 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Sukaldea-jangela: 8,00 m²

2,00 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Jan-egongela: 12,00 m²

3,00 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Logela nagusia: 10 m²

2,50 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Logela bikoitza: 8,00 m²

2,50 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Logela bakuna: 6,00 m²

2,00 m-ko gutxienerako zabalera oin berriko etxebizitzetan.

Bainugela: 3 m²

Komuna: 1,50 m²

Korridorea: 0,90 m-ko gutxienerako zabalera.

Atondoa: 1,50 m²

Sukaldea-egongela-jangela multzoaren azalera osoa gutxienez 20 m²-koa izango da logela bateko edo bikoitzeko etxebizitzetarako, 24 m² hiru edo lau logeletarako, eta 26 m²-koa bost logela baino gehiagoko etxebizitzetarako.

Etxebizitzek gutxienez 33 metro karratuko azalera erabilgarria izango dute.

Etxebizitza guztiek, gutxienez, logela nagusi bat izango dute.

3.4.5. art. Sotoak eta erdisotoak erabiltzeko baldintzak

Nahikoa aireztatzen natural edo behartua izan beharko dute, eta indarreko berariazko araudia beteko du.

Soto eta erdisotoetan ezin da banakako etxebizitzarik jarri.

Etxebizitza askoko eraikinetan komuniteterako zerbitzu-gelak jar daitezke, adibidez: igogailuaren makina-gelak, berokuntza, beroa, elektrizitatea, erregai- edo ur-deposituak, trastelekuak eta garajeak. Betiere, dagozkien eraikuntza-baldintzak bete behar dituzte eta erabilera espezifikokoaren arabera izapideak egin eta baimenak lortu behar dira.

Erdisotoak bizigarriak izango dira, soilik, familia bakarreko etxebizitzetan goiko solairuarekin lotuta badaude eta, betiere, aireztapen gurutzatua posible bada.

3.4.6. art. Aireztatzea eta argizatzea

Eremu bizigarriek, komunek eta jaki-tokiek izan ezik, argizatze zuzena izan beharko dute kanporantz edo patiorantz, eta beiraren azalera haren bitartez argizatzen den piezaren azalera erabilgarriaren 1/10ren berdina edo hori baino handiagoa izango da.

Komun eta janaritegi gisa baliatuko diren guneak alde batera utzita, gainerako gune guztiek kanpora zuzenean zabaltzen diren aireztapen-zuloak edukiko dituzte; eta zulo horren azalera argiztapen-azaleraren 1/3 izango da.

Komunek behartutako edo shunt motako aireztatze sistema baten bidez aireztatu ahalko dute.

Galerien bidez aireztatu ahalko dituzte logelak, eta galerien bidez sukaldeak. Kanpoko zuloak eremu bakoitzerako beharrezkoak diren zuloen batura izango dira.

Ezin da argiztatu eta aireztatu komunitateko eskaileraren bidez.

Sukaldeak gasak husteko erauzgailu independentea izango du.

Eraikineko eskailera komun osoak eguneko argizatze naturala izango du, bai goitikakoa, argi-zuloarekin estalkian, edo fatxada edo patioen bidez, eta artifizial osagarria. Argizatze tartearen gutxieneko azalera solairu bakoitzean 1,00 m²-koa izango da, eta aireztatzerako bideratutakoa 1/3era murriztu daiteke; gutxienez, 0,40 m²-koa.

Goitikako argiztapena den kasuetan, eskaileraren begiak gutxienez 0,08 H-ko diametroan zirkulua egitea ahalbidetuko du, eta H eskaileraren oinarritik artizarraren erdiko altuerarainoko distantzia izango da; aireztapena bermatu egingo da, gutxienez artizarraren azaleraren ehuneko10eko azaleradun irekiduren bitartez.

Eskailera argitu eta aireztatzen duten artizarrek proiektio horizontalean duten azalera gutxienez eskailera kutzako azaleraren bi herenekoa izango da.

Argiztapena goitik datorrenean, barandak edo karelek, hala badagokie, alde opakua 40 cm-ko altueran mugatuko dute, mailagainaren kanpo ertzetik bertikalean neurtuta.

Gela guztietako argizatze tarteeak, iluntzeko aukera ematen duen sistemaren bat izango dute, 3.4.6. atalaren 11. artikulua arabera.

3.4.7. art. Eraikineko baldintza estetikoak

Eraikin berriek eta daudenen aldaketek inguruan nagusi diren ezaugarrien diseinuari eta osaerari dagokienez erantzun beharko dute, eta paisaian ongi integratzen saiatu beharko dira. Ezin da jarri harekin bat ez datorren elementurik, edo paisaian eragin negatiboa dutenik. Eraikin berriak dagoeneko existitzen direnetara eta horien ingurura egokiro egokitzen direla bermatzeko, herria ikustea ahalbidetzen duten tokietatik eta horiek dauden tokiaren paisaiaren gaineko eraginaren analisia egitea exijitu ahalko da. Udalak kasu guztiak baloratuko ditu eta aurkeztutako proiektuan aldaketak egitea edo neurri zuzentzaileak hartzea eska dezake, arrazoiak azalduta.

Oro har, debekatuta dago eraikinaren izaera arkitektonikoa apurtu edo aldatzen duten elementu guztiak; baita inguruan edo eraikinetan eragin negatiboa duten elementuak edo materialak. "Antolamenduz kanpo" deklaritzen dira, eta, beraz, eraisteko edo kentzeko helburuarekin, gaur egun, hirigune historikoko hiri ingurunearen izaera historiko, artistiko edo ingurumenekoa aldatzen duten elementuak.

Xede horretarako, EUen fitxetan administrazioarako nahiz partikularrentzat aldaketa nahi-taetzkoa duten aldakuntza garrantzitsuenak deskribatzen dira. Legeak ezarritako administrazio izapidearen edo "gauzatzeko aginduen" bidez, kentzeko eskatu ahalko diete.

Espazio edo bide publikoarekin mugatzen duen fatxadako elementu edo fatxada guztiak higie, segurtasun eta apaintasun baldintza egokietan mantenduko dira. Betebehar hori administrazioak eta partikularrek izango dute, eta Legeak ezarritako administrazio izapidearen edo "gauzatzeko aginduen" bidez, kentzeko eskatu ahalko diete.

1. Fatxadak.

Eraikinak ingurunera egokitu beharko dira, arreta berezia jarritz motari: meheliaren arteko eraikuntzari.

Solairu guztien fatxadako bao guztiek lotuta egon beharko dute, konposizioari dagokionez, konposizio orokorrean dauden beheko solairuen tratamendua barne hartuz.

Fatxada, arotzeria, itxitura eta sarrailen itxura kromatikoa kontu handiz zainduko dira. Orokorrean, ezin da ikusizko inpaktua duten edo ingurunean gailentzen diren koloreak erabili. Fatxadetako materialak tradizioz erabiltzen direnak izango dira (harria, zarpiatua eta beste estaldura jarraitu batzuk), zonako koloretakoak. Estaldura jarraituek kolore argi edo ertainak izan behar dituzte, ingurunean gailendu gabe.

Eraikinen beheko solairuan eragina duten berrikuntza obretan, beheko solairuak bat etorri behar du gainerako fatxadarekin. Merkataritza-establezimenduek ezin dituzte jatorrizko fatxadaren materialak aldatu, eta ezta konposizioa ere.

Ostikoekin diseinatuko dira, 25 cm-ko sakoneraino. Era berean, beheko solairuan garajera edo lonjara sartzeko tarteak egin ahalko dira, gehienez, 2,50 m-ko altuerarekin.

Fatxadako baoek laukizuzen formakoak izango dira, altuera zabalera baino handiagoa dutenak, hiriguneko eraikin tradizionalen antzeko proportzioarekin.

Beheko solairuek gainerako fatxadaren konposizioa eta erritmoa mantenduko dute. Obra egiten den bitartean guztiz egindako geratuko da. Beheko solairuko bao bakoitzari saltoki bat bakarrik dagokio, eta ezin da egin fatxadetan eragina duten zatiketarik.

Berritze eta kontserbazio esku hartzeetan:

Elementuak aldatu gabe fatxadak berritu ahalko dira, eta elementu berriren bat sar daiteke, betiere eraikinaren baldintza estetiko eta konposizio baldintzei usten bazaie.

Berrikuntza esku hartzeetan:

1., 2. edo 3. klaseko gisa hartu gabeko eraikinetan bao berriak ireki daitezke, edo fatxadako baoak aldatu, multzoaren proportzioari eta materialei eutsiz.

Katalogatuta ez dauden eraikinetan zilegi da dagoen fatxadaren ezaugarriak aldatzea, betiere, arkitektura-multzoaren emaitza homogenea izatea eta mugakideekin lotuta egotea ziurtatzen duen proiektu bateratu bat badago. Hura andeatzen duen eranskin edo ordezkapen oro saihestuko da. Zehazki, honako hauek:

- Terrazen itxitura anarkikoak fatxadetan. Horri dagokionez, fatxadan dauden terrazak ixteko baimena eman daiteke, lerrokadurarekiko atzera sartuta daudenak, eraikineko komunitateak edo jabeak aurkeztu beharko duten fatxadaren multzoaren proiektu baten zehaztapenekin bat. Horrez gain, osorik gauzatu beharko dute. Proposatutako itxiturak indarreko fatxadaren lerrokadurari beti jarraituko dio, inoiz ez haren gainean egindako hegalarrena, eta gainerako fatxadan integratuta egongo da, multzoaren proportzioari eta materialei eutsiz. Proiektua ezin da zatika gauzatu. Terrazak edonola itxi diren eraikinen kasuan, udalak jabeei itxitura horiek diseinu bakar bati egokitzeko eska diezaieke.

- Kableak, hodiak eta instalazioen gailuak jartzea, antenak eta abar. Fatxadan simulatuta edota integratuta ez geratzea.

Oin berriko, ordezkatzeko eta handitzeko esku hartzeetan:

Fatxadako baoak ardatz bertikaletan antolatuko dira, desbideratzerik onartu gabe, inguruan dauden tipologiak islatuz.

Ez da uzten atzeraemagunerik fatxadan, ezta eranskinetan ere beheko solairuan. Lauak izan behar dute perimetro osoan.

Bidera edo eremu libre publikora erortzen den edozein parametro, edo horietatik ikusi ahal bada, antzeko fatxadatzat hartuko da, kanpoko fatxaden kalitateari, testurari eta koloreari dagokionez. Ordenantza estetiko orokorrak beteko ditu. Bestela, eraikina ez da erabiltzeko edo okupatzeko amaitutzat joko. Paramentu horiek izan daitezke, batetik, fatxada nagusiak edo alboko edo atzeko fatxadak; eta bestetik, mugakide den orubea eraiki gabe dagoelako edo egindako eraikinak aurrekoaren altuera edo sakonera bera ez duelako agerian geratzen diren mehelinak.

Mehelina estaltzea aurreikusita badago, hirigintza-plangintzak orube mugakidean altuera edo sakonera bereko edo handiagoko eraikina egitea baimentzen duelako, akabera gainerako fatxadetakoaren desberdina izan daiteke. Dena den, estalduraren oinarrizko materialak ez ikusteko moduan luzitu eta margotuko da, gutxienez. Koloreak ezin du izan fatxada nagusietakoa baino biziagoa.

Debekatuta dago:

- Arropa esekilekua eremu publikotik ikustea.
- Pertsianen goi-zeihartasunak ikustea.

2. Fatxada estaldurak.

Fatxadako materiala inpostaraino hareharri edo kareharri naturalezkoa izango da beheko solairuan, harlangaitzez edo harlanduz, eta dauden ezaugarri eta akabera bereko harri naturalezko plakazko estaldurak egin daitezke, piezetan nahiz junturetan.

Gainerako fatxadan hau egin daiteke:

- lehendik dauden egurrezko armazoiko fatxaden horma-atalen betegarri gisa formatu eta kolore tradizionalako bistako adreiluak, teilerriako adreiluen motakoak.

- morterozko emokadura margotuak, iztukuak eta geruza bakarrekoak, udalerrian dauden kolore argiekin, testura lauetan, multzoarekin bat datozenak.

- zurezko habeak edo bilbadurak, egiturazkoak bakarrik badira.

Baoetan azpadurak egin ahalko dira, harri naturalezko inpostak eta izkinakoak (benetakoa edo plakazko estaldura, betiere baoetan izkinako piezak erabiltzen badira, baoko hozkaduretan piezen junturak saihesteko).

Harri landuzko akaberak eta akabera landuak debekatuta daude.

Debekatuta daude tradizionalak ez diren harrizko edo adreiluzko aparailuak, harria imitatzen duten emokadurak, zementu gris koloreko emokadurak edo pinturak, edo kolore ilunekoak, marmolak, granitoak eta zeramikazko edo greseko lauza txikiak.

Materialak simulatzea eta harrien eta adreiluen fabrikako junturak berriz pintatzea debekatuta dago.

Beste zona batzuetako herri-arkitekturan tradizionalak izanik ere Eltziegion tradizionalak ez diren elementuak debekatuta daude. Eltziegoko eta Arabako Errioxako beste udalerrri batzuetako hirigune historikoetako arkitektura tradizionala hartu behar da eredutzat.

3. Ezkutuak.

XX. mendea baino lehenagoko ezkutu, inskripzio eta pieza heraldikoak dauden lekuan utziko dira. Eraikina berriz eraiki behar izanez gero, eraitsi beharreko eraikinetik kendu eta eraikin berriari leku berean jarriko da. Piezak desmuntatu, biltegitatu, muntatu eta garbitzeko eta beste edozein tratamendu egiteko prozeduretan, pieza horien informazio historiko guztia zaintzea zirtatuko da.

Faltsutze historikoak eragozte aldera:

1 Debekatuta dago beste udalerrri batzuetako era horretako elementuak jartzea.

2 Era horretako elementuak jarri gero (berriak edo XIX. mendetik aurrerakoak), zein urtetan jarri diren adierazi behar da.

3. Leihoak eta arotzeria.

Katalogatutako eraikinen kanpoko arotzeria zur margotu edo bernizatua izango da. Gainerako eraikinetan, garajeen eta biltegien itxiturak barne, arotzeria metalikoa, aluminioa edo PVC erabil daiteke, eta imitazioko kolorea zura edo kolore ilunak dira, ez distiratsuak, fatxadaren erabilitako materialekin bat.

Debekatuta daude kolore distiratsuak, bere kolore naturalean anodizatuak daudenak, altzairu herdoilgaitza eta kolore zuria, baita pertsianetan ere. Kolore ilunetan eta distiragabeetan anodizatuak egin daitezke.

Arotzeria fatxadako planoan atzera sartuta jarriko da, gutxienez, 25 cm.

4. Balkoiak eta behatokiak.

Balkoien hegaldaren edo forjaketaren aurrealdea metalikoa edo harrizkoa izango da, eta iztukuak edo fatxadaren antzeko emokadurak onartuko dira.

Barandak metalikoak izango dira. Gutxieneko altura 95 cm-koa izango da, eta gehieneko 110 cm-koa.

Behatokien eta galerien arotzeria zurezkoa, metalikoa, aluminiozkoa edo PVCzkoa izan daiteke, eta arotzeriaren material bereko elementu itsuekin konbina daiteke.

Debekatuta daude petoak eta karelak hegal, balkoi eta behatokietan.

5. Hegalak eta erlaitzak.

Zurezkoak edo hormigoizkoak izango dira. Kanez eta listoiz osatuta egongo dira oin berriko, berreraikitako edo handitutako eraikinetan. Gainerako kasuetan dagoena gordeko da. Bere egoera ez bada egokia, beste bat jarriko da edo berrituko da.

Debekatuta daude elementu aurrefabrikatuak dituzten hegalak, hormigoizkoak edo antzekoak.

Hormigoizko erlaitzak uzten dira oin berriko eraikinetan, betiere ageriko ertzaren lodiera gehienez 10 cm-koa bada, eta San Andres elizako harri kolorekoa edo ageriko hormigoia kolorekoa bada.

6. Erretenak eta zorrotanak.

Kobrekoak izango dira kalera begira dauden fatxadetan, eta txapazkoak edo zinkezkoak izan daitezke etxadien barnealdean. Fatxadaren hegaletan kokatzen dira.

Debekatuta dago PVCzko erretenak eta zorrotanak erabiltzea.

Kalera begira dauden fatxadetan, zorrotanak babestuta joango dira beheko solairuan, gaur egun dauden antzekoak diren burdinazko hodiez, eta urak kutxatilan kanalizatuko dira.

7. Estalkiak.

Estalki makurtuan teila makur gorriak, lur kolorekoak erabiliko dira, tradizioz erabiltzen diren antzeko teilak. Debekatuta daude fibrozementuzko, plastikozko edo xafrazko estalkiak. Halaber, teila beiraztatuak, hormigoizko belatzak, grisak, arbelezko estaldura, eta, oro har, teila tradizionalaren kolorea ez duten teilak.

Kobrea, zinka eta alabastro erabil daitezke estaltzeko material gisa, eraikin berezietan batik bat, eragin bisuala aztertu ondoren.

Ageriko adreiluen petoak eta karelak debekatuta daude fatxadako errematean.

Aireztatzeko edo kea husteko tximinien erremateak metalezkoak edo obrakoak izan behar dute. Azken horiek fatxada nagusiaren arabera tratatuko dira. Ingurunea itxuraldatzen ez duten xurgagailu estatiko eta txapelak erabiliko dira.

8. Mehelinak.

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

9. Tximiniak.

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

Estalkian agertzen diren tximiniak harriz, adreiluz, emokadurez, iztukuz edo monogeruzaz tratatuko dira, fatxadako tratamenduarekin eta kolorearekin bat, eta txapel metalikoarekin errematatuta egongo dira. Kasu jakin batzuetan kolore iluneko metalezkoak izan daitezke.

Gutxienez 0,50 m-ko altuera izango du gailurraren edo 3 m baino gutxiagoko distantziara kokatutako edozein eraikuntza elementuren gainetik.

Gehieneko altuera gailurrarekiko 0,80 m izango da.

Orokorrean, ke-isuriaren ezaugarrien eta emisio- eta immisio-mailen gaineko legeak eta kasu bakoitzari dagozkion araudi eta ordenantza industrialak beteko dira.

10. Erakusleihoak eta sarbideak beheko solairuan.

Beheko solairuko erakusleihoaren plano eta sarbideko atea gutxienez 25 cm atzera sartuko dira fatxadako lerrokadurarekiko.

Garajera edo lonjara sartzeko atea zurezkoak izango dira, bernizatuak edo margotuak, edo kolore iluneko metalikoak, marroiak, granateak edo grisak, eraikinean erabilitako gainerako materialekin bat.

11. Ixteko elementu osagarriak.

Logeletako argiztapen hutsuneek pertsianak, leihatilak edo iluntzeko beste sistemaren bat izan beharko dute.

Xede horretarako, biltzen diren zurezko, aluminiozko edo PVCzko pertsianak jarri ahalko dira fatxadan, gutxienez 25 cm atzera sartuta. Horrez gain, kanpoko kontraleihoak edo atea jarri ahalko dira, opakua edo tolesgarriak, zurezkoak, aluminiozkoak edo PVCzkoak. Debekatuta daude ageriko pertsianen kaxak fatxadako edozein hutsunetan.

Beheko solairuko fatxada hutsuneak, edo kanpotik erraz sar daitezkeenak segurtasun elementurekin babestu ahalko dira, hala nola hesi metalikoekin. Kasu horretan, zingoak izan ahalko dira, eta opakua onartuko da, 50 cm-ko altuera arte, kaxa ezkutatuta, eta betiere erabilera dagokion fitxan berariaz debekatuta badago.

Ixteko elementuak fatxadako planoaren barruan jarriko dira. Debekatuta daude fatxadako sestratik kanpo jarritako hauspo motako pertsianak.

12. Hesiak.

Hiri lurzoruko lurzatiak berrehun (200) cm-ko garaiera duten hesiekin edo harlangaitzezko hormekin itxi ahalko dira, edo gehienez lauogei (80) zentimetroko altuera duten elementu itsuekin, estetikoki tokiarekin bat datozen babes diafanoen, landa pantailen edo antzeko irtenbideen bidez egindakoak, gehienez berrehun (200) zentimetroko altuerakoak; edo tokiarekin bat datorren estetika duten itxituren bidez, gehienez hogeitun (20) metroko luzera duten aurrealde opakua osatzen ez dituztenak, eta bi (2) metroko garaiera gaingaitzen ez dutenak.

Aurretik esandakoa alde batera utzita eta segurtasun neurri gisa, lurzati eraikigabeak hesiz inguratu beharko dira, bai adierazten den bezala, bai lerrokadura ofizialean kokatutako itxituren bitartez, altueran bi (2) metrotik hiru (3) metrora izan ditzakete, eta ebakitzen edo ziztatzen ez duten eta pertsonak kaltetu ditzaketenak ez diren materialekin eginda egon beharko dute, eta materialek itxituren egonkortasuna eta egoera onean mantentzea bermatu beharko dute.

3.4.8. art. Debeku orokorrak

1. Debekatuta dago material nobleak, xaflaztatuak (dagoeneko adierazitako salbuespenekin) eta leundutako harrizko materialak imitatzea.

2. Sarraileen diseinuak material desegokiak erabiltzea saihestuko du.

3. Berariaz debekatuta daude akaberako material eta tratamendu hauek:

- Bistako adreilua fatxada osoan. Erremate edo apaintzeko elementu gisa erabil daiteke, betiere fatxadaren ehuneko 10 baino gehiago ez badu hartzen eta 3,5 eta 4,5 cm-ko lodierako adreilu tradizionala bakarrik erabiltzen bada.

- Plaketa.

- Plastikoa kanpoaldean, errotuluetarako izan ezik, PVCzko zorrotan, eta uralita opaku edo zeharrargiak.

- Margo fosforeszenteak.

- Arotzeari urdin, gorri, berde eta zuria.

4. Eraikuntza unitateen fitxetan kasu bakoitzean erabil daitezkeen akaberen eta elementuen zerrenda jasotzen da, erreferentzia hauekin:

- Harrizko fatxadak (1).
- Emokadurak eta iztukuak (2).
- Estalkiak (3).
- Balkoiak eta arotzeriak (4).
- Hegalak kontserbatzea (5).
- Patioak, berrikuntza eta ireki berriak (6).

3.4.9. art. Ordenantza subsidiarioak

Babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak HBIPB honen zehaztapenen subsidiarioak izango dira. Horrela, kontraesanik balego, azken horiek lehenetsiko dira.

3.4.10. art. Urbanizazioen baldintzak

Urbanizazioari dagokionez, kaleetan, plazen eremuetan eta espazio publikoetan hiri irudia defendatzea eta haren balorazioa eta hobekuntza sustatzea Udalari dagokio, beraz, eragin dezakeen edozein jarduera haren irizpidera egokitu beharko da.

Zoladura berriek eta lehendik dauden aldaketek bere inguruneko ezaugarri nagusiekin bateragarriak izan behar dute, bai diseinuan, bai konposizioan. Zoladura berriak jadanik daudenetara eta bere ingurura egokitu beharko dira. Hiriko paisaian izan dezaketen eraginaren analisiak ekartzea eskatu ahalko da.

Urbanizazio berrietan erabilitako hiri materialak eta altzariak, eta dauden aldakuntzak, inguruko ezaugarriekin bat etorri beharko dira. Kokatuta dauden tokira eta erabilerara egokitu beharko dira, eta saiatu beharko dira gainerako kaleekin integratzea. Ez da utziko harekin bat ez datorren eta eragin negatiboa duen inolako elementurik erabiltzea. Udalak kasu guztiak baloratuko ditu eta aurkeztutako proiektuan aldaketak egitea edo neurri zuzentzaileak hartzea eska dezake, arrazoiak azalduta.

Oro har, debekatuta dago Eltziegoko gaur egungo hirigune historikoaren hirigintza batasuna apurtzen edo aldatzen duen elementua. Ezin da inguruan eragin negatiboa duen elementurik erabili.

1. Zuhaitzak babestea.

Espazio publikoan dauden zuhaitziak, berdegunetzat edo jolas eta aisiarako eremutzat hartu ez arren, babestu eta zaindu egin beharko dira.

Bide publikoetan galtzen diren zuhaitz guztiak ahalik eta lasterren ordeztu behar dira. Zuhaitzak herriko parke eta berdeguneen ardura duen udal erakundearen jarraibideen arabera ordeztuko dira, eta ordeztea derrigorrezkoa izango da, eta galeraren erantzulearen kargura. Gainera, bidezkoa denean, zehapenak ezarri ahalko dira.

Obraren batek zuhaitzen bati eragin diezaiokeenean, publiko zein pribatua izan, dagokion lizentzia eskaeran hala adieraziko da, eta haren egoera azalduko da ematen diren plano topografikoetan. Horrelakoetan, eta obrek iraun bitartean, hurrengo eskatu eta ziurtatu behar da: enborrei gutxienez ehun eta laurogei (180) zentimetrotan estaldura tinko egokia ematea, kalte edo narriadurarik izan ez dezaten.

2. Bideen tratamendua.

Hirigune historiko osoan oinezkoek lehentasuna dute, eta ibilgailuek sarbide murriztua dute.

Oro har, zoladura jarraitua izango da, beraz, galtzadak eta espaloiek maila bera izango dute.

Hirigune historikoko kaleen zoladurek ehuneko 1,5 eta 2 arteko malda izango dute kalearen erdirantz, eta kaleen erdien hain zuzen hustuko dira euri urak.

Harrizko lauzekin inguratutako harrizko zoladura mantenduko da, mota horretan zoladura dagoen eremuetan daudenen antzeko ezaugarri eta tipologiarekin.

Hirigune historikoaren hiri ibilbide nagusiak 5 cm-ko lodierako eta gutxienez, 0,80 metroko zabalerako harrizko lauzaz inguratutako harrizko galtzada-harriarekin zolatuko dira, eraiki-nerantz, kalearen zabaleraren arabera, orain daudenen ezaugarri eta dimentsio berdinekoak. Kalearen ardatza adierazteko, bi lerro egingo dira harrizko galtzada harri edo lauzaz, laukizuzen formakoak, ertz-erreten gisa, eta hor, hustubideak jarriko dira. Ibilbide horiek kale hauetan izango dira: Ipar kalea, Kale Nagusia, Barco kalea, planoetan adierazitako eremuraino, Concepcion kalea, Manuel Navarrete kalea, Ospitale kalea, planoetan adierazitako eremuetan, eta Gallarza Kapitainaren kalea, planoen arabera.

Hirigune historikoko bigarren mailako hiri ibilbideak aurrekoak bezala zolatuko dira. Harrizko galtzada-harrien ordez, hormigoizko galtzada harria jar daiteke, grisa, harrizko lauzez inguratuta, orain dauden ezaugarri eta dimentsio berekoak. Kalearen ardatza adierazteko, bi lerro egingo dira lauzaz, laukizuzen formakoak, ertz-erreten gisa, eta hor, hustubideak jarriko dira. Hirigune historikoko gainerako kaleka eta espazio publikoak barne hartzen ditu.

Planoetan adierazitako kaleen tarteetan, azpadurako lauzaren ordez, hormigoiz aurrefabrikatutako lauza edo hormigoizko zoladura jar daiteke, harrizko lauzen antzeko kolorearekin, arraspatutako akaberarekin.

Aurrez fabrikatutako elementuetan erabilitako koloreak, kokatzen diren ingururako egokiak izango dira. Horrela, argiak izango dira, fatxaden kolorearen gainean nabarmendu gabe.

Debekatuta daude botoidun edo karratudun hormigoizko lauza aurrefabrikatuak. Lauzak lauak izan daiteke, xerraz ebakitakoak eta mutxardaduraz, kaleko planoan irtengunerik egon gabe.

Laukizuzen formakoa izango da, guztiz zuzena, eta estaliko duten eremuarekin proportzionalak diren dimentsioak izango ditu.

Hirigune historikoa inguratzen duten muturreko kaleen galtzadan bakarrik egin daitezke asfaltozko zoladurak, ibilgailuek lehentasuna duten bideak direlako, eta Ospitale kalearen kasuan, egin berria da. Kasu horretan, dimentsioak direla eta, harrizko lauzaren edo lauza aurrefabrikatuaren akabera duten espaloiak izango ditu.

Zoladuretan agertzen diren elementu guztiak, hala nola urak biltzeko kutxatilik, edateko ura hornitzekoak, elektrizitatea eta abar, modu ordenatuan eta uniformeaz izango dute akabera.

3. Hiri altzariak.

Atal honetan barne hartzen dira eserlekuak, iturriak, telefono kabinak, kioskoak, informazio seinaleak, trafikoko seinaleak, paperontziak, babesak eta bide edo eremu publikoetan kokatu behar diren elementuak barne hartzen dira.

Erabiliko diren elementu guztiak, hartuko duten eremuaren eta egindako tratamenduaren arabera izango dira.

Oro har, harri naturalekoak, burdin margotukoak, altzairu herdoilgaitzezkoak, zur naturala edo margotua, aluminio lakatuzkoak, brontzezkoak eta letoizkoak izan ahalko dira. Kasu jakin bakoitza aztertuko da.

4. Kale-argiak eta luminariak.

Kale argiak eta fatxadari atxikitako luminariak Udalak onartutako motatakoak izango dira.

1. eta 2. kategoriako eremuetan tradizionalak izango dira, daudenen antzekoak.

3. kategoriako eremuetan, diseinu modernoko kale-argiak eta luminariak onartuko dira, betiere multzoaren ingurumen baldintzak mantentzen badira.

Fokuak onartuko dira errotuluak argiztatzeko; baita nabarmendu nahi diren elementu interresgarriak argiztatzeko ere.

Kale edo tarte osoen esku-hartze berrietan, kontsumo baxuko edo LED motako luminariak jar daitezke, argi berokoak. Debequatuta dago argi zuria jartzea.

5. KAPITULUA. ERAIKINARI GAINJARRITAKO ELEMENTUEN BALDINTZAK

3.5.1. art. Eguzki oihalak eta markesinak

Debequatuta daude eraikinei atxikitako eguzki oihalak eta markesinak. Salbuespen gisa, eta Udalaren aldeko txostena izan eta gero, eguzkitakoak eta eguzki oihalak jar daitezke, fatxadatik bereizita, olanazkoak badira, inoiz ez plastifikatuak, espazio publiko berean koloreak bateratuz, inguruarekin bat datozenak, eta tamaina handiko publizitate errotulurik izan gabe.

3.5.2. Errotuluak

Kartel eta errotulu komertzialak jar daitezke fatxadaren baoetan idatzita jartzen badira, plan-tok irten gabe, eta letra solteez osatuta egon daitezke, edo metakrilatozko, beirazko edo txapa metalikozko oinarri baten gainean.

Besteak beste letoia eta brontzea baimentzen dira, berezko koloreetan, polikarbonato gardenak eta altzairu herdoilgaitz distiragabea, letrak grabatuta edo erliebean.

Errotulu horiek barrutik edo kanpotik argitu daitezke argi beroko foku batekin. Debequatuta dago neonezko argia eta fluoreszentea (zuria).

Debequatuta daude bandera formako errotuluak fatxadan, eta edozein motatako argi-iragar-kiak.

Fatxadan plakak jar daitezke, betiere atarira sartzeko zangoetan jartzen badira, 1,50 eta 1,80 metro arteko altueran. Gehieneko tamaina hau izango da: 30 cm zabal, 20 cm garai eta 2 cm lodi. Ez dira aterako fatxadako lerrokaduratik.

3.5.3. Publizitate iragarkiak obra gauzatu bitartean

Arau orokorraren salbuespen gisa, publizitate hesiak, errotuluak (bandera formakoak izan ezik) eta iragarkiak jartzea onartuko da, obra esparruen barruan, edo aldamierei atxikita, obrak egiten ari diren bitartean. Bide publikoan sartzten bada, lurretik 2,20 metro baino gehiagoko altuerara jarriko da iragarki horien beheko zatia.

6. KAPITULUA. ERAIKINAREN INSTALAZIOEN BALDINTZAK

3.6.1. art. Elektrizitate eta argi instalazioa

Eraikin guztiek argiztapenerako eta elektrifikazio orokorrerako energia elektrikoaren instalazioa izango dute. Instalazio horrek indarreko arautegia beteko du:

- Behe tentsioko arautegi elektronikoa.
- Arautegi Elektronikoa aplikatzeko arau osagarriak.
- Instalazio elektrikoak isolatzeko neurriaren arauketa.
- Eraikuntzaren kode teknikoak.

Hornidura Eraikuntzaren Kode Teknikoan ezarritakoak arautuko du. Nahitaezkoa izango da instalazio guztien lur konexioa egitea, han ezarritakoaren arabera.

3.6.2. art. Iturgintzako instalazioa

Eraikin guztiek etxeko ur beroaren instalazioa eta ur hotza izango dute, erabiltzaileen beharrak asetzeko moduko kantitatean. Instalazio horrek indarreko arautegia bete beharko du:

- Eraikuntzaren kode teknikoa.
- Ur hornikuntzako hoditerietarako baldintza tekniko orokorren agiria.
- Hiri Antolamendurako Plan Orokorra eta udal ordenantzak.
- UNE-EN arauak, ur hodiedarako.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, aurretik zehaztutako arautegia aplikatu beharko da, eta estatu nahiz autonomia mailan nahitaez bete behar dena ere bai.

3.6.3. art. Saneamendu instalazioa

Ur beltzen eta hondakin uren hustuketak nahikoa eraginkorra izan beharko du eraikinaren funtzionamendu zuzena bermatzeko.

Ur beltzak eta euri urak bereizteko sistema erabiliko da, eta oraindik balego, etorkizuneko sare bereizira konektatzea aurreikusiko da.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.4. art. Telefonía instalazioa

Eraikin osoak kanalizazio bat utzi beharko du telefoniako instalaziorako, eraikuntza unitatea bana daitekeen unitate bakoitzean zerbitzu hori izan dezan, instalazioa egin edo ez. Hori guztia eraikinaren kode teknikoaren arauen eta telekomunikazioen arautegiaren arabera.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.5. art. Telebista - FM instalazioa

Antena bat bakarrik jarriko da eraikineko, eta instalazioa indarreko arautegira egokituko da.

Etorkizuneko teknologiak aurreikusiko dira, zuntz optikoa batik bat, instalazioak egiterako orduan.

Nolanahi ere eraikinaren kode teknikoa eta telekomunikazioen arautegia bete beharko da.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak telekomunikazioen berariazko proiektuan jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.6. art. Erregai solido, likido eta gaseosoen instalazioa

Berez aplikatzekoak diren arautegiak beteko dira, kasuen arabera, eta gutxienez behar den hornidura bermatu beharko dute.

Eraikuntza unitatearen barruan kokapena ona izateko neurri guztiak izango dituzte, keen eta gasen hustea bermatuz.

Nolanahi ere eraikinaren kode teknikoa eta telekomunikazioen arautegia bete beharko da.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.7. art. Berokuntza instalazioa

Eraikin guztiek berokuntza sistema bat edo sare elektriko egoki bat izan beharko dute berokuntzako elementuen ordeztako sistema bat izateko, erabileraren arabera, eraikinen kode tekniko eta telekomunikazioen arautegia betez.

Galdaren eta instalazioaren gainerako elementuen kokapenak dagokion araudia, eraikinaren kode tekniko eta telekomunikazioen arautegia bete beharko ditu.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.8. art. Ke hustea

Debekatuta dago keak fatxadatik eta patiotik hustea.

Instalazio horrek beharrezko neurriak izango ditu funtzionamendu ona bermatzeko eta hirugarrenei kalterik ez eragiteko. Dena den, eraikinaren kode tekniko eta telekomunikazioen arautegi bete beharko ditu.

Diseinu, eraikuntza, material eta bestelakoen baldintzak egikaritze proiektuan eta berariazko proiektuan, beharrezkoa izango balitz, jasoko dira. Hor, aukeratutako irtenbidea egokia den ala ez egiaztatuko da. Dena den, nahitaez bete beharreko arautegia aplikatu beharko da, estatu nahiz autonomia mailako.

3.6.9. art. Igogailuak

Berrikuntza lanetan nahitaezkoak izango dira hesi arkitektonikoei buruzko dekretuak hala eskatzen badu, eta igogailuen arautegia bete beharko du.

Oin berriko eraikinetan, CTE-DB-SUA beteko da.

3.6.10. art. Eguzki eta temperatura instalazioa

Eraikinaren kode teknikoaren arabera nahitaezkoa izango da plakek eragin bisualik ez badute gorago dauden eremuetatik. Kasu horretan, beste aukera batzuk hartuko dira, CO₂ren igorpen baxua eta aurrezki energetikoa egiaztatuz.

7. KAPITULUA. URBANIZAZIOKO INSTALAZIOEN BALDINTZAK

3.7.1. Instalazio elektrikoa

Airetik joan behar duten instalazioek irizpide ordenatuei jarraituko diete fatxaden gaineko kablearen ibilbiderako, eta ibilbide hori beheko solairuko inposta lineatik egin ahalko da. Eraikin berri guztiek inposta linea bat edo antzeko elementua aurreikusi beharko dute beheko solairuan helburu horretarako, kalean dauden gainerakoei jarraituz.

Babesteko kaxa orokorrak eta kontagailuak ez dira edonola jarriko; azterketa zehatza egingo da leku egokian kokatzeko.

Sareko diseinuak nahiz dimentsioak eta materialek Behe Tentsioko Arautegi Elektroteknikoa, ITC BT 01 A 51 Jarraibide Osagarriak eta indarreko elektrizitateari buruzko arautegi osoa bete beharko dituzte.

3.7.2. art. Edateko uraren instalazioa

Edateko ur sare osoa galtzadaren azpitik joango da, tarte lerrozuzenak eta sare motakoak jarraituz, hiri bideen kale nagusiei jarraituz, beharrezkoa den sektoreetan banatuz, etorkizunean gerta daitezkeen matxuretarako.

Instalazioa eta pieza bereziak polietilenoazko hodian egingo dira nagusiki.

Ibilbidean zehar, eta arautegian aurreikusitakoaren arabera, Barcelona motako suteetako ur harguneak jarriko dira, hiru irteerekin: bi, 45 mm-ko diametrodunak, eta bat, 70 mm-koa.

Sareko diseinu, dimentsio eta materialen gainerako baldintzetarako, Urbanizazio Proiektuak hartutako irtenbideak egokiak direla egiaztatuko du, eta nahitaez bete beharreko estatu nahiz autonomia mailako arautegia aplikatuko da, edateko uren hornidura sareetan.

3.7.3. art. Saneamendu eta euri uren instalazioa

Ur beltzen eta hondakin uren husteak nahikoa eraginkorra izan beharko du estolderia sistema zuzen ibiltzen dela bermatzeko eta huste osoa eta etorkizunean egin daitezkeen sistemaren handitzea bere gain hartzeko.

Ur beltzak eta euri urak bereizteko sistema hartuko da berritzen diren kale tarteetan, eta aurreikusita utziko dute sistema honetarako etorkizuneko lotura.

Kanalizazioa lurperatuta joango da galtzadaren azpian, dagokion bidearen arabera, eta lehenetsitako materiala presioko PVC izango da.

Erregistro putzuen arteko gehieneko distantzia 50 m baino txikiagoa izango da. Nolanahi ere, horiek zentzu aldaketak, altura aldaketak eta sekzio aldaketak dauden lekuetan kokatuko dira. Kotaren aldeak 80 cm baino handiagoak badira, irtenguneko putzuak jarriko dira eta deskargatzeko ganberak adarren goiburuetan. Horrez gain, hustubideen arteko distantzia 50 m baino txikiagoa izango da, eta galtzadaren erdian jarriko dira.

Kolektorearen gutxieneko malda ehuneko 2koa izango da, eta segundoko 0,60 metroko gutxieneko abiadura, eta segundoko 3 metroko gehieneko abiadura bermatuko da, higadurak saihesteko eta sarerako irisgarritasuna bermatzeko, garbitzeko, konpontzeko eta beharrezkoak diren ordezkatzek egiteko.

Erregistro putzuen tapak berdinak izango dira, eta Udalak onartutako modelokoak.

Erregistroak, kutxatilak, hustubideak eta bestelakoak zoladuran ordenatuta geratuko dira, tapa egokiekin edo zoladuran erabilitako materialarekin estalita.

Euri uren sarea saneamendu sarera konektatuta joango da, eta horretarako, urbanizazio obretan etorkizuneko sarerako loturak aurreikusiko dira.

Diseinu, dimentsio, material eta bestelakoen gainerako baldintzetarako, Urbanizazio Proiektuak hartutako irtenbideak egokiak direla egiaztatuko du, eta Udalaren Plan Orokorraren eta Udal Ordenantzen arabera, nahitaez bete beharreko estatu nahiz autonomia mailako arautegia aplikatuko da, hondakin uren isurtzeari eta estolderia sareari buruzkoa hain zuzen.

3.7.4. art. Argiak instalatzea

Trazadura, diseinu, dimentsio eta materialen baldintzak energia elektrikoko instalaziorako ezarritakoak izango dira.

Gutxieneko argizatze maila 25 luxekoa izango zoladura planotik 1 metrora.

Gaur egun hirigune historikoan erabiltzen den argi mota izango da, kale-argi eta argitze intentsitate berak erabiliz, fatxadei atxikita, eta banaketa egokiarekin, argizatze baldintzak leku guztietan egokiak izan daitezzen.

Espazio publiko zabaletan aurrekoen baldintza berak dituzten kale-argiak jarriko dira. Argiztate kasu berezi eta puntualetan, konbentzionalak ez diren baina jarriko diren ingurura egokitzen diren luminariak erabili ahalko dira, Udalak aurretik onartzen badu.

Balio historiko eta artistikoa duten eraikinak edo elementuak argiztatu daitezke, nabarmen-tzeko elementuaren ezaugarrietara egokiak diren proiektugailuen bidez, betiere haien berezko balioei ez badie kalterik egiten, eta kokapenak jartzen diren elementuen balio arkitektonikoaren baldintzetan ez badu eragiten.

Ermeu publikoetan aurrekoen berdinak edo antzekoak diren paldoetan kale-argiak jarri ahalko dira, ingurura egokituz, altzariak izango balira bezala.

Kanalizazioa galtzadaren azpitik lurperatuta joango da, dagokion trazaduraren arabera.

3.7.5. art. Telekomunikazioak instalatzea

Telekomunikazio sarearen diseinuak, dimentsioak eta materialek Telekomunikazioen Azpiegituren Arautegia beteko dute, eta urbanizazio proiektuan zehaztuta joango dira.

Kanalizazioa galtzadaren azpitik lurperatuta joango da, dagokion trazaduraren arabera.

3.7.6. art. Gas naturaleko instalazioa

Kanalizazioa galtzadaren azpitik lurperatuta joango da, hornidura punturaino, dagokion trazaduraren arabera.

Gas naturaleko kanalizazioaren diseinuak, dimentsioak eta materialek indarreko gas instalazioen berriazko arautegia beteko dute, eta urbanizazio proiektuan zehaztuta joango dira.

8. KAPITULUA. ERAIKINAREN SEGURTASUN ETA KALITATE BALDINTZAK

3.8.1. art. Segurtasun baldintzak

Oro har eraikin guztietan aplikatuko dira sektoreko legediak eskatutako segurtasun baldintzak, eta eraikinaren obra lizentzia eskatzen den unean indarrean dagoen arautegian.

3.8.2. art. Kalitate baldintzak eraikinean

Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriako diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkionak bete beharko dira.

Horrez gain, agintzen dute kalitateari eta higieneari buruzko baldintza gehiago ezar daitezela, behar izanez gero, eraikuntza obrarako baimena eskatzen den unean indarra duten araudi guztiak betetzeko.

9. KAPITULUA. ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE ERABILERAK ETA BALDINTZAK EZARTZEN DITUEN ARAUTEGIA

1. ATALA. ERABILERAK ARAUTZEN DITUEN ARAUTEGIA

3.9.1. art. Definizioak

Eltziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko ordenantzak aplikatzeko oinarriko definizioen 1.5.1. kapituluaren barne hartzen direnak dira.

3.9.2. art. Baimendutako jardueren katalogoa

Eltziegoko HAPOn ezarritakoak izango dira.

“Kalifikazio xehatuko” tipologia “a.1 Hirigune zaharretako bizitegi zona” azpizona da, eta haren berezko eraikin mota, espazio publikoei forma ematen dien eraikin atxikia da.

Baimendutako erabilerak:

Berezko erabilera:

- Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa, familia bakarrekoa edo familia anitzekoa.

- Sestraz gaineko solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da onartzen etxebizitza-erabilera, bai ordea horrekin bateragarriak diren erabilerak (biltegia, garajea eta abar).

- Erabilera hori eskusiboa edo partekatua izan dadila onartuko da, ondorengo paragrafoko baldintzen arabera.

Gainerako erabilera baimenduak:

1. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

2. Komunitate ekipamendua: etxebizitzen eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatuan 4. paragrafotik 8. paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

3. Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, 4. paragrafotik 7. paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

4. Txikizkako merkataritza: etxebizitzen eraikinaren beheko solairuan, eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako beheko solairuan.

5. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

6. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

7. Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan eta eraikin eskusiboan.

8. Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan.

Baimendutako erabileren barruan sartzen dira, aipatzen ez badira ere, haietako bakoitzarekin parekatutako erabilerak, erabilera osagarriak eta zerbitzariak.

Eraikuntza unitateetan nahitaezko erabilera osagarritzat hartzen da aparkalekuarena, HAPOren 1.3.1.15 "Definizioak eta klaseak" artikulua 5. puntuan ezarritako gutxieneko kopuruan, HBIPBn barne hartutako egikaritza unitate guztietan.

Erabilera publikoko zortasunak. Plangintzak nahitaezko zerbitzu erabilera publikoak (ibilgai-luen zirkulazioa edo oinezkoena eta zerbitzuen azpiegiturak) ezarri ahalko dizkie bizitegitarako azpizona eta lurzatiei eta haietan dauden eraikuntzei, baita osagarri direnak ere, eta, beharrezkoa bada, zortasun eskubideak eratuko dira, indarrean dagoen legedian ezarritako hirigintzako kudeaketa tresnen bitartez.

Proposatutako antolamendu xehatuarekin bat etortzen ez diren eraikinek eta erabilerek HBIPB honen antolamenduz kanpoko egoeren 3.3.1. artikuluan, eta hala badagokio, "Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antolamenduz kanpo dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioen" 1.4.6.3. artikuluan, eta Eltziegoko HAPOren "Hiri lurzoruko eta urbanizagarriko erabileren" 1.4.6.6. artikuluan ezarritakoari xedapen orokorre jarraituko zaie.

Halaber, 1.5.2.2. ataleko ("Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak") 2. puntuan eta Eltziegoko HAPOren 1.3.1.3. artikuluan ("Hirigintza arauetan aurreikusi gabeko erabilerak") xedatutakoaren arabera jokatu da beti.

2. ATALA. ERAIKINAREN KALITATE ETA HIGIENE BALDINTZAK

3.9.3. art. Definizioa

Eraikinaren kalitate eta higiene baldintzak dira erabiltzaileen arrisku muga onargarriak bermatzeko ezartzen direnak, eraikinen barruan, eta erabilera baldintza arruntetan, ondoezak edo gaixotasunak dituztenak. Baita eraikinak narriatzeko edo beren inguruko ingurumena narriatzeko arriskua ere, proiektu, eraikuntza, erabilera eta mantentze ezaugarrien ondorioz. (EKT).

Oro har, egoitza gisa erabiltzen diren eraikin guztiei etxebizitza arloko sektoreko legeriako diseinu, kalitate eta higiene baldintzak aplikatzen zaizkie. Horrelakorik ezean, babes ofizialeko etxebizitzetara dagozkionak bete beharko dira.

3.9.4. art. Aplikazioa

Kalitate eta higiene baldintzak oin berriko, berreraikitze, berritze eta eraikuntza obretan, nahiz gainerako eraikuntza esku hartzeetan aplikatzen dira.

IV. TITULUA. LURZORUAREN ERABILERAREN GAINKO DIZIPLINA ETA ESKU-HARTZEA

4.1. art. Orokorra

Indarrean dagoen Eltziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritakoan oinarrituko da:

1- Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

a. Lurzoruaren sailkapena: Hiri lurzoria.

b. Kalifikazio orokorra.

A.1 zona. Hirigune zaharretako bizitegi zona.

b.1 A1 zonetako erabilerak eta parametroak.

i Erabilera orokorrak: 1.3.2.4. artikuluko 1. puntuan ezarritakoak: "Hirigintza Plangintzaren Normalizaziorako Sistemaren barruan eta Plan honetan dauden zona moten definizioa"

ii Sestra gaineko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna: HBIPBn jasotzen den eraikinaren definizio grafikoa bateratzen ezartzen da.

iii Gehieneko etxebizitza kopurua: librea

b.2. Antolamendua garatzeko araubidea.

Antolamendu xehatua HBIPBren bitartez garatzen da.

2- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

a. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa:

a.1. Orokorrean, eremuak hiri-lurzoru finkatuaren kategoria du.

a.2. Hala ere, eraikuntzako esku-hartze baterako baimena eskatzen den unean egiaztatzen bada eragindako lursailen eraikigarritasuna lehen gauzatutakoa baino handiagoa dela (hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera), lursail horiek besterik gabe kategoria hau izango dute: eraikigarritasuna handitu delako finkatu gabe dagoen hiri-lurzoria.

a.3 Finkatu gabe dagoen hiri lurzorua urbanizazio finkatua duenez, P7 planoan mugatutako egikaritze unitateetan barne hartzen da. Garapenaren eta kudeaketaren baldintzak. UE-1, UE-2 eta UE-3 egikaritze-unitateak dira eta horien antolamendua HBIPBn dago zehaztuta.

b. Kalifikazio xehatua.

b.1. Esparru honen kalifikazio xehatuko azpizonifikazioa HBIPBn dago.

Azpizona hauek barne hartzen ditu:

a.1. Hirigune zaharretakoak.

e.1.2. Kaleak.

e.1.2.3. Aparkaleku atxikiak.

e.2.2. Oinezkoentzako kale tolerantziadunak.

f.1. Hiriko espazio libre publikoak.

b.2. Azpizonetako erabilerak eta aplikatu behar diren gainerako baldintzak:

i. a.1 azpizonetan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, zehaztapen hauek bete behar dira:

Erabilerei dagokienez, artikulua honetan adierazitako zehaztapenak: 1.5.2.3. art. "Eraikuntza ordenantza orokorra eta a.1 azpizonen erabilera, hirigune zaharretakoak"

a. Berezko erabilera:

a.1. Berezko erabilera etxebizitza da, eraikin atxikien motakoa.

a.2. Sestratik gorako solairu guztietan onartzen da. Sestrapeko solairuetan ez da uzte etxebizitza erabilera; haren erabilera bateragarriak bakarrik (biltegia, garajea eta abar).

a.3. Erabilera eskusiboa edo banatua onartzen da, hurrengo paragrafoko baldintzen arabera.

b. Gainerako erabilera baimenduak.

b.1 Etxebizitzarekin bateragarria den industria; etxebizitza eraikineko edo utzitako gainerako erabileren edozeinen beheko solairuan, bateragarria dela egiaztatzen badu.

b.2 Komunitate ekipamendua: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta elkarrekiko edo beste erabilera batzuekin banatua b4 paragrafotik b8 paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

b.3 Bulegoak: bizitegi-eraikineko edozein solairutan, eraikin eskusiboan edo partekatuan, b.4 paragrafotik b.7 paragrafora ezartzen diren baldintzekin.

b.4 Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, bulego, hotel eta landetxe eraikuntzetako beheko solairuan.

b.5 Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

b.6 Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte-ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

b.7 Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin banatutako eraikuntzan, berariazko legediaren arabera, eta beheko solairuetan baimendutako erabilera guztiekin banatutako eraikuntzako goiko solairuetan.

b.8. Aparkalekuak (erabilera ez osagarri gisa): sotoetan eta beheko solairuetan, b.8. paragrafoan adierazitako baldintzetan.

c. Dena dela, 1.5.2.2. ataleko (Erabilerak ezartzeko baldintza orokor komunak) 2. puntuan xedatutakoaren arabera jokatu da beti, eta 1.3.1.3. artikuluan (Hirigintzako araudi honetan aurreikusi gabeko erabilerak) ezarritakoa kontuan hartuko da.

i. Gainerako parametroetan, HBIPBn adierazitako zehaztapenak, HAPOn adierazitakoaren gainetik, eta 1.5.2.3. "Eraikuntza ordenantza orokorra eta a.1 azpizonen erabilera, hirigune zaharretakoak" artikuluetan adierazitako zehaztapenen osagarri gisa.

ii e.1.2 Kaleak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

iii e.1.2.3 Aparkalekuak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

iv En las sub-zonas e.2. Calles peatonales y e.2.2 Calles peatonales con tolerancia, con las especificaciones señaladas en la ordenación estructural, regirán las condiciones establecidas por el PERICH.

v f.1 Hiriko espazio libre publikoak azpizonan, egiturazko antolamenduan adierazitako espezifikazioak aintzat hartuta, HBIPBn ezarritako baldintzak bete behar dira.

c. Gauzatze juridiko eta materialaren araubidea.

c.1. Zuzkidurako lursail publikoen lagapen-kargak eta urbanizazio-kargak.

i. Hiri-lurzoru finkatuan, eraikuntzako esku-hartzeen sustatzaileek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 26. artikuluan ezarritako betebeharrak guztiak beteko dituzte.

ii Aurreko a.2 paragrafoan (eraikigarritasuna handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoruari buruzkoan) adierazitako kasuan dauden lursailek ez dituzte bete behar lurzoru lagapen berrien betebeharrak.

iii Urbanizazio finkaturik ez duelako finkatu gabe dagoen hiri-lurzoruan, AXEetan ezarritako hirigintza-antolamenduko aurreikuspenak gauzatzeko, jarduera integratu bakoitzaren hirigintzako jarduketa-programa (dagokion hitzarmena sinatuta eta, behar izanez gero, jarduera esleituta) eta, hala badagokio, birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak idatzi, izapidetu eta onartu beharko dira.

4.2. art. Haztapen koefizienteak

Haztapen koefiziente hauek ezartzen dira HBIPBn:

i. Bizitegi-erabilerak: 1,00.

ii. Erabilera bateragarriak: 0,80.

iii. Sestra azpiko erabilerak: 0,00.

V. TITULUA. EGIKARITZE UNITATEAK

5.1. art

Hirigune historikoan hiru egikaritze unitate ditu, eta hauek dira haien ezaugarriak:

1. EU

23. etxadian kokatuta dago. Eraikuntza unitate hauek barne hartzen ditu: 4., 5., 6. eta 7.aren zati bat.

AZALERA OSOA. 1.032,60 m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA GAUZATUKO DEN LURZORUAREN AZALERA. 799,28 m²

AURREIKUSITAKO LAGAPENAK: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikulua eta hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua beteko dira.

BERDEGUNEEN, ESPAZIO LIBREEN ETA BIDEENTOKIKO SISTEMAREN AZALERA- 233,32 m²

APARKALEKU PUBLIKOA: 3 PLAZA.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN. $(268,60 \times 3) + (213,19 \times 3) + (241,35 \times 2) + 76,14 = 2.004,21$ m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN KONTSOLIDATUA SESTRA GAINEAN: 214,88 m²

JARDUERA SISTEMA: PUBLIKOA. LANKIDETZA SISTEMA ETA NAHITAEZ DESJABETZE SISTEMA.

URBANIZATZE JARDUERA PROGRAMA: 2 URTE.

PROIEKTU HAU EGITEKO EPEA: URBANIZAZIOA: 8 urte.

BIRPARTZELAZIOA: 8 urte.

URBANIZATZE ESKU HARTZEAK GAUZATZEKO FASEA: 8 urte.

TOKI SISTEMETARAKO LURZORU ERRESERBAK ABIAN JARTZEA: 8 urte.

2. EU

17. etxadian dago. 9. eraikuntza unitatea barne hartzen du.

AZALERA OSOA. 1.116,86 m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA GAUZATUKO DEN AZALERA. – 596,80 m²

AURREIKUSITAKO LAGAPENAK: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikulua eta hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua beteko dira.

BERDEGUNEEN, ESPAZIO LIBREEN ETA BIDEENTOKIKO SISTEMAREN AZALERA. 360,61 m²

EKIPAMENDU PUBLIKOKOTOKIKO SISTEMAREN LURZORU AZALERA: 0 m²

APARKALEKU PUBLIKOA: 7 PLAZA.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN. (596,80x2,7)= 1.611,36 m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN KONTSOLIDATUA SESTRA GAINEAN: 0,00 m²

JARDUERA SISTEMA: PRIBATUA. ITUN SISTEMA EDO URBANIZAZIO ERAGILE SISTEMA.

URBANIZATZE JARDUERA PROGRAMA: 2 URTE.

PROIEKTU HAU EGITEKO EPEA: URBANIZAZIOA: 8 urte.

BIRPARTZELAZIOA: 8 urte.

URBANIZATZE ESKU HARTZEAK GAUZATZEKO FASEA: 8 urte.

TOKI SISTEMETARAKO LURZORU ERRESERBAK ABIAN JARTZEA: 8 urte.

3. EU

18. etxadian dago. 24., 25a. eta 25b. eraikuntza unitateak barne hartzen ditu.

AZALERA OSOA. 1.217,69 m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA GAUZATUKO DEN AZALERA. 709,56 m²

AURREIKUSITAKO LAGAPENAK: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikulua eta hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua beteko dira.

BERDEGUNEEN, ESPAZIO LIBREEN ETA BIDEENTOKIKO SISTEMAREN AZALERA. – 508,13 m²

EKIPAMENDU PUBLIKOKOTOKIKO SISTEMAREN LURZORU AZALERA: 0 m²

APARKALEKU PUBLIKOA: 7 PLAZA.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN. (709,56x3,70)= 2.625,37 m²

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN KONTSOLIDATUA SESTRA GAINEAN: 296,20 m²

JARDUERA SISTEMA: PRIBATUA. ITUN SISTEMA EDO URBANIZAZIO ERAGILE SISTEMA.

URBANIZATZE JARDUERA PROGRAMA: 2 URTE.

PROIEKTU HAU EGITEKO EPEA: URBANIZAZIOA: 8 urte.

BIRPARTZELAZIOA: 8 urte.

URBANIZATZE ESKU HARTZEAK GAUZATZEKO FASEA: 8 urte.

TOKI SISTEMETARAKO LURZORU ERRESERBAK ABIAN JARTZEA: 8 urte.

Egikaritze unitate guztien araudi orokorra:

- Indarreko hirigintza estandarren gaineko xedapenak edo horiek ordezkutzen dituztenak aplikatuko dira. Gaur egun, hirigintza estandarren uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua indarrean dago.

Eraikuntza unitateetan, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruan, hirigune historikoa denez, ezin dira bete EBren lurzoruko hirigintza legedian ezarritako estandarrak hiri eremu tradizionala neurrigabe aldatu gabe.

- Sotoak lurzati osoa hartu ahalko du.

- Aparkalekua nahitaezkoztat jotzen da, Eltziegoko HAPOn "Definizioa eta motak" izeneko 1.3.1.15. artikulua 5. puntuan ezarritako gutxieneko kopuruarekin, erabilera hauetan:

"5. Aparkaleku hornidura.

(...)

b. a.3 erabilera: "Aparkalekuak": oin berriko eraikinetan, hiri lurzoru finkatuko azpizonetan izan ezik (horietan erabilera hori ezartzea nabarmen da zaila eraikuntzaren ikuspegitik, edo errendimendu eskasa du zenbat leku geratzen den kontuan hartuta), gutxieneko hornidura izan beharko dute eraikinaren barruan edo lurzatiaren kanpoaldeko espazio librean.

b.1 Etxebizitza eraikinetan: plaza bat, 90 m² erabilgarriko edo zatiki bakoitzeko.

b.2 Industria erabileretarako eraikinetan: plaza bat, 200 m² eraikiko edo zatiki bakoitzeko.

b.3 Bulego eraikinetan: plaza bat, 100 m² erabilgarriko edo zatiki bakoitzeko.

b.4 Merkataritzako eraikinetan: plaza bat, 70 m² erabilgarriko edo zatiki bakoitzeko.

b.5 Hotel eta landetxe erabileretarako eraikinetan: plaza bat, lau gelako.

b.6 Jatetxe eta taberna erabileretarako eraikinetan: plaza bat, emandako lau zerbitzu plazako.

b.7 Kanpinetan eta aterpetxeetan: aplikatzen zaion sektoreko legeriak ezartzen dituenak.

b.8 Osasun ekipamenduak dituzten eraikinetan: plaza bat, bi oheko.

b.9 Ikuskizun, dantza areto, zezen plaza eta antzekoen komunitate ekipamendurako diren eraikinetan: plaza bat, edukierako 15 plazako.

b.10 Liburutegi, museo eta antzekoetarako diren eraikinetan: plaza bat, 200 m² eraikiko edo zatiki bakoitzeko.

b.11 Bestelako ekipamendu edo erabileretarako diren eraikinetan: plaza bat, bi langileko edota plaza bat, emandako bost zerbitzu plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak badira".

ERAIKINGINTZAREN KATALOGOA

TITULU BAKARRA

I. taldea. HAPOn katalogatutako eraikinak.

1. KLASEA. MONUMENTUTZAT HARTUTAKO ERAIKINAK EDO KALIFIKATZEKO PROPOSATUTAKOAK.

San Andres eliza. (E1)	Concepción kalea
Plazako Andre Mariaren basiliza (E2)	Plaza Nagusia
18. etxadia	
U. ED.24 Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 15
22. etxadia	
U. ED.7 Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea,14-16. zk.
23. etxadia	
U. ED. Jauretzea	Calle del Barco kalea, 3
U. ED. 3. Ramírez de la Piscinatarren jauretzea	Calle del Barco kalea, 1
26. etxadia	
U. ED. 1. Navarret – Ladrón de Guevaratarren jauretzea	Calle del Barco kalea, 2
U. ED. 2. Eraikina	Calle del Barco kalea, 4
U. ED. 3. Eraikina	Calle del Barco kalea, 6

2. KLASEA. HAPO-REN KATALOGOAK UDAL ETATOKI MAILAN BABESTUTAKO ERAIKINAK.

2. etxadia	
U. ED. 01. Abadetxea	Concepción kalea, 22
4. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Concepción kalea, 12
6. etxadia	
U. ED. 08. Eraikina	Calle del Barco kalea, 15
8. etxadia	
U. ED. 01. Etxea	Camposanto kalea, 2
U. ED. 02. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 10
U. ED. 05. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 12
U. ED. 06. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 14
9. etxadia	
U. ED. 08. Eraikina	Ospitale kalea, (Barco kalearen izkina)
14. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Concepción kalea, 13
U. ED. 05. Eraikina	Concepción kalea, 7
U. ED. 06. Eraikina	Concepción kalea, 5
U. ED. 08. Eraikina	Concepción kalea, 1
U. ED. 13. Jauretzea	Bebedero kalea, 8
15. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Bebedero kalea, 1
16. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 9
U. ED. 11. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 9
U. ED. 12. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 7

17. etxadia	
U. ED. 2b. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 6
U. ED. 09. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 2
U. ED. 10. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 4
18. etxadia	
U. ED. 25a. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 13
19. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Calle del Barco kalea, 7
U. ED. 07. Eraikina	Calle del Barco kalea, 5
U. ED. 16. Eraikina	San Andrés kalea, 21
20. etxadia	
U. ED. 04. Jauretzea	Plaza Nagusia, 12
21. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 4
U. ED. 07. Etxea	Calle del Rollo kalea, 8
U. ED. 24. Eraikina	Monjío kalea, 3
U. ED. 25. Eraikina	Monjío, 1
U. ED. 26. Eraikina	Plaza Nagusia, 9
U. ED. 27. Eraikina	Plaza Nagusia, 10
23. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Plaza Nagusia, 1
U. ED. 09. Fatxada (Armarria), eskailera eta tipologia	Plaza Nagusia, 4
26. etxadia	
U. ED. 04. etxea	Calle del Barco kalea, 8
27. etxadia	
U. ED. 07. Etxea	Errementari kalea, 8
U. ED. 15. Etxea	Norte kalea, 7
U. ED. 21. Eraikina	Plaza Nagusia, 8
28. etxadia	
U. ED. 21. Etxea	Errementari kalea, 3
30. etxadia	
U. ED. 01. Etxea	Norte kalea, 26
U. ED. 02. Etxea	Norte kalea, 24

II. taldea. Historia, arkitektura edo ingurumen baliokoak.

3. KLASEA. BALIOTIPOLOGIKOKO ERAIKINAK.

5. etxadia	
U. ED.02.. Eraikina (ARMARRIA)	Hospital kalea, 29
6. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Concepción kalea, 8
U. ED. 10. Eraikina	Concepción kalea, 4
U. ED. 11. Eraikina	Concepción kalea, 6
10. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Barco kalea, 22
13. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	San Andrés kalea, 8

15. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Bebedero kalea, 3
16. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Barco kalea, 6
U. ED. 03. Eraikina	Barco kalea, 8
U. ED. 04. Etxea	Barco kalea, 10
U. ED. 05. Eraikina	Concepción kalea, 11
21. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 6
U. ED. 06. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 6
22. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 1
U. ED. 02. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 8
23. etxadia	
U. ED. 07. Eraikina	Plaza Nagusia, 2
U. ED. 08. Arkua mehelinean	Plaza Nagusia, 3
U. ED. 10. Eraikina	Plaza Nagusia, 5
U. ED. 11. Eraikina	Plaza Nagusia, 6
27. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	C/ Monjío kalea, 4
U. ED. 03. Eraikina	C/ Monjío kalea, 6
U. ED. 08. Eraikina	Errementari kalea, 10
U. ED. 09. Eraikina	Errementari kalea, 12
U. ED. 10. Eraikina	Errementari kalea, 14
U. ED. 11. Eraikina	Errementari kalea, 16
U. ED. 16. Arkua fatxadan	Norte kalea, 5

4. KLASEA. INGURUMEN BALIOKO ERAIKINAK.

1. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Hospital kalea, 31-33
3. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Hospital kalea, 37
U. ED. 03. Eraikina	Hospital kalea, 35
4. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Hospital kalea, 9
U. ED. 04. Etxea	Concepción kalea, 14
U. ED. 05. Eraikina	Concepción kalea, 16
5. etxadia	
U. ED. 04. Etxea	Hospital kalea, 19
U. ED. 05. Eraikina	Hospital kalea, 17
U. ED. 07. Eraikina	Hospital kalea, 13
U. ED. 09. Eraikina	Hospital kalea, 25
6. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Concepción kalea, 10
U. ED. 04. Etxea	Hospital kalea, 7
U. ED. 05. Eraikina	Hospital kalea, 5
U. ED. 07. Eraikina	Hospital kalea, 1
U. ED. 09. Eraikina	Concepción kalea, 2

7. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Hospital kalea, 26
U. ED. 02. Eraikina	Hospital kalea, 28
U. ED. 03. Eraikina	Hospital kalea, 30
U. ED. 08. Eraikina	Hospital kalea, 18
U. ED. 09. Eraikina	Hospital kalea, 20
U. ED. 10. Eraikina	Hospital kalea, 22
8. etxadia	
U. ED. 04. Etxea	Cantón de la Concepción kalea, 8
9. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Barco kalea, 19
U. ED. 04. Etxea	Barco kalea, 17
10. etxadia	
U. ED. 04. Eraikina	Barco kalea, 16
U. ED. 06. Eraikina	Barco kalea, 14
U. ED. 07. Eraikina	Barco kalea, 12
U. ED. 08. Eraikina	Camposanto kalea, 1
11. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Camposanto kalea, 7
U. ED. 04. Etxea	Camposanto kalea, 9
12. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Barco kalea, 24
14. etxadia	
U. ED. 07. Eraikina	Concepción kalea, 3
U. ED. 09. Eraikina	Barco kalea, 13
U. ED. 11. Eraikina	Bebedero kalea, 4
15. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Bebedero kalea, 1 A
16. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Barco kalea, 4
U. ED. 07. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 7
U. ED. 08. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 5
U. ED. 10. Eraikina	C/ Concepción, 1
U. ED. 14. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 3
18. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Eras kalea, 10
U. ED. 11. Eraikina	Eras kalea, 22
U. ED. 15. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 33
U. ED. 18. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 27
U. ED. 19. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 25
U. ED. 20. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 23
U. ED. 21. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 21
U. ED. 22. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 19
U. ED. 23. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 17
U. ED. 26. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 11

19. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	San Andrés kalea, 5
U. ED. 04. Eraikina	San Andrés kalea, 3
U. ED. 05. Eraikina	San Andrés kalea, 1
U. ED. 10. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 2
U. ED. 11. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 4
U. ED. 12. Eraikina	San Andrés kalea, 13
U. ED. 13. Eraikina	San Andrés kalea, 15
U. ED. 14. Eraikina	San Andrés kalea, 17
U. ED. 15. Eraikina	San Andrés kalea, 19
20. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 2
U. ED. 03. Eraikina	Barco kalea, 2 A
21. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 2
U. ED. 10. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 14
U. ED. 14. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 20
U. ED. 21. Eraikina	Monjío kalea, 11
U. ED. 22. Eraikina	Monjío kalea, 9
22. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 10
U. ED. 06a. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 12
U. ED. 08. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 18
24. etxadia	
U. ED. 13. Eraikina	Monjío kalea, 38
U. ED. 15. Eraikina	Monjío kalea, 34
U. ED. 25. Eraikina	Monjío kalea, 18
U. ED. 27. Eraikina	Monjío kalea, 14
25. etxadia	
U. ED. 04.	Bajada de las Huertas kalea, 1
26. etxadia	
U. ED. 05a. Eraikina	Norte kalea, 10
U. ED. 06. Eraikina	Norte kalea, 12
27. etxadia	
U. ED. 04. Eraikina	Errementari kalea, 2
U. ED. 05. Eraikina	Errementari kalea, 4
U. ED. 14. Eraikina	Norte kalea, 9
28. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Monjío kalea, 10
U. ED. 03. Eraikina	Monjío kalea, 12
U. ED. 10. Eraikina	Errementari kalea, 13
U. ED. 11. Eraikina	Norte kalea, 15
U. ED. 12. Eraikina	Norte kalea, 19
U. ED. 13. Eraikina	Norte kalea, 21
30. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Norte kalea, 20
U. ED. 04. Eraikina	Norte kalea, 18
31. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Norte kalea, 28

III. taldea. Balio historiko eta arkitektonikorik gabe.

5. KLASEA. ERAIKIN INTEGRATUAK.

4. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Hospital kalea, 11
9. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Barco kalea, 23
U. ED. 07. Eraikina	Barco kalea, 13-15
U. ED. 09. Eraikina	Hospital kalea, 4
12. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Camposanto kalea, 15
14. etxadia	
U. ED. 10. Eraikina	Bebedero kalea, 2
15. etxadia	
U. ED. 04. Eraikina	San Andrés kalea, 4
16. etxadia	
U. ED. 09. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 3
U. ED. 15. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 1
17. etxadia	
U. ED. 11. Eraikina	Camposanto kalea, 8
18. etxadia	
U. ED. 14. Etxea	Eras kalea, 38
U. ED. 29. Eraikina	Eras kalea, 6
19. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	San Andrés kalea, 7
21. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 4 A
U. ED. 11. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 16
U. ED. 28. Eraikina	Plaza Nagusia, 11
22. etxadia	
U. ED. 09. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 9
27. etxadia	
U. ED. 20. Eraikina	Plaza Nagusia, 7
28. etxadia	
U. ED. 07. Eraikina	Errementari kalea, 7

6. KLASEA. ERAIKINTXIKIAK.

6. etxadia	
U. ED. 03. Etxabea	Hospital kalea, 3
7. etxadia	
U. ED. 04. Garajea	Hospital kalea, 32
8. etxadia	
U. ED. 03. Etxabea (garajea)	Monjío kalea, 21
9. etxadia	
U. ED. 11. Eraikina	Hospital kalea, 8 A
11. etxadia	
U. ED. 03. Etxabea	Camposanto kalea, 11

12. etxadia	
U. ED. 02. Etxabea	Camposanto kalea, 19
U. ED. 04. Etxabea	Camposanto kalea, 17
17. etxadia	
U. ED. 01. Etxabea	Camposanto kalea, 12
U. ED. 03. Etxabea	Eras kalea, 11
U. ED. 04. Etxabea	Eras kalea, 5
U. ED. 05. Etxabea	Eras kalea, 3
U. ED. 06. Etxabea	Eras kalea, 9
U. ED. 07. Etxabea	Eras kalea, 7
U. ED. 12. Etxabea	Camposanto kalea, 10
18. etxadia	
U. ED. 01. Etxabea	Eras kalea, 8
U. ED. 03. Etxabea	Eras kalea, 12
U. ED. 04. Etxabea	Eras kalea, 14
U. ED. 05. Etxabea	Eras kalea, 16
U. ED. 06. Etxabea	Eras kalea, 18
U. ED. 07. Etxabea	Eras kalea, 24-26
U. ED. 08. Etxabea	Eras kalea, 28
U. ED. 10. Etxabea	Eras kalea, 32
U. ED. 12. Etxabea	Eras kalea, 20
U. ED. 13. Etxabea	Eras kalea, 34
21. etxadia	
U. ED. 15. Etxabea	Camposanto kalea, 6
U. ED. 17. Etxabea	Monjío kalea, 17
U. ED. 20. Etxabea	Monjío kalea, 11
22. etxadia	
U. ED. 04. Etxabea	Gallarza kapitainaren kalea, 12
U. ED. 05B. Kafetegia	C/ del Rollo kalea, 5
U. ED. 06b. Etxabea	C/ del Rollo kalea, nº5 A
24. etxadia	
U. ED. 01. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 36
U. ED. 02. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 38
U. ED. 05. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 40
U. ED. 06. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 30
U. ED. 07. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 42
U. ED. 08. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 28
U. ED. 09. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 44
U. ED. 10. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 26
U. ED. 11. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 24
U. ED. 12. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 22
U. ED. 14. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 36
U. ED. 17. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 28
U. ED. 19. Etxabea	C/ del Rollo kalea, 26
U. ED. 21. Etxabea	Monjío kalea, 24 B
U. ED. 24. Etxabea	Monjío kalea, 22

26. etxadia	
U. ED. 05b. Eraikina	Norte kalea, 10
U. ED. 28. Ile-apaindegia	Norte kalearen zeharbidea, 14 B
27. etxadia	
U. ED. 06. Etxabea	Errementari kalea, 6
U. ED. 12. Etxabea	Norte kalea, 42
U. ED. 13. Etxabea	Norte kalea, 43
28. etxadia	
U. ED. 04. Korta	Errementari kalea, 1
U. ED. 08. Etxabea	Errementari kalea, 9
U. ED. 09. Etxabea	Errementari kalea, 11
29. etxadia	
U. ED. 02. Etxabea	Errementari kalea, 18

IV. taldea. Egokitu gabeak.

KLASE 7. ALDAKETA DESEGOKIAK DITUZTEN ERAIKINAK.

4. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Concepción kalea, 18
U. ED. 07. Eraikina	Concepción kalea, 20
5. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Hospital kalea, 21
U. ED. 06. Eraikina (fatxada hutsarteak 1. eta 2.)	Hospital kalea, 15
U. ED. 08. Eraikina	Hospital kalea, 27
6. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Hospital kalea, 3 A
7. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Hospital kalea, 12-14
U. ED. 07. Eraikina	Hospital kalea, 16
9. etxadia	
U. ED. 6. Eraikina	Barco kalea, 15
U. ED. 10. Eraikina	Hospital kalea, 8
10. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Barco kalea, 20
12. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	Barco kalea, 26
14. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Concepción kalea, 11
U. ED. 04. Eraikina	Concepción kalea, 9
U. ED. 12. Eraikina	Bebedero kalea, 6
15. etxadia	
U. ED. 06. Eraikina	Barco kalea, 12
18. etxadia	
U. ED. 27. Eraikina	Eras kalea, 2
U. ED. 28. Eraikina	Eras kalea, 4

21. etxadia	
U. ED. 08. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 10
U. ED. 09. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 12
U. ED. 12. Eraikina	Rollo kalea, 18-Monjío kalea, 23
U. ED. 16. Eraikina	Monjío kalea, 19
U. ED. 18. Eraikina	Monjío kalea, 15
U. ED. 19. Eraikina	Monjío kalea, 13
22. etxadia	
U. ED. 28. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 3
23. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea,
24. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Monjío kalea, 30
U. ED. 18. Eraikina	Monjío kalea, 32
U. ED. 20. Eraikina	Monjío kalea, 24
U. ED. 22. Eraikina	Monjío kalea, z.g.
U. ED. 20. Eraikina	Monjío kalea, 20
U. ED. 26. Eraikina	Monjío kalea, 16
25. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 5
U. ED. 03. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 3
28. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Monjío kalea, 8
U. ED. 06. Eraikina	Errementari kalea, 5
29. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Norte kalea, 11
U. ED. 03. Eraikina	Norte kalea, 13

8. KLASEA. ERAGIN NEGATIBOKO ERAIKINAK.

3. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Hospital kalea, 39
5. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Hospital kalea, 23
7. etxadia	
U. ED. 11. Eraikina	Hospital kalea, 24
9. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Barco kalea, 21
10. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	Camposanto kalea, 3
11. etxadia	
U. ED. 02. Eraikina	Camposanto kalea, 13
12. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Barco kalea, 28
15. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	San Andrés kalea, 2
17. etxadia	
U. ED. 08. Eraikina	Eras kalea, 1

19. etxadia	
U. ED. 08. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 2 A
20. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Barco kalea, 2 B
24. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	C/ del Rollo kalea, 34
U. ED. 04. Etxea	C/ del Rollo kalea, 32
25. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	Bajada de la Carretera kalea, 7-17
27. etxadia	
U. ED. 16. Eraikina	Monjío kalea, 2
U. ED. 17. Eraikina	Norte kalea, 1
30. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	Norte kalea, 16

9. KLASEA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIOAK EGOKITU GABEKO ERAIKINAK.

8. etxadia	
U. ED. 07. Eraikina	Cantón de la Concepción kalea, 16
9. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina	Hospital kalea, 10
10. etxadia	
U. ED. 03. Eraikina	Barco kalea, 18
14. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina	Concepción kalea, 15
18. etxadia	
U. ED. 09. Eraikina	Eras kalea, 30
U. ED. 17. Eraikina	Gallarza kapitainaren kalea, 29
21. etxadia	
U. ED. 04. Eraikina (altuera)	C/ del Rollo kalea, 4
23. etxadia	
U. ED. 05. Eraikina (lerrokatzea)	Bajada de la Carretera kalea, 2
25. etxadia	
U. ED. 01. Etxabea	Bajada de la Carretera kalea, 5 A
26. etxadia	
U. ED. 07. Eraikina (ALTUERA)	Norte kalea, 14
28. etxadia	
U. ED. 14. Eraikina (altuera: estalkipean)	Norte kalea, 23
31. etxadia	
U. ED. 01. Eraikina (Altuera: beheko solairua)	Lezako bidearen zeharbidea kalea, 2
U. ED. 03. Etxabea	Norte kalea, 30
U. ED. 04. Etxea	Norte kalea, 32

V. taldea. Eraikinik gabe.

10. KLASEA. ORUBEAK.

1. etxadia		
U. ED. 17. Orubea		Hospital kalea, 33 A
7. etxadia		
U. ED. 05. Orubea		Hospital kalea, 32 A
U. ED. 12. Orubea		Hospital kalea, 30
17. etxadia		
U. ED. 2A. Eraikina		Cantón de la Concepción kalea, 6. zk.
18. etxadia		
U. ED. 16. Orubea		Gallarza kapitainaren kalea, 31/Eras, 38 A
U. ED. 25B. Eraikin hondatua		Eras kalea, 6 B
21. etxadia		
U. ED. 28. Orubea		Monjío kalea, 23
U. ED. 23. Orubea		Monjío kalea, 5-7
23. etxadia		
U. ED. 04. Orubea		Bajada de la Carretera kalea, 2 A
25. etxadia		
U. ED. 28. Orubea		Bajada de la Carretera kalea, 17 A

BALIO ARKEOLOGIKOAK

1. MONUMENTU IZENDATZEKOAK DIREN ARKEOLOGIA GUNEAK.

EAEk monumentu edo monumentu/monumentu multzo izendatzeko proposatutako zona arkeologikoak:

- San Andres eliza. Eraikinaren horma barneko gunea, eta babes eremua, honako hauek zedarritua:

- Iparrean: elizaren aurrean dauden etxebizitzan lerrokadura, Concepción kalearen amaieratik Mayor ibairaino.

- Hegoaldean: Hospital kalea, abadetxeak hartzen duen zatian, Navarrete plazara sartzeko eskailera, eta kale horren berorren behealdeko zatiak.

- Ekialdean: Mayor ibaia.

- Mendebaldean: Manuel Navarrete plaza eta Concepción kalearen amaiera.

7/1990 Legeak ezartzen duen kautelazko babes araubidea aplikatuko zaio.

2. ARKEOLOGIA ZONA USTEZKOAK.

EAEk ustezko arkeologia zona izendatutakoak (Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuaren 1997ko azaroaren 19ko erabakia) EHAA, 7. zk., 1998ko urtarrilaren 13koa):

- Plazako Andre Mariaren tenplua. Zona hori planoetan eta dagokion fitxan dago zehaztuta.

Euskal Kultur Ondarearen Legeak 49. artikuluan esleitzen dion babes araubidea aplikatuko zaio (7/1990 Legea), urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren bidez garatua, zeinaren bidez ezarri baitzen ustezko arkeologia zonak determinatzeko araubidea.