



**ZARAUZKO H.A.P.O.EKO 1-2 OR-HIRIGUNEAREN ZABALGUNEKO AREAREN
HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.**

C DOKUMENTUA "ORDENANTZA OROKORRAK"

2011-ko maiatza



AURKIBIDE OROKORRA:

ORDENANTZA OROKORRAK

ATARIKO IZENBURUA

Xedapen orokorrak

1. artikulua. Esku hartzeko eremua eta lege-esparrua.
2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak
3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta dokumentuok araudietan duten eragina.
4. artikulua. Plan Berezia indarrean dagoen plangintza orokorraren baitan sartzea.

LEHENENGO IZENBURUA

Hirigintza Erregimen Orokorra

5. artikulua. Kalifikazio xehatua
6. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa eta urbanistikoa erregulatzeko eta zenbatzeko baldintzak.
7. artikulua. Hiri-lurzuaren kategoriak eta haien hirigintza-erregimena.
8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea.
9. artikulua. Hirigintza-jarduera
10. artikulua. Hirigintza-lanak gauzatzea.
11. artikulua. Hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak.
12. artikulua. Eraikitze gaitasuna erabiltzea.
13. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

BIGARREN IZENBURUA

Eraikuntzan esku hartzeko erregimena

1. KAPITULUA Xedapen orokorrak

14. artikulua. Partzelazio baldintza orokorrak.

2. KAPITULUA Eraikuntzaren baldintza orokorrak

15. artikulua. Kontzeptuak zehaztea.
16. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.
17. artikulua. Eraikuntzaren lerroakadurak, altueren banalerroak, eta sestrak.

3. KAPITULUA Taldeko etxebizitza-erabilerako partzeletan -zabalguneetan- aplika daitezkeen eraikuntza-ordenantzak.

18. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.
19. artikulua. Eraikuntzaren kanpoko aldearen egitura diseinatzeko eta konposatzeko irizpide orokorrak.
20. artikulua. Fatxadak.
21. artikulua. Estalkiak.
22. artikulua. Barne-patioak.
23. artikulua. Etxe-salleko patioak.
24. artikulua. Erabilera pribatuko eremuak, sestra gainean eraikin ezin direnak.
25. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, toldoak, errotuluak eta beste elementu batzuk.
26. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak.



4. KAPITULUA. Komunitatearen ekipamendurako eraikuntza berriko eraikin singularraren diseinua eta konposizioa egiteko irizpide orokorrak.

27. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak.

5. KAPITULUA Segurtasun- eta bizigarritasun-baldintza orokorrak eraikuntzan.

28. artikulua. Higiene, osasun eta segurtasuneko baldintzak.

29. artikulua. Etxebizitzen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta egoera hori lortzeko obrak.

6. KAPITULUA Katalogoko ondare eraikinean esku hartzeko baldintzak.

30. artikulua. Katalogatutako eraikin eta elementuen babes erregimen orokorra.

HIRUGARREN IZENBURUA

Hirigintzako baldintza orokorrak

1. KAPITULUA. Xedapen orokorrak.

31. artikulua. Hirigintza-jardueren esparrua eta erregimena.

32. artikulua. Irigarritasun -baldintzak.

33. artikulua. Espazio publikoari dagozkion eraikuntza- eta diseinu-erreferentziak.

34. artikulua. Hirigintza-obretan aplikatu beharreko ingurumena babesteko neurriak.

2. KAPITULUA Azpiegitura-sareen eraikuntza-baldintzak eta ezaugarriak.

35. artikulua. Hiri-zerbitzuen sareak



ATARIKO IZENBURUA **XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua. Esku hartzeko eremua eta lege-esparrua.

1. Hiri Berrikuntzako Plan Berezi honen zehaztapenak indarrean jartzen direnetik aplikatuko dira Zarauzko Alde Zaharrean (Z.H.A.P.O.ko 1-2 OR- HIRIGUNEAREN ZABALGUNEAREN eremuan), proiektu honen dokumentu grafikoetan biltzen den mugaketaren arabera.
2. B.P.B.aren lege-esparrua, herrian indarrean dagoen hiri-plangintzak osatzen duenaz gain¹, hirigintza-legeetan Plan Bereziatarako ezartzen dena da, eta, zehazki, hiri berrikuntzako plan bereziatarako *Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean* zehaztutakoa.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

1. Plana behin betiko onartzen denean eta hirigintza-legeetan ezarritako argitaratzeko eskakizunak betetzen direnean jarriko da indarrean, eta indarrean egongo da indargabetzen ez den bitartean.
2. Planean ezarritako zehaztapenen bat edo batzuk deuseztatzen, balio gabetzen edo aldatzen badira ere, gainerakoek indarrean jarraituko dute, haietakoren batekin lotura izateagatik edo haren pekoa izateagatik, gainerakoren bat aplikaezina denean salbu.

3. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta dokumentuok araudietan duten eragina.

1. Hiri Berrikuntzako Plan Berezi hau honako dokumentu hauek osatzen dute:
 - "A. Informazio eta Justifikazio Memoria".
 - "B. Informazio eta Antolamenduaren Planoak".
 - "C. Ordenantza Orokorrak".
 - "D. Ordenantza Partikularrak".
 - "E. Ekonomia eta Finantza Azterketa".
 - "F. Jarduketa Programa".
2. Planari dagozkion arauen edukia aurreko atalean aipatutako dokumentuetan zehaztutakoa bada ere, jarduera urbanistikoa berariaz arautzen eta erregulatzen dutenak hauexek dira: "B. Antolamenduaren Planoak", "C. Ordenantza Orokorrak", "D. Ordenantza Partikularrak" eta "F. Jarduketa Programa"; beraz, jarduera urbanistikoa, nahitaez, dokumentuon zehaztapenetara egokitu beharko da.

Gainerako dokumentuak adierazgarriak edo erreferentzialak dira; beraz, edukian aurrerago aipatutakoen arabera kontraesanik izanez gero, aurreko horiek gailenduko dira.
3. Eskala ezberdinetan egindako plano arauemailetan, hirigintzako zehaztapen jakin batean desadostasuna badago, xehetasun handiagoko eskalan egindakoan ezarritakoa gailenduko da, betiere, desadostasun hori plano arauemaileen edukian izandako akats material argi baten ondoriozkoa ez bada.

Halaber, planaren parte idatzia eta parte grafikoa bat ez badatoz, parte grafikoa gailenduko da, betiere, kontrakoa adierazten duen zehaztapenik ez dagoenean salbu.

Edonola ere, aurrerago aipatutako kontraesan edo desadostasun horiek Udalak ebatziko ditu, Plan Bereziaren azken xedeak kontuan hartuta, betiere, behar bezala justifikatutako interes publikoko irizpide eta kontsiderazioetan oinarrituta.

¹ Zarauzko HAPO, Udalak 2008-02-13ko osoko bilkuran behin betiko onartutakoa.



4. artikulua. Plan Berezia indarrean dagoen plangintza orokorraren baitan sartzea.

1. Hiri Berrikuntzako Plan Berezi hau Zarauzko Udalean indarrean dagoen hirigintzako plangintza orokorra garatzeko tresna da. Behin betiko onartzen denetik aurrera, esku hartzeko esparruan aplikatuko den hirigintza-erregimena dokumentu honetan aurreikusten dena izango da, baina indarrean daude, halaber, plangintza orokorrak dauzkan egitura-antolamenduko zehaztapen erabilgarriak ere.
2. Aurretik esandakoaz aparte, ordenantza hauetan zehazten ez diren alderdi guztiak erregulatzeko, Udalak, subsidiarioki, horri buruz indarrean dagoen udalaren plangintza orokorreko dokumentuan (besteak beste, 6, 7, 8, eta 10 izenburuetan) eta/edo hori osatzen eta garatzen duten geroko dokumentuetan ezarritakoa erabil dezake, betiere, kasu batean zein bestean, zehaztapen horiek aplikatuz, H.B.P.B. honetan ezartzen diren irizpide orokorren aurkakoa ez bada.
3. Bereziki, Plan Berezi honek, bere eremuari dagokionez, indarrean dagoen Zarauzko H.A.P.O.aren Hirigintza Arauen 10. Tituluan azaltzen diren arkeologia, eraikin eta etnografiari buruzko katalogoaren ondare zerrenda eta babes erregimena bere osotasunean hartzen ditu. Aipatutako eraikin eta elementuak proiektu honen "II.2. Ondare urbanizatu eta eraikia" planoan jasotzen dira.



LEHENENGO IZENBURUA **HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

5. artikulua. Kalifikazio xehatua

1. H.B.P.B.ari dagokion eremua, artikulua honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera izango da, honako plano honetan ezarritako zonifikazioarekin bat etorrita: II.1 proiektuaren "Kalifikazio xehatua"
2. Kalifikazio horrek Zarautzen indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako sistematizazioa biltzen eta/edo osatzen du eta honako azpizona edo partzela hauen arabera zehazten da:
 - **Taldeko etxebizitza-erabilerako partzelak**
Zabalgunea
 - **Komunitate-ekipamenduko partzelak (Sistema Orokorra eta Tokikoak)**
Hiriko eta administraziozko zerbitzuetarako
Kiroletarako
Erlijiorako
Hezkuntzarako
Zuzkidura-bizitokietarako
Hoteletarako
Jolas, aisia eta ikuskizunetarako
Soziokulturaletarako
Aparkaleku autonomoetarako
Generikoetarako
 - **Jabari eta erabilerak publikoko espazio libreen eta berdeguneen sistemak (Sistema Orokorra eta Tokikoak)**
 - **Bide sareen sistemak (Sistema Orokorra eta Tokikoak)**
 - **Trenbide-sareen sistemak (Sistema Orokorra)**
 - **Zerbitzu-azpiegituraren sistemak. (Sistema Orokorra eta Tokikoak).**
3. Jarraian aztertuko dugun aipatutako partzela eta sistema bakoitzaren erabileraren erregimen zehaztuak, indarrean dagoen plangintza urbanistikoko orokorrean generikoki xedatutakoa, mugatzen eta zehazten du. Bereziki, ordenantza hauetan aztertzen diren erabileren definizioak bat datoza, aipatutako plangintza urbanistikoko orokorrean udal osorako orokorki ezarritakoekin.

5.1. Taldeko etxebizitza-erabilerako partzelak. Zabalguneak.

A. Eraikuntza-erregimena:

Zabalgune motako bizitegi-kokaguneek osatzen dituzten partzelak dira -eraikuntzak bideekin lerrokatuta, kale "itxiak" osatuz-, beste garai batzuetan sortutakoak, lehendik zegoen hiri historikoan bat-batean sortu ziren hiri-hazkundearen premiei nolabaiteko erantzuna emateko.

Partzela horietan, ezaugarriak diren espazioaren eta eraikuntzaren morfologiaren funtsezko alderdiak mantendu egin behar dira. Halaber, balio nabarmena duten eraikuntzako eta urbanizazioko elementuak ere kontserbatu egin behar dira.

Gainerako eraikuntzak ordezkatu egin daitezke; hala ere, eraikuntza urriko partzela horietan zein beste batzuetan egiten diren eraikuntza berriek, eremua osatzen duten eraikinen eta eraikitako elementuen funtsezko tipologia-arauak errespetatu beharko dituzte.



B. Erabilera-erregimena:

▪ - ERABILERA NAGUSIA:

- **Etxebizitza.** (Bakarrik beheko solairuan, goiko solairuetan eta teilatupean, betiere, ondorengo baldintza partikularren arabera):

-

— Beheko solairuan, dagokion Ordenantza Partikularrean berariaz baimentzen denean. Erregistroan finka independente berriak izatekotan, sortutako etxebizitzek (jarraian aurreikusitako salbuespenekin)erregimen orokorreko UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN kalifikazioa izango zuten. Nolanahi ere, ezarpen horrek honako zehaztapen hauek errespetatu beharko ditu:

- Bizitegi-erabilera (etxebizitza erabilera eta honen osagarriak) beheko solairuaren atzeko aldeak baino ez du izango, eta kalera ematen duen edo fatxada nagusikoa den gainerako partea hirugarren sektoreko jardueretarako mantenduko da - gutxienez, 5 m-ko hondoarekin eta 30 m²-ko azalera erabilgarriarekin-, edo, horrelakorik ezean, bizitegiarekin bateragarriak diren jardueren ekipamendurako erabiliko da.

- Bereziki bateraezinak izango dira beheko solairuko etxebizitza erabilerarekin, solairuan bertan edo atxikitako lokalen beheko solairuetan eragozpenak eta/edo zaratak sor ditzaketen erabilerak (ostalaritzako, aisialdirako eta antzeko lokalak). Sarbidea atarian bertan, edo kalera ematen duen espazio publiko, pribatu edo komunitatekoan egon daiteke -komunitatearen espazioari dagokionez, beheko solairuetako etxebizitzaren aldeko pasatzeko zortasuna ezarri beharko da- eta proiektu honetan zein indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritako bizigarritasun-baldintzak -altuera, argiak, aireztatzea eta isolamendu termikoa eta akustikoa- bete beharko dituzte. Hutsuneak egingo dituzten patioa ematen duen fatxadan, hondoko etxebizitzakoek bakarrik erabili ahal izango duten lorategia egingo da. Lorategiak, gutxienez, 3 m-ko hondoa eta 10 m²-ko azalera edukiko ditu eta, denak batuta, gutxienez, 50 m²-ko azalera izan beharko duten sestra gainean eraiki gabeko beste espazio libre pribatu edo publiko batzuei atxikita egongo da. Aipatutako lorategiaren eremua (10 m²) etxebizitzari ez badagokio, etxebizitzaren aldeko zortasun egokiak (erabilera, argiak eta bistak) ezarri beharko dira.

- Etxebizitza gisa baimendu daitezkeen beheko solairuko lokaletan, erregistro-finka independenteak eraikitzeo, aurreko epigrafean ezarritako eskakizunak betetzeaz gain, 36 m² baino handiagoak izan beharko dute (terrazak eta eraiki gabeko espazio libreak kontuan hartu gabe). Baldintza horiek betetzen dituzten etxebizitzak erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatutzat joko dira, datozen baldintzetako bat egiaztatua eta justifikatua betetzen dituzten lokalak ezik:

*Behar bezela egiaztatzen denean (jabetza erregistroaren inskripzioa, eraikinaren obra berriko adierazpeneko eskritura publikoa edo antzeko dokumentuak) etxebizitza berriak eraikin unitatearen beheko solairuan legalki bertan dagoen beste bat ordezkatzeko duela.

*Kargak (eraistek, berreraikitzea, eraikigarritasun fisikoa murriztea...) jarduketa bideraezina egiteraino handiak direnean.



- Baldintza horiek betetzen ez dituztenak, eraikin bereko gaineko solairuan dauden etxebizitzaren lokal eratxiki gisa erregistratu behar dira (kasu horietan lokal bien arteko lotura zuzena barneko eskailera baten bidez egin daiteke).
- - Beheko solairuan etxebizitza erabilera jartzeak ezingo du, inolaz ere, eraikinaren beste solairuetara igogailuen bidezko irisgarritasuna negatiboki baldintzatu, baldin eta hau erabilera berria ezartzeko unean bermaturik ez badagoen.
 - Etxebizitza erabilerako lokalek, inolaz ere, ezingo dute osatu erregistro finka bakar bat, erabilera nagusitik aparte, beste erabileetara destinatutako gainontzeko beheko solairuarekin (osoan, edota zati batean), baldin eta indarrean diren legezko xedapenek ezarritako segurtasun eta bizigarritasun baldintzak betetzen direla bermatzen bada.

— Teilatupeko solairuak etxebizitza gisa erabil daitezke, baldin eta, proiektu honetan zein indarrean dauden xedapen orokorretan ezarritako altuerari, argiei, aireztatzeari eta isolamendu termiko eta akustikoari buruzko baldintzak betetzen badituzte, honako irizpide hauen arabera:

a) Teilatupeko solairuan etxebizitza independenteak ezartzeko baimena izateko, aurrerago aipatutako baldintzak betetzeaz gain, nahitaez, solairuok, higijene eta kalitateari dagokionez, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintza Arauen 7.4 Kapituluaren azaldukoak beteko dira, horren 7.4.08 artikuluan jasotakoak bereziki.

b) Aurreko baldintza hori betetzen ez bada, etxebizitza gisa baimendu daitezkeen teilatupeko solairuko lokaletan ezin izango dira erregistro-finka independenterik eraiki eta eraikin bereko azpiko solairuan dauden etxebizitzaren lokal eratxiki gisa erregistratu behar dira (kasu horietan lokal bien arteko lotura zuzena barneko eskailera baten bidez egin daiteke).

Aipatutako arauen arabera etxebizitza erabileetara destinatutako estalki-azpiko lokaleetan, solairuarteak eraikitzeko aukera izango da, honako jarraibideak beterik:

a) Hirigintza eraikigarritasunerako ez dira konputagarriak izango. Solairuarteak egokitzeko obrak, soilik, eraikinaren babes erregimenarekin bateragarriak badira baimenduko dira.

b) Solairuartearen azpiko espazioak baldintza hauek beteko ditu:

- Gutxienez 2,50 m-ko altuera libre edukiko du.
- Konposizioaren, programaren eta azalaren gutxienezko baldintzak beteko ditu (36 m²)

c) Solairuarteak honako baldintzak beteko ditu:

- Fisikoki eta juridikoki beheko etxebizitzarekin lotuta egongo da, eta erregistroko finka bakarra osatuko dute.
- Solairuarteak honako ezaugarriak dituen espazio bat izango du: puntu guztietan gutxienez 2,20 m-ko altuera izango du, eta geletako eta elementu banatzaileetako gutxienezko dimentsioak bermatzeko adinako tamaina edukiko du. Espazio guztiek, gutxienez, 1,5 metroko altuera izango dute.
- Solairuartearen barruan ez da eraikinaren egiturazko elementurik edo instalazio komunik egongo.
- Ezingo du fatxadaraino iritsi, ez eta estalkiaren bolumena aldatu ere. Estalkiaren isurkian argizuloak ireki ahalko dira, baina haren malda eta kota errespetatuko dira.



- - **ERABILERA BATERAGARRIAK:**

- **Erabilera produktiboak edo industrialak**

- * Bateragarriak dira beheko solairuetan eta erdisotoan etxebizitza-erabilerarekin –artisautza eta manufaktura-industriak, eta zerbitzu eta konponketa tailerrak, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren 6.8.02 artikuluan azaltzen den arabera -.

- Soto solairuan, soilik etxebizitza erabilerarekin bateragarriko biltegi modalitatean.

- **Hirugarren sektoreko erabilera**

- * *Bulegoak:*

- Erdisotoan, beheko eta lehen solairuetan, etxebizitzaren independentea den kaletiko sarbidea izanik.

- Sotoan, erdisotoan, beheko eta lehen solairuetan, etxebizitzekin komuna den sarbidea izanik, betiere, plan hau indarrean jarri aurretikoak badira.

- * *Txikizkako merkataritza kontzentratu gabea:* bakarrik sotoan, erdisotoan, beheko solairuan eta lehengo solairuan etxebizitzaren independentea den kaletiko sarbidea izanik.

- * *Txikizkako merkataritza kontzentratua:* bakarrik sotoan eta beheko solairuan etxebizitzaren independentea den kaletiko sarbidea izanik, betiere, plan hau indarrean jarri aurretikoak badira. Nolanahi ere, merkantzien zama-lanak erabilera horretarako esleitutako partzelaren edo partzelen barruan egiteko konponbidea izan beharko du.

- Aurreko modalitateetako batean, sotoan eta/edo erdisotoan publikoari zerbitzua emateko edo jendea aldi batean egoteko bulegoa behar duten hirugarren sektoreko erabilera ezartzeko baimena eman ahal izateko, lokalek kanpotiko sarbidea izan behar dute edota, sarbiderik ezean, ebakutzeko altuera, gehienez, 4 m-koa izango da kalearen edo dagokion espazio librearen azpitik.

- Nolanahi ere, sotoko lokalak ezin izango dira erregistro-unitate independente gisa eratu eta, ondorioz, unitate funtzional bakarra osatu beharko dute gaineko solairuko lokalekin.

- **Garajeak**

- Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera osagarri gisa baino ezin dira ezarri eta bakarrik erdisoto eta soto solairuetan, eta dagozkien Ordenantza Partikularretan zehazten diren kasuetan eta baldintzetan.

- **Komunitate-ekipamendua**

- Erlizko jardueretarako, sorospen-jardueretarako, komunitate-egoitzarako, hiri- eta administrazio-zerbitzuetarako, hoteletarako eta jarduera soziokulturaletarako, honako baldintza hauen arabera:

- Eraikin osoa hartuz gero (edo eraikuntza-modulu bat, eraikina sarbide independente hainbat moduluz osatuta badago), ordenantza hauetan etxebizitza-erabilerarako ezarritako dauden antzeko baldintzak. Erabilera nagusiaz gain, ostalaritzako erabilera osagarriak badaude, azken horiek ordenantza hauetan jarduera horietarako berriaz zehaztutako baldintzen arabera ezarriko dira.

- Erdisotoan, beheko solairuan eta lehen solairuan, goragoko solairuen independentea den sarbidea izanik, azalera mugatu gabe.

- Edozein solairutan, etxebizitzekin sarbide komuna izanik, betiere, plan hau indarrean jarri aurretikoak badira.

- Jolaserako, aisialdirako, ikuskizunetarako eta elkarteetarako erabilera, erdisotoan eta beheko solairuan ezar daiteke.



- Lehen aipatutako edozein modalitatean, soto solairuan, baldin eta lokalak erabilera berdineko goiko solairukoekin lotuta badira.

Oro har, ostalaritza, aisialdi, edota ikuskizun erabiletara destinaturiko behe eta erdisoto solairuetako lokaleetan, baita hotsak eta eragozpenak sor ditzaketen erabiletara destinaturikoetan, barruko edo etxaldeko (bai pribatu bai publiko) patioa bao erabilgarriak irekitzea debekatuta dago. Gainontzeko erabileretan, aipatutako baoak irekitzea baimentzen da dagokion Ordenantza Partikularrean espresuki debekatua izan ezik.

Nolanahi ere, espresuki argiztapen naturala lortzeko destinaturiko baoak edota mugi ezineko elementu zeharrargitsuak ez dira sartzen debekuan, eta hala badagokio, baita patio bera mantentzeko eta garbitzeko beharrezko direnak (kasu honetan, helburu honekin besterik ezingo dira erabili).

Zentzu honetan, etxalde patioetan kokatutako espazio libre edota terraza guztiek ederki prestatuak geratuko beharko dute, baita gutxienez dagokion eraikinetik sarrera bat izan garbitzeko eta mantentzeko. Inolaz ere, aipatutako espazioek ezingo dute jaso hondar-erabilerarik, besteak beste, biltegirik, trastelekurik, ageriko instalaziorik, eta abar, ezta auzoterian eragozpenik sor ditzateken erabilerarik, beraz O.O.en 41. eta 42. artikuluek ezarritako osasun, begirune eta apaitasun publikoko baldintzak beteko direlarik.

- ERABILERA DEBEKATUAK:
 - Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.2. Komunitate-ekipamenduko partzelak

A. Eraikuntza-erregimena:

Partzela hauen eraikuntza arau-erregimen bereziaren arabera izango da, arau horien erregulazioa dagokion Ordenantza Partikularrean ezarriko da, esleitutako berariazko erabilera-baldintzen arabera.

Eraikuntza-erregimena Plan Honen dokumentazio grafikoan ezarritakoa da.

Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
 - **Komunitate-ekipamendua**, dauden modalitate edo motak eta/edo Plan berezi honetan berariaz ezarritakoak. Hala ere, aipatutako partzeletan, beste modalitate batzuetako komunitate-ekipamenduak ezarri ahal izango dira, betiere, hasieran partzelari, eremuan zein udal osoan, esleitu zaion modalitaterako hornidura nahikoa dela justifikatzen eta frogatzen bada, eta, beraz, beharrezkoa ez dela nabarmena denean eta, horrez gain, Udalaren iritziz, erabilera publikoko eta interes sozialeko arrazoiak daudenean. Edozein kasutan, ekipamenduko partzela bakoitzean, H.B.P.B.an berariaz alde aurretik ezarrita daudenak ez diren beste modalitate batzuetako erabilerak ezartzeko, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren 6.5.9. artikuluan ezarritakoa kontuan hartuko da.
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
 - **Hirugarren sektorekoak**



- Bulegoko eta txikizkako merkataritza kontzentratu gabearen modalitateetarako, erabilera nagusiaren erabilera osagarri gisa, betiere, argi eta garbi bateragarriak badira, dagozkien komunitate-ekipamenduaren erabilerekin.
- **Garajeak**
 - Baimendutako erabileren erabilera osagarri gisa, bakarrik erdisotoan eta sotoan dago baimenduta, dagozkien H.B.P.B. honen Ordenantza Partikularretan zehazten diren kasu eta baldintzetan.
- **Zerbitzu-azpiegiturak**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.3. Jabari eta erabilera publikoko espazio libreen eta berdeguneen sistemak.

Lorategi- eta zuhaitz-espazioak –parkeak edo lorategiak- edo gehiengoan zoladura jarrita duten espazioak –jolasteko eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako beste eremu edo ibilbide batzuk-, honako alderdi hauekin lotuta daudenak: jendearen jolasaldia, aisialdia eta atsedena; bide eta eraikinen babeseta eta isolamendua eta hiriaren ingurumen- eta estetika-baldintzen hobekuntza.

A. Eraikuntza-erregimena:

Oro har, ez dira horrelako espaziotzat jotzen sestra gainean egindako eraikuntzak, honako salbuespen hauekin, hots: alde batetik, komunitate-ekipamendurako eraikuntza txikiak, betiere, espazio haien erabilera libre eta irekiarekin bateragarriak badira, eta, bestetik, baldintza zehatz batzuetan baimendutako hirugarren sektore jakin batzuetarako erabiliko diren behin-behineko eraikuntzak.

Aurrekoaren kalterik gabe, sestra azpiko eraikuntzari dagokionez, bakarrik aparkaleku autonomo edo komunitate-ekipamendurako erabiliko dena baimentzen da. Bi kasuetan, aurrez ipintzearen beharra justifikatu beharko da, baita Xehetasun Azterlana erredaktatu.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta berdeguneak**, modalitate guztietakoak.
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Komunitate-ekipamendua**
 - * Aire zabaleko, zein sestra gaineko eraikuntza txikietako erabilerak eta jarduerak.
 - * Sestra azpiko eraikuntzetan, betiere, espazio libreak erabat integratuta badaude.
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan –kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.



- **Garajeak eta/edo aparkaleku autonomoak**
 - * Bakarrik Planak berariaz baimentzen dituen sestra azpiko eraikuntzetan.
- **Oinezkoen eta/edo ibilgailuen zirkulazioa**
 - * Bakarrik justifikazio bidez eskatzen duten bizitegi-partzelei oinezkoentzako eta/edo ibilgailuentzako sarbidea emateko.
- **Zerbitzu-azpiegiturak.**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.5. Bide-sareen sistemak

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, honako salbuespen hauekin, hots: garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eta hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Mota guztietako zirkulazioa.**
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Garajeak**
 - * Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan -kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.
- **Zerbitzu-azpiegiturak**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

Arearen bide sare publikoari buruz orain arte ezarritako arauko kalifikazioa (barne ondorengo erabilera eta eraikuntza erregimena) kontutan hartu gabe, B.P.B.-ak, orientagarri gisa, bide sarearen barruan mota ezbedineko bideak proposatzen ditu (bere erabilera eta eraikuntza proposamenak jasoz), posible diren ibilgailuen, oinezkoen, eta bizikleten ezberdineko ibilbideak orientatzeko asmoz, planak era berean bere dokumentazio grafikoan jasotzen duen arabera.

5.5.1. Bide-sareen sistemak/Ibilgailuentzako bideak. (ez arau mailakoa)

A. Eraikuntza-erregimena:



Kanpoan gelditzen dira, honako salbuespen hauekin, hots: garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eta hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Ibilgailuen zirkulazioa/aparkalekuak**
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa**
- **Garajeak**
 - * Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan –kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.
- **Zerbitzu-azpiegiturak**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.5.2. Bide-sareen sistemak/Oinezkoentzako bideak. (ez arau mailakoa)

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, honako salbuespen hauekin, hots: garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eta hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Oinezkoen zirkulazioa**
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Bizikleten zirkulazioa**
- **Garajeak**
 - * Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan –kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.
- **Zerbitzu-azpiegiturak.**



- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.5.3. Bide-sareen sistemak/Koesistentziako bideak. (ez arau mailakoa)

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, honako salbuespen hauekin, hots: garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak eta hurrengo epigrafean baimentzen diren erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa**

- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Ibilgailuen zirkulazioa/aparkalekuak**
- **Garajeak**
 - * Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan –kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.
- **Zerbitzu-azpiegiturak.**

- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.5.4. Bide-sareen sistemak/Bidegorriak. (ez arau mailakoa)

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, garaje gisa erabiliko diren sestra azpiko eraikuntzak salbu.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Bizikleten zirkulazioa.**

- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Oinezkoen zirkulazioa.**
- **Garajeak**



* Bakarrik sestra azpiko eraikuntzetan.

- **Zerbitzu-azpiegiturak.**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.5. Trenbide-sareen sistemak

A. Eraikuntza-erregimena:

Kanpoan gelditzen dira, honako hauek salbu: trenarekin berariazko lotura duten eraikuntzak –geltokiak, geralekuak, etab.- eta, kasuan kasuko, hurrengo epigrafean baimendutako erabileretarako sestra gaineko behin-behineko eraikuntzak.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Trenen zirkulazioa.**
- - ERABILERA BATERAGARRIAK:
- **Erabilera publikoko espazio libreak eta berdeguneak**
- **Ibilgailuen, oinezkoen eta baterako zirkulazioa eta bizikletentzako bideak.**
- **Hirugarren sektorekoak**
 - * Txikizkako merkataritza kontzentratu gabeari dagozkion erabilerak, aldi baterako eta/edo behin-behineko ezarpenetan –kioskoak, etab.-. Ezarpen horien gehienezko profila sestra gaineko solairu batekoa izango da eta, gehienez, 25 m²-ko azalera erabilgarria izango dute.
- **Zerbitzu-azpiegiturak.**
- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

5.6. Zerbitzu-azpiegituren sistemak

A. Eraikuntza-erregimena:

Eraikuntza sektorean erabil daitezkeen legeetan eta Plan honetan kasu bakoitzerako ezarrita dauden baldintzen arabera araututa dago.

B. Erabilera-erregimena:

- - ERABILERA NAGUSIA:
- **Zerbitzu-sareen zentroak**, lehendik dauden modalitateetan edo Plan honetan berariaz ezartzen direnetan.



- ERABILERA DEBEKATUAK:
- Aurreko zerrendetan berariaz adierazi ez direnak.

6. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa eta urbanistikoa erregulatzeko eta zenbatzeko baldintzak

1. Eraikigarritasun fisikoa

- Plan Berezian aurreikusitako eraikuntza-garapenen kontrola ahalik eta gehien sinplifikatzeko asmoz, Plan horretan, kasu guztietarako (H.B.P.B.aren O.P.etan jasotako salbuespenik salbu) eraikigarritasun fisikoa zeharka erregulatzeko erabaki da, hau da, dagokion partzela bakoitzean baimendutako okupazio-baldintzak -nahitaezko eta gehienezko lerrokatzeak-, profil-baldintzak (sestra gainean eraikitako solairuen kopurua) eta altuera-baldintzak aldi berean aplikatzea. Parametro horiek neurtzeko, Ordenantza hauetako 17. artikuluan ezartzen diren zenbatzeko irizpideak kontuan hartuko dira.

2. Gehienezko etxebizitza-kopurua

- OIN BERRIKO ERAIKINAK

Eraikuntza-unitate bakoitzean ahalbidetu diren birgaitze-eraikuntzan esku hartzeko hainbat eraren eta, besteak beste, Plan honetan ezartzen diren bizigarritasun-baldintzen ondoriozko baldintzen kalterik gabe, goiko solairuen unitate bakoitzean (hau da, hala badagokio beheko solairukoak eta teilatu azpikoak kontuan hartu gabe), gehienezko etxebizitza-kopurua honako arau hau aplikatzearen ondoriozkoa izango da: eraikitako etxebizitza guztien batezbesteko azalera gutxienez 45 m² erabilgarriak izan beharko ditu (horri kenduta hegalean eta kanpoko terrazen azalera, baita teilatu azpian eta behe solairuan etxebizitza erabiletara destinatuturiko espazioena).

- ETXEBIZITZEN ZATIKETAK ETA Y BANANTZEAK.

Gaur eguneko erakinetan diren etxebizitzak zatitzerakoan edota banantzerakoan, honako arauak beteko dira:

a) Oro har, banantze jarduketaren ondoriozko etxebizitzen promedio edo batz besteko azalera gutxienez, 50 m² erabilgarriak izan beharko ditu; (horri kenduta hegalean eta kanpoko terrazen azalera, baita teilatu azpian eta behe solairuan etxebizitza erabiletara destinatuturiko espazioena).

b) Salbuespen gisa, etxebizitzetara destinatuturiko eraikinak goitik behera osoz zaharberitzen direnean, edo berriztatze lanekin batera eraikinaren hornidura eta zerbitzuak berrantolatu behar badira, edota solairu guztietarako igogailu bidezko sarbidea bermatzen denean, baimenduta egongo da etxebizitzak banantzea, baldin eta, ondoriozko etxebizitzen promedio edo batz besteko azalera 45 m² erabilgarrikoa bada. Azalera erabilgarria aurreko atalean bezala zenbatuko da. Horretarako, ondoriozko elementu amankomunek solairu berriko eraikuntzen baldintza berberak bete beharko dituzte, indarrean dauden segurtasunari, irisgarritasunari eta bizigarritasunari buruzko arauak dagokienez.

c) Ez dira onartuko etxebizitzen banantzea dakartzaten eraikuntza jarduketak bateraezinak badira eraikinaren kalifikazioa eta babes erregimenarekin, haren arkitektura eta ingurumen baloreekin, edo haren desegokierarekin.

- Nolanahi ere, aipatutako gehienezkoa ez da aplikatuko, plana indarrean jarri baino lehenago unitate bakoitzean zegoen etxebizitza-kopurua gehienezko hori baino txikiagoa denean (baldin eta murriztapen hau plan berezi berberan aurreikusirik zegoen aprobetxamendu-txikitzearen ondorio bat ez bada).

7. artikulua. Hiri-lurzoruaren kategoriak eta haien hirigintza-erregimena.

1. Indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritakoaren arabera, "Finkatu gabeko hiri-lurzorutzat" jotzen dira bakarrik alde zuzeneko zegoena baino handiagoa den eraikigarritasun haztatu urbanistikoa ematea edo bideratzea ("zuzkidura jarduketa") lortzen duten partzeletako lurzoruak.

Aurrekoa horrela izanda ere, seinalatutako gehikuntza gauzatzen ez den bitartean, aipatutako lurzoruak hiri-lurzoru finkatutzat joko dira.



2. H.B.P.B. honen helburu diren gainerako lurzoruak, beraz, "Hiri-lurzoru finkatuen" kategorian sartzen dira..
3. Aipatutako hiri-lurzoruaren bi kategorietako hainbat jarduera-esparruei dagozkien eraikigarritasun urbanistikoaren jabetzarekiko esleipena, indarrean dauden hirigintzako legeen arabera izango da.

8. artikulua. Hirigintzako esku-hartzea

1. Hirigintzako esku-hartzearen erregimena H.B.P.B.aren esparruan, edozein kasutan, indarrean dauden hirigintzako zein sektoreko legeen arabera izango da, legeok garatzen dituzten Araudiak barne.
2. Xehetasun-azterketak:
Plan Berezi honetan berariaz aurreikusten den xehetasun-azterketen formulazioaz gain, beste azterketa batzuk formulatu ahal izango dira, lehen aipatutako legeetan aipatzen diren helburuetarako badira.

Halaber, esparru edo inguru jakin bateko problematikak justifikatzen duenean, Udalak xehetasun-azterketa formulatzea eska dezake, dagozkion lizentziak eman baino lehen, esparru horretan esku hartzeko irizpideak zehatzago kontrastatu ahal izateko.

9. artikulua. Hirigintza-jarduera

1. H.B.P.B.aren esparruan, hirigintza-jarduera, besteak beste, "II.5. Hirigintzako Jarduketa Baldintzak" deritzon planoan ezarrita dagoena, honelaxe egituratzen da:

- JARDUKETA ISOLATUAK
- ZUZKIDURA JARDUKETAK
- ISOLATU ETA/EDO ZUZKIDURA JARDUKETAK

Jarduketa isolatuak:

Jarduketa isolatuak, indarrean dauden hirigintzako legeek horrela deitzeko ezartzen dituzten baldintzak betetzen dituen eremu barruko esparru eta/edo partzela guztiak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, aldeztatik edo aldi berean dagoen "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

Zuzkidura jarduketak:

Zuzkidura jarduketak, burutu ahal izateko, eraikigarritasun urbanistikoa areagotzearen ondorioz, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen diren esparruetan eta/edo partzeletan egiten direnak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, aldeztatik edo aldi berean dagoen "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da, H.B.P.B. honetan horrela ezarriko balitz.

Isolatu eta/edo zuzkidura jarduketak:

Jarduketa isolatuak edo zuzkidura jarduketak, Planak aurreikusitako eraikuntza-aukera ezberdinen artean batek behintzat eraikuntza unitatearen eraikigarritasun haztatua areagotzen duen unitateak dira. Unitate horietan egiten den jarduera urbanistikoa -isolatu edo zuzkidurakoa- nahitaezko eraikitze baimena eskatzen den unean zehaztu behar da, ordura arte, Planean zehaztuta gelditzen dira, jarduketa isolatu eta/edo zuzkidura jarduketa gisa.

10. artikulua. Hirigintza-lanak gauzatzea.

1. H.B.P.B. an aurreikusitako hirigintza-obrak gauzatzeko, aldeztatik, jarraian aipatzen diren proiektuetako formulatu behar da:
 - Hirigintzako proiektuak. Indarrean dauden hirigintzako legeekin bat datozen helburuak eta asmoak dituztenak.



- Herri-lanetarako edo hornidurak gauzatzeko proiektuak. Lurzoru publikoko gauzatze-esparru jakin bateko hirigintza garatzeko helburua dutenak eta, eduki aldetik "hirigintzako proiektuekin" parekagarriak ez direnak.
 - Eraikuntzaren osagarriak diren obren proiektuak. Partzela jakin bat orubetzat jotzeko behar diren zerbitzuak hornitzeko edo lehendik dagoen urbanizazioa konpontzeko eta hobetzeko helburua dutenak, plangintzan zein dagokion baimenean ezarritako terminoetan.
2. Plan Bereziaren esparru osorako Hirigintzako proiektu bakarra formulatzeko aukeraren kalterik gabe, esparru nagusi hori baino txikiagoak diren esparruetan hirigintza-obren proiektuak formulatuz ere esku har daiteke, eta horrelakoetan, Udalak bermatu egin beharko du eremuko espazio publiko guztia koherentziaz eta harmoniaz tratatzen dela eta proiektatzen diren zerbitzu-azpiegiturak funtzionalak direla bermatu beharko du, dagokion planaren, proiektuaren edo dokumentu teknikoaren bidez.
 3. Edozein modalitateko hirigintzako obrak garatzen dituzten proiektuek, justifikatuz gero, espazio libre-eraketa, komunikazio-eraketa eta zerbitzu-azpiegitura elementuen konfigurazioa, lerrotzekoak eta antolaketa-sestrak egokitu ahal izango dituzte. Aldaketa horiek, behar izanez gero egin ahal izango dira, hornidura horietarako planean zehatz-mehatz ezarritako eremuetan eragina badute ere; hori guztia, indarrean dauden hirigintzako legeetan aurreikusten diren terminoetan. Aipatutako eragina ez da zabalduko, inoiz ere, partzela eraikigarrien eremuen banaketa xehatura eta, halaber, ezin izango dira planean aurreikusten ez diren ibilgailuentzako bideak ireki edota planean berariaz proiektatuta daudenak kendu.

Edozein kasutan, berariaz ulertu behar da, H.B.P.B.an zehaztutako zerbitzu-azpiegituren sarean trazatuen eta ezaugarrien zehaztapenak orientagarriak baino ez direla; beraz, trazatu eta ezaugarri horien behin betiko zehaztapenak dagozkien obra-proiektuen bidez egingo dira.

11. artikulua. Hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak.

1. Plan honen ermuaren ingurunearen hobekuntza bideratzeko asmoz, Udalak hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak idatzi ahal izango ditu.

2. Proiektu horien helburua hiri-espazioa egokitzea izango da, barruko etxe-saileko patioei dagokiena barne, ezaugarri homogeen edo partikularengatik horrela eskatzen duten esparruetan.

Zehaztapenak zabaldu egin daitezke, patio horiek dauzkan eraikuntzaren fatxadak edo kanpoko elementuak tratatzeko.

Hirigintzako edo obra arruntetarako proiektuaren edukia izango dute, hiri-espazioan egiten diren esku-hartzeen eraginaren arabera, eta, dagokionean, eraikuntzako proiektuaren edukia izango dute, eraikuntzaren fatxadetan eta kanpoko elementuetan egiten diren esku-hartzeen arabera. Besteak beste, honako alderdi hauek aztertuko dira:

- a) Bidearen eta espazio libre publiko edo pribatuaren tratamendua (argiak, hiri-altzariak, seinaleak, etab.)
- b) Espazioaren ingumenaren egokitzapena, dagokionean lorategiak jartzea eta landareen tratamendua barne.
- c) Eraikuntzaren kanpoko aldearen tratamendua, honako elementu hauek barne: fatxada nagusiak eta sekundarioak, mehelinak, estalkiak, etxe-saileko patioen barneko aldera ematen duten terrazak, partzelen itxidurak, jabetzen banaketak, etab. Halaber, dagokionean, fatxadak (hutsuneak, hegalkak, karelak, etab.) berriz konpontzeko edo egokitzeko arauak ezar daitezke.

Aipatutako proiektuek urbanizazioko zein etxe-saileko patioetako sestrak berregokitu ditzakete, horren ondorioz Plan Bereziaren edukiak aldatu gabe.

3. Hiri-espazioa edo etxe-saileko patioa egokitzeko proiektua onartu ondoren, eta patioa osatzen duten eraikuntzen hirigintza edo ingurumena egokitzeko esku-hartzeak egin diren ala ez kontuan hartu gabe, Udalak, dagokien gauzatzeko aginduen bidez, eska diezaike jabeek egokitzapen horren arabera beharrezkoak diren ekintzak gauzatzeko. Obra horiek, indarrean dauden



hirigintzako legeetan aurreikusitakoaren arabera, jabetza-betebeharrak gainditzen dituzte, Udalak bere gain hartu beharko ditu dagozkion konpromiso ekonomikoak.

4. Plan berezi honetan, konponketa- eta diseinu-esparru bateratuaren proposamen irekia ezartzen da. Esparru horietan, hiri-ingurunea egokitzeko proiektua bideratuko da. Aurrekoa horrela izanda ere, aipatutako esparru horiek banatu egin daitezke azpi-esparru independente bitan edo gehiagotan (bakoitza dagozkion proiektuarekin), betiere Udalak justifikatuz onartzen badu.

Hiri-ingurunea Egokitzeko Proiektu hori Udalak idatziko du. Horrelako esparruaren jabeek ere, jakina, aipatutako proiektu hori idazten parte har dezakete.

Proiektua bideratzeko eta onartzeko, indarrean dauden hirigintzako legeetan urbanizatzeko proiektuetarako aurreikusten den prozedura beteko da.

12. artikulua. Eraikitze gaitasuna erabiltzea.

1. Plan Berezian aurreikusitako jarduerak gauzatzeko, indarrean dauden legeetan -hirigintzakoetan zein sektorekoetan- eta proiektu honetan ezarritako eskakizunak bete behar dira. Edozein kasutan, Proiektuaren "F. Jarduteko Programa" deritzon dokumentuan ezarritako epeen arabera garatuko dira

2. Partikularki, Koste buruzko uztailaren 28ko 22/88 Legean zehaztutako jabari publikoko, zortasuneko eta trantsizioko esparruen eraginpean dauden eremuko partzela guztiak (ikus, H.B.P.B.ko II.1 eta II.3 planoak), aipatutako legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean jasotako egoeren barruan daude (22/88 Legea indarrean jarri aurretik zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko eremuetan daudenak). Hortaz, partzela horietan H.B.P.B.an aurreikusi diren jarduerak, aipatutako legean irizpideen arabera dira; hala ere, jarduera horiek garatzeko eta gauzatzeko, ondorio guztietarako, erreferentziako legean zein, abenduaren 1eko 1471/1989 Errege Dekretuan jaso eta irailaren 18ko 1112/92 Errege Dekretuan partzialki aldatutako Araudi Orokorrean ezarritakoa bete beharko da. Beraz, babes-zortasuneko eremuko erabilerak Koste buruzko 22/88 Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira. Eremu horietan baimentzen diren erabilerak Autonomia Erkidegoan eskumena duen organoaren baimena beharko dute, aipatutako 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1. eta 49. artikuluetan ezarritakoarekin bat etorriz.

Horrez gain, bermatu egin beharko da, Koste buruzko 22/88 Legearen 27. eta 28. artikuluetan, hurrenez hurren, ezarritako itsasora igarotzeko eta sartzeko zortasunak errespetatzen direla eta eraginpeko eremurako 30. artikuluan adierazten diren baldintzak betetzen direla.

Saneamendu-sareko instalazioek Koste buruzko 22/88 Legearen 44.6. artikuluan adierazten diren eta dagozkien Araudiarekin bat datozen baldintzak bete beharko dituzte.

13. artikulua. Planarekin bat ez datozen eraikinak, eraikuntzak eta erabilerak.

1. Indarrean dauden hirigintzako legeen arabera, proiektu honetan azaltzen diren ordenazio-aurreikuspenekin bateraezinak diren eraikin, eraikuntza eta erabilerak, berariaz, "ordenazioz kanpokotzat" jotzen dira. Horren ondorioz, ezinbestekoa da, horrelako egoeran dauden elementuak eraistea, Planak jarduera bakoitzerako ezarritako epean.

Elementu horiek "*II.4. Hirigintzako Jarduketa Baldintzak*" deritzon planoan jasotzen dira, eta proiektu honetan eta indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritako esku hartzeko erregimenaren arabera izango dira.



BIGARREN IZENBURUA **ERAIKUNTZAN ESKU HARTZEKO ERREGIMENA**

1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

14. artikulua. Partzelazio baldintza orokorrak.

1. Gaur egun eremuko egoitza partzelak elkartu edo banatu ahal izango dira, bai guztiz bai partzilaki, sortutako partzela berriek Zarauzko alde zaharreko lehenengo zabalgunearen hiri sarea bereizten dituen ezaugarriak errespetatzen direla justifikatu ondoren. Horren ondorioz, dagokion Ordenantza Partikularrean espresuki ezarritako salbuespenak kontutan izan ezik, elkarte edota banatze prozesuek datozen baldintzak bete beharko dituzte:

- Egoitza partzela bakoitza mehelinen arteko partzela tipologia araberakoa izan beharko da, angeluzuzenekoa nabarmenki. (sakonerak fatxada baino haundiagoa izan beharko du).
- Elkarte edota banatze prozesuen ondorioz sortutako partzelen azalerak ez du inoiz 100 m² baino gutxiago izango.
- Bide aurrekaldeak ez du 6 m baino gutxiago izango, gehienez 17 m duelarik. Baldintza hauek fatxada bakoitzean bete beharko dira (izkinako partzelak edo bi bide paraleloetara).

Oro har, aldemeneko partzelen arteko mugen erregularizazioa baimentzen da, baldin eta sorturiko partzelek aipatutako baldintzak betetzen badituzte.

2. Partzela eraikigarri txikiena:

Plan Berezi honetan jasotzen diren egoitza partzela guztiek, dimentsioei dagokienez, gutxieneko eskakizunak betetzen dituzte, partzela eraikigarri txikienez jotzeko eta horrela zehazteko. Horrez gain, partzela horiek eraiki aurretik edo eraikitzeko aldi berean indarrean dauden hirigintza-legeetan orube gisa onartzeko ezarrita dauden baldintzak bete beharko dituzte.

2. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN BALDINTZA OROKORRAK

15. artikulua. Kontzeptuak zehaztea.

1. Eremuko orube eta eraikuntzen parametroak zehazteari dagokionez, Plan Berezi honen zehaztapenak eraginkorki aplikatzeko, hurrenez hurren, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintzako Arauetako 7.1.02 eta 7.1.03 artikuluetan, ezarritakoa kontuan hartuko da, baldin eta dokumentu honetan ezartzen denarekin kontraesanean sartzen ez bada.

16. artikulua. Eraikuntzaren altuerak eta profilak.

1) Eraikuntzaren profila eta altuera:

a) Planeko partzela bakoitzari dagokion **eraikuntzaren profila II.3 Lerrokadurak eta sestrak**. *Profilak* planoan jasotzen da. Idatziz, s+PB+III+BC adierazpenaren bidez irudikatzen da. Adierazpen horretan, sestra gainean baimendutako solairuen guztizko kopurua (erdisotoa, horrelakorik balego, beheko solairua, goiko solairuen kopurua teilatu azpikoa kenduta eta azkenik, egonez gero, teilatu azpiko solairua; azken hau kontuan hartzen da, aipatutako eraikuntzaren profila zehazteko).

Aurrekoa gauzatzeko, teilatu azpiko solairuak zenbatu egingo dira (profilari dagokionez) fatxadan 0,6 m-tik gorako altuera badute, estalkiaren hegalean hasieran dauden fatxadek osatzen duten perimetroaren % 50 baino gehiago hartzen dutelarik. Kasu guztietan (eta, batez ere, bi kaletara edo gehiagora ematen duen aurreko aldearen partzeletan), sestra gutxigoko espazio edo bide publikora dagoen fatxada erreferentziazat hartuta, ondoriozko profila partzela osorako, epigrafe honetan ezarritakoaren arabera sestra gaineko solairutzat jotzen diren solairu guztien batura izango da.

b) Profil horren azpitik, gaur egun egoitza edo ekipamendu partzeletako sestra azpiko eraikuntzak finkatu egiten dira. Edozein kasutan, oro har, baimendu egiten da gehienez sotoko bi solairu eraikitzea. Solairu horiek garaje gisa erabiliko dira, dagokion O.P.an kontrakorik esan ezean.



c) Partzela bakoitzerako ezarritako profila gehienezkoa izango da. Hala ere, kontraesanik egonez gero, bere kasuan grafikoki adierazitakoak lehentasuna du, alfanumerikoki adierazitakoaren aldean.

d) Plan Berezi honetan, partzela bakoitzari dagokion **eraikuntzaren gehienezko altuera**, etxe-saileko bakoitzari, profilararen arabera, dagokion Ordenantza Partikularrean ezarritakoa izango da. Fatxada kaltetuenean neurtu beharko da, beheko erreferentzia bezela fatxada horren erdiko puntuaren sestra hartuta, eta goiko erreferentzia bezela, estalki-planoaren beheko aldeak (edota bere kasuan azken solairuearen forjatuarena) eta fatxada berberaren kanpoko aldeak osatzen duten elkkargunea hartuz.

Partzelak, etxe-saileko patioak banatuta bi eraikuntza izanez gero, bakoitza kale ezberdin baterako fatxadakin, neurketak dagokion kaletik eraikin bakoitzean era independente batean egingo da. Aldi berean, eraikina formalki bi eraikuntza edo gehiagotan banatuta geratu behar ba da, hauetako bakoitza partzela independente bat bezala neurtu beharkoko da.

Babesera atxikita dauden eraikinen altuera, jakina, ezin da aldatu, erantsi degradatzaileak daudenerako jasotzen diren salbuespenak salbu.

e) Edozein kasutan, eraikin jakin baten altuera zehazten denean, ez dauka zertan gaur estalkiaren gorengo puntuan duen altuerarekin bat etorri. Gorengo puntua, H.B.P.B.aren ordenantzetan ezarritako gehienezko maldaren baldintzetara egokitzearen ondoriozkoa izango da.

2) Eraikuntzaren gutxieneko eta gehienezko altuera libreak:

a) Bakarrik babestu gabeko eraikuntzan esku hartzeari dagokionez, honako muga hauek errespetatu beharko dira:

- beheko solairuen fatxada nagusian sortzen den gehienezko altuera (urbanizatutako lursailaren sestratik, solairu horren sabaiko forjatuaren goiko alderaino kontatuta), Ordenantza Partikularretan adierazitakoa izango da (eraikinaren gehienezko altuera neurtzeko erabilitako puntuetan neurtuko da). Bestalde, planta horiei dagokien egiturazko altuera librea ez da inoiz izango 2,7 m baino txikiagoa.

- Goiko solairuek gutxienez, 2,6 m-ko egiturazko altuera librea izango dute.

- Plan Berezi honi dagokionez, egiturazko altuera libreak neurtzeko, beheko erreferentzia solairuaren goiko aldeko forjatua izango da eta goiko erreferentzia dagokion solairuko forjatuaren beheko aldearen maila izango da.

- Tellatu azpiko solairuei dagokienez, fatxadako altuera neurtzeko, goiko erreferentzia gisa, estalkiaren planoaren beheko aldeak eta dagokion fatxadaren kanpoko lerroak bat egiten duten puntua hartuko da, eta beheko erreferentzia solairu horren akabatuaren forjatuaren maila izango da. Altuera horrek ez du inolaz ere gaintuko 2,2 m-koa.

b) Bestalde, babestutako erakinetan egiten diren jardueretan forjatuaren kotak aldatu behar badira, ondoriozko altuera libreak aurreko epigrafean ezarritako erizpidei moldatuko dira.

c) Atal honetan ezarritako derrigorrezko zehaztapenen bat aplikatzeak ondorioztaturiko altuera librea duten lokalek, partzela edo eremu bakoitzean ahalbideratzen diren erabilera nagusiak edo bateragarriak jarri ahal izango dute, dokumentu honetan 5.1 artikulua ezarritako baldintzetan. Dena hori, baldin eta zoladurako eta sabaia (edo hala badagokio, sabai aizunako) akaberen arteko neurtutako altuerak, tekniko, funtzio, bizigarritasun, edota segurtasun arrazoiengatik sorturiko espazioaren erabilpen zuzena galarazten ez badu. Sotoko solairuetan Z. H.A.P.O.k ezarritakoa beteko da.

17. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak, altueren banalerroak, eta sestrak

1. Eremuko partzela bakoitzari dagozkion eraikuntzaren lerrokadurak (gehienezkoak eta nahitaezkoak) *II.3 Lerrokadurak eta sestrak. Profilar* planoan adierazitakoak dira.



2. Salbuespenez, kanpoko zortasunen bat duen fatxada batean dagoelako egoki egin ezin den lerrokatze jakin bat (zuloak edo leihoak egitea) Plan berezian nahitaezko gisa ezarrita dagoenean, lerrokatze hori, automatikoki, gehienezkotzat joko da, Plan berezia aldatu behar izan gabe.
3. Plan honen zehaztapenak aplikatuz, partzela eraikigarriaren barneko altueren banalerroa (gehienezkoa eta nahitaezkoa), sestra gaineko hainbat eraikuntza-profiiletako esparruak mugatzen dituen lerroa edo ingurunea da.
4. Urbanizatuta dauden eremuetan, eraikuntzei eusteko egungo maila eta sestrak mantentzen dira. Hala ere, berriz urbanizatzeko esku-hartzeetan, egokitzapenak sar daitezke, hirigintza-obren proiektuetarako oro har ezarrita dauden egokitzeko aukeren barruan.
5. Urbanizazio berriko esparruetan, hirigintza-proiektuetan mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa adierazi beharko da. Planaren dokumentazio grafikoan zehazten diren gune garrantzitsuenen mailak hartuko dira erreferentziatzat.

3. KAPITULUA: TALDEKO ETXEBIZITZA-ERABILERA KO PARTZELETAN —ZABALGUNEETAN— APLIKA DAITEZKEEN ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK

18. artikulua. Aplikatzeko baldintza orokorrak

1. Kapitulu honetan azaltzen diren zehaztapenak eta irizpideak, eraikitzeko esku-hartze hauetan aplikatuko dira:
 - a) dagoen eraikin bat ordezkatzeko nahi denean edo eraikuntza berri bat egitea orube edo partzela huts batean, komunitate-ekipamendua eraikitzeko jarduera berezia izan ezik. Jarduera bezeri horietako bat bada, Ordenantza orokor hauetako 27. artikuluan ezarritakoa aplikatuko da.
 - b) dagoen eraikin bat berriztatzea nahi denean, obren izaeragatik edo haien garrantzi kuantitatibo eta ekonomikoagatik, fatxadak eta, oro har, kanpoko egitura berregitea nahitaezkoa denean. Hala eta guztiz ere, aurrekoa ez da aplikatuko H.B.P.B.k arkitektura, historia edota kultura balioaren arabera babestutako eraikin edo intereseko elementuen babes edota birgaitzea galarazten duen edozein zehaztapenetan.
2. Eraikuntzako edozein esku-hartzeren berariazko tratamendua (konposizioak, materialenak, etab.), hiri-ingurunean ondo integratzen dela bermatzeko egokia izan beharko du eta bat etorri behar du, beti ere, eremuko eraikuntza tradizionalen ezaugarriekin, eta, bereziki, jardun behar den eraikuntzaren edo ingurunearen eraikuntza- edo estetika-tratamenduarekin.

19. artikulua. Eraikuntzaren kanpoko aldearen egiturari dagozkion diseinurako eta konposiziorako irizpide orokorrak

1. Babestu gabeko eraikuntzak berriak egiteko edo berriztatzeko esku-hartzeak direnean, eraikuntzaren kanpoko aldea, zabalguneko eraikuntzarekiko antzekotasunaren edo haren interpretazio garaikidearen arabera irizpidea erabili daiteke.
2. Lehen kasuan, kanpoko konfigurazioak Zarauzko alde zaharrean, tradizioz, erabili izan diren konposizio-eskemen eta eraikuntza-konponbideen arabera izan beharko du, eta irizpideok kopia eta berregin egin beharko ditu. Aurrekoaren arabera, nahitaezkoa izango da, ezaugarriak diren elementu tradizionalak, esate baterako, balkoiak, hegala eta hegada-elementuak, diseinatzeko konponbideak eraikuntza-egiazkotasunaz egitea.

Kasu berezi gisa ezartzen denez, eraikin berria babestuta dagoen beste baten albokoan denean, berri ezin da babestuaren ezaugarriak zehatz-mehatz errepikatu. Egoera horretan, harmonikoki bereizten diren elementuak erabili behar dira, ingurunean sor daitezkeen konponbideen arabera.



3. Bigarren konponbidea aukeratuz gero, eraikuntzaren kanpoko konfigurazioa, irizpide garaiakideen arabera Zarauzko alde zaharreko trantsizio-eremuko ezaugarria den eraikuntzaren interpretazioan oinarrituko da.

Edozein kasutan, konposizio-eskemek errespetatu egin beharko dituzte Zarauzko eremu horretako eraikuntza tradizionalen aldatu gabeko alderdiak. Alderdi horiek, besteak beste, hauek dira: eraikuntzaren antolaketa, kalera ematen duten fatxada nagusi batekin edo batzuekin (adierazgarriak) eta etxe-saileko patioa ematen duen atzekoa (neurritzkoagoa); fatxadetan gehiena betegunea da, baina nahikoa orekatuta dago baoarekin (hutsune bertikalak eta kasu bakanetan horizontalak ere badituzten konposizioak); fatxaden parte batzuk hegadak izan daitezke partzelaren lerroarekiko, begiratokiak sortuz; azken plantak eraikinaren konposizioa errematatzen du, askotan atiko gisa atzeraemanda; garaiko apainketa-elementu ezaugarriak erabiltzea, hots: hutsuneen uztaerriak, leiho-barrenak, balastradak, pinakuluak eta elementu horiez gain, batzuetan, beroa erabiltzen da. Multzoaren elementu jakin batzuk bereizteko, material desberdinak edo kolore desberdinak erabil daitezke.

20. artikulua. Fatxadak

1. Eraikinei arkitektura tratamendu batasundun eta homogeneoa ematea galdatuko da, baita etxe-saileko patioei ere. Aldi berean artikulua honetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, nahiz eta fatxadak (nagusia, aldamenekoa, edota atzekaldekoa) kale edo espazio publikora, edo barruko patioa edota etxalde-patioa aurre egin. Azken kasu horretan, fatxadak sinpleagoak izan daitezke, baina horrek ez du esan nahi konposizio eta forma aldetik egoki zehaztuta egon behar ez dutenik.

2. FATXADA-OSAERA OROKORRA: fatxada nagusia(k) eta atzekoa(k)

- a) Fatxadak hirigune zaharreko partzela historikoei dagokien osaera-irizpideen arabera diseinatuko dira, eta bolumen eta osaera aldetik integraturik egon beharko dute eraikina dagoeneko eraikin multzoan edo etxe-sailean.

Fatxada nagusiak osaera aldetik dotoreagoak eta landuagoak izango dira eta ondoko ezaugarri hauek izango dituzte: betegunea baoa baino handixeagoa edukitzea, nahiz eta oreka halako batean egon; baoak osaera erritmo bertikal edo horizontalen arabera zabaltzea; beheko solairua eta azken solairua —estalipekoa edo atikoa— bereiztea osagai konstruktibo edo apaingarri bereziak (inposta jarraituak, kolore- edo material-aldaketak) edo bestelako baliabide arkitektonikoak (atzera eramatea, azalera irtenak etab.) erabilita.

- b) Guzti-guztiak ezarriko dira eraikin bakoitzari izendaturiko gehienezko edo nahitaezko lerrokadura errespetatuta, orokorrean, fatxada-azalera lauaren tratamenduaren arabera (8. puntuan xedaturiko salbuespenak kontuan), aldez irtenak ala ez partzela lerroaren gainean. Diseinuak oinarri hartuko du baoak proportzio errektangeluarren arabera modu erregularrean antolatzea (altueraz beti zabaleraz baino handiagoa ez izatea), ardatz bertikal gainjarri baten edo batzuen erritmoaren arabera antolatuz.

Zokaloak, pilastrak eta gainerako apaingarriak ez dira aterako fatxada lerro finetik 10 cm baino gehiago.

- c) Osaera-ardatz bertikalen erritmoari doakionez, aldakorra izan daiteke, baina, batera, sekuentziatua. Ezin da forjatuen arteko horma-atalaren altuera osoa hartzen duten hutsune luzatuen konposiziorik egin.
- d) Zilegi da baoak izkinan edo izkinetatik hurbil ezartzea, beti ere aurreko puntuetan xedaturikoa betetzen dela.
- e) Berariaz debekatuta daude eraikuntzaren lerrokatzearekiko atzeraemanguneak fatxadetan, dagokien Planan berariaz baimenduta dauden atikoak salbu.



- f) Bistako mehelinak bistako kanpo paramentu moduan tratatuko dira, eta formaz elementu bakartzat landuko dira (solairu arteko banaketarik nabarmendu gabe). Beheko solairua salbuetsita dago, bestelako materialak erabilita berezitu daiteke-eta.

3. BEHEKO SOLAIRUETAKO FATXADEN KONPOSIZIOA: fatxada nagusia(k) eta atzekoa(k)

- a) Beheko solairuaren konposizio arkitektonikoak bat etorri eta txertaturik egon behar du fatxadaren eta inguruaren osotasunean, haren konposizioaren azken emaitzan lagungarri gertatzen dela.
- b) Beheko solairuko horma-atala gainerako eraikin ataletatik bereiziko da, eratuko duen basamendua garaieraz bat etorriko dela aipatu beheko solairuaren fatxadaren osotasunarekin. Akabera homogeneoa izango du lehen solairuko forjatuko goiko lerroaino. Parametroak proportzio egokia izango dute betearen eta baoaren artean, goiko solairuetakoekin forma-eta geometria-erlazio egokian konposatuta. Ezingo da inolaz ere forjatuen arteko altuera osoa okupatu.
- d) Eraikineko goiko solairuetarako sarbidea nahitaez fatxada nagusietako batean jarri beharko dute.
- d) Beheko solairuko baoetako ateak, zabaltzean, ezingo dira, inondik inora, bide publikora sartu. Edozergatik lokal bateko ateez kanpora jo behar izanez gero, atea atzera eramango dute, zabaltzean espazio publikora ez sartzeko behar den bezain sakon.

4. GOIKO SOLAIRUETAKO FATXADEN KONPOSIZIOA: fatxada nagusia(k) eta atzekoa(k)

- a) Honako artikuluko honetako 2. atalean xedaturikoaz bat diseinatu beharko dira.
- b) Baoen zabalera ez da 2,4 m baino gehiago izango, ezta 0,8 m baino gutxiago ere. Bestalde, altueraz berdin-berdinak izango dira solairu bereko guztiak (gutxienez, 2,1 m).

5. ESTALKIPEKO FATXADEN KONPOSIZIOA (nagusia eta atzealdekoa):

- a). Teilatuaren azpiko espazioei dagokienez, nahitaezko kanpoko lerrotatzean kokatutako fatxadaren itxidura jarri beharko da, edo, gauza bera esanda, dagoeneko atikoan atzeramanda dauden azpiko goiko solairuetako tratamendu bera erabili behar da, betiere, kasu bakoitzari Planaren dokumentazio grafikoan ezartzen denaren arabera. Solairu hori eraikuntzaren goiko erremate gisa osatu behar da.

Zilegi da bi kasuetan bao karratuak eta errektangeluarrak ezartzea (halakoetan, ezingo dira inondik inora luzatu hegalararen hasieratik harantzago hura eta/edo estalkiaren isurkiak apurtzea ondorioztatzen duten osagaien bidez), baita bao bereziak ere.

- b). Atzera eramandako atikoetan, aipatu solairurainoko fatxada-planoa sortuko den terrazako karelez errematurik geratuko den. Hura ohiko osagaien arabera eratu beharko da: burdinurtuzko baranda, balaustrada, fatxada-itxituren segidan jarritako fabrika-karela eta moldura eta erremate-erlaitza.

6. FATXADEN AKABERA:

- a) Materialen tratamendua bateratua izango da fatxada osoan, ondokoak salbuetsita:
- Beheko solairua eta estalkipekoa, beti konposizio-zioak direla-eta, goiko solairuetatik bereizi daitekeelako.
 - Erremate, inposta, inguratzaile, bilbadura eta bestelako egitura- eta apaindura-osagaiak.



- b) Fabrika-hormak zarpiatuak, enfoskatuak, edota luzituak bukatuko dira, harlanduzko lanekoak, harri erregularreko plakakoak, eta elementu-esanguratsuak ezik (ateburuak, leihoburuak, harkantoiak, izkinak, eta abar).

Batez ere harrizko materialak erabiliko dira, ahal dela, inguruko harrobietakoak (batez ere hareharriak), baita pintaturiko emokadura koloreztatu edo pintatuzko estaldura leunak ere.

Tradiziozko materialez gain (egurra, harria, forja-elementuak,...), hormigoi larria (ondo landua) eta/edo bistako metalezko profilak ere onartuko dira fatxadako osagai berezietan —ateburu eta bao-leihozangoak, inpostak, hegalak eta antzekoak—.

- c) Debekaturik dago material zeramikoak, marmolezkoak edo eremuan ohikoak diren materialekin bat ez datozen beste batzuk. Batez ere ez onartuzkotzat jotzen dira honako hauek:

- Harri leunduzko materialak.
- Harrizko materialen imitazioa.
- Bistako adreilua.
- Agregatuz eginiko bistako mortairu monoggeruza
- Zeramika-plaketak (goiko solairuetan).
- Bistako hormigoi larriak.
- Aurrefabrikatutako panelak, edota geruza-anitzeko panelak (kanpoko akaberak metalezko txapakoak, plastikozkoak, zeramikazkoak,...).
- Metalezko xafla tolestuak, baita kanpoko zurgintza osatzen dutenak ere (garaje-ateak, etab.).
- Plastikozkoak eta fibrozementu-plakak.
- Beira islatzaileak.
- Pintura fosforeszenteak edo karrankariak.
- Tamaina haundiko edota eskalaz kanpoko aurrefabrikatutako elementuak.

7. ESTALKI ERREMATEKA (hegalak eta abar).

- a) Fatxadak hegalez errematatu beharko dira; dena dela, hegalok eraikin-konfigurazioarekin bat datorren eraikuntza- eta forma-konponbide bati, fatxadaren konposizio orokorrari eta inguru eraikiaren ezaugarri lotuta gauzatuko dira. Estalki-azaleraren luzapenarekin bat etorritik gero, aurrealdean ez da izango, gehienez ere, 17 cm baino gehiago.

- b) Osagai horietako bakoitzaren hegalpea gehienez ere 0,80 m izango da. Bestalde, kasu guztietan gutxienezko hegalpea 0,5 m izango da.

Bereziki bistako mehelinez azkentzen diren eraikinetan, estalkiak nahitaez eduki beharko du hegalpe bat alboko fatxadan, eta, halakoan, irtenda egon behar duen estalkiko horma-atalaren zabalera 0,3 m arte murriz daiteke.

Eraikin babestuetan lehengo hegalen jatorrizko ezaugarri formalei eta neurriei eutsiko zaie.

- c) Hegalak etenik gabe luzatu beharko dira eraikinaren fatxada osoan edo guztietan zehar.

8. BALKOI IRTENAK

- a) Goiko solairuetan banako edo elkaturiko balkoi irtanak jar daitezke (estalkipekoan ez) plazetara, gune eraiki gabeetara, etxe-saileko patioetara eta 4 m edo zabalago diren kaleetara jotzen duten eraikinetako fatxada nagusian eta atzealdekoan. Gainera, ondokoka bete beharko dituzte:

- gehienezko hegalpea 50 cm izango da fatxada-paramentuarekiko. Mentsula-bazterra ez da izango 17 cm baino gehiago.

- eraikinaren lehenengo solairutik gora jarri beharko dira beti, eraikitako edozein lekutatik bide publikoaren edo urbanizatutako zoru librearen sestra gainetik, gutxienez, 3 metrora egoteko moduan.



- Balkoiak, nolahi ere den, zerbitzu emandako baoaren simetri ardatz bertikal bera hartuko du.
- Erlaitza eratzeko (ezingo da inolaz ere egin estaiaren forjatua kanporantz luzatuta) onargari izango dira zurezko, harrizko, hormigoizko eta harri artifizialezko elementuak.
- balkoiak itxi daitezke fabrikako kareekin edo burdin edo hormigoizko elementuekin, beti ere 1,00 m garai baino gehiago. (karel moduan arean diren eraikin historikoetan erabilitako ereduen bat aukeratu daiteke, baina ez dira onartuko fatxadaren ordenamendu orokorarekin bat ez datozenak edo erabiltzaileentzako arriskua sortu dezaketen konposizio funsgabekoak). Burdineria tonu neutro edo ilunetan pinatuko dira, lehentasunez, beltzez. Goiko erremate-pletina eskubanda batekin estal daiteke. Behean, karela balkoi-lauzan josita egongo da.

9. ZURERIA

- a) Baoetako zurajea batez ere zurezkoa izango da; diseinu- eta forma-ezaugarrien arabera metalezkoak edo plastikozkoak ere onartuko dira. Nolanahi ere den, kolore ilunetakoak behar dute.
- b) Kasu guztietan, eskoadra landuak eta partizioak inguruetako ohiko zurezkoen formakoak izango dira, eta tonu ilunez pintatu edo lakatuko dituzte, fatxadarako hautaturikoekin bat datozela, aukeratzen dena aukeratzen dela, guztietara hedatuta. Ez da tonu deigarri, distiratsu edo gordinik onartuko, ezta akabera anodizatu, islatzaile edo antzekorik ere.

10. BEGIRATOKIAK

- a) Fatxada nagusietan fabrika-begiratokiak besterik ez da onartzen, fatxada-hegalpeari edo planoaren tolesdura partzialari dagozkionak. Haien gainean zurajeak jarriko dira. Zurek ez dute inondik inora elementu irten osoa okupatuko. Gehienezko hegalpea 40 cm-koa izango da fatxada-paramentutik, eta eskoadran edo kantoi-ebakia eginda jar daitezke.

Begiratokiak, gainera, balkoi irtenekin elkartu daitezke, lehendik ezarritako erritmo baten araberako multzoak eratuta.

Begiratokiak azkenaurreko solairuan amaituko dira, eta errematatuta geratuko dira, azken solairuko edo estalkipeko kareletik eta irteeratik balkoiak ere eratu ditzaketela. Ezingo dira inolaz ere errematatu eraikin-estalkiaren hegalpearen aurka.

- b) Gainerako fatxadetan hegalperik gabeko galeria itxiak ere onartuko dira, dagokien fatxada-gainazal oso bakoitza konposatzeko moduan.

11. PERTSIANAK

- a) Pertsianak ezarriko dira hiri zaharreko partzela historikoetako ohiko ereduen arabera, hau da, liburutxo moduko tolesgarriak, lamadunak ala ez, batez ere kolore ilunez pintatu edo bernizatuzko zurezkoak.
- b) Baimentzea dago, gainera, panel gidaridun opakoak edo jelsiakoak, are kutxa barrualdean daukaten zurezko pertsiana kiribilduak ere.
- c) Beheko solairuetan, bao-itxitura uniformeki zulaturiko burdin langaz babestu daiteke. Alde batera edo gora tolestu beharko da, instalazioaren berezko elementu guztiak fatxada-lerroaren barruan geratzeko moduan.

12. EURI URAREN ZORROTENAK

- a) Bertikalean ezarriko dira eta garapen osoan ez dute iskintxorik edukiko. Batez ere fatxada-planoarekiko sakonduta ezarriko dira.



- b) Bistako zorrotanak batez ere burdinurtuzkoak izango dira beheko solairuaren parean eta gainerako solairuetan zinkezoak, kobrezkoak, burdinurtuzkoak edo fatxadako kolore berean pintaturiko txapa esmaltatuzkoak. Debekaturik daude PVCzko zorrotanak.

21. artikulua. Estalkiak

1. Eraikin nagusiaren estalkia partzela bakoitzaren gehieneko edo nahitaezko garaieratik gora osatuko da, ordenantza hauetan arauturiko xedapenen arabera. Aldi berean artikulua honetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, nahiz eta estalkiak edo teilatu hegala kale edo espazio publikora, edo barruko patioa edota etxalde-patioa aurre egin.
2. Debekaturik daude estalki-hegalak haustea edo haietan terrazak txertatzea planteatzen duten ebazpenak.
3. Estalki berriak egin behar izanez gero, profila mugaturik egongo da gutxienez % 25eko eta gehienez % 35 pendiz baten bidez. Hura eratzeko orduan, kontuan izan beharko dituzte ondoko eraikinetako estalkia, esku hartu beharreko multzo eraikira hobeto egokitzearen, ordenantza honek onartzen dituen aukera guztiak erabiltzearen ondorioz sortu litezkeen ezberdintasun edo distorsio txikiak alde batera utzi edo gutxiagotuz. Estalkipekoaren gehieneko garaiera askea ezingo da, bertikalean, 4 m baino handiagoa izan inondik inora.
4. Debekaturik dago Planaren eremu osoan ganbarak edo mantsarda-estalkirik.
5. Estalkipeko solairuko gune erabilgarri guztiak estalki-hegalek eratzen dituzten planoen barruan sartuta egongo dira, inolaz ere estalki inklinatuaren itxura uniforme apurtuko duen irtengunerik edo beharrik gabeko formarik ezarri gabe. Ondorioz, estalkiaren gainetik bakarrik atera daitezke kebidetako edo arnasbideak — fatxada-planotik gutxienez 2 m atzerago jarrita—, ikus-entzunezko antenak —kolektiboak izan behar— eta tximistorratzak.
6. Estalkipeko argizatze eta aireztatze bao edo zulo osagarriak eratuko dira haren plano inklinatuari txertatuta, kanpora irten gabe eta teila-planoaren azpitik sargunerik edo bolumen husturik eratu gabe. Batez ere fatxada-baoen modulazio-ardatzen arabera ezarriko dira.
7. Estalkia eratzeko, teila biribildu zeramikoak edo mistoak erabiliko dira, berezko kolorekoak edo antzekoak. Halaber, material berekoak dira beharrezko diren gainerako osagarriak: erremateak, gailur-teilak etab. Debekaturik daude arbela, fibrozementua, zementuzko teilak eta edozein motatako estaldura bituminosoak.
8. Euri-ura batez ere hegalaria txertaturiko teilatu-hodi bidez jaso daiteke. Hodiak bistan badaude, zink, kobre edo beste metal pintatu batez eginak izango dira.
9. Zilegi da estalki-hegaletan eguzki-energia jasotzeko sistemak ezartzea, haietan ondo integraturik joanez gero.
10. Barruko edota etxe-saileko patioetan kokaturiko solairu bateko eraikinek estalkiak lauak eta terraza modukoak izango dituzte. Sarrera errazakoak, ibiltzeko modukoak, eta bere kasuan landaredunak izango dira.

22. artikulua. Barruko patioak

1. Sukalde, egongela eta logela moduan erabiltzeko diren etxebizitza-aldeak behar bezala argizatzea eta aireztatzea lortzeko, zilegi da partzela barruko patioak edo erkidegoko patioak jartzea, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintza Arauen 7.2.13 artikulua 6. puntuan ezarritako gutxienezko bizigarritasun-baldintzen arabera. Gainera, honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:



- Planta berriko edo ordezkatzeko esku-hartzeetan patioek bi jabetza ezberdin bereziten badituzte, paramentoen arteko tartek gutxienez 3 metrokoa izan beharko du.
- Patioa dagoeneko eginda badago eta birmoldatzen ez bada, egungo neurriei eustea dago.
- Ahal den neurrian, elkarren ondoko eraikinetako patioak bat etortzea bideratu beharko da, ahalik eta handienak gerta daitezzen. Ez da inondik inora onartuko halako patioak etxe-saileko patioetara zabaltzea edo haiei lotzea.
- Patioak eratzen dituzten elementuek (fatxadak, terrazak, estalkiak, baoak, banatzaileak...), nahiz eta jabetza ezberdinetakoak izan, ingurumen-tratamendu bateratua izan beharko dute. Hartarako kanpoko eraikin-paramentuei buruz adierazitakoen moduko konposizio-, eraikuntza- eta forma-ezaugarriak ebazpenak erabiliko dira. Haietan edo haietan zehar ezarritako instalazioek multzoan ondo integratuta geratu beharko dute. Debekaturik dago balkoirik edo elementu irtenik jartzea.

23. artikulua. Etxe-saileko patioak

1. Etxe-saileko patio bakoitza modu homogeneoan tratuko da. Hartarako, haietako guztietarako edo bakoitzerako, bere kasuan —Planak berak arauturikoaren arabera—, hiri-ingurura egokitzeko proiektua erredaktatuko da. Aipatu proiektuak, bere aldetik, honako ordenantza hauetako 12. artikuluan xedatua bete beharko du. Helburu nagusi moduan ondoko hauek izango ditu:
 - a) Eraikuntzaren kanpoko aldearen tratamendua, honako elementu hauek barne: fatxada nagusiak eta sekundarioak, mehelinak, estalkiak, etxe-saileko patioen barneko aldera ematen duten terrazak, partzelen itxidurak, jabetzen banaketak, etab. (materialak, koloreak, testurak, elementu bereziak -kontraleihoak, toldoak, tximiniak, instalazioak, arropa zabaltzekoak etab.). Halaber, dagokionean, fatxadak (zuloak, hegadak, kareak, etab.) berriz konpontzeko edo egokitzeko arauak ezar daitezke. Guzti hori dokumentu honen 18, 19, 20, 21, 25, eta 26 artikuluetan ezarritakoa betez.
 - b) Eraiki gabeko espazioaren ingumena egokitzea, dagokionean lorategiak jartzea eta landareen tratamendua barne, beti dokumentu honen 24 artikuluan ezarritako baldintzen arabera.
 - c) Beheko solairuko eraikinaren definizio formala egingo da *II.6. Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako erizpide orokorrak* izeneko planoan ezarritako jarraibideen arabera. Eraikineko lehen solairuko terrazetakoak ez diren estalkiek tratamendu bateratu eta homogeneoa izan beharko dute, lehentasunez lorategi moduko konponbideak erabilita. Lorategi-aldeak oinez zeharkatzekoak ala ez izan daitezke, baina beti egongo dira irisgarri behar bezala mantendu ahal izateko.
2. Aipaturiko proiektuek etxe-saileko patioetako sestrak eta eraikuntza-garaiera berregoki beharko dituzte, horren ondorioz Plan Bereziaren edukiak aldatu gabe.
3. Lehen aipaturiko egokitze proiektuak erredaktatu arte, etxe-saileko patioen barrualdean egin beharreko esku-hartzeek, planan eskaturiko forma eta bolumen baldintzak bete ez ezik, ahal dela, inguruarekin bat etortzea ere bilatu beharko dute. Hartarako, honako proiektu honetan ezarritako helburuak lortzen utziko duten ebazpideak erabiliko dira, eta, nolahi ere den, Udalarekin adostu beharrekoak izango dira.
4. Etxe-saileko patioak eratzen eta/edo okupatzen dituzten eraikinak eta eraikuntza-elementuak nahitaez apaindura- eta duintasun-baldintza egokietan edukiko beharko dituzte.

**24. artikulua. Erabilera pribatuko eremuak, sestra gainean eraiki gabeak**

1. Etxebizitza-erabilera partzelei izendatutako sestra gaineko guneez-erakigarriak, orokorrean, sARBIDEAK, lorategiak, baratzeak, egoteko eta aisialdirako lekuak eratzeko erabil daitezke, baina bakarrik partzelak eratzen dituzten eraikinetarako. Nolanahi ere, debekaturik dago halako espazioak sestra gaineko edozein eraikinez edo instalazioz okupatzea.
2. Erabilera publikoko zortasunen bat duten espazioak oinezko mota guztiak egoteko eta ibiltzeko alde moduan erabiliko dira, inongo murriztapenik gabe.
3. Jabetza partikularrekoak diren lorategiak, patioak eta guneez libreak duintasun- eta apaintze-baldintza egokietan mantendu beharko dira, nahitaez. Beharrezko urbanizazio-baldintzak jarri beharko dira.
4. Nahitaezkoa izango da beste finkekiko banaketetan eta espazio publikoekiko mugetan itxiturak jartzea, honako ordenantza hauetan xedaturikoaren arabera. Batez ere harrizko manposteria edo harri xabalak erabiliko dituzte, eta, halakorik ezean, gero luzitzeko edo berezko harriz estaltzeko aukera emango duten konponbideak. Konponbide mistoak ere ezar daitezke: manposteriako edo luzitutako hormatxoa eta burdinurtuzko hesia, zuhaixkez edo landarez trasdosean jarrita. Nolanahi ere den, ez dira onartuko hiri zaharraren zabaldurako partzela historikoen ezaugarriekin bat ez datozen materialak, koloreak edo akaberak.

25. artikulua. Elementu irtenak: markesinak, toldoak, errotuluak eta beste elementu batzuk

1. Markesinak: Berariaz daude debekatuta eremu osoan, eraikin berezietan izan ezik.
2. Toldoak:

Lehen solairutik gora eguzki-oihal guztiak diseinu eta kolore bera izango dute, eta fatxada bakoitzeko etxebizitza guztiak dagozkien baoetan aldi berean ipini behar dituzte, udalak baimendutako osaera jarraituta. Eguzki-oihalak, kokatuak dauden eraikinaren baoen egitura sartu beharko dira; fatxadaren lerrokaduratik gehienez 2,30 m-ko hegalkina baimentzen dute.

Beheko denden eguzki-oihalek, fatxadaren lerrokaduratik gehienez 3 m-ko hegalkina izango dute, eta espaloiarenekin ertzetik gutxienez 50 cm-ra jarriko dira. Gehieneko altuera, beheko solairuko sabai-forjatuaren azpialdearena izango da, eta gutxienezko altuera 2,50 m izango da edozein puntutan. Baxuago eta fatxadako lerrotik gehienez 0,20 m aterata, eguzki-oihalak zabalduta eta jasotzeko aurreikusitako euskarri eta gainerako elementuak bakarrik jarri ahal izango dira. Hegalak ezingo dituzte eguzki-oihal edo bestelako materialen bitartez itxi.
3. Beheko solairuan bide publikoranzko errotuluak onargarri dira, ondoko hauek betez gero:
 - a) Fatxada-baoko ateburuan txertatuta eta azpaduraren edo murruren kanpoko azaletik barrurantz egotea.

Ez dira 30 cm zabal baino handiagoak izango, eta metalezko txapa esmaltatuz edo lakatuz, beiraz, hariz edo eraikinaren eta inguruarekin bat datozen bestelako lehengaiekin. Berariaz daude debekatuta material plastikoak eta bistako aluminioa.

Establezimenduaren, jardueraren edo bestelako izendapena jasotzeko errotulua zerrenda horretan sartu beharko da. Hura idazteko erliebedun brontzezko edo latorrizko letrak, grabatuak edo beiran pintaturikoak, pletinan eraturikoak, behe-erliebean grabatuak edo inguruarekin bat datozen bestelako moduak erabil daitezke.
 - b) Fatxada-murruei jositako plaketan egotea.

Plakak fatxada-konposizioarekin bat datorren itxura izango dut. Zabaleraz ez dira ostiko-zabaleraren 2/3 baino gehiago izango, eta altueraz haren garaieraren 1/3 baino gehiago.



Ostikoaren kanpoko azaletik, gutxienez, 2,5 cm-ra egongo dira, eta hartan josteko grapak edo hankak erabiliko dira.

Plakak izango dira metakrilato edo beira garden, transluzido edo opakozkoak, leunak edo grabatuak; metalezko txapa esmaltatu do lakatuzkoak; harrizkoak; brontzezkoak; latorrizkoak edo antzeko materialezkoak. Nahita daude debekatuta material plastikoak eta bistako aluminioa.

- c) Fatxadarekiko elkarzut jartzeko baimendutako iragarki bakarrak, lehen solairuko hegalean barne geratzen dira, lurzoruarekiko gutxienez 2,50 m-ko altuerara jarrita. Administrazio, laguntza edo informazioko zerbitzuak (posta, telegrafoak, telefonoak, anbulatorioak eta antzekoak) eskainiko dituzten titulartasun publikoko jarduerak, laguntzako titulartasun pribatuko jarduerak (klinikak eta farmaziak) eta aitortutako zeregin sozialeko titulartasun pribatukoak izan beharko dute. Aurretik, Udalak, ezarri beharreko errotuluak homologatu beharko ditu, jarduera-taldetan eta moduan. Era horretan, titulartasun pribatuko jardueratan, eskaintako zerbitzua identifikatu behar da baina titularra edo sozietatearen izena adierazi gabe.
4. Eraikin berari dagokiola, errotuluak baimenduta dauden solairuetan, denak garaiera berean ezarriko dira. Hargatik, hala jokatu dela adierazi beharko dute lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.
5. Fatxada-kanpoaldean ez da beira-arasarik onartuko, ezta baimendutako solairuetan ez dagoen errotulurik ere.
6. Guztiz debekaturik daude barrutik argiztaturik dauden plastikozko edo beirazko plakek eraturako errotulu eta iragarki argidunak. Artikulu honen 3c. atalean ezarritakoak horren kanpo geratzen dira.

26. artikulua. Komunikazio bertikaleko elementuak

1. Tamainaren eta diseinuaren aldetik, eraikuntzan suteen kontra babesteari, bizigarritasunari eta/edo eraikuntzan arkitektura oztopoak deuseztatu eta irisgarritasuna sustatzeari buruz indarrean diren arauak beteko dituzte.
2. Irisgarritasun eta suteen alorretako legeen arabera behar bezain funtsatuta, fatxada-aurrealdean 6 m baino gutxiago daukaten partzelek eta ondokoek komunikazio elementu bertikalak (igogailuak eta eskailera-kaxak) konpartitzeko aukera izango dute. Hala izan dadin, elkarren proiektuak koordinatu beharko dituzte. Halere, eraikin bakoitza nabarmendu beharko da bere partzelan, mehelinean biontzako elementurako beharrezko diren pasabideak besterik jarri gabe.
3. Igogailuak ezartzeko eraikuntza-ebazpideak aukera eman beharko du igogailu-instalazioak —makina-gela ere— bolumen eraikiaren barruan gelditzeko, eta ez da orokorrean onartuko kasetoia estalki-isurkitik 50 cm baino gehiago ateratzeko. Bakarrik, dokumentu hau onartu baino lehen ziren etxebizitzetan horrelako instalazio bat jartzea behar beharrezkoa izango balitz (beti salbuespenezko izaeraz), aipatutako dimensioa gainditua ahal izango litzateke, baldin eta teknikoki jaso ezina ondo justifikatzen bada. Kasu honetan, posible diren soluzioen artean, eraikinaren bolumenean hobeto integratzen dena egin beharko da, beti ere eraikinaren ingurune publiko edota pribatuan itxuraldatzerik suposatu gabe.
4. Egungo baldintzetan —behar bezala funtsaturiko dimentsio edo egitura zergatikoengatik— eraikin barruko igogailurik eduki ezin dezaketen partzelek aukera izango dute —partzela-hondoa etxe-saileko patio batera joz gero eta atzealdeko fatxadaren lerrokadura gehienezko moduan definiturik egonez gero— aipatu hondoa 1,5 m zabaltzeko gehienezko lerrokadura horretatik, orokorrean. Hala, igogailua jar lezake partzelaren atzealdean, etxe-saileko patiorantz. Gainera, honako baldintza hauek ere bete beharko dituzte:
- Igogailua ezingo da inondik inora kanporantz atera (bolumetria, materialak...). Ondorioz, fatxada berria eta ondoriozko ingurutzaila ordenantza hauetara egokitu beharko dituzte. Kontu handia jarri beharko dute eraikin-estalkiko errematerako aukeraturiko ebazpenean.



- Etxe-saileko patioaren zabalera eta eraikinaren zein ondoko eraikinen ezaugarri geometrikoak kontuan, eraikitako hondoa zabaltzeak ez du ekarriko eraikin-bizigarritasuna murrizterik, ezta eraikinaren bolumetria ondoko eraikinetan txertatuta egoteko lehengo baldintzen aldaketa nabarmenik ere.

4. KAPITULUA: KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO ERAIKUNTZA BERRIKO ERAIKIN SINGULARRAREN DISEINUA ETA KONPOSIZIOA EGITEKO IRIZPIDE OROKORRAK.

27. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Eraikin horien konposizioa, irizpide orokor gisa, ezaugarri funtzionaletara egokituko da. Erabilera publiko garrantzitsuetarako izanez gero, esanahia adierazi ahal izango du, bizitegi-saretik bereizteko.

Formulazio arkitektonikoari dagokionez, irizpide garaikideen arabera izango da, baina eraikitako testuinguru historikoarekin eta paisaia naturalarekin integratzeko eta haiek errespetatzeko joera planteatuko da proiektuan. Zentzu horretan, beti kontuan hartu beharko dira eraikitako ingurune historikoaren baldintzak, besteak beste, fatxaden modulazioa, altuerak edo kanpoko elementuak, paisaiaren integrazioa egokia izan dadin lehendik eraikita dagoen hiri-sarean.

2. Esku-hartzea behar bezala justifikatzen bada, Udal Zerbitzu Teknikoek honako akabera hauek baimendu ditzakete:

- Ageriko hormigoia fatxadetan.

- Panel aurrefabrikatuak, akabera hauekin: xafla esmaltatua, zurezko plakazko estaldurak edota zurezko edo hormigoizko aglomeratuak edota zeramikazko, metalezko edo plastikozko beste akabera batzuk.

3. Arotzeria nahi bezala erabil daiteke eraikuntzan. Bizitegi-partzeletarako erabil daitezkeen materialez gain, material nobleak (brontzea eta kobrea) eta altzairu herdoilgaitz matea ere erabil daitezke.

Bestalde, iluntzeko sistemak libreak izango dira, eraikinaren ezaugarriekin bat eginez.

4. Estalki inklinatuak estaltzeko materialei dagokienez, bizitegi-partzeletarako era erabil daitezke. bil daitezkeen materialez gain, kobrezko, zinbezko edo metal lakatuzko plakak ere e

5. KAPITULUA: ERAIKUNTZAREN SEGURTASUN- ETA BIZIGARRITASUN-BALDINTZA OROKORRAK.

28. artikulua. Higiene, osasun eta segurtasuneko baldintzak.

1. Plan Berezi honen babespean egiten diren eraikuntza guztiak segurtasuneko eta babespenerako araudi orokorrean eta indarrean dauden CTEetan (Eraikuntzako Kode Teknikoetan) exijitzen diren eskakizun funtzional eta eraikuntzako eskakizun guztiak bete beharko dituzte.

2. HUTSUNEAK, LEIHOAK ETA TERRAZETARAKO IRTENBIDEAK BABESTEAK: pertsonak erortzeko arriskua dagoenean, indarrean dagoen araudiaren arabera babesak jarri beharko dira.

29. artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta hori lortzeko obrak.



1. Bizitegiko eraikinean egiten diren "eraikuntzako esku-hartze" guztiek indarrean dagoen araudian eskatzen diren bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte.
2. Zehazki, gaiari buruz indarrean dauden legeetan eta, bereziki, higiene eta kalitateari dagokionez, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintza Arauen 7.4 Kapituluaren ezarritako gutxieneko bizigarritasun-baldintzak aplikatu behar dira.
3. Aurrekoa horrela izanik, "babestutako bizitegi-eraikuntzetan" ez dira aplikatuko, helburu nagusia, hau da, eraikitako ondarea zaintzea eta babestea, eragozten duten bizigarritasun-zehaztapenak.

6. KAPITULUA KATALOGOKO ONDARE ERAIKINEAN ESKU HARTZEKO BALDINTZAK.

30. artikulua. Katalogatutako eraikin eta elementuen babes erregimen orokorra.

1. Plan Berezi honetan babestutako elementu eta ondasunak eremuan indarrean dagoen Z.H.A.P.O.ak "toki-intereseko ondasun higiezinak, 2. kategoria" bezela jasotakoak dira hain zuzen ere (Gipuzkoa Kaleko 24, 26, 28, eta 30 egoitza eraikinak; eta Mancisidor Jauregi Zaharraren horma, Antoniano ikastetxearen kiroldegia ondoan, Nafarroa k. z/g). Elementu horien babes erregimena aipatutako dokumentuaren Hirigintza Arauen 10.3.08 artikuluan ezarritakoa izango da.

Esandako elementuetan ezin izango da suntsitzeko edo degradatzeko esku-hartzerik egin. Baimenduta daude, ordea, balio gabeko edo izaera hutsaltzen duten erantsiak kentzeko esku-hartzeak.

Partikularki, eraikuntza horien auri-egoera egiaztatzeko eta eraikuntzok erabat edo partzialki eraisteko, indarrean dauden lege eta arauetan horri buruz ezarritakoa kontuan hartuko da. Lege eta arauok hauexek dira: *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 36. artikulua eta azaroaren 10eko 306/1998 Dekretua, kalifikatutako eta inbentariatutako ondasun kulturalen auri-egoerari eta ondasun horiek eraisteko erabakiaren aurreko eta ondorengo jardueri buruzkoa.*

2. Katalogatutako eraikinei dagokienez, udal-baimena eskatu aurretik, kaltetutako jabeek edo sustatzaileek, kontsulta egin dezakete Udalean, proiektatu diren esku-hartzeak, eraikuntzak zaintzeko ezarrita dauden helburuen arabera, egokiak diren jakiteko eta eraikuntza eta haren elementuak zaintzeko betebeharrak zehazki gauzatzen diren jakiteko.

Helburu horrekin, Udalean aurreproiektua edo egingo diren obrak nahikoa zehazten dituen dokumentua aurkeztu beharko da.

Dagozkion kontsulta eta eraikitze edo obra egiteko proiektua, gai horretan eskumena duten erakundeetara igorriko dira, betiere, proiektatutako esku-hartzeak, legearen arabera erakunde horien babesaren edo esku-hartzearen pean badaude, *Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 33. artikuluan* ezartzen denaren arabera. Halaber, proiektatutako obrek eta esku-hartzeek babes hori ez duten gainerako ondasunetan izan ditzaketan eraginei eta eragin horien kalteei dagokienez, Udalak aipatutako erakundeen laguntza eska dezake, ekintza horiek egokiak edo bideragarriak diren zehazteko.

Aipatutako erakundeek, edo dagokionean, Udalak, murrizketak eta eraikuntzako eta erabilerako erregulazio bereziak ezar ditzakete edota, indarrean dauden hirigintza-legeek ezartzen dituzten mugen barruan, obra jakin batzuk egiteko agindu dezakete, katalogatuta dauden interesdun elementuen alderdi edo zatiak babesteko edo baloratzeko asmoz.

3. Santiagoko Bidea, Multzo Monumentalaren kategoria duen Kultura Ondasun gisa sailkatzen duen urtarilaren 25eko 14/2000 DEKRETUAREN eraginpean dauden eta Plan Berezi honen esparruan proiektatu diren esku-hartzeak, dekretu horretan ezartzen diren eskakizun eta baldintzak bete beharko dituzte.



HIRUGARREN IZENBURUA **HIRIGINTZAKO BALDINTZA OROKORRAK**

1. KAPITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

31. artikulua. Hirigintza-jardueren esparrua eta erregimena.

1. Hirigintza-jarduera guztiek alde zaharreko zabalgunearen izaera eta egitura bereziak sustatu beharko dituzte eta, horretarako, ingurunearen berezitasunekin bat datozen diseinu-konponbideak (hiri-aitzariak, materialak, etab.), ordenantza hauetan ezarritakoaren arabera.
2. Aurrekoa horrela izanik, aipatutako ordenantzetan jasotzen ez diren hirigintzako alderdiei dagokienez, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintza Arauetako 8. Izenburuan adierazten dena beteko da, betiere, H.B.P.B.aren helburuen kontrakoa ez bada.

32. artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

1. Planaren ondoriozko edozein espazio publikok, *hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 DEKRETUAN* jasotzen diren aginduak bete beharko ditu..

33. artikulua. Espazio publikoari dagozkion eraikuntza- eta diseinu-erreferentziak.

1. Plan Berezia honen garapenean formulatzen diren hirigintzako proiektu guztiak irizpide komunen arabera izango dira, Plan Berezia ezartzen diren hiru "eremu edo inguruneen" arabera. Ingurune horiek hauek dira: Eremu Historikoa, hemen gehienak dira "Taldeko *etxebizitza-erabilerako partzelak -antzinako asentamenduak-*"; lehen Zabalgunea, hemen gehienak dira "Taldeko *etxebizitza-erabilerako partzelak -zabalgunea-*"; eta Bulebarra, gaur egun N-634 zeharbidea denean zehar joango dena..

Beraz, aipatutako eremuetako bakoitzean, espazio librea egokitzeko eta birgaitzeko erabilitako konponbideek eraikitako ingurunearen "izaera" sustatu beharko dute eta, eraikuntzekin batera hiri-paisaia osatuz eta haren irakurketa historikoa egiten lagunduz.

Egitura eta arau orokorrak *.II.6. Urbanizaziorako eta etxe-saileko patioen egokitzapenerako erizpide orokorrak* izeneko planoan zehaztutakoak izango dira.

Eremu bakoitzean, bideak eta espazio libreak elkarrekin integratuta geratuko dira, bai diseinuren eta espazioaren antolakuntzaren aldetik, baita erabilitako materialei, lorategiko, babesteko, altzarietarako eta seinaleetarako elementu hitzartuei dagokien aldetik ere. Halaber, proiektuek oinezkoen ibilbideak sendotu eta integratu egin beharko dituzte Zabalgunearen area osoan eta haren ingurunean zehar.

Esparru osoan, lorategiak eta landareak jartzeko konponbideek, gaur eremuan dauden zuhaitz eta landare bereziak berreskuratu eta balioztatu eta ureztatze- eta mantentze-lan handirik behar ez duten eta urteko ziklokoak ez diren landare autoktonoak erabiliko beharko dituzte.

Lurpeko edukiontzia instalatzea aurreikusiko da, eremuan sortzen diren mota guztietako hiri-hondakinak biltzeko.

2. ESPAZIO PUBLIKOAREN GAINAZALAREN TRATAMENDUA

Honako konponbide hauek lehenetsia izango dute:

- a) Ibilgailuentzako, oinezkoentzako eta koesistentzia "bide eta kaleetan", hiri-irisgarritasuna errazten duten konponbideek izango dute lehenetsia, espaloien eta errodaduraen arteko sestra-jauzirik gabe eta zintarriak eta koskak saihestuz. Errodadura-eremuaren dimentsioak kasu bakoitzean behar den gutxienekoaren arabera izango dira eta errodadura zehatz-mehatz mugatzeko, hainbat zoladura-mota erabiliko dira eta/edo mutiloak edo antzekoak jarriko dira. Ordezko zenbait konponbide orokorrak, kasuan kasuko, dagokion hirigintza-proiektuan zehaztuko dira.



- Galtzada-harrizko edo harri-lauzazko lurzorua, naturala zein artifiziala.
 - Lurzoru mistoak,URREKOAK eta asfaltozko aglomeratuzko, hormigoi garbituzko, hormigoi inprimatuzko edo antzeko lurzoru jarraituak nahastuz.
- b) Oinezkoentzako bideetan eta dimentsioengatik eta funtzioarengatik oinezkoak ibil daitezkeen bideetan, zuhaitzak edo landareen parterreak ipiniko dira. Oro har, espezie autoktonoak erabiliko dira.
- c) Monumentuen inguruan dauden plazetan eta espazio libreetan lehenetasuna izango dute galtzada-harrizko edo harri-lauzazko lurzoruak, naturalak zein artifizialak.
- d) "Lorategietarako espazio libreak", ahal izanez gero, zolatutako eremu iragazgaitzen bidez mugatuko dira. Zolatuta dauden bide, pasabide eta espazioetan honako konponbide hauek edo dagokion hirigintzako proiektuan zehaztutako antzekoak erabil daitezke:
- Lurzoru jarraitua, hormigoi garbizkoa, hormigoi inprimatuzkoa edo antzekoa.
 - Harrizko lauazko lurzoruak.

Hala ere, eta dagozkion hirigintzako proiektuetan aski justifikatzen badira, bestelako konponbideak erabil daitezke, baina, betiere, alde zaharreko zabalgunearen ezaugarri fisikoekin eta inguruneke ezaugarriekin bat datozen konponbideak izango dira.

34. artikulua. Hirigintza-obretan aplikatu beharreko ingurumena babesteko neurriak.

1. Hirigintzako obretan aldizkako ureztatzeak egingo dira eguraldi lehorra dagoenean, lurra mugitzean hautsik ez ateratzeko, eta lurra garraiatzen direnean kamioietan toldoak ipiniko dira.
2. Lur emankorraren gorengo geruza horizonteka kentzea aurreikusi behar da, gero lur hori urbanizatu beharreko eremuan eta behar duten beste eremu batzuetan berriz ere erabili ahal izateko. Lurra bildu beharra egonez gero, tunturrak egingo dira gehienez 2 metroko altuerakoak), hobeto aireztatzeko eta ez trinkotzeko.
3. Obren eragina jasaten duten aldameneko eremuak leheneratu egin beharko dira. Leheneratze horretan, lurzoruak lehen zituen ezaugarri geomorfologikoak eta edafikoak berreskuratu beharko dira eta landare-estalkia mantentzeko espazioetan berriz ere landareak ipiniko dira.
4. Hirigintzako edozein esku-hartze egin baino lehen, babestu beharreko edo birlandatzeko interesgarriak diren zuhaitzak identifikatu eta egoki balizatu beharko dira..

2. KAPITULUA AZPIEGITURA-SAREEN ERAIKUNTZA-BALDINTZAK ETA EZAUGARRIAK.

35. artikulua. Hiri-zerbitzuen sareak.

1. Alde Zaharreko Zabalgunearen eremua hornitzen duten azpiegituren sareen diseinuari, ezaugarriari eta burutzeari dagokienez, indarrean dagoen Z.H.A.P.O.aren Hirigintza Arauetako 8. lizenburuko 8.3, 8.3 eta 8.5 kapituluetan adierazten dena beteko da.

Gainera, kasu bakoitzean, indarrean dagoen sektoreko araudia erabiliko da eta hornitzen duen enpresaren eskakizunak beteko dira. Hala ere, ahal den heinean, ez da armairurik, hodirik, kablerik edo ke- eta gas-irtenbiderik instalatuko fatxadetan (fatxada nagusietan debekatuta dago), eta edozein kasutan, banaketa egokia egin beharko da eta elementuen eragina, besteak beste, gasak banatu eta kanporatzearena, minimizatu egin behar da.