Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

208. zenbakia Data 1997-10-31 15117 orria

4 GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA
ALDUNDIA - OBRA HIDRAULIKOAK
Hernaniko herrigune historikoa Birgaitzeko Plan Berezia behin betiko onartzea

OBRA HIDRAULIKO ETA HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA Hirigintza eta Arkitekturako Zuzendaritza Nagusia Hernaniko Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia (GHI-062/96-P27).

Diputatuen Kontseiluak, 1997ko irailaren 23ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Udalak tramitatu ondoren, Hernaniko Hirigunea Birgaitzeko Plan Berezia aurkeztu da Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Plan Bereziaren helburua da aipatu hirigunea Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 29ko 544/1995 Gobernu Dekretuaren bidez Monumentu Multzo gisa deklaratutakoa birgaitzeko jarduketak definitizea eta, era berean, ondoko zonetakoenak, Hernaniko Hiri Antolaketako Aruek hirigunearen babes bezala kalifikatutakoak (Urumea bailaruntz doan hirigunearen zatia eta zabalgunearekin bat egiten duten guneak).

Birgaikuntza jarduketak erregulatzen dituen arautegiaren arabera (gaur egun, Eusko Jaurlaritzako uztailaren 30eko 214/1996 Dekretua, Ondare hiritartuaren eta eraikitakoaren birgaikuntzako jarduketa babestuei buruzkoa), Plan Bereziaren bitartez hiri multzo horren ezaugarri historikoak eta baloreak babestea nahi da, eta, aldi berean, gune hori indarberritzea, hain beharrezkoa den berreskurapena lortzeko baldintzak ezarriz berriro hiritartzeko eta azpiegiturak eta zerbitzuak hobetzeko operazioak, eraikinak birgaitzeko operazioak eta, kasua bada, ordeztekoak, etab.

Diputatuen Kontseiluak hartu zuen erabakia Plan Berezi horri buruz 1996ko ekainaren 28ko batzarraldian, hau da, behin betiko onarpena suspenditzea erabaki zuen. Orduan adierazi zen suspentsioak kautelazko izaera zuela soilik, beharrezkoa zelako, plana erabaki aurretik, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren derrigorrezko informea edukitzea.

Dokumentuak akats batzuk zituela adierazten zuen Kultura Sailaren informea jaso ondoren, Hirigintza eta Arkitekturako Zuzendaritza Nagusiak jakinarazi zion Hernaniko Udalari beharrezkoa zela xedapen batzuk aldatzea, bai Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailak adierazitakoaren ondorioz, bai hirigintzako arrazoiengatik. Horrela, planaren behin betiko onarpena «testu berrikusia» egitearen baldintzapean gelditzen zen. Testu horrek aipatu zuzenketak eta aldaketak jaso beharko zituen eta, Udalak onartu ondoren, Foru Aldundira bidali, erakunde horrek onarpena emateko; bitartean, Planak suspendituta jarraituko zuen.

Horren ondorioz, Hernaniko Udalak idatzi du jadanik «Hernaniko Hirigunea Erabat Birgaitzeko Plan Bereziaren Testu Berrikusia» eta, 1997ko uztailaren 10an egindako batzarraldian, onartu egin du.

Espediente hori Aldundian jaso ondoren Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailari bidali zitzaion uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuak, Ondare hiritartuaren eta eraikitakoaren birgaikuntzako jarduketa babestuei buruzkoak, 12.4 artikuluan aurreikusten duen beharrezko informea egin zezan. Informe hori irailaren 2an egin zen eta bertan ondorengoa adierazten da:

«A) Uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuak, Ondare hiritartuaren eta eraikitakoaren birgaikuntzako jarduketa babestuei buruzkoak, ezarritakoaren arabera, baloratzea Hernaniko Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziak diru aldetik egin dituen Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailarekiko loturak, etxebizitza erabilera duten babestutako eraikinen hirigintza eta egitura egokitzapenak, bizigarritasun baldintzak eta amaiera orokorra lortzeko behar diren obrei dagokienean; balorazio hori ondoko hauek kontuan edukiz egin dugu:

Unitate eraikigarrien fitxetan biltzen diren interbentzioetan egin beharreko hirigintzako egokitze obrak (I. maila), hau da, espazio publikoak jartzeko eraispenak eta plangintza helburuekin bat ez datozelako bota beharreko eraikuntzak. Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailak onartu egiten du kostuaren %50 ordaintzea. Dena dela, Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailburuaren ebazpenaren bidez onartuko da konpromisu hori, beti ere, obren kostuaren zenbatekoa Udalak aurkeztu ondoren.

Egitura egokitzapenen, bizitzagarritasun baldintzen eta amaiera orrokorraren jarduketak (2.,3. eta 4. mailak) bere gain hartzen ditu sail honek, uztailaren 30eko 214/1997 Dekretuak xedatutakoaren arabera.

B) Hiritartze interbentzioei dagokienez, berriz, Sail honek ez du lotura ekonomikorik onartzen mota horretako jarduketetan, egun dagoen eskuduntza banaketak ez baitu aukera ematen Sailak gastu hori bere gain hartzeko. Hala ere, informean adierazten da hitzarmenak sinatu ahal daitezkeela osotasunean birgaitzeko politika bultzateko, aipatzen ari garen jarduketetan interbentzioarekin hasita.

C) Informe honek bete egiten du aipatu 214/1995 Dekretuaren 15. artikuluko 5. zenbakian agindutakoa. Beraz, Hernaniko Birgaikuntzako Plan Berezia burutzeko finantzekateri buruz Eusko Jaurlaritzak bere gain hartutako konpromisuak izaera iraunkor eta loteslea dute».

Era berean, Plan Bereziak antolatzen duen eremuaren zati bat Monumentu Multzoaren kategoriako Kultur Ondare bezala kalifikatuta dagoenez (maiatzaren 7ko Eusko Jaurlaritzako 101/1996 Dekretua), dokumentua Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailera berriro bidali zen.

Kultura Sailak egindako irailaren 19ko informeak, kasu honetan izaera loteslea duenak, aldeko balorazioa eman dio dokumentuari.

Bestalde, Foru Aldundiko Hirigintzako zerbitzu teknikoek dokumentu berria azterturik, adierazi dute behin betiko onartzeko eskatu diren baldintzak bete egiten dituela orokorrean, interes handikoa delarik hain garrantzitsua den hiriguneari dagokion balioa ematea.

Hala ere, akats puntual batzuk ikusten dira, adierazgarriak, batez ere, Hiri Antolaketako Arauen 3. Area izeneko gune batzuetan. Zehazki, «C3-Jarduketa eta Kudeaketako Unitateak» planoaren UEAr eta UAA 3 unitateetan Planak ez du ezartzen, gure ustez, kalifikazioari eta kudeaketari buruzko nahiko xedapen. Ildo horretan, SU 3.1 Zonaren SG2 herriko sistema gisa kalifikatutako terrenoetan kontraesana dago indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauen edukinarekin; izan ere, Arauek etxegune kalifikazioa ematen diote lurzoru horri. Gorabehera horiek direla eta, aipatu lurraldeetan ezin da Plana behin betiko onartu eta, beraz, bidezko da, kautelazko neurri bezala eta dokumentua behar bezala egokitu arte, behin betiko onarpena suspenditzea lurralde horiei dagokienean.

Ondorioz, eta tramitatzerakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Obra Hidraulikoetako eta Hirigintzako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren, ERABAKI DU

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Hernaniko Hirigunea Erabat Birgaitzeko Plan Bereziaren Testu Berrikusia.

Hernaniko Hirigunea Birgaitzeko Plan Bereziak Eusko Jaurlaritzako 214/1996 Dekretuan aurreikusitako Birgaikuntza Planen izaera eta ondorioak ditu, bai eta 7/1990 Legeak, Euskal Kultura Ondareari buruzkoak, 28. eta 33. artikuluetan aurreikusten dituen Babesteko Plan Berezienak ere.

Behin betiko onarpena ematen da erabaki honen bigarren zenbakian adierazitakoaren kalterik gabe eta ondorengo baldintzak ezarrita:

1. UE M53 Exekuzio Unitateak M53 Unitate Eraikigarria eta alboko terreno publikoak hartzen ditu, eta probetxamendu eraikigarria «C2-Antolaketa Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak» planoan grafiatutako lerrokadura berrietatik eta dagokion fitxan definitutako profiletik ateratzen da.

2. UE K7 eta K9 Unitate Eraikigarrietan eraikinei dagokien babes maila «ordezkagarriarena» da, Ondare hiritartuaren eta eraikitakoaren birgaikuntzako jarduketa babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/1996 Dekretuaren arabera.

Plana onartzeak ez ditu Foru Aldundiko aurrekontuak lotzen, eta horiek xedatuko dute Aldundiak parte hartuko duen edo ez, eta Hernaniko hirigunea birgaitzeko zenbat jarriko duen.

Lurralde Antolaketa, Etxebizitza eta Ingurugiroko Sailerako Planaren lotura ekonomikoei dagokienez, eta erabaki honen azalpen zatian esaten dugun bezala, Sail horren 1997ko irailaren 2ko informean ezarritakoa beteko da, uztailaren 30eko Eusko Jaurlaritzako 214/1996 Dekretuak, Hiritartu eta Eraikitako Ondarea Birgaitzeko babestutako jarduketei buruzkoak, 12.4 artikuluan xedatutakoaren arabera.

Bigarrena. Suspenditzea Plan Bereziaren behin betiko onarpena UEAr eta UAA 3 izeneko lurraldeetan eta «C3- Jarduketa eta Kudeaketako Unitateak» planoaren SU 3.1 Zonaren SG2 herriko sistema gisa kalifikatutako terrenoetan.

Hirugarrena. Hernaniko Udalak kalifikazio orokor eta xehatuaren plano orokorrak bidali behar ditu. Plano horietan mugatuta azaldu behar dituzte, besteak beste, herriko eta auzoko berdeguneen sistemak eta, horrez gain, lurzoruaren jabari eta erabileraren erregimenak agertu behar du era egokian.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, Administrazioarekiko Auzi Errekurtsoa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasua bada, jakinarazi eta bi hilabeteko epean».

Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua. Jarduketa eremuei dagokiena dokumentuaren III., IV., V., VI., VII. eta VIII. liburuetan aurkitzen da.

Donostia, 1997ko irailak 24. Javier Capdevila Mayoral, Idazkari Teknikoak. (5372)(10050)
HIRIGINTZAKO ARAUAK I. ATALBURUA OROKORTASUNAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

1. art. Planaren Dokumentazioa.

Hernaniko Birgaitze Orokorreko Eremua Birgaitzeko Plan Berezia honako dokumentu hauek osatzen dute:

1. Izaera arauemailea duten dokumentuak honako hauek dira: Hirigintzako Arau hauek, C-1etik C-14ra bitarteko antolaketa-planoak eta eraikinen fitxak.

C-8tik C-14ra, biak barne, bitarteko Altxaera Planoetan, eraikuntzaren profilak du izaera arauemailea, altxaeraren osaketa aukerakoa izango delarik.

Eraikinen fitxetan, honako hauek dute izaera arauemailea: ondorioztatzen den probetxamenduak, profilak eta birgaitu ahal izateko baimendurik dauden eraikuntza-eskuhartzeek. Oineko banaketa eta Birgaitzearen ondorioz sortzen diren etxebizitzen kopurua aukerakoak izango dira.

Gainontzeko planoek izaera adierazgarria dute eta Hiri Antolaketako Arau hauetan ezarritakoaren arabera aplikatu beharrekoak izango dira.

2. Arauen eta izaera arauemailea duten Antolaketa Planoen artean desadostasunik egonez gero, azken hauek lehenetsiko dira. Planoei dagokienean, 1:500 eskalan egindako C-1 planoa nagusituko da non eta kontraesana akats material nabarmen baten ondorioz gertatzen ez den; honelakoetan, Planeko xedapen guztiak zentzuz eta koordinazioz interpretatzearen ondoriozko erabakia nagusituko baita.

3. Edozein azaleraren dimentsioak adierazteko erabiltzen den zenbaki-neurketari dagokionean, benetako azalera hartuko da beti aintzakotzat, berau behar bezala frogatu ondoren.

4. Edonola ere, Antolaketako planoen definizio geometrikoek, Hirigintzako Arau hauek unean-unean ematen dieten izaera izango dute.

2. art. Hirigintzako Arauen helburua.

Hirigintzako Arau hauen helburua, Hernaniko Herrigune Historikoa osorik Birgaitzeko Eremuaren barruan gertatzen diren hirigintza eta eraikuntza-jarduera guztiak arautzea da. Arestian aipatutako jardueren barruan barnebildutzat hartzen dira, izaera orokorrez:

a) Izaera iraunkorrez edo behin-behinekoz burutzen diren eraikuntza-obren (edo hala ez direnen) ondorioz lurraren, lur-azpiaren eta bolumenaren aldaketa fisikoa sor ditzaketen jarduerak; finkak multzokatzea edo zatikatzea; eta/edo, onibarren arteko mugak aldatzea.

b) Pertsonak bizitzeko diren eraikinen lehen erabilera suposatzen duten jarduerak; industria, merkataritza edo zerbitzuen arloko jarduerak edo instalazioak martxan jartzekoak.

Araudi hau, dokumentazio grafikoan hala adierazita dagoen Hernaniko Birgaitze orokorreko Eremuaren barruti osoan aplikatuko da. Honako Hirigintzako Arau hauek, Hernaniko Birgaitze Orokorreko Eremua Birgaitzeko Plan Bereziaren osagarri dira; beraz, bere xedapen guztiekin adostasunean aplikatuko dira.

3. art. Planaren Lurralde Eremua.

1. Plan Berezi honetako xedapenek izaera arauemailea izango dute C-2 antolaketa-planoan adierazitako Eremuaren esparru osoan.

2. Eremuaren muga adierazteko lerro lodiagoa eta etena erabiltzen da; honen xedea, eremuaren mugaketa azpimarratu eta grafikoki bereiztea besterik ez da.

4. art. Plana indarrean sartzea.

Birgaitzeko Plan Berezi honetako xedapenak, aplikagarri den legerian ezarritakoaren arabera sartuko dira indarrean. Horretarako ezarririk dagoen prozeduraz aldatzen diren bitartean iraungo dute indarrean.

5. art. Planaren eraginkortasuna.

Plan Bereziak eraginkortasun oso-osoa izango du bere behin betiko onespena eta Hirigintzako Arauen onespena ofizialki argitaratzen direnetik aurrera eta mugagabeko iraupena izango du, nahiz eta ondorengo kasuetan berrikusiko den:

1. Hernaniko Udalak hala eskatzen duenean.

2. Behin betiko onetsi eta gero zortzi urte betetzen direnean.

3. Plana idaztea eragin zuten zirkunstantziak aldatzen direnean.

6. art. Lurraren Sailkapena.

Plan Berezia aplikagarri den Eremu oso-osoan lur hiritarraren sailkapena dagokio antolatutako sailari. Plan Berezian aurrikusitakoaren arabera garatuko da, kasuan- kasuan Hirigintzako Arau hauek ezarritako balizkoetan aplikatuko delarik.

7. art. Plana aplikatzea.

1. Plan Bereziak aurrikusten dituen hirigintzako eta eraikuntzako jarduerak dokumentazio loteslean xedatutakoari lotuko zaizkio. Dokumentazio hau interpretatzeko tresnarik nagusiena izaera adierazgarriko dokumentazioa izango da.

2. Plan Bereziko aurrikuspenak hurrenkera honetan aplikatuko dira:

a) Planoak aplikatzetik ondorioztatzen direnak, bakoitzari buruzko fitxak eta eraikin eta elementuen Zerrendari buruzko araudia.

b) Hirigintzako Arau hauetako 5. Atalburuan barnebildurik dagoen Araudi Orokorra aplikatzearen ondorioz sortzen direnak.

3. Hiri Antolaketako Arauetan barnebildurik dauden Ordenantzak ordezkotasunez aplikatuko dira Plan Bereziak antolatutako azaleran.

8. art. Kontzeptuen terminologia.

1. Eremua izenaz, dagokion C-2 planoan mugatutako azalera izendatzen da. Horretarako idatzi den fitxa bakoitzean adierazitako baldintzen arabera tratatuko da sail hori.

2. Ondoren adierazten diren izenak edo kontzeptuak erabiltzen diren bakoitzean, ondorengo definizioetan ematen zaien esanahi zehatza izango dute.

Eskuhartze batunea.

Kasu bakoitzerako zehaztutako kudeaketa sistemaren bidez garatu beharreko esparruen barruan, jarduketa batune bezala definitzen diren esparruak dira.

Orubeak.

Plan Berezi honen ondorioetarako, berau aplikatu behar den perimetroan barnebilduriko lurzatiak dira, eraikitzeko gai direnak eta ondorengo betekizun hauek biltzen dituztenak:

a) Herri bide bati aurre emanez kokaturik egotea, ibilgailuentzako sarbidea izan dezatela galtzada zolatuaz eta espaloi zintarridunaz eta, gutxienez ur edangarria, estolderiarako sare nagusirako hartunea eta argindar hornidura izan dezatela.

b) Planeko dokumentuetan lerrokadura sestrak definiturik izatea.

Lerrokadura sestrak.

Plan honetako dokumentazioan barnebilduriko lerrokadurek lerrokadura ofiziala izango dute eta mugak bereizi behar dituzte bai herri jabetza eta jabetza pribatuaren artean, bai azalera eraikigarrien eta eraikiezinen artean ere.

Kanpoaldeko edo kaleko lerrokadura ofiziala.

Bide edo plazetarako herri espazioen eta lurzati edo orubeen arteko muga ezartzen du.

Barneko lerrokadura ofiziala.

Eraikigarria izan daitekeen jabetzaren eta lurzati edo etxadiaren barneko espazio eraikiezinaren arteko muga ezartzen du.

Fatxadaren lerrokadura ofiziala.

Eraikitzen hasteko oinarritzat hartzen den muga zehazten du. Muga hori kanpoaldeko eta barneko lerrokadura ofizialarekin bat etor daiteke ala ez, ezarritako atzeraemangune edo eraikinen hondoera baldintzen arabera.

Eraikinaren altuera osoari edo zati bati buruzkoa izan daiteke, etxadiaren barnealdera nahiz kanpoaldera lehen oinetik hasita ataripeak edo atzeraemanguneak uzten direnean.

Fatxadaren lerrokadura baimendutako irtenkariek edo hegalkinek gainditu ahal izango dute, elementu hauek kalera edota etxadiaren barneko espaziora emango dutelarik.

Sestra ofiziala.

Plan Bereziak Xehetasunezko Azterketan edo bera garatzen duen Hiritartzeko plangintzan zehaztuko du eta, honelakorik ez izanez gero, Udal Zerbitzu Teknikoek zehaztuko dute. Herri bide edo plazaren luzerako profila da, altuerak neurtzeko kota ofizialtzat erabiltzen dena.

Egungo sestra.

Gaur egun bertan dauden kaleen luzerako profila da.

Lurzati eraikigarria.

Lerrokadura ofizialek hala definitzen dutena.

Lerrokaduraz kanpoko finka.

Lerrokadura ofizialak finkaren azalera hartzen dueneko finka da.

Atzeraemangunea.

Fatxadaren lerrokadura ofizialaren eta kalearen lerrokaduraren artean geratzen den lur-zerrendaren zabalera da.

Gehienezko hondoera eraikigarria.

Horrelakotzat hartzen da gehienezko neurri eraikigarria, perpendikularrean neurtuta kale-lerrokadura ofizialaren puntu bakoitzean, eta barne-lerrokadura ofiziala definitzen du, bai eraikinaren altuera osoan, bai halako oin batetik abiatuta ere.

Eraikitako azalera

Horrelakotzat hartzen da eraikinaren oin bakoitzeko kanpo- mugen artean dagoena. Eraikitako azaleraren ondorioetarako, terrazak eta gorputz hegalkindunak beren azalera estaliaren ehuneko ehunaz zenbatuko dira.

Gehienez har daitekeen azalera.

Hartutako azaleraren eta lurzati eraikigarriaren azaleraren arteko erlazioa da, portzentaian adierazia.

Guztira eraikitako azalera.

Eraikinaren oin bakoitzean sestra-gainean eraikitako azalera guztien batuketa da.

Azalera librea.

Lurzati batean eraikuntzarik hartuko ez duen lursaila.

Lurzatiko patioa.

Lurzati eraikigarriaren barruan kokaturik dagoen espazio librea da. Aukerazkoa da, lerrokadura ofizialek ezartzen ez dutena. 2. ATALBURUA LURRAREN HIRIGINTZA ARAUDIA I. ATALA: LURRAREN KALIFIKAZIOA

9. art. Lur motak.

Arau hauek esleitzen dituzten erabileren babesari dagokionean, honako lur mota hauek ezarri dira:

Zuzkidurazko herri lurrak.

Zuzkidurazkoak ez diren herri lurrak.

Etxebizitzarako lur pribatuak.

Etxebizitzarako ez diren lur pribatuak.

10. art. Herri erabilerak.

Komunitate ekipamendua, hirigintzako zuzkiduren sistema osatzaileen osagai da eta, zenbait erabileratara emandako guneek osatzen dute, erabilera horiek herri edo komunitatearen zerbitzu baterako antolaketa betetzen dutelarik. Birgaitzeko Eremuari dagokionean, honela sailkatzen dira:

1. Zuzkidurazko herri lurrak:

a) Osasun erabilera.

Ospitale eta ospitalez kanpoko erabilerak (kontsulta, sorospen etxea, anbulategia) barnebiltzen ditu.

b) Laguntza erabilera.

Haurtzaindegia, zaharren egoitza, Hirugarren Adineko pertsonen guneak eta antzeko zerbitzuak barnebiltzen ditu.

c) Kultur erabilera.

Gizarte zentroen erabilerak (kultur etxeak), liburutegiak eta museoak hartzen ditu.

d) Irakaskuntza erabilera.

Honela bana daiteke: eskolaurrea, lehen eta bigarren mailako hezkuntza eta Lanbide Heziketa.

e) Erlijio erabilera.

Elizak eta erlijio zentroak.

f) Administrazio erabilera.

Izaera ofiziala duten askotariko zerbitzu eta bulegoak barnebiltzen ditu.

g) Kirol erabilera.

Aire zabaleko kirol instalazioak eta igerilekua nahiz pista estaliak hartzen ditu.

2. Zuzkidurazkoak ez diren herri lurrak:

a) Ikuskizun eta dibertimentu erabilerak.

Ikuskizunetarako aretoak (antzokiak eta zinemak), dantzalekuak eta dibertimenturako aretoak hartzen ditu.

b) Ostalaritza.

Bi taldetan banatzen da:

Jatetxe, kafetegi, edaritegi, taberna eta antzeko zerbitzuak.

Ostatu zerbitzua, aldi baterako ostatua emateko xedea duen herri zerbitzuari dagokion erabilera, instalazio osagarriak barne direla.

11. art. Erabilera pribatuak.

Honela sailkatzen dira:

1. Etxebizitzarako lur pribatuak:

a) Etxebizitza erabilerak.

Familia bakarreko etxebizitza bakarkako lurzatian eta eraikin isolatuan kokatua dagoena da. Eraikina atxikia edo besteekin multzokatua egon daiteke, herri bidetik bere sarbidea izanik. Etxebizitza kolektiboa, berriz, zenbait etxebizitzarentzako sarbide amankomunak dituen eraikinean kokaturik dagoena da.

Espreski zuzkidurazko bezala kalifikatu gabeko eraikinen erabilera etxebizitzarakoa izango da, beheko oina izan ezik, hemen merkatal jarduerak eta bulegoak ezarri ahal izango direlarik.

Oin berriko etxebizitzek, Arau hauetako 5. Atalburuan, III. Atalean ezarritako Bizigarritasun Arauak beteko dituzte.

Birgaituriko etxebizitzek, Arau hauetako I.2 Eranskinean adierazitako baldintza bereziak beteko dituzte.

2. Etxebizitzarako ez diren lur pribatuak:

a) Industria eta biltegi erabilerak.

Produktu eta elementu fabrikatuak landu, konpondu eta gordetzeko lekuak dira. Herrigune Historikoari dagokionean, establezimendu hauek honako kategoriatan banatzen dira:

Artisau tailerrak.

Izaera artistikoa edo artisauzkoa duten betidaniko produktuak fabrikatzea, esate baterako, zeramikazkoak, sutegikoak, landare-zuntzetik eratorritakoak, eta abar.

Elikagai-produktuak egitearekin zerikusia duten industriak.

Okindegiak, gozogintzako lantegiak, upategiak.

Zerbitzuetako tailerrak.

Eraikuntza eta altzariekin lotutako industriak, esaterako mekanikoak, elektrikoak eta metalurgikoak.

Biltegia.

Merkatalgaiak gordetzeko eta salmentarako lekuak.

b) Merkatal erabilera.

Bezeroen zerbitzurako, eta txikizkako salerosketarako lokalei dagokiena da, biltegirako azalerak ere barne direla.

c) Bulego erabilerak.

Erabilera honetan barnebiltzen dira honako izaera hauetako jarduerak: administrazioa (ofiziala izan ezik), finantzak, kudeaketa eta lanbide liberalak edo bulego pribatuak. Bi taldetan banatzen dira:

Bulegoak, agentziak, gestoriak, banketxeak eta aurrezki kutxak.

Kontsulta, aholkularitza, bulego eta profesionalen zerbitzu pribatuak.

12. art. Erabilerak.

Eraikin eta espazio katalogatuetan baimendutako erabilerekin zerikusirik gabe, erabileren araudi orokorra honako hau izango da Birgaitzeko Eremuan:

1. Osasun erabilera

Sorospen etxeak eta kontsultategiak. Mugarik gabe.

2. Laguntza erabilera.

Mugarik gabe.

3. Kultur erabilera.

Beheko oinetan mugarik gabe.

Eraikin osatuetan mugarik gabe.

Behekoak ez diren oinetan, mugarik gabe ekipamendurako diren eraikinetan.

4. Irakaskuntza erabilera.

Mugarik gabe.

5. Erlijio erabilera.

Mugarik gabe.

6. Administrazio erabilera.

Bulegoak beheko oinean eta erabilera honetara emandako eraikinak osorik hartuz.

7. Kirol erabilera.

Mugarik gabe.

8. Ikuskizun eta dibertimentu erabilera.

300 ikusle bitarteko ikuskizun-aretoa beheko oinetan edota eraikinak osorik hartuz.

Dantzalekuak eta dibertimentuzko aretoak debekaturik daude.

9. Ostatularitza.

Jatetxeak, edaritegiak, kafetegiak eta antzekoak beheko oinetan.

Ostatu-zerbitzuak eraikin osoa hartuz eta oinez oin.

10. Etxebizitzarako erabilerak.

Mugarik gabe.

11. Industria eta biltegi erabilerak

Artisau eta elikagai-tailerrak beheko oinean, 100 m2 baino azalera txikiagoa hartuz, instalatutako potentzia gehienez ere 10 VC-ekoa eta IGOKA Araudia betez.

12. Merkatal erabilerak.

Merkatal dendak beheko oinean.

Merkatal galeriak debekatuta daude.

13. Bulego erabilerak.

Bulegoak, agentziak, gestoriak, banketxeak eta aurrezki kutxak beheko oinean.

Titularraren etxebizitzari atxikitako edo atxiki gabeko bulegoak eta profesionalen estudioak, etxebizitzarako eraikinen edo- zein oinetan, notaritzak eta higiezinen salerosketak salbuetsiz.

Espreski debekatutako erabilerak:

1. Industria mota guztiak, artikulu honen 11. atalean adierazitakoa izan ezik.

2. Abeltzaintzarekin lotutako erabilerak.

3. Ibilgailuak konpontzeko tailerrak, Atzieta kaleko zenbaki bakoitien aldeko lokaletan kokatuta daudenak izan ezik.

4. Espreski onartu gabeko nekazal erabilerak.

13. art. Lehendik dauden erabilerak.

Plan hau behin-behinekoz onesten den momentuko titularrak utzi arte, lehendik dauden erabilerak mantenduko dira baldin eta Plana indarrean sartzerakoan udal salaketarik jaso ez badute eta Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudia urratzen ez badute. II. ATALA: XEHETASUNEZKO AZTERKETAK

14. art. Derrigortasuna eta erredakzioaren esparrua.

1. Xehetasunezko Azterketak egin ahal izango dira Planeamenduko Araudiaren 65. eta 66. artikuluetan ezarritako xedeak, mugaketak eta edukia betez. Gutxieneko eskala 1:500ekoa izango da.

2. Xehetasunezko Azterketek ez dituzte inola ere aldatuko: Zuzkidurazko zonen mugaketa; zona pribatizagarriena; jabari, erabilera eta eraikuntzari buruzko baldintzak; derrigorrezko lerrokadurak; gehienezko lerrokadurak eta eraikuntzaren probetxamendua.

3. Edonola ere, Plan Bereziko bideen sestrak doitu behar direnean, dagokion Xehetasunezko Azterketak sestra oso bat eta honekiko zeharka daudenak hartuko ditu gutxienez eta, edozein kasutan ere, beronen inguruan dauden sestren koherentzia ez duela apurtzen frogatu beharko du.

4. U.E.S.U. 3.5 gauzatze batunearentzako Xehetasunezko Azterketa bat idatzi eta onetsi beharko da. III. ATALA: HIRITARTZE PLANGINTZAK

15. art. Hiritartze lanen eta obra arrunten esparrua, baldintzak eta irismena.

1. Lurzati eraikigarrien gain eraginik ez duten Plan Berezi honetan aurrikusitako hiritartze lanak, Hiritartze Lanen Proiektuen bidez gauzatuko dira, batune bakoitzari buruz ezarritakoaren arabera.

Lurzati eraikigarrien gain eragina duten obrak, eraikuntzako lanen osagai bezala gauzatuko dira. Horretarako, dagozkien Eraikuntza Proiektuek bere barne hartu beharko dituzte xedapen zehatzak.

2. Hori horrela izanik ere, hiriko azpiegitura-sare bat edo gehiagoren gain eragiten duten obra arrunten Proiektuak egin ahal izango dira, Plan Bereziak definituriko hiritartze eremu bat edo gehiago osorik edo zatika hartuz.

3. Hiritartze Plangintzek, auzoko bide-sistemaren eremu edo kaleen eta bere babesguneen lerrokadurak eta sestrak xehetasunez doitu ahal izango dituzte. Hala ere, zeharkako sekzio guztia mantendu beharko dute ibilgailuentzako galtzada, espaloi eta aparkamenduen zerrendak alda daitezkeelarik baina, betiere, edozein espaloirentzako definitutako zabalera gehienez ere %20an zabalduz.

Antolaketa-planoetan zehazturik dagoen zuhaitz-antolaerari buruzko irizpidea errespetatuko dute, honelakorik grafiatu ez den kaleetara hedatu ahal izango delarik.

4. Hiritartze Plangintzek, oinezkoen eremuen lerrokadurak eta sestrak xehetasunez doitu ahal izango dituzte.

5. Birgaitze Orokorreko Eremua oinezkoentzako bihurtzea arautuko duen hirigintzako araua definitu ahal izango da. Horrek ez du, ordea, Plan hau aldatzeko espedientea idatzi beharrik ekarriko, udal ordenantza baten bidez arautu ahal izango da. IV. ATALA: LURZATIKETA

16. art. Lurzatiketarako baldintzak.

Ertaroko herrigune historikoetan eta geroko zabalgune errenazentistetan, betidaniko elementu definitzaile bat lurzatia denez, bere osotasunean mantendu beharko da gaur egun dituen itxura eta dimentsio berberetan.

Kale Nagusiko 34 eta 36 zenbakidun eraikinei dagokienez soil-soilik, kontuan izanik eraikin duin batek kale estu eta itxian duen bideragarritasun eza nabarmena (34. zenbakiko kasua), atari bakar bateko bateratze-jarduera burutu ahal izango da baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badira:

a) Eraikuntzako batune berean batera daitezkeen lurzatiak arestian aipatutako biak dira, soil-soilik.

b) Bateratutako bi lurzatien artean erdiko horma mantendu beharko da gutxienez lehenengo oinerainoko altueran.

c) Irakurketa garbi eta bereizia egin ahal izango da bateratutako lurzati bakoitzari aurrez dagozkion fatxaden osakeran.

d) Lehendik dauden eraikinek teilategalaren kotarekiko desberdintasuna isladatzen badute, alde hori bere horretan mantendu beharko da bateratze-jarduera berrian ere. V. ATALA: ERRESERBA ARKEOLOGIKOA

17. art. Ondare Arkeologikoa babestea.

1. **Hernani** Hiriko Ertaroko Zona Arkeologikoa Monumentu Multzo kategoriaz Euskal Kultur Ondarearen Inbentarioan Kultur Ondasun gisa sartzearen eraginetarako, zona hori Ordenantza hauetako VI. Eranskinean adierazitako eran Mugatzea erabaki da.

2. Aurreko pasartean mugatutako zonari dagokionez, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan xedatutako Babes Araudia ezarri da. 3. ATALBURUA ERAIKITZEKO ARAUDI JURIDIKOA

18. art. Baimenak emateko araudia.

1. Baimena behar duten ekintzak:

Hirigintzako Diziplinaren Araudiaren 1. artikuluan aipatzen diren eraispen ekintza guztiak eta oin berriko eraikin eta instalazioen eraikuntzakoak.

Aipatutako Araudiaren 1. artikuluaren arabera, eta Ordenantza hauetako 4. Atalburuan ezarritako eskuhartzeen sailkapenaren arabera, lehendik dauden eraikin eta instalazioetan egin beharreko obra guztiak.

Herri zerbitzuen instalazioak, hauen zabaltze edo eraberritze lanak eta, oro har, hirigintzako obra isolatuak gauzatzea. Baimen berezia ez da beharrezkoa izango hiritartze lanak gauzatzeko baldin eta hauek, behar bezala onetsitako Hiritartze Plangintzetan barnebilduak badaude edota eraikuntzarekin batera burutu beharreko baimena behar duten eraikuntza Proiektuetan sartuak badaude.

Lehendik dauden finketako lursailen zatiketa edo banaketa guztiak.

Eraikinak, instalazioak eta lokalak lehen aldiz hartzea edo hauen lehen erabilera, irekitzeko baimenarekin zerikusirik gabe.

Eraikinaren, instalazioen edo lokalen erabilera aldatzea, irekitzeko baimenarekin zerikusirik gabe.

Hirigintzako Diziplina Araudiaren 1. artikuluan adierazita dauden gainontzeko ekintza guztiak.

19. art. Lehen erabilerarako baimena.

Plan honen eraginetarako, eraikin, instalazio edo lokal berrien lehen erabilera edota birgaitu, finkatu, berreraiki, eraberritu edo zabaldu ondorengo lehen erabilera da, baldin eta obra hauen ondorioz, eraikin, instalazio edo lokalen ohiko jarduerak eta erabilerak etenik edo geldirik egon badira.

20. art. Eraikin, instalazio eta lokalen erabilera aldatzeko baimena.

Eraikinean burutzen diren jarduerak edo erabilerak aldatu ahal izateko, irekitzeko baimena ez den bestelako baimen berezia beharko da.

Jarduera aldatzea edo zabaltzea suposatzen ez duen industri, merkatal edo zerbitzu jardueren titulartasuna aldatzeko ez da baimenik beharko, baina Udalari jakinarazi beharko zaio ordezkapen hori burutzen den egunetik hasita hilabeteko epean, betiere Ordenantza hauetako 13, artikuluan ezarritako mugapenen barruan egin beharko delarik. Udalari ez jakinarazteak, irekitzeko baimenaren iraungipena ekarriko du, interesatuari aldez aurretik entzungo zaiolarik.

21. art. Baimenak emateko prozedura.

Herri Erakunden Zerbitzuen Araudiko 9. artikuluan xedatutakoari lotuko zaio, honako berezitasun hauek kontuan hartuko direlarik:

1. Obra txikitzat hartuko dira, erabilera edo jarduera aldaketaren ondorio izan gabe, akabera eta mantenimendu elementuak eta bizitzeko gutxieneko baldintzak ezartzera zuzendutako konponketa, birgaitze edo ordezkatze lanak; eraikinaren banaketa eragiten edo aldatzen ez duten barneko obrak eta egiturazko elementuen gain nahiz fatxaden osaketan eragiten ez duen edozein lan txiki.

2. Jarduera pertsonalak, lurzatiketak, banaketak, zatiketak eta industria txikiko obrak eta instalazioak gauzatzeko eta establezimendu txikiak irekitzeko baimenak hilabeteko epean eman beharko dira. Gainontzekoak, lehen erabilera eta okupaziokoa barne direla, eta erabilera aldatzeko baimenak, berriz, bi hilabeteko epean.

3. Baimenak izapidetzerakoan, Hirigintzako Birgaitze Sozietatearen txostena beharko da, baldin eta eskaria sozietate horrek egina ez bada.

4. Baimenak ezin eman ahal izango dira gabezia tekniko edo juridikoak zuzentzeko baldintzapean, konpongarriak baldin badira behintzat Zerbitzuen Araudiko 9.1.4 artikuluan xedatutako prozeduran zehar konponduak izan beharko dutelarik. Eskubide baldintzak bakarrik izango dira onargarriak eta, hori ez betetzeak, ebazpen izaera izango du.

5. Baimena eman dela jakinarazten denetik hasita sei hilabeteko epean ekin beharko zaie obrei, Udalak ezartzen duen epean edota, bestelako kasuetan, bi urteko epean amaitu beharko direlarik, non eta titularrari egozgarriak ez diren arrazoiengatik ezinezkoa gertatzen den. Honelakoetan, bi urteko epe hori agortu aurretik luzapena eskatu beharko du, bakarra eta gehienez ere urtebetekoa izango dena.

Epeak ez betetzeak edota sei hilabeteko epean obrak inolako arrazoirik gabe etenik edukitzeak, baimenaren iraungipena ekarriko du, aldez aurretik interesatuari entzungo zaiolarik.

22. art. Eraikinak zaintzeari buruzko printzipio orokorrak.

Udalak honako era honetan eskuhartuko du Herrigune Historikoko ikuskaritza funtzioetan:

1. Gauzatu beharreko obrak.

Herri segurtasuna eta estetikari buruzko baldintzak mantentzeko obrak.

Herri bidetik bistan geratzen diren fatxadak edo bestelako espazioak zaintzeko eta eraberritzeko obrak.

Katalogaturik dauden eraikinak zaintzeko obrak.

2. Obrak ezartzeko prozedurak.

Obrak egitearen beharra eta ezaugarriak justifikatzen duten udal ikuskapena eta adituen txostena.

Administrazio Prozeduraren Legeko 91. artikuluaren arabera, interesatueii entzutea, segurtasun arrazoizko premia dagoenean izan ezik.

Gauzatzeari buruz Udalak hartutako akordioa, honako edukia izango duelarik:

a) Jabearen eta eraikinaren identifikazioa.

b) Gauzatu beharreko obren adierazpen xehatua eta gastuen ebaluaketa eta, halakorik balego, gai horri buruz txostenak edo proiektu teknikoak idazteko agintzea.

c) Gauzatzeko epea ezartzea.

3. Udal akordioaren eta hau ez betetzearen ondorioak.

Gauzatzeko aginduak ez du baimena ordezkatzen ezta berau alferrikakoa egiten ere. Jabeak eskatutako dokumentazioa ekarri behar du ones diezaioten eta, era berean, obren hasiera, izendatutako Teknikari erantzulea eta obren amaiera jakinerazi behar ditu.

Gauzatzera behartzen du, honako hauen bizkar:

a) Jabearena, zaintzea beste betebeharrik ez duenean.

b) Udalarena, hobekuntzak direnean.

c) Udalarena, katalogatutako eraikinetan, zaintzearen amankomuneko gastuak gainditzen direnean.

Epearen barruan ez gauzatzearen ondorioak.

a) Zehapen espedientea irekitzea.

Izapidetza. Administrazio Prozedurako Legearen 133. eta hurrengo artikuluetan adierazitakoa.

Ebazpena, honako ondorio hauek izango dituena:

1. Isuna ezartzea, apirilaren 18ko 781/1986 Errege Dekretu Legegileko 59. artikuluan xedatutakoaren arabera.

2. Obra gauzatzeko errekerimendu berri bat egitea, epea zehaztuz.

3. Berriro ere ez gauzatzearen ondorioak:

Ordez Udalak gauzatzea.

Premiamenduzko bidea erabiltzea.

Era guztietako erantzukizunak, bai hirigintzakoak bai zibilak.

23. art. Izaera historiko-artistikoa duen araudia.

Espainiako Ondare Historikoaren Legean eta Eusko Jaurlaritzaren Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean barne dago, honakoa honela artikulaturik:

1. Erakunde eskuduna.

Elkartearen barruan ondare Historikoa babesteko erantzukizuna duten erakundeak.

2. Ukitutako eraikinak.

Oro har eta, hasiera batean, Multzo Historiko Artistikoaren mugaketan barnebildurik daudenak eta, edozein kokagunetan daudela ere, interes kulturala aitortua dutenak.

3. Obrak gauzatzea.

Jabeei dagokie, aurrerakin itzulgarriak eska ditzaketelarik.

Bidezko da ordezko gauzapena aurrikustea, baita beharrezko diren obrak zuzenean burutzea ere.

4. Ez betetzearen zehapena.

Administrazio-urrapena ematen da; beraz, Ondare Historikoaren Legeko 76. artikuluak zehazten dituen isunak ezarriko dira.

Derrigorrezko desjabetzapena sortzeko zioa da.

24. art. Jabeen eta maizterren arteko harremanak.

Jabeen eta birgaitzeko jarduketak burutzen diren etxebizitzetako maizterren arteko harremanak, bi aldeen borondatezko hitzarmenez arautu daitezke. Hitzarmenak, uztailaren 17ko 289/1990 Dekretuak aipatzen dituen alderdiak jaso beharko ditu gutxienez. Hitzarmen hauetan, Hirigintzako Birgaitze Sozietateak har dezake parte. Hitzarmenik izan ezean, legeria orokorra aplikatuko da.

Jabeak ez baditu agindutako obrak gauzatzen eta 30 eguneko epean ez badie ekiten edota 3 hilabeteko epean ez baditu amaitzen, maizter edo errentariak obra horiek gauzatzeko baimen judiziala izan dezake, Arau hauetan barnebildurik dagoen hirigintza eta ondare historikoaren araudian aurrikusita dauden jabearen aurkako zehapenen kalterik gabe.

25. art. Hitzarmenak maizterrekin.

Uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuaren 14. artikuluan aurrikusitakoaren arabera, etxeak birgaitzeari buruz jabeen eta maizterren artean hitzarmenak egin daitezen sustatuko da, aipatutako artikuluko arauek erregulatuko dituzten hitzarmanak, hain zuzen.

26. art. Birgaitzeko pizgarriak.

1. Eraikinak Birgaitzeko jarduerak, Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 289/1990 Dekretuaren, Euskal Herriko Ondare Hiritartua eta Eraikia birgaitzeari buruzkoaren, 5. artikuluan adierazten diren onurez balia daitezke.

2. Interes Kulturaleko Ondasun bezala aitorturiko eraikinek edota Multzo Historikoan arauz barnebildutako eraikinek aurrerakinak eta mailegu ofizialerako sarrera izan dezakete eta, era berean, Espainiako Ondare Historikoaren Legeko 69, 70, 71 artikuluetan xedatutako onura fiskalak izan ditzakete.

27. art. Eraisketen kontrola.

1. 1992ko ekainaren 30eko Lur Legearen 242. artikuluan aurrikusitako udal baimena zorrotz eskatuz.

2. Udal baimena izanik ere, Aginte eskudunaren erabakiaz Ondare Historikoko eraisketak galaraziz, honako kasuetan eta xede hauetaz:

Eraisketa galaraztea kultur intereseko eta katalogoan sartutako ondarean.

Prekauzio gisa eraisketa galaraztea, kultur intereseko izendapenaren espedientea irekitzeko erabakiak eraginda.

3. Finka bat inorenganatuz gero, erosleak beregain hartuko ditu lehenagoko jabeak eragindako erantzukizun guztiak, Lur Legeko 22. artikuluan ezarritako subrogazio errealaren printzipioaren indarrez, hirigintza- haustea dela-eta hari egoki dakiokeen zigorra izan ezik, zeren eta horrelakoak aipatutako legearen 261. eta 264. artikuluetan, eta Hirigintza Diziplinarako Arautegiaren 57. eta 58. artikuluetan zehaztutako pertsonei ezarriko baitzaizkie.

28. art. Baimendu gabeko eraisketak.

1. Baimendu gabeko eraisketa bat geldiarazi ondoren, beharrezko segurtasun neurriak hartuko dira eraikuntzaren jabearen kontura.

2. Bidezkoa izan daitekeen zehapenarekin zerikusirik gabe, katalogatutako eraikina baldin bada, oker eraitsitakoa berriro eraikitzeko agindu dezake Administrazioak; hau, titularraren kontura eta Plan Bereziaren araudiaren arabera egingo da.

29. art. Hondamena.

1. Hondamen-deklarazioa egiteko balizkoak eta prozedura hirigintzako araudian ezarritakoak dira.

2. Katalogatutako eraikin baten hondamen ekonomikoaren deklarazioak ez du, zuzenean eta besterik gabe, eraikin hori eraisteko baimenik ematen, baina tinkatzeko obrak gauzatzea Hernaniko Udalaren kontura joango da, Birgaitzeko Hirigintza Sozietatearen bidez. Horrelako kasuetan, Sozietate honek bere izango ditu Euskal Herriko 189/1990 Dekretuak, uztailaren 17koak, aurrikusitako laguntzak.

30. art. Hondamena eta kultur intereseko eraikinak.

Atal honen barruan sartzen dira Hernaniko Herrigunea Babesteko Araudiaren Babes Berezia, Ertaina eta oinarrizko zerrendatan barnebilduriko eraikinak.

Honelako eraikinen hondamena ekiditera bideratzen den udal jardueraz at, gai historiko-artistikoetan eskumena duen Administrazioari emango zaio guztiaren berri, Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearekin bat. Aipatutako Lege horretako 36. artikuluan aurrikusitako hondamen baldintzak aplikatu ahal izango dira.

Hondamen ekonomikoaren kasuan, kaltetutako finka desjabetzatuz edota finkatze lanak Administrazio eskudunaren kontura gauzatuz burutu daiteke eraikinaren zaintza.

31. artikulua. Antolaketatik kanpoko eraikinak eta instalazioak.

1. Antolaketaz kanpoko eraikinak eta instalazioak 1992ko ekainaren 30eko Lur Legearen 137. artikuluko mugaketen pean geratuko dira.

2. Hiritartze-lanak gauzatzeko edo Planean aurrikusitako herri erabilerak ezartzeko ezinbestez eraitsi behar diren eraikin eta instalazioak antolaketatik kanpokotzat joko dira.

3. Plan Bereziarekin bat ez etotzeagatik aurreko pasartean sartu gabeko eraikinetan berreraikitzeko, osorik eraberritzeko edo handitzeko obrarik ez da burutu ahal izango.

Eraitsitako eraikin baten ordez berri bat altxatzeko obren kasuan, Plan honetako xedapenak bete beharko dira zorroztasunez.

32. art. Alorreko Antolaketaz kanpo geratzea.

1. Eraikina bere osotasunean Plan Bereziarekin bat etorri arren, eraikuntzako zenbait elementu diskordanteak direnean gertatzen da.

2. Egoera honen ondorioz, antolaketaz kanpoko araudia aplikatzen da, honako bi berezitasun hauekin:

1. Birgaitzeko, zaintzeko edota finkatzeko obra, bat ez datorren elementu hori ezabatzearen baitan geratzen da, ondorioz, eraikina antolaketaz kanpo geratzearen egoera hori ezabatzen delarik.

2. Egoera hori edozein momentutan eten daiteke, obra handiagoak egiterakoan edo xede horixe duten obrak egiterakoan elementu horiek ezabatzen badira.

3. Edozein kasutan delarik ere, eraikin osoa birgaitzearekin lotutako edozein laguntza ekonomiko izapidetu ahal izateko elemetu horiek kendu beharko dira derrigorrez.

33. art. Erabilera desegokiak ezabatzea.

1. Lizentziarik gabeko erabilerak.

Lur Legearen 242.2 artikuluak (1992ko ekainaren 30ekoa) ezarritakoaren arabera, eraikinak lehen aldiz erabiltzeko edo erabilera aldatzeko lizentzia behar da; beraz, etxebizitzarako eraikin bat industria, biltegi edo zerbitzuetara eman ahal izateko udal baimena behar du eta, horren ezean, iharduera legez kanpokoa da, ez du hartutako eskubidea eskatzeko balio eta Udalak iharduera amaitutzat eman dezake.

2. Lizentzia baduten erabilerak.

Planari behin-behineko onarpena ematen zaion unean eraikinak ematen diren erabilerak, behar bezala baimendutakoak badira, eta Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegia betetzen badute, errespetatu egingo dira behin-betiko onarpenaren ondotik eta indarrean sartzean ere, Plan honen behin-behineko onespenaren unean titular zenak ihardueran jarraitzen duen bitartean. Iharduera edo titular aldaketak derrigorrez sortuko du eraikinak edo lokalak Planean ezarritako erabileretara eman beharra.

34. art. Babestutako iharduerak.

Herrigune Historikoa suspertu asmoz, Plan Bereziak nagusitasunez aurrikusten dituen merkatal edo industri iharduerek izaera babeslea duten neurri hauek bete beharko dituzte:

1. Birgaitze ihardueratzat hartzen dira izaera pribatuko ekipamendu komunitario gisa aurrikusitako birjartze eta hobekuntza-lanak, uztailaren 17ko 289/1990 Dekretuaren 24 q) eta 43.2 artikuluetan sartutako merkataritza, industria eta artisautza iharduerei dagokienean.

35. art. Eraikinak eskuratzea.

Zuzkidura-erabileretara emandako eraikinak eskuratzearekin batera, kontuan hartu behar da beste eraikinak eskuratzea ere, bai behar bezala kontserbatzeko, bai izaera antiestetikoa edo desego- kia medio, eraisteko ere. Honelakoetan, jabearekin adostasunik ez badago,

desjabetzapena edo derrigorrezko salmenta erregimena aplikatuko da, honako honela garatuko delarik:

1. Hirigintzako baldintzak betetzen ez dituzten eraikinak eskuratzea.

1992ko ekainaren 30eko Lur Legearen 206. artikuluak aurrikusten dituen kasuetan, desjabetzapena aplikatuko da.

Hirigintzako baldintzak betetzen ez diren kasuetan, erakunde jarduleak derrigorrezko salmenta erregimena aplikatuko du, 1992ko ekainaren 30eko Lur Legearen 227. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera.

2. Ingurunearen kalterako diren eraikinak eskuratzea.

Eraikin hondatuen edo desegokien kasuan, 1992ko ekainaren 30eko Lur Legearen 228. artikulua eta hurrengoak izango dira aplikagarri.

Baldin eta kultur interesekotzat aitortutako ondasunak ikustea eragozten badute edota berauentzako arriskua sortzen badute. IV. ATALBURUA BIRGAITZEKO ESKUHARTZEAK I. ATALA. SAILKAPENA

36. art. Definizioa.

Birgaitzeko eskuhartze esatean zera adierazten da, egun dagoen eraikuntza edo hirigintza batean burutu behar den obra-multzo sistematizatua, neurri batean edo oso- osorik lehengoaz bestelakoa izango den eraikuntza edo hirigintza bihurtzeko, arkitektura, kultur edo histori balioei hobeto egokitua eta bizigarritasun eta erabilera baldintza hobeez hornitua betiere. Eraikinen gaineko birgaitzeko eskuhartzeak eraikitzeko sailetako hiritartze eta akabera lanak egokitzekoetara ere heda daitezke, hala nola eraikuntza-batunearen zati diren patio, baratze, lorategi, klaustro, arkupe eta abarretara.

37. art. Motak.

Birgaitzeko eskuhartzeak honelakoak izan daitezke:

Eraikitzeko eskuhartzeak.

Hiritartzeko eskuhartzeak.

Beren helburua eraikuntzak edo hiritartzeak diren, hurrenez hurren.

38. art. Eraikitzeko eskuhartzeak.

Eraikitako ondarea birgaitzeko eraikuntza-eskuhartzeak lau multzo handitan sailkatzen dira:

a) Oin berriko eraikuntzak sortzen dituzten eskuhartzeak.

b) Egun dauden eraikinak eraistea eragiten duten eskuhartzeak.

c) Egun dauden eraikinetan buruturiko aldaketak eragiten dituzten eskuhartzeak, haien azalera eraikiaren handitzerik zein altuera edo oin-kopurua handitzerik ez dakartenak.

d) Egun dauden eraikinetan buruturiko aldaketak eragiten dituzten eta eraikinen azalera eraikiaren handitzea dakartenak.

e) Mistoak.

39. art. Oin berriko eraikuntza-eskuhartzeak.

Oin berriko eraikuntzak sortzen dituzten eskuhartzeak izango dira aurrez ez zeuden eraikuntzak emaitzatzat dituzten obrak, berreraikuntza mailan sartzerik ez dagoenean, nahiz eta lehen zegoen eta eraitsia izandako beste eraikuntza batek hartzen zuen azaleran altxatu eraikuntza berria.

40. art. Eraisteko eskuhartzeak.

1. Halako une batean dagoen eraikuntza bat neurri batean edo erabat desagertaraztera bideratutako eraikuntza- eskuhartze bat da eraistea.

2. Eraisteko eskuhartzea berreraikitzeko edo oin berriko eskuhartze bati lotetsirik egon daiteke.

3. Neurri bateko eraisketarako eskuhartzea berritzeko eta, halakorik egokituz gero, handitzeko eskuhartze bati lotetsirik egon daiteke, beste eraikuntza-eskuhartze batzuetan sartutako eranskin degradatzaileak eraisteko obren kaltetan izan gabe.

4. Era berean, erabateko edo neurri bateko eraisketarako eskuhartzea plazak, lorategi publikoak eta berdeguneak sortzera ere bideratuta egon daiteke, edo ibilgailu eta oinezkoentzako bideak irekitzera edo handiagotzera, edota lehen mailako ekipamendu komunitarioek hartuko dituzten sailak eskuratzera, Birgaitzeko Plan Bereziak jasotako zehaztapenekin bat betiere.

5. Eraisteko eskuhartze bat oin berriko beste bati lotetsirik doanean, bi hauek osatutako multzoari ordezkatzeko eskuhartze esango zaio, berreraikitzeko eskuhartzetzat jotzeko behar diren baldintzak betetzen baditu izan ezik.

41. art. Handitze-lanik gabeko eraikuntza-eskuhartzeak.

Handiketarik gabeko eraikuntza-eskuhartzeen baitan, ho- nako bi azpitalde handi hauek bereizten dira:

1. Eskuhartzeak, eraikitakoari ahalik eta zorrotzen ego- kituz gauzatzea suposatzen du.

2. Aldaketa sakonagoa ahalbidetzen du.

Lehen azpitaldeko eskuhartze-motak honako hauek dira:

1a. Zaharberritze zientifikoa.

1b. Kontserbaziorako zaharberritzea.

1c. Kontserbazioa eta apaindura.

1d. Finkatzea.

Bigarren azpitaldeko eskuhartze-motak honako hauek dira:

2a. Berreraikuntza.

2b. Berrikuntza.

42. art. Zaharberritze zientifikoa.

Zaharberritze zientifikoa eraikin edo instalazio baten gaineko edo, hala egokituz gero, eraiki gabeko lursailean gaineko eraikuntza-eskuhartzearen mota bat izaten da, bere arkitektura, kultur edo histori balio berezien eraginez hiri-bilbean oso garrantzi handia duen eraikin edo instalazioetan. Betiere, aipatutako balioei egokitutako erabilera edo erabilerak bere barnean ahalbidetzearren.

Zaharberritze zientifikoak, eraikuntzaren tipologia, forma eta egitura elementuak errespetatuz, honako obra hauek zertzea aurrikus dezake:

a) Arkitektura- alderdiaren zaharberritzea eta kaltetutako zatien jatorrizko egoera berreskuratzea, honako hauen bidez:

Barneko zein kanpoko fatxadak zaharberritzea.

Barneko espazioak zaharberritzea.

Eroritako edo eraitsitako eraikinaren zatiaren edo zatien berreraiketa filologikoa.

Jatorrizko espazio- banaketa eta antolaketaren kontserbazioa edo berrezarpena.

Eraikuntza- batunearen zati diren eraiki gabeko sailen jatorrizko egoera kontserbatzea edo hau berrezartzea, hala nola patio, klaustro, baratze edo lorategiena.

b) Finkatzea, berreskuratzerik ez dagoen zatiak ordezkatuz, honako egitura-elementu hauek, kokapena edo kota aldatu gabe:

Kanpoaldeko zein barnealdeko eustormak.

Solairuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkia, jatorrizko estaldura-materiala birjarriz bertan.

c) Eranskin degradatzaileak eta berrikitan egindako beste edozein obra-mota kentzea, interesik gabekoak direnean edo eraikuntzaren, honen eraikuntza-batunearen edo inguruaren arkitektura, kultur edo histori ezaugarri jatorrizkoekin kontraste txarra egiten dutenean.

d) Funtsezko teknologi eta higiene-osasunerako instalazioak sartzea, artikulu honetako goragoko ataletan esandakoa gordez betiere.

43. art. Kontserbaziorako zaharberritzea.

1. Kontserbaziorako zaharberritzea, garrantzi bereziko arkitektura, kultur edo histori balorerik ez duelarik ere eraikitako ondarearen alderdi interesgarria den eraikuntza edo instalazio batean eta, hala egokituz gero, hauen eraiki gabeko sailetan burutzen den eraikuntza-eskuhartzearen mota bat izaten da. Eskuhartze honen langaia antzinako histori giroaren osagarri bat izango da, edota duen banaketa bertikalagatik, okupazioagatik eta lurzatiko kokapenagatik, zein beste edozein ezaugarri morfologikorengatik, elementu adierazgarriren bat bestela, tipologi ikuspegitik.

2. Kontserbaziorako zaharberritzea eraikuntza kontserbatzera eta honen funtzionaltasuna ziurtatzera zuzentzen da, hainbat obra burutuz horretarako; edonola ere, lan hauek mantendu

egin beharko dituzte, beti, tipologi, forma eta egitura elementuak, eta eraikin hauen barnealdean ez da haiekin desegoki datorren erabilera edo erabilerarik onartuko. Eskuhartze mota honek bere barne hartuko ditu: eraikuntza osatzen duten elementuak finkatzea, eraberritzea eta zaharberritzea; baimendutako erabilerak hartzeko beharrezkoak diren elementu berriak sartzea, eta eranskin degradatzaileak ezabatzea.

3. Kontserbaziorako zaharberritzea honako hiru maila hauetan banatzen da:

1) A maila

2) B maila

3) C maila

4. A mailako kontserbaziorako zaharberritzea: beren kontserbazio-egoerak erabateko berreskurapena ahalbidetzen duen eraikuntzei aplikatuko zaie, eraikuntzaren tipologi, forma eta egitura-balioak birbalioztatzeko aukera ematen baitu. Honako obra hauek gauzatzea aurrikus dezake:

a) Arkitektura-alderdia birbalioztatzea, hau da, honako hauen bidez jatorrizko balioak bere onera ekartzea: Kanpoaldeko zein barnealdeko fatxadak zaharberritzea, azkeneko hauetan aldaketa partzialak ere baimenduz, konposizio-batasuna aldarazten ez bada eta estilo-balio bereziko elementuak gordetzen badira.

Barnealdeko espazioak zaharberritzea, arkitektura- edo kultur ikuspegitik garrantzi nabarmeneko elementuak baldin badira.

b) Aurreko pasarteko bigarren paragrafoko b), c) eta d) puntuetan adierazitakoak.

5. B mailako kontserbaziorako zaharberritzea, egoera kaskarrean edo oso txarrean dauden eraikuntzei aplikatuko zaie, aparteko baliorik gabeko arkitektura-elementuak izanik hala ere eraikitako ondarearen zati interesgarria osatzen duten eraikuntzei, alegia.

Honako obra hauek gauzatzea aurrikus dezake:

a) Arkitektura-alderdia birbalioztatzea, jarduera hauen bidez:

Kanpoaldeko zein barnealdeko fatxadak zaharberritzea, azkeneko hauetan bao berriak irekitzea baimenduz, konposizioaren batasuna aldarazten ez den bitartean.

Barnealdeko espazioak zaharberritzea, solairuen kotak aldatzea baimenduz, leihoen kotak eta erlaitz-lerroarena aldatu gabe mantentzen baldin badira.

b) Baldintza txarretan dauden egitura-elementuak finkatzea edo, hala egokituz gero, berri batzuez ordezkatzea, eraikuntzaren zati handi batean solairuen kotak ere aldatzeko aukeraz.

c) Aurreko pasarteko bigarren paragrafoko c) eta d) puntuetan adierazitakoak.

6. C mailako kontserbaziorako zaharberritzea: neurri batean eraitsitako eraikuntzetan aplikatzen da, Zaharberritze Zientifikoan sartzerik ez dagoenean, eta jatorrizko eraikuntza-motaren antolaketari buruzko agiri fidagarriak aurkitzerik badagoenan, jatorrizko eraikuntza-mota berreskuratzeko modua egon baitaiteke horrelakoetan.

Horrelakoen arkitektura-alderdia birbalioztatzeko, honako lan hauek egitea aurrikus dezake:

Elementu bertikal eta horizontal amankomun guztiak, hala nola atondoak, eskailera-multzoak, arkupeak, galeriak eta abar, beren jatorrizko egoerara itzultzea.

Eraikuntzaren eta eraikuntza-batuneko alderdi estali gabeen patioak, klaustroak eta abar forma eta neurria jatorrizko egoerara itzultzea, bi espazio hauen arteko harremana bezala.

Eraikuntza-motaren beste elementu osagarri guztiak beren jatorrizko egoerara itzultzea.

44. art. Kontserbazioa eta apaindura.

Kontserbazioa eta apaindura deitutako eraikuntza-eskuhartze hau egun dauden eraikuntzen akabera-elementuen konponketa, berrikuntza edo ordezkapenera zuzenduta dago, eta baita haiek gutxieneko bizigarritasun-baldintzez hornitzera ere gutxieneko higiene-zerbitzuei eta bainugela, komuna, sukalde eta beste gela bizigarri guztien gas-aireztapenari dagokienean; ur eta elektrizitate-hornikuntza, berokuntza eta saneamenduari dagokienean ere beharrezko instalazio guztiak jarriz eraikinean, indarrean dagoen arautegiarekin bat, gela bizigarrien argiztapen eta aireztapenerako baldintzak hobetu, fatxadako bao berriak irekiz edo daudenak berrituz hala egokituz gero, eta egin beharreko beste lan txiki guztiak eginez eraikinaren hondaketa eragozteko baldintza orokorrak eta bizigarritasun-baldintza gutxienekoak (Hiri Antolaketako Arau hauetako I. Eranskinean zehaztutakoak) ziurtatzeko uneoro.

Kontserbazio eta apaindurarako eskuhartze batek hartzen dituen lanek ez dute eraikuntzaren egonkortasunean eragingo, ez zimentazioan ez egitura euslean ez estalkiaren egituran, eta azalera erabilgarriaren barne-banaketan halako eragin txiki bat izan dezakete, funtsezko teknologi eta higiene-osasun instalazioak eta aurrerako aipatutako bizigarritasun-baldintza gutxienekoak ematearren eraikinari.

Kontserbazio eta apaindurarako eskuhartze batean sartutako obrak honako hauek izan daitezke, besteak beste:

a) Fatxaden itxura aldatzeko obra txikiak, baoen aldaketaz edo bao berriak irekiz azalera erabilgarriak aurrez zeukan banaketari zein fatxaden konposizio orokorrari eragiten ez diotenean.

b) Estalkia konpontzeko lanak, zinbriak eta beste egitura-elementu batzuk ere alda daitezkeela, aurrez zeukaten forma mantenduz betiere.

c) Iragazkaizteko obrak, eraikineko edozein elementutan.

d) Fatxadako arotzia, balkoietako hegalkinak, begiratokiak, erlaitzak eta sarrerako ateak ordezkatzeko obrak, horrelako kasuetan aurrez zegoenaren material eta diseinu berdinaz zertu behar delarik ordezkapen hori, haiek hobetzeko beharrak eraginda dena aldatzea komeni denean izan ezik.

e) Hondatuta dagoen akaberako beste elementuren bat konpontzeko helburuaz egiten diren obrak, egitura edo euste eginkizunik ez baldin badute elementu horiek.

f) Eraikineko barne-banaketari eragiten ez dioten edo berau aldarazten ez duten barnealdeko obrak, hala nola entokatzea edo pintatzea, zoruak bota eta konpontzea, barnealdeko arotziak, iturgintza, berokuntza eta sukalde konponketa, sukaldea eta komuneko elementuak aldatzea, eta funtsezko teknologi eta higiene-osasunerako instalazioak jartzea.

g) Esandako hauen garrantzi berdineko edo bereko beste edozein obra.

Kontserbazio eta apaindurarako eskuhartze batean sartutako obrak halako eranskin degradatzaile batzuk edo pintura edo kolorez desegokiak diren halako tratamendu batzuk kentzera ere bideratu daitezke.

45. art. Finkatzea.

Eraikuntza-eskuhartze hau kontserbazio eta apaindurarako eskuhartzeari zehaztutako helburuetara bideratuta egoten da, baina eraikuntzaren egonkortasuna hobetzeko helburua erantsirik, egitura elementuak berrituz eta ordezkatuz.

Finkatze-eskuhartze batek hartzen dituen lanen artean, kontserbazio eta apaindurarako adierazitakoez gain, egoera txarrean dauden egitura-elementuak elementu berriz ordezkatzea onartzen da, material desberdinekoak izanik ere, eta baita egonkortasunari eta segurtasunari onura ekarriko dioten egitura eta zimentazioaren konposizioan zertzen diren eragiketak ere.

Egitura-elementuak ordezkatzeko lanek aldatu ahal izango dituzte, pitin batez, solairuen kota, erlaitz eta leihoetakoa finko mantenduz betiere.

Egitura finkatzeko obrak gauzatu eta gero, eraikineko beste elementu guztiak berregin beharko dira, aipatutako obra horiek beharturik eraitsi behar izan baldin badituzte, lehen zeukaten forma eta banaketa baldintza berberez.

46. art. Berrikuntza.

1. Berrikuntza eraikuntza-eskuhartzearen mota bat da, finkatzeko eskuhartzeari adierazitako helburu berberetara emana, baina ondoren zehazten diren hauetako bat edo guztiak ere gehituz:

a) Barnealdeko espazioen banaketa eta antolaketaren aldaketa, oinarrizko teknologi eta higiene-osasun instalazioak jartzetik ondorioztatzen diren egokitze lan txikiak baino gehiago direnean.

b) Honako egitura-elementu hauen kokapena, kota, forma eta neurriak aldatzea:

Barne eta kanpoaldeko murruak.

Zutoinak, solairuak eta gangak.

Eskailerak.

Estalkiak.

c) Kanpoaldeko eta barnealdeko fatxadak aldatzea, estilo-balio bereziko elementuak gordez, konposizioaren batasuna mantendu beharko delarik beti.

2. Edonola ere, berritzeko lanek jatorrizko eraikinaren erlaitz-kota mantendu beharko dute eta, hala egokituz gero, estalkiko gailur-lerrorik garaienaren kota, 50 cm-tik gora joaterik ez duen aldaketaz.

47. art. Berreraikuntza.

1. Berreraikuntza eraikuntza-eskuhartzearen mota bat da, aurrez zegoen eta Zaharberritze Zientifikoaren edo Kontserbaziorako Zaharberritzearen mota erabiltzea dakarren

arkitektura-balio espezifikorik gabeko eraikuntza bat birsortzera zuzendua, eraitsi beharra izan denean hain zuzen.

2. Berreraikuntza-eskuhartzeetan, berreraikitako eraikuntzaren inguru-solidoak bat etorri behar du, espazioari dagokionean, lehen zegoenarekin, hau da, sail eta espazio berean egon behar du, azalera bera hartu oin guztietan, bai sotoan bai goiko oinetan, eta azalera eraikigarri eta oin-kopuru berbera edukitzea.

3. Mota honetako eskuhartzeetan ez da beharrezkoa izango eraikin zaharreko materialen ezaugarri berberak mantentzea material berrietan, ezta barnealdeko banaketa zehatz-mehatz edo fatxaden diseinua goitik behera ere, baina honako hauek mantendu beharko dira: Eraikuntza-motaren oinarrizko antolaketa eta fatxada-fronteen konposizioaren oinarrizko elementuak, estalkiaren antolaketa eta forma bezalaxe.

4. Horrelako kasuetan, eraikin zaharrean ez egonik ere, sotoko oin bat eraikitzea baimendu ahal izango da, behe- oinak duen okupazio berdinaz, eta behe-oineko solairuaren maila ez delarik 50 cm baino gehiagoz aldatuko. Era berean, solairuen altuera lekualda daiteke gehienez 50 cm-tan, beraien artean absolutua nahiz erlatiboa izan daitekeelarik baina horren ondorioz ez da sotoko edo beheko oinaren izaera aldatuko, ezta jatorrizko eraikinak zuen oi-kopurua handituko ere.

48. art. Handitzea dakarten eraikuntza- eskuhartzeak.

1. Handitzea ere eraikuntza-eskuhartzearen mota bat da, dagoen eraikuntzaren azalera eraikia zabalagotzera emana, bai oin berriak altxatuz, bai eraikitako perimetroa zabalduz edo solairu berriak eraikiz, besteak beste.

2. Handitzeko eskuhartzea berritzeko eskuhartzearekin batera eman daiteke eta, hala egokituz gero, baita eraisketa partzialarekin ere. II. ATALA: ERAIKINEN KATALOGAZIORAKO IRIZPIDEAK. INTERES MAILAK

49. art. Interes handiko eraikinak.

Monumentu Historiko-Artistiko izendatutako eraikin guztiak sartzen dira honetan, eta izendapen honetarako espedientea irekirik dutenak, eta baita beren arkitektura, kultur edo histori balio espezifikoen eraginez hiri- bilbean garrantzi handia duten beste guztiak ere. Atal honetan, esandakoez gain, erdi aroko jatorrizko etxe-motaren profila mantentzen dutenak ere sartzen dira, kaleen paisaje-itxuraketan funtsezko elementuak baitira.

50. art. Interes partzialeko eraikinak.

a) Estilo-balio bereziko elementuak, hala nola teilategalak, beheko oinaren fatxadak, fatxaden zatiak, burdineria, mentsulak, harburuak, mehelin- ertzak eta abar izanik ere, interes handikotzat har ezin daitezkeen eraikinak barnebiltzen ditu.

b) Interes partzialeko eraikinetan, eraikuntza-batuneetako fitxen azterketa sozio-hirigintzakoaren laburpenaren oharrei emandako azpiatalean adierazitakoak dira intereseko zatiak.

51. art. Interesik gabeko eraikinak.

Eremuko forma edo histori ezaugarriei egokitzen ez zaizkien eraikin edo elementuak dira.

52. art. Alterazio degradatzaileak.

a) Jarduera puntualak dira, eraikin edo espazio publikoetan gauzaturik, berauen morfologi edo giro balioak hondatzen dituztenak, eta jarduera hauek finkatuz gero arriskuan jarriko dira Plan honetako Birgaitzeko helburuetako batzuk.

b) Alterazio degradatzaileak, eraikuntza-batuneetako fitxetan sarturik dagoen azterketa sozio- hirigintzakoaren laburpenaren oharrei emandako azpiatalean adierazitakoak dira. III. ATALA: ESKUHARTZE MOTAK INTERES MAILA DESBERDINEI ETA ABENDUAREN 29KO 544/1995 DEKRETUKO BABES MAILARI APLIKATZEA

53. art. Interes handiko eraikinak.

a) IV. Eranskineko zerrendan eta B-6 planoan jasotako eraikinak dira.

b) Eskuhartzeak: Eraikin hauetan baimendutako eskuhartzeak babes mailaren baitan daude, eraikuntza-batune bakoitzeko fitxan adierazita daudelarik.

c) Lerrokadurak eta bolumenak: Eraikuntza-batuneetako fitxetako trazaeraren ordenantza grafikoan adierazitakoak dira.

d) Lurzatiaren babesa: babes hau eraikina kokatuta dagoen lurzati osora hedatzen da, lurzatiak multzokatzerik eta banatzerik ez dagoela, ezta dauden espazio libreak hartzerik ere, eraikuntza-batuneetako fitxetan espreski baimendutako kasuetan izan ezik.

e) Inguruaren eta estalkiaren, profilaren, altueren eta abarren tratamenduari dagokionean, ordenantza hauen eta eraikuntza-batuneetako fitzen arabera jardungo da.

f) Erabilerak: Atal honen araberako katalogazioak eraikinaren egungo erabilerak mantentzea aurresuposatzen du, honako balizko hauetan izan ezik:

Jarduera nekagarriak, eraikinaren katalogazioa eragin zuten ezaugarriak mantentzearekin zeharo bateraezinak direnean, edota inguru hurbilean burutzen diren jarduerentzat argi eta garbi kaltegarriak gertatzen direnean.

Jarduera kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsuak, indarrean dagoen legerian araututakoaren arabera.

Jarduera pribatuak, etxebizitzari ez lotuak, etxebizitza-erabilera edo erabilera publiko bihurtu nahi direnean.

Jarduera pribatuak, etxebizitzari lotuak, zuzkidurazko erabilera publiko bihurtu nahi direnean.

Jarduera publikoak, elkarren artean trukatu nahi direnean edo erabilera ez-zuzkidurazkoak zuzkidurazko erabilera bihurtu nahi direnean.

g) Beheko oinen tratamendua: galarazita dago beheko oineko egitura ukitzen duen obra oro, kontserbaziora edo zaharberritzera emanda ez dagoenean. Ordena ere ez da aldatuko jatorrizko baoen proportzioan, eraikuntza-batuneetako fitxetan espreski baimendutako kasuetan izan ezik. Elementu hauen aldaketa eman denean, zaharberritzea esijitu ahal izango da, jatorrizko egoerara itzultzearren betiere. Fatxadetan debekatuta dago iragarkiak jartzea, arauzko baoen barnealdean izan ezik.

h) Baimena eskatzeko agiriak: Baimen eskariek, derrigorrez, eta Arau Orokorretan eskatzen diren agiriez gain, honako alderdi hauei buruzko agiri zehaztuak aurkeztu beharko dituzte:

Eraikinaren eraikuntzaren zertzeladen agiri- deskripzioa, jatorrizko planoez osatua horrelakorik baldin badago.

Eraikinaren eta inguruaren bilakaeraren historia.

Eraikinaren altxaera, 1:100 eskalatik behera joan gabe, egungo egoeran, eta beharrezko eskalak erabiliz xehetasunez azaldu beharreko alderdiak erakustearren.

Eraikinaren argazki-deskripzioa, 18x24 neurrian, eskuhar-tzearen ondoren nola geratuko den adierazteko muntaiaz osatua.

Egungo erabileren zehaztapen xehatua.

Eraikinaren egoeraren zehaztapen xehatua, konpondu beharrean dauden eraikineko elementu, zona edo instalazioak adierazten dituzten planoez.

i) Interes orokorreko eraikinak eraistea espreski debekatua dago.

54. art. Interes partzialeko eraikinak.

a) Eraikin babestuak: IV. Eranskinean eta B-6 planoan jasotako eraikinak dira.

b) Eskuhartzeak: Eraikin hauetan baimendutako eskuhartzeak babes mailaren baitan daude, eraikuntza-batune bakoitzeko fitxan adierazita daudelarik.

c) Lerrokadurak eta bolumenak: Eraikuntza-batuneetako fitxetako tzazaeraren ordenantza grafikoan adierazitakoak dira.

d) Lurzatiaren babesa: babes hau eraikina kokatuta dagoen lurzati osora hedatzen da, lurzatiak multzokatzerik eta banatzerik ez dagoela, ezta dauden espazio libreak hartzerik ere, eraikuntza-batuneetako fitxetan espreski baimendutako kasuetan izan ezik.

e) Estalkiak eta altuerak:

Interes partzialekotzat jotako eraikinetan, B+2 edo B+3 oin dituztenean, estalkiaren profila aldatu ahal izango da, gehienez %35eko malda hartu arte. Bertan bizi ahal izango da baldin eta, 1,20 metro altuera libreaz gorako zonetan neurtuta, ondorioztatzen den azalera erabilgarriak gutxienez 15 m2 baditu.

Kasu honetan, baimendutako oin-kopururik handiena C-5 eta C-6 planoetan adierazitakoa izango da, zaharberritze motaren arabera.

Estalkia aldatzen den kasuetan, egun dauden TB eta Irrati antenen ordez kolektibo bat jarri beharko da, gutxienez, etxe bateko etxebizitza- multzo bakoitzarentzat, hau da, antena bat atariko.

Antena parabolikoak espreski debekatuak daude.

f) Erabilerak: Finkatze, Zaharberritze eta Kontserbazio lanak egiten diren eraikinetako erabilerak egungoak izango dira, jarduera nekagarri, kaltegarri, osasungaitz edo arriskutsuak ez badira bertan bizi direnentzat, edota kontserbatu nahi diren balioak arriskuan jartzen edo hondatzen ez badituzte. Berritze-lanak jaso behar dituzten eraikinetako erabilerak oin berriko eraikinei eskatzen zaizkien berberak izango dira.

g) Beheko oinen tratamendua: Beheko oineko egitura eta beronen kanpo-elementuak mantenduko dira. Baoak urratzea baimenduko da, merkataritza-instalazioetarako, konposizioaren elementu bertikalak mantentzen diren bitartean.

h) Baimena eskatzeko agiriak: Baimen eskariek, derrigorrez, eta Arau Orokorretan eskatzen diren agiriez gain, honako alderdi hauei buruzko agiri zehaztuak aurkeztu beharko dituzte:

Eraikinaren eta inguruaren bilakaeraren historia.

Eraikinaren altxaera, 1:100 eskalatik behera joan gabe, egungo egoeran, eta beharrezko eskalak erabiliz xehetasunez azaldu beharreko alderdiak erakustearren.

Eraikinaren argazki-deskripzioa, 18x24 neurrian, eskuhartzearen ondoren nola geratuko den adierazteko muntaiaz osatua.

Egungo erabileren zehaztapen xehatua.

Eraikinaren egoeraren zehaztapen xehatua, konpondu beharrean dauden eraikineko elementu, zona edo instalazioak adierazten dituzten planoez.

i) Interes partzialeko eraikinetan interesekeotzat deklaratzea eragin zuten zatiak eraisterik ez dago. Eraikinaren gainerantzekoa eraisterakoan interesko zatiak desmuntatu behar badira, jatorrizko egoeran berrezarri beharko dira gero.

55. art. Interesik gabeko eraikinak.

a) Katalogatuak dauden eraikinak: IV. Eranskineko zerrendan eta B-6 planoan adierazitakoak dira.

b) Eskuhartzeak: Interesik gabeko eraikinetan edonolako jarduerak baimenduko dira, baita ordezkatzekoak edo oin berrikoak ere, baldin eta eraikin berria lehendik dagoen multzoarekin bat etortzen bada. Hau guztia, 1992ko Lur Legearen Testuu Bateratuko 138. artikuluan xedatuta dagoenaren arabera; gainera, ordenantza hauetan adierazten diren baldintzak bete beharko dira.

Antolaketaz kanpokotzat aitortutako eraikinak salbuetsita daude, berauetan eraisketa besterik ez baita onartuko.

56. art. Alterazio degradatzaileak dituzten eraikinak.

a) Eraikin katalogatuak: B-6 planoan eta eraikuntza-batuneetako fitxetan sarturik daudenak dira.

b) Eskuhartzeak: Ordenantza hauetako 61. artikuluan adierazitakoak.

57. art. Babes Bereziko eraikinak.

a) Babes bereziko elementutzat hartzen dira bere izaera berezia eta arkitektura, arte, histori edo kultur balio apartak direla eta, Kultur Ondasun Sailkatu kategoriko Monumentu izendatu dituzten higiezin eta hiri elementuak, eta horrelakotzat kalifika daitezkeen bestelako guztiak.

b) Hernaniko herrigune historikoko Babes Araudiaren 1. Zerrendan Monumentu Multzo Sailkatu gisa (544/1995 Dekretua) adierazitakoak dira, Plan honetako eraikuntza-batuneei buruzko fitxetakoekin batera.

c) Eraikin hauetan burutzen diren eskuhartzeak aipatutako Babes Araudiaren 13. artikuluak, eraikuntza-batuneetako fitxek eta ordenantza hauek arautuko dituzte.

58. art. Babes Ertaineko eraikinak.

a) Babes ertaineko elementutzat hartzen dira Ondasun Inbentariatu mailaz Monumentu izendatu diren higiezinak, edota, inguru nabarmentasun hutsaz gain, euskal kultur ondarearen zati direlarik horrelakotzat hartzeko behar adina balio biltzen dutenak.

b) Hernaniko herrigune historikoko Babes Araudiaren 2. Zerrendan Monumentu Multzo Sailkatu gisa (544/1995 Dekretua) adierazitakoak dira, Plan honetako eraikuntza- batuneei buruzko fitxetakoekin batera.

c) Eraikin hauetan burutzen diren eskuhartzeak aipatutako Babes Araudiaren 14. artikuluak, eraikuntza-batuneetako fitxek eta ordenantza hauek arautuko dituzte.

59. art. Oinarrizko Babeseko eraikinak.

a) Oinarrizko babeseko elementutzat hartzen dira arkitektura, histori edo arte balio nabarmenik izan ez arren, tipologi edo inguru ikuspegitik eraikitako ondarearen zati interesgarria diren eraikinak.

b) Hernaniko herrigune historikoko Babes Araudiaren 3. Zerrendan Monumentu Multzo Sailkatu gisa (544/1995 Dekretua) adierazitakoak dira, Plan honetako eraikuntza-batuneei buruzko fitxetakoekin batera.

c) Eraikin hauetan burutzen diren eskuhartzeak aipatutako Babes Araudiaren 15. artikuluak, eraikuntza-batuneetako fitxek eta ordenantza hauek arautuko dituzte.

60. artikulua. 544/1995 Dekretuak babesten ez dituen eraikinak.

a) Hernaniko herrigune historikoa Babesteko Araudiaren zerrendetan Monumentu Multzo Sailkatu gisa (544/1995 Dekretua) jaso ez eta aipatutako Babes Araudi horrek ordezkagarritzat sailkatzen dituen eraikinak dira.

b) Eraikin hauetan baimendutako birgaitzeko eskuhartzeak, bakar-bakarrik eraikuntza-batuneetako fitxek baimendutakoak izango dira, zeren eta eraikin hauen kasuistikari buruzko azterketa zehatzagoa eskaintzen baitute.

c) Aurreko pasarte horrek aipatzen dituen eskuhartzeak eraikuntza-batuneetako fitxek eta ordenantza hauek arautuko dituzte.

61. art. Elementu diskordanteak.

a) Elementu diskordantetzat hartuko dira 1992ko Lur Legearen testu bategineko 138.a. artikulua, eraikinak inguruari egokitzeari dagokionean, betetzen ez duten eraikinak.

b) Inguruari egokitu gabekotzat joko dira ondoren aipatzen den egoeretako bat edo batzuk eragin dituzten eskuhartzeak:

Lurzatiak gehitzea, erdi aroko Herrigunearen lurzatiketaren ezaugarria diren elementuen mamizko eraldaketa dakarrenean.

Mehelinen arteko etxebizitza kolektiboen tipo desberdinak ezartzea, Herrigune historikoan tradizionalak direnekin bat ez datozenean.

Herrigune historikoan ohikoak ez diren fatxada, bolumetri eta material konposizioen eraginez ohiz kanpoko irudiak sortzea.

c) «Diskordante» kontzeptuan jasotako eraikin eta elementuetan baimendutako eskuhartzeak eraisketarakoak izango dira, ordezkapenaz izan ala ez, eta Lur Legearen testu bategineko 21. eta 245. artikuluetatik, eraikinak kontserbatu beharrari buruzko horietatik alegia, ondorioztatutakoak; beraz, mantenimendu eta konponketa mailara murrizturik geratuko dira.

d) Eraikin baten izaera diskordantea kanpo akabera edo elementu desegokien ondoriozkoa denean, baimena emango da beharrezko lanak egiteko, direnak direlarik ere, elementu horiek kenduz ematen den diskordantzia desagertarazteko aukera dagoenean.

e) Hernaniko herrigune historikoan diskordantetzat hartutako Monumentu Multzoko eraikin eta elementuak, Hernaniko herrigune historikoko Babes Araudiaren 4. Zerrendan Monumentu Multzo Sailkatu gisa (544/1995 Dekretua) adierazitakoak dira, Plan honetako eraikuntza- batuneei buruzko fitxetakoekin batera. 5. ATALBURUA ERAIKITZEKO ARAU OROKORRAK I. ATALA: ERAIKITZEKO BALDINTZA OROKORRAK. ORDEZKAPENERAKO ORDENANTZAK

62. art. Aplikazioa.

Honako baldintza hauek oso-osorik aplikatuko dira egun dauden orubeetan egiten diren oin berriko obretan, eraisketa aurretiko egoeran eta ezinbestez edo hondamena dela-eta eraitsi behar diren eraikinetan.

Halaber, baimendutako handitze lanetan eta antolamendu partzialetik kanpokotzat jotako elementuak eraisteko obretan aplikatuko dira.

63. art. Altuerak.

1. Estai-kopurua.

Eraikin bakoitzean baimendutako gehienezko estai-kopurua dagokion C-5 planoan adierazitakoa izango da. Hala ere, aplikatuko diren irizpide nagusiak honako hauek izango dira:

Interes global edo partzialeko eraikinetan, estai-kopurua egun dagoen berbera izango da, bata bestearen atzetik eginiko altxaduren bidez alterazio degradatzaileak gertatu direnean izan ezik.

Ez da estalkiko profila aldatzeko baimenik emango, estalkia bera alterazio degradatzailea den kasuetan izan ezik. BO+2-ko profila duten eraikinetan, estalkia aldatu ahal izango da, %35eko malda hartuz gehienez ere, eta estalkipea bertan bizitzeko prestatu ahal izango da, 1,20 m-tik gorako altuera librea duten espazioen azalera 15 m2-tik gorakoa baldin bada.

Interesik gabekotzat jotako eraikinetan ez da altuera aldatzerik izango, ordezkapen kasuetan izan ezik. Oin berriko eraikinetan, ordezkapenez sortuak baldin badira, honako hau izango da estai-kopuru baimendua:

Ordezteko eraikitzen diren edifizio berrietan, baimendutako solairu kopurua ondoren zehaztutakoa izango da:

Eraikin ordezkatua Eraikin berria

BO+2 edo gutxiago BO+2+EP

BO+2+Ep BO+2+EP

BO+3 BO+3+EP

BO+3+EP edo gehiago BO+3+EP

2. Estaien altuera librea.

Oin berriko eraikinetan, edo altxaduretan, behe oinaren gutxieneko altuera librea 3,60 m-koa izango da. Beste oinen altuera librea 2,50 m-koa izango da gutxienez.

3. Gehienezko altuera.

Ez da baimenik emango erlaitzean 12 m-tik gorako altuera duen eraikinik altxatzeko; altuera hau Kale Nagusira, Kardaberazera edo Gudarien Enparantzara begirako fatxadaren hasierako lerrokaduraren erdiko puntutik neurtuko da.

64. art. Lerrokadurak, ordezkapeneko lerrokadurak.

1. Egun dagoen eraikina eraitsiz eta ordezkatuz gero aurrikusitako lerrokadurak dira; baita eraikin berrien kasuan aurrikusitakoak ere, bai orube libreetan izan bai gauzatze-batuneek hartutako zonetan izan.

2. Altxatzen diren oin berriko eraikin guztiek kanpo-lerrokadura baterako fatxada bat eduki beharko dute, C-2 lerrokadura-planoaren arabera, eta hauetatik ezin da eraikinaren zati den inolako gorputz irtenik atera, ezta arautegi honetan aurrikusi gabeko beste inolako hegalkinik ere.

65. art. Sestrak.

Plan honetan aurrikusitako antolamenduaren sestrak gaur egun diren berberak dira, eta C-2 planoan jasota daude.

66. art. Lurzatiko patioak.

Lurzatiko patioak beharrezkoak izango dira eraikin barneko gelen argiztapen eta aireztapen egokia ziurtatzeko; hauen neurrietan, gutxienez 3 m-ko diametroko biribil bat sartu ahal izango da, eta inon ez dute paramento arteko tartea 2 m-tik beherakoa utzi arterainoko estugunerik izango. Oinean duten azalera, gutxienez, 9 m2-koa izango da.

67. art. Estalkiak.

1. Estalkia despiezeak markatu bideari eta ordezkatu beharreko eraikineko isurialde triangeluarren maldei jarraiki eraikiko da. Alabaina, Udalak egoki iritziz gero eskuhartzen den multzoan hobeto integratzearren, finkaren estaldura-sistemaren berregituraketa galdatu ahal izango du, baita eraberritze lanen kasuan ere, honako artezpide hauek jarraituz:

Estalkia malda uniformez eraikiko da, fatxada bakoitzaren teilategaletik beste isurialde triangeluarrekin eratzen dituen bizkarretaraino. Barneko lurzatiko patio batetik ere estalki-malda era daitezke.

Hartuko duen gehienezko malda %35ekoa izango da. Hala ere, estalki berriaren itxuraketan kontuan hartu beharko da aldameneko eraikinek dutena eta, ondorioz, baztertu egingo dira Ordenantza honen aukera desberdinak erabiltzetik sor daitezkeen alde txikiak, edo ahalik eta txikienak izan daitezen saiatu behintzat.

2. Estalkiko planoetatik gora, eta aurreko atalean esandakoari jarraiki, bakar-bakarrik keak ateratzeko edo aireztapeneko hodiak, antenak (kolektiboak izango dira), tximistorratzak eta ezinbestez estalkitik gora atera behar duten bestelako elementu teknikoak atera ahal izango dira. Eremu honetan galarazita dago antena parabolikorik jartzea.

3. Estalkietako planoak ezin dira terrazaz, txapitulaz, eta abarrez eten. Estalkipeko gelek dituzten aireztapen eta argiztapen behar zentzuzkoak argizulo lauak erabiliz bideratuko dira, estalkiko maldarekiko paraleloan jarriak hauek, eta zerbitzua eman behar dieten gelen neurri eta erabilera baimengarriekin bat etorriz neurriei dagokienean. Kale Nagusia, 2-ko eraikinean txapitulak eraiki daitezke, salbuespen gisa, baldin eta fatxadako baoen ardatz bertikalen lerroan kokatzen badira.

68. artikulua. Lurzatiketa.

Finkatutzat eta derrigorrezkotzat jotzen da C-2 planoan zehazturiko lurzatiketa.

Salbuespen gisa, Kale Nagusiko 34. eta 36. zk.etako higiezinen lurzatiak eransteko baimena eman ahal izango da, ordenantza hauetako 16. artikuluko baldintzak betez betiere.

Aitzitik, antolatutako lurzatien zatiketak onar daitezke, baldin eta emaitzaz ateratzen diren lurzatien berreraikuntzarako aukera bermatzen bada (ezin baitute 5 m-tik beherako aurrealderik izan), eta egiten den proposamenak Alde Zaharreko ohiko hiri-morfologiaren ezaugarriak mantentzen baditu.

69. art. Sotoak.

Oin berriko eraikinetan, sotoan oin bat eraikitzea baimenduko da, gutxienez 2,20 metroko altuera librekoa.

Sotoko oinak, beheko oinetako dendei lotutako lokal erantsi gisa, edo eraikineko zerbitzu teknikoak edo trastetegi edo hiriko azpiegiturak (transformadoreak eta abar) ezartzeko erabiliko dira soil-soilik. II. ATALA: SEGURTASUN ETA HIGIENE-OSASUN BALDINTZA FUNTZIONALAK

70. art. Bizigarritasun-baldintzak oin berriko etxebizitzetan.

Egun dauden orubeetan egindako oin berriko obretatik ateratzen diren etxebizitzek, edo ordezkapenez egindakoek, eta barnealdea zeharo hustuz egindako berreraikuntza, handitze edo berrikuntza eskuhartzeetatik sortutakoek, honako gutxieneko baldintza hauek beteko dituzte:

a) Oin berriko etxebizitza guztiek kanporakoak izan beharko dute, eta honetarako beren gela bizigarri nagusietako bat kalera begirakoa izango da, eta baoak izango dituzte arau hauek betetzen dituzten lurzati-patioetara zabalduak.

b) Azalera erabilgarria ez da 40 m2-koa baino txikiagoa izango, eta azalera honetan ez dira zenbatuko terraza, balkoi, esekitoki zein 220 cm-tik beherako altuera librea duten inguruak, 57-1 artikuluan definitutako estalkipeak izan ezik.

c) Gutxienez 40 m2-ko azalera izanik, etxebizitza ordezkatzeko edo berria egiteko egitaraua:

Etxebizitza osatzen duten gela desberdinek honako gutxieneko azalera eta neurri hauek izango dituzte:

Egongelak, 12 m2

Egongela-jangelak, 14 m2

Egongela-jangela-sukaldeak, 20 m2

Sukaldeak, 6 m2

Sukalde- jangelak, 8 m2

Logela bikoitzak, 12 m2

Logela sinpleak, 7 m2

Bainugelak, 3 m2. Honetan konketa, dutxa edo bainuontzia eta komun bat izango dira. Sarbidea ez zaio sukaldetik egingo eta, egongelatik egiten bada, bi gelen artean ate bikoitzeko espazio banatzailea egongo da.

Korridoreak. Gutxienez 90 cm-ko zabalera edukiko dute.

Esekitokia. Esekitoki amankomuna dagoenean edo arro- pak lurzati-patioan eseki baldin badaitezke izan ezik, etxebizitza orok estalitako azalera bat edukiko du, kanporantz irekia, hiru metro karratuko azalerakoa gutxienez, arropa eseki ahal izateko.

Atondoa. Gutxienez 1,40 m2-ko azalera edukiko du, eta 1,10 m-ko albo libre bat.

d) Espazio guztiek aireztapen zuzena edukiko dute baoen bidez egina eta hauen azalera osoak ez du lokal-oinaren azaleraren 1/8a gaindituko.

e) Aireztapen- tximiniak, aireztapen-hodiak eta behartutako aireztapena baimenduko dira bainugeletan eta berokuntza eta zabor instalazioetan eta jakitokietan.

f) Jendeak erabiltzeko eskailerek ezingo dute 1,10 m-tik beherako zabalera librerik izan, errodapiak eta barandak kenduta.

g) Eskailerak sabaileihoen bidez argiztatu eta aireztatu ahal izango dira, eskailera-kaxaren azaleraren 2/3-tik gorako azaleraz hain justu.

71. art. Bizigarritasun-baldintzak birgaitutako etxebizitzetan.

56. artikuluak jasotzen ez dituen birgaitze-lanetatik ateratzen diren etxebizitzek, I.3 Eranskinean zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte. III. ATALA: SUTEEN AURKAKO BABESERAKO BALDINTZAK

72. art. Eraikinen baldintzak.

1. Teilaturako irteera.

Oin berriko eraikin guztiek, eta berritze eta berritze integralerako eskuhartzeak ezagutu dituztenek, zuzeneko irtenbide erraz bat edukiko dute eskailera-kaxatik teilaturaino, suterik gertatuz gero erabili ahal izateko. Honen gutxieneko zabalera 0,80 m-koa izango da, eta irteteko atea kanporantz erraz irekitzekoa izango da, sarrailik gabea gainera eta gutxienez 1,50 m zabalekoa.

2. Atariak.

Atarien zabalera, gutxienez, 2,20 m-koa izango da. Neurketa hau, Birgaitzeko Plan Bereziak interesekotzat jo dituen beheko oinak mantentzearen kalterik gabe ulertuko da, honelakoetan Plan Berezia kudeatzen duen Organoko Zerbitzu Teknikoek adierazten duten neurriraino murriztu ahal izango baita ezarritako zabalera. Atariak ezin izango dira beheko oineko eta sotoko aldameneko lokalen ebakuazio edo larrialdietarako bide gisa erabili; atariak eta lokal hauek zeharo konpartimentatuta egongo dira, elkarrengandik isolatuta erabat suteei dagokienean.

3. Tximinien hodiak.

Sukalde eta berokuntza-galdaren tximinien hodiak, O motako materialez eginak egoteaz gain, behar bezala isolatuta egongo dira, halako moduan ezen estalgarritzat dituzten paramentuen azkeneko kanpo-tenperatura ez baita, inoiz, 45ºC-tik gorakoa izango.

4. Tximinien independentzia.

Tximinia bakoitzak bere ke-hodi independientea edukiko du, eta Shunt sistema bakar-bakarrik sukaldeak eta bainugelak aireztatzeko baimenduko da.

Galarazita dago erretako edo erre gabeko gasak, gas-erregaia erabiltzen duten etxetresnetatik datozenak, argi-patioetara edo gelak, sukaldeak eta eskailerak aireztatzeko barne-patioetara zuzen-zuzenean erauztea, nahiz eta hauek estali gabeak izan; horrelako gasak hoditan sartu beharko dira, dagokien teilatuko alderdirik garaienetik gora eraman arte hain zuzen.

5. Tximinien erematea.

Erregai solidoen tximiniek edo txinpartak edo sututako hondarrak bota ditzaketenek, beren goreneko muturrean erremate bat eduki beharko dute, txinpartak suturik ateratzea galarazteko moduan jarria.

Tximini hauek urtero-urtero garbitu beharko dira barrualdetik, eta lan horren berri eman beharko zaio Udalari, honek kontrola eraman dezan.

6. Gas-instalazioak.

Galdara-geletan edo gas-kontagailu kolektiboenetan, leherketarik sor baldin badaiteke bertan, gutxienez barrutiko albo batek paramentu ez-euslea edukiko du, jenderik ibiltzen ez den zona estali gabera ematen duena, leherketa gertatuz gero uhin hedakorra bertatik atera dadin, eta paramentu honen azalera, m2-tan, lokalaren bolumenak m3-tan duenaren hamarren batekoa izango da gutxienez.

7. Suteen aurkako instalazioak.

Oin berriko eraikinen diseinuan, Eraikuntzaren NBE-CPI-96 Oinarrizko Arauan, edo honen ordez indarrean dagoenean, jasotako baldintzak aplikatuko dira.

8. Iragarkiak eta banderatxoak.

Galarazita dago fatxada-planoaren paralerroan banderatxoak edo iragarkiak ezartzea. Oro har, kanpoko babesik gabe neonezko hodi argidunez osatutako iragarki eta banderatxo guztiak ere debekatuak daude.

9. Irisgarritasuna.

Zona etorkizunean oinezkoentzat bihurtzeko kalterik gabe, plaza eta kaleetan ez da hiri-altzaririk ezarri ahal izango baldin eta Suteen Aurkako Departamentuko ibilgailuen sarbidea edo zirkulazioa gutxitu edo eragozten badute.

73. art. Establezimenduen baldintzak.

1. Azalera Publikoa.

Ordenantza honetan jasotako establezimenduen ebakuazio-bideen eta gehienez har dezakeenaren kalkulua egiteko, Azalera Publikoa zera izango da, dagokion establezimenduaren azalera osotik iharduera garatzen den azalera erabilgarriaren zatia. Ohizkoan eta bereziki berezoentzako denez, beste geletatik ondo bereizia egon beharko du.

2. Saikapena.

Artikulu honen ondorioetarako, establezimenduak honako multzo hauetan sailkatuko dira:

0 Multzoa: Guztira gehienez ere 150 m2-ko azalera erabilgarria duten establezimenduak, zerbitzu eta gela guztiak barne direla.

I Multzoa: Zerbitzu eta gela guztiak barne harturik, 150 m2 eta 500 m2 bitarteko azalera erabilgarria dutenak.

II Multzoa: Zerbitzu eta gela guztiak barne harturik, 500 m2 eta 1.000 m2 bitarteko azalera erabilgarria dutenak.

3. Erabilera anitzeko establezimenduak.

Ordenantza honetan aipatutako hainbat establezimendu multzo anitz gisa bildurik dagoenean, eta bertan erabilera amankomuneko zerbitzu, gela, sarbide edo ebakuazio-bideak daudenean, funtzionamendua independientea izan daitekeelarik ere, multzo osoan eraikitako azalera guztia konputatuko da aurreko artikuluaren eraginetarako.

Irizpide berari jarraituko zaio iharduerak oin edo maila desberdinetan garatzen diren establezimenduetan.

4. Merkatal lokalen gutxieneko zabalera.

Eraikinetako merkatal dendek 3,00 m-ko zabalera izango dute gutxienez.

Mehelinen artean 5,35 m baino gutxiagoko zabalera librea duten eraikinen kasuan eta beheko oinaren fatxada mantendu beharrik ez dagoenean, merkatal lokalen zabalera gutxitu ahal izango da lokalaren lehen bi metroetan. Honelakoetan, lokal bateko kopuru hori mantenduko da eraikuntza-batuneko eta aurrez ematen duen kale bakoitzeko. IV. ATALA: APAINDURA BALDINTZAK

74. art. Materialak.

1. Estaldurak: Beheko oinak

Beheko oinetarako estaldura- material egokiak harri naturalak izango dira (findu gabeak alegia). Plakatuak erabiltzeko ezinbestekoa izango da teknikak beste irtenbiderik ez dagoela arrazoitzea, eta plaka hauek gutxienez 5 cm lodikoak izango dira; kantoiak eta motxetak egiteko, pieza bakar angeludunak erabiliko dira.

Berariaz galarazitako material eta tratamenduak honako hauek dira:

* Bistako adreilua.

* Bistako hormigoia.

* Plaketak.

* Metalezko xaflak.

* Plastikoak.

* Zur edo xaflazko matxinbratuak.

* Beira isladatzailea.

* Pintura fosforeszentea edo kolore kirrinkarikoa, eta Ordenantza honekiko kontraesanean dagoen beste oro.

2. Estaldurak: Goi-oinak.

Fatxadako hormataletarako estaldura-material egokiak entokatu pintatuak, estukatuak eta harri naturalak (findu gabeak) dira. Plakatuak erabiltzeko ezinbestekoa izango da teknikoak beste irtenbiderik ez dagoela arrazoitzea, eta plaka hauek gutxienez 4 cm lodikoak izango dira; kantoiak eta motxetak egiteko, pieza bakar angeludunak erabiliko dira.

3. Arotziak.

Kanpo-arotziak, begiratokiak eta beheko oineko erakusleihoetako altzariak bezala, zurezkoak izango dira, pintatuak edo zuraren berezko koloreaz berniztatuak. Ordenantza honen edukiak kale-biderako fatxadak hartzen ditu, baina baita erabilera publikoko etxesail-patioetarakoak ere.

4. Barandak.

Karelak eta eskudelak burdinezkoak izango dira (burdinurtuzkoak edo burdinezkoak).

Fabrikako karelak debekatuta daude.

5. Teilategalak.

Teilategalak zurezkoak izango dira, eta gapirio, listoi edo lata eta estaldura-materialez (keramikazko teila gorria) osatuta egongo dira. Beste materialen bat erabiltzen den teilategalak ere onartu ahal izango dira, hormigoia edo burdina direlarik zurezko listoiei gehituta, baina bakar-bakarrik Herriguneko izaerari ongi egokitzen baldin bazaizkio.

6. Estalkiak.

Estaldura- materiala keramikazko teila gorria izango da.

Estalkipeko oinetan terrazak ez dira gauzatu ahal izango.

7. Sabaileihoak.

Zur edo metalezko arotzia pintatuaren gainean gauzatuko dira, eta erabat osatuz itxitura kristaldunez.

8. Zorrotenak.

Espaloi edo kanpo-espazioak ukitzen dituzten zorrotenak burdinurtuzko hodiz egingo dira, beheko oinaren altuera osoa hartuz.

9. Pertsianak.

Ahal dela, pertsianak tolesgarriak izango dira, bilgarrien kasuan zurezkoak bakarrik onartuko direlarik.

10. Orokortasunak.

Debekatua dago material nobleak imitatzea, eta xaflatuak eta harrizko material finduak erabiltzea. Sarrailen diseinua egiterakoan, bat ez datozen elementuak sartzea ekidituko da.

75. art. Fatxadak.

1. Eraikinetako fatxadak oso-osorik diseinatuko dira, beheko oina barne, eta arkitektura-irtenbide unitarioa emango zaie. Goiko eta beheko oineko fatxaden osaketa eta tratamendua, gerorako merkatal lokalen diseinuak errespetatuko dituen moduan egingo dira. Sartzeko ateak eta erakusleihoak, fatxadaren planotik gutxienez 25 cm atzerago geratuko dira.

2. Fatxadaren soluzio orokorrak proiektuak berak definituko ditu, bertan aurrikusi gabeko elementuak gainjarriko ez direlarik.

3. Galarazita dago balkoiak trastetegi, biltegi edo arropa-esekitoki gisa erabiltzea. Horretarako, eraikuntza berriko proiektu guztietan etxebizitza bakoitzak arropa lehortzeko espazio bat edukiko du, behar bezala babesturik betiere kanpotik ez ikusteko moduan.

4. Fatxadako baoek 1,20 metroko zabalera izango dute gehienez, begiratokien eta beheko oineko baoen kasuan izan ezik. Guztiak ere, ardatz bertikalen arabera antolatuko dira.

5. Beheko oinek, fatxadaren gainontzeko osaketa eta erritmoa errespetatuko dute, atariaren baoa bereiziz. Diseinua eta gauzatzeari dagokionean, guztiz osaturik geratuko dira obran zehar.

6. Merkatal establezimenduek ez dituzte atari eta eskailerako espazioak hartuko. Beheko oineko bao bakoitza denda bakar bati dagokiona izango da, barneko espazioen banaketa eragiten duen zatiketarik ez da onartuko.

76. art. Hegalkinak.

Herrigune Historikoaren berariazko itxura eta berezitasunak gordetzeko xedez, hegalkinak honako Arau hauen bidez erregulatuko dira:

1. Hegalkinak irekiak izango dira, begiratoki berriak eraikitzea debekatuta dagoelarik.

2. Hegalkinak bakar-bakarrik goi-oinetan baimenduko dira, inoiz ez beheko oinean.

3. Hegalkinek, eraikuntzaren aurrealde horri dagokion neurri eta dentsitatea izango dute, bere ingurugiro-ezaugarriak errespetatuz. Balkoiak ez dira 50 cm-tik gorakoak izango fatxada-planoan, eta teilategalek ez dute 80 cm-tik gora egingo.

4. Kantoi, zanga, sarbide publikorik gabeko etxesail-patio, barne-patio eta abarretan ez da teilategalari dagokiona baino hegalkin gehiagorik onartuko; hau da, 60 cm gehienez ere.

77. art. Begiratokiak eta balkoiak.

Balkoiek 45 cm-ko tartea gordeko dute aldameneko mehelinen ardatzarekiko. Irtenunea duten mehelinen kasuan, neurri hori bi kantoietatik kontatuko da. Begiratoki berriak egitea debekatua dago.

78. art. Teilategalak.

Teilategalak kale bakoitzeko fatxada bakoitzean dauden teilategalen lerro nagusiei egokituko zaizkie, bai kotari bai lerrokadurari dagokionean. Gehienez ere 12 m-ko altuera izango dute kalearekiko eta 80 cm-ko irtenunea fatxadarekiko; hau, 60 cm-koa izango da kantoi, zanga, sarbide publikorik gabeko etxesail-patio, barne-patio eta abarretan.

79. art. Mehelinak.

Berritze eta oin berriko proiektuek bere baitan hartuko dituzte egun dauden mehelinen diseinua eta tratamendua, eta baita egin behar den obraren ondorioz agertuko direnenak ere.

Galarazita daude fatxadekin bat ez datozen materialez estalitako mehelinak.

80. art. Erakusleihoak, markesinak eta establezimenduen errotuluak.

1. Erakusleihoaren eta merkataritza-lokaletan sartzeko ateen planoari 0,25 cm-ko atzeraemangunea emango zaio gutxienez, fatxada-lerroarekiko. Arotziak zurezkoak izango dira.

2. Galarazita dago markesinarik zein beste edozein elementu irtenik jartzea.

3. Galarazita dago neonezko argi-errotulurik jartzea, hodia ikusgarri dutelarik edo plastikozko materialezko kaxa batean sartua, fatxadan edo banderatxo gisa jarrita, sorospen-establezimenduen kasuan izan ezik (sorospen-etxeak edo farmaziak). Errotuluak metalezkoak edo zurezkoak izango dira, diseinu eta kolore egokikoak, neutroak. Barnetik argiztatuak izan daitezke, hizki moztuekin.

4. Izaera orokorreko arau hauez gain, katalogatutako eraikinetako merkataritza-instalazioek bete egin beharko dituzte beheko oinen tratamenduari dagokionean egokitzen zaizkien arauak.

5. Galarazita daude bandera gisan ipinitako errotuluak.

81. art. Hormirudiak eta iragarkiak.

1. Hiritartze Plangintzek edo Birgaitzeko Plan Berezia gauzatzeko lan arrunten proiektuek, era guztietako hormirudiak, iragarkiak eta publizitatea ipintzeko zonak edo espazio egokiak aurrikusi beharko dituzte.

2. Galarazita dago fatxadetan edo Hernaniko Herrigune Historikoak hartzen duen esparruko hiritartze elementuetan hormirudiak ipintzea, horretarako bereziki ezarri diren lekuetan izan ezik.

3. Aparteko kasuetan, fatxadaren osaketarekin bat datozen izaera iraunkorreko iragarkiak onartuko dira. V. ATALA: ERABILERA-BALDINTZEN XEHETASUNAK

82. art. Egin beharreko eraikinen erabilerak.

1. Famili etxebizitzaren erabilera ezartzeko, kaleko sestratik gutxienez 0,70 m-ko altueran dauden oinak erabili beharko dira. Salbuetsita daude Atzieta kalera ematen duten etxebizitzak eta minusbalia fisikoren bat tarteko, gurpil-aulkietan mugitu behar duten pertsonentzako egokitutako etxebizitzak.

2. Dagoeneko beheko oinetan dauden etxebizitzak onartuko dira aurreko artikuluan ezarritakoaren arabera.

3. Etxebizitza-erabilerara ematen diren eraikinetako lokalak beste erabilera batzuetara ere eman ahal izango dira subsidiarioki, famili etxebizitzarenari atxikigarriak eta harekin zeharo bateragarriak baldin badira. Zerrenda honek iragarpen izaera du, ez itxia beraz, eta Udalak baloratuko du kasu bakoitzean, bertan aurrikusi gabeko erabileraren bat ezartzeko eskariaren aurrean, etxebizitza-erabilerarekin bateragarria den, horrela izanez gero onartu egin baitezake.

4. Estalkipean sortutako espazioa trastetegi edo etxebizitza gisa erabili ahal izango da. Estalkipeko honek etxebizitza izateko behar den gutxieneko azaleraren baldintza betetzen ez badu, honek ezin izango du zona amankomunetiko (eskailera-kaxa) sarbide independienterik izan, eta hain zuzen azpian duen etxebizitzari lotuta geratu beharko du, honek, jakina, berak bakarrik bete beharko duelarik gutxieneko azaleraren baldintza hori.

5. Gorago berariaz adierazitako kokapenak hartzeaz gain, etxebizitza-erabilerari atxikitakoek sotoko oinean ere hartu ahal izango dute lokalik.

6. Udalak, merkataritza- ekipamendura emandako lokaletan ordenantza hauetan aurrikusi gabeko erabileraren bat jartzeko eskariren bat sortzen bada, onartu ala ez erabakiko du, baina nagusia den etxebizitza-erabilerarekiko bateragarritasunaren arabera betiere.

7. Oinezkoen zirkulaziora emandako eremuetan ez da erabilera publikoari murriztapenik jartzerik onartuko, ezta horrelakoetan pribatizaziorik sortzerik ere, Udalak berariaz baimendutakoak izan ezik. VI. ATALA: IHARDUERA GOGAIKARRI ETA OSASUNKAITZAK MERKATARITZA- ESTABLEZIMENDUETAN

83. art. Xedapen orokorrak.

1. Helburua.

Honako ordenantza honek arautu egingo du nekea sortzen duten, osasungarritasun eta higiene baldintza ohikoak aldarazten dituzten edo pertsona edo gauzentzat arriskua dakarten ihardueren aurrean, eta herritarrak babesteko asmoz, Udalak burutuko duen lana.

2. Eremua.

Honetan jasotzen diren aginduen pean geratuko dira ordenantza honen eranskinean sartzen diren establezimendu publiko edo pribatu guztiak, zerrenda honek handitzeko aukera ere baduelarik, izaera berdineko beste edozein ere jaso baitezake baitan.

Halako establezimendu batean, aldi berean, hainbat iharduera desberdin garatzen denean, eta hauetako bat, nagusia ez izanik ere, aipatu eranskinean jasota baldin badago, ordenantza honen aginduen pean geratuko da establezimendua. Era berean, izaera pribatuko patio eta espazio libreetako eraikuntza, ingurugiro eta osasun baldintzak arautuko ditu.

84. art. Establezimenduen arkitektura-baldintzak.

1. Neurriak.

Jendea ibiliko den azalerak zorutik sabaira izango duen gutxieneko altuera librea Eraikuntzako Udal Ordenantzetan adierazita dago.

Establezimendu hauetan jarri eta jendeak erabiltzeko diren ateek gutxienez 2,10 m-ko altuera eduki beharko dute.

Lokalek, 73-4 artikuluan adierazitako zabalera izango dute gutxienez.

2. Komunak.

2.1. Komunetako aireztapena era naturalez burutu ahal izango da kanpo-baoen bidez. Aireztapenak behartua izan behar badu, fatxadara edo patiora irten dadin baimenduko da lokalak 200 m2 baino gutxiagoko azalera badu.

Hustuketa fatxadara egin behar bada, espaloiaren sestratik gutxienez 2,30 m-ko altueran ipinitako sareta baten bidez burutuko da.

Aireztapena behartua denean, aireak irteterakoan inolako eragozpenik sortuko ez duen moduan kontrolatu beharko da.

2.2. Azalera publikoa 50 m2-rainokoa delarik, bi bainugela komundun esijituko dira, amankomuneko konketa-ingurua izango dutelarik.

2.3. 50 m2-ko azalera honetatik gora, bi bainugela, emakumezkoentzakoa bata eta gizonezkoentzakoa bestea.

Emakumezkoentzakoak gutxienez komuna eta konketa edukiko ditu.

Gizonezkoentzakoak gutxienez komuna eta konketa edukiko ditu, pixatokia ere ezartzea gomendatzen delarik.

2.4. 100 m2-ko azalera publikotik gora, bi bainugela, emakumezkoentzakoa bata eta gizonezkoentzakoa bestea.

Emakumezkoentzakoak gutxienez bi komun eta bi konketa edukiko ditu.

Gizonezkoentzakoak gutxienez komuna, pixatokia eta konketa edukiko ditu.

2.5. 200 m2-tik gora, 100 m2-ko zati bakoitzeko, bitan gehituko da bainugelen kopurua, emakumezkoentzakoa bata eta gizonezkoentzakoa bestea. Batune hauetako bakoitzak gutxienez komuna eta konketa izango ditu emakumezkoentzako eta, komuna, pixatokia eta konketa gizonezkoentzako.

2.6. 200 m2 baino gehiagoko azalera publikoa duten ostalaritza-establezimenduek gurpil-aulkian mugitzen diren pertsonek erabiltzeko moduko bainugelak eduki beharko dituzte, gainontzeko establezimenduetan ere gomendagarria delarik.

3. Lokalen kokapena.

Ordenantza honetan jasotako iharduerak, etxebizitza-eraikinetan kokatzen badira, oro har merkataritzarako beheko oinetan egongo dira, eta galarazita dago horrelakoak goi- oinetan kokatzea; izan ere, lokal hauetarako sarbide zuzena behar da kaletik, eta zeharo debekatuta dago eraikinaren ataritiko edo eskailera-kaxatiko sarbide oro.

4. Egitura-elementuak.

Ordenantza honek ukitzen dituen establezimenduak irekitzeko, ezinbestekoa izango da aurrez Udalari goi-mailako arkitekto batek baimendutako egiaztagiria aurkeztea, bertan jasoz lokaleko egitura- elementuek beharrezko egonkortasun eta erresistentzi baldintzak betetzen dituztela, emanak izango diren erabilerak gauzatzeko.

Ziurtagiri honek, dagokion Lanbide Elkargoaren bisatua beharko du derrigorrez.

85. art. Establezimenduen ingurugiro-baldintzak.

1. Bibrazioak.

Aurrikusitako makineria guztia establezimenduan jartzea, eta aireztapen-sistema muntatzea, horrelakorik baldin badago behintzat, bibraziorik ez sortzeko moduan egiteko lanak izango dira, aldameneko lokal eta etxebizitzetan eragozpenik ez sortzearren.

Horretarako, bibrazioak sor ditzaketen elementu desberdinak ez zaizkio lokaleko paramentu-egiturari era zurrunean lotuko, eta bibrazioen kontrako euskarriak erabili beharko dira, bibrazioak direla-eta eragozpenak sortzeko arriskua badenean.

2. Ke-erauzketa.

Establezimenduan sukaldea, frijigailua, erregailua edo kea sortzen duen beste edozein elementu erabiltzen denean, hauek guztiek sortutako gasak material erregaitzezko hodi batez erauzi beharko dira, eraikineko gailurraren altuera metro batez gaindituz; hodi hau esandako erabilerara emango da soilik, hau da, eraikinak eduki ditzakeen aireztapenerako hodi- amankomunak ezin dira horretarako erabili.

3. Aire-berriztapena.

Lokaletako aire-berriztapena aireztapen naturalaz egin daiteke, derrigortuaz edo aire egokiturako sistemaren batez, kasuen arabera.

Gutxienez 5 berriztapen/orduko lortu beharko ditu sistemak, eta inolako eragozpenik sortu gabe gainera inguruan.

Aipatutako aire-berriztapen hori egiteko, arlo honi dagokionean Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Garraio Sailak xedatutakora joko da.

4. Zaratak.

Ordenantza honi lotutako iharduerak ezin dira aldameneko etxebizitza eta lokaletan eragozpen edo neke eragile izan, zaratak direla-eta. Horretarako, gehienezko maila batzuk finkatuko dira iharduera hauek aldameneko etxebizitzei igortzen dizkieten zaratak mugatzeko, eta neurketak leihoak zabalik direla eginez, honako hauek izango dira mailak:

Gauez (10etatik - 8ak arte) (8etatik - 10ak arte)

Egoteko ingurua: 30 db (A) 40 db (A)

Logelak: 30 db (A) 40 db (A)

Zerbitzua eta zona amankomunak: 30 db (A) 40 db (A)

86. art. Higiene eta sanitate baldintzak.

1. Sailkapena.

Osasunaren ikuspegitik, bi multzo finkatzen dira:

1. multzoa. Elikagai solidoak edo otorduak prestatzen, eskaintzen edo manipulatzen diren establezimenduak; hau da, Ordenantzen proiektuaren eranskineko I kategorian barnebilduak.

2. multzoa. Elikagai solidorik ez baina edariak manipulatzen diren establezimenduak; hots, eranskineko II. eta III. kategorian barnebildurikoak.

2. I. multzoaren baldintza osasun- teknikoak.

Guzti-guztiak jangela kolektiboen Arautegi Osasun-Teknikoari egokituko zaizkio. 1983ko 2.817/83 Errege Dekretua, urriaren 13koa. B.O.E. 270 zb., 1983ko azaroaren 11koa.

2.1. Lokalenak.

a) Jendearentzako barra daukaten establezimenduek, edateko uraren hartune bat edo gehiago edukiko dute bertan, eta baita hondakin-urak hustutzeko ere.

b) Kale-bide bateko fatxadara ematen duten leiho edo baoak ezin dira erabili jendeari kontsumizioak zerbitzatzeko.

c) Komunek, uneoro, erabili eta botatzeko toailak eta xaboi- dosifikatzailea edukiko dituzte. Hormak eta zoruak sabairaino alikatatuko dira; elkarguneak kaina erdi zeramikoaz.

d) Jendeari elikagaiak erakusteko, hauek beira-arasez babestu beharko dira eta, hala behar izanez gero, hozteko erakuslekuak erabiliko dira (itsaskiak, arrainak eta antzekoak direnean, esate baterako).

e) Animaliak lokalean sartzea eta egotea zeharo debekatuta dago, etxe-animaliak izanik ere, eta lokalaren sarreran eta ikusteko moduan adierazi beharko da galarazpen hori; intsektuak eta karraskariak ez ugaltzeko beharrezko neurri eta elementu guztiak prestatuko dira; aldian-aldian, desinfekzio, desintsektatze eta arratoiak galtzeko praktikak izango dira.

2.2. Sukaldeetakoak.

a) Zoladura erresistenteak eta iragazkaitzak.

b) Garbigarriak diren horma erresistenteak, axuleiuak eta zeramikazko kaina erdiak.

c) Zuzeneko aireztapenerako egindako leiho, irekiune edo baoetan sare-mailak jarri beharko dira, intsektuak sartzea eragoztearren.

d) Edateko ur korrontea egongo da, hotza eta beroa.

e) Langileentzako higiene-zerbitzuak, komunak eta aldagelak, iharduera-mota bakoitzarentzat dagoen Lan Ordenantzak araututakoarekin bat etorriko dira, eta horrelakorik ez dagoenean, laneko segurtasun eta higieneari buruzko Ordenantza Orokorra aplikatuko da; zona hau eta elikagaiak manipulatzekoa bereizirik egongo dira.

f) Erabilera publikorako espazioan ez da onartuko lurrean hondarrak metatzerik.

2.3. Langileenak.

Iharduera hauetan lanean ari den langile orok elikagaiak manipulatzeko txartela eduki beharko du, eta indarrean dauden xedapenak bete. 2.505/83 Errege Dekretua, abuztuaren 4koa. 1983ko irailaren 20ko Estatuko Aldizkari Ofizialean, honexek onartzen baitu Elikagaiak Manipulatzeko Arautegia.

3. II. multzoaren osasun-baldintza teknikoak.

I. multzokoei dagozkien a), b), c) eta e) puntuetan adierazitakoari egokituko zaizkio, sukaldeei buruzko f) puntuari bezalaxe.

87. art. Administrazio Prozedura.

1. Lizentzia.

Lizentziak ematea, legeek bestelakorik xedatu ezean, Alkatearen eginkizuna izango da, dagokion espedientearen tramitazioaren eta indarrean dauden xedapenek ezartzen dituzten Agintari eta Erakundeen partaidetzaren kaltetan izan gabe.

Ordenantza honetan jasotako balizkoetan sartzen diren oin berriko obretarako, eta handitze, berritze, instalazioak aldatze, erabilerak aldatze eta establezimenduak irekitzeko, ez da egongo lizentziarik ematerik, eskariak ez bazaizkie ordenantzaren aginduei egokitzen.

2. Betetzea eta egiaztatzea.

Iharduera, behin baimenduz gero, ezin izango da martxan jarri Udal Zerbitzu Teknikoek aurrez ikuskatzeko bisita bat egin gabe, ze horrela egiaztatuko dute lizentzian eskatutako neurri zuzentzaileak, printzipioz, gauzatu diren. Horretarako, iharduerarен titularrak, instalazioa egin eta gero, Udalari eskatu beharko dio aipatutako ikuskapen hori egiteko, obra-zuzendariak sinatutako Ziurtagiri batez lagunduta, honetan egiaztatuko baitu obrak gauzatzean iharduerarako lizentzian eta obrarakoan ezarritako baldintza guzti-guztiak bete direla.

Eskaria behar bezala bete eta handik hamabost egunera Udal Zerbitzu Teknikoek ez badute ikuskapen hori egin, iharduera martxan jarri ahal izango da.

3. Ikuskapenak.

Udal Zerbitzu Teknikoek, osasun-baldintza teknikoak egiaztatzeaz gain, egoki iritzitako ikuskapen guztiak egingo dituzte suteen kontrako babeserako neurri edo instalazioek behar bezala funtzionatzen dutela egiaztatzearren. Ikuskapen hauek Administrazioak berak egingo ditu ofizioz, edota alderdiren batek idatzizko salaketa batez eskatuta.

Establezimenduetako titularrek laga egingo diete ikuskapenak egiten, eta berauek eta zertzen diren bestelako konprobazio guztiak ere ikusteko eskubidea izango dute.

Udal zerbitzuek egin beharreko ikuskapeneko bisita eragotziz gero, iharduera legez kanpokotzat jo daiteke, eta ondorioz ixteari ekingo zaio.

Ordenantza hau ez dela betetzen egiaztatuta, funtzionario iharduleak beharrezko txostena emango du, honetan zehaztuz bete ez diren artikuluei dagokienean antzemandako irregulartasunak.

Burututako ihardunak ikusirik, dagokion Udal Organoari proposatuko zaizkio bidezkoak diren neurri zuzentzaileak, eta establezimenduaren titularrari hauen berri emango zaio, gauza ditzan epe bat finkatuz gainera.

4. Arau-hausteak.

Ordenantza honetan ezarritakoarekiko ematen den arau- hauste oro hutsegite larritzat hartuko da. Hutsegite larriak errepikatzen direnean, hutsegite oso larritzat hartuko dira.

Hutsegite oso larriak honako hauek dira:

a) Establezimendu hauen aldaketa, handitzea edo erabilera-aldaketa, behar diren udal lizentziak eskuratu gabe.

b) Atondoa, korridorea, eskailerak edo irteteko ateak instalazio, altzari edo beste edozein motatako oztopoz trabatzea, larrialdietan erabiltzea zailduz zeharo.

c) Lokal, instalazio edo zerbitzuen egoera txarra, erabiltzaileek zein aldameneko bizilagunek eska dezaketen segurtasun eta higiene-maila murriztarazten dutenean.

d) Obretarako eta irekitzeko lizentzietan jasotako establezimenduaren segurtasun eta higiene-baldintzei buruzko neurri zuzentzaileak ez betetzea.

e) Argiztapen, aireztapen edo aire- egokitzapeneko zerbitzuen funtzionamendu akasduna, eta bibrazioak sortzea edo zarata sortzea baimendutako mailetatik gora.

f) Suteak aurrikusteko eta itzaltzeko instalazioetako gabeziak, irteteko ateak eta larrialdietarakoak gaizki funtzionatzea bezala.

g) Establezimendurako sarrera ukatzea Udal Teknikariei, beren eginkizunak betetzen ari direnean.

h) Irekitzeko lizentziarik gabe, establezimendua martxan egotea.

5. Zigorrak.

Zigor guzti-guztiek isunak edukiko dituzte. Udal Zerbitzu Teknikoek oso huts larria eman dela egiaztaturik zerrendatutako bat alegia , iharduera une horretan bertan ixteko agindua eman dezake alkateak, egoera hori eragin duen arrazoia bide onez eraman arte.

Eta hau guztia indarrean dagoen Lurzoruaren Legearen Testu Bateginean eta Diziplina Arautegian hirigintza-hauspenei buruz ezarritakoaren kaltetan izan gabe, Iharduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Arautegian eta Ikuskizun Publikoen eta Laket Ihardueren Artarako Arautegi Orokorrean jasotakora ere joko baita.

6. Errekurtsoak.

Ordenantza honetan agindutakoan oinarriturik hartzen diren Ebazpen edo akordioen aurka Birjarpeneko Errekurtsoa jar dakioke erabaki edo akordio horiek hartu dituen Organoari berari, hilabeteko epean, jakinarazpenaren egunetik kontatzen hasita.

Ordenantza honek ukitzen dituen ihardueren zerrenda.

I. multzoa:

Tabernak.

Jatetxeak-Otordu-etxeak.

Self-serviceak.

Kafetegiak.

Upategiak.

Gaztandegiak.

Hanburgesategiak-Krepe- dendak-Pizzeriak.

Sagardotegiak.

Snak-bar.

Kafe, te eta zuku-dastalekuak.

Txokoak.

Kultur elkarteak.

Laket elkarteak.

Gastronomi elkarteak.

Izozkitegiak.

Alderdi politikoen lokalak, sukaldea baldin badute.

II. multzoa:

Bolatokiak.

Pubak.

Whisky-dendak.

Taberna amerikarrak.

Disko-tabernak. VI. ATALBURUA HIRITARTZEKO ESKUHARTZEAK

88. art. Espazioen katalogazioa.

Lurzoruaren Legean eta Histori Ondarearenean, eta Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 17ko 189/1990 Dekretuan xedatutakoa betez, Herrigune Historikoko herri espazioen katalogazioa egin da.

Herri erabilerako espazio libreak sailkatzeko irizpideak, histori interesari, hiri-bilbearen baitan duten adierazgarritasunari eta multzoaren inguru-balioari loturik balioztatzeko aukera ematen dutenak dira. Aipatutako irizpide hauek Herrigune Historikoari aplikatuz gero, honako sailkapen hau sortzen zaigu:

1. Aparteko izaeraz histori eta forma ezaugarri bereziak edukitzeaz gain, balio historiko-artistiko nabarmeneko eraikuntzak biltzen dituzten espazioak.

Gudarien Plazaren ingurua hain zuzen.

2. Histori, hirigintza edo eraikuntza irizpideetarikoren bat nabarmen azaltzen duten espazioak; hau da, gaur egun duten balio orokorra, birgaitu ondoren izan dezaketena baino handiagoa duten espazioak.

Plaza Berriren kasua, esate baterako.

3. Potentzialtasun-maila handia duten espazioak, halako moldez ezen, hainbat elementu eransteko edo kentzeko, berrantolatzeko edo birmoldatzeko tratamendu baten bidez, hobekuntza nabarmena izan baitezakete inguru zein funtzionaltasun-ezaugarrietan.

Atal honetan sartuko genituzke Eremuko gainerantzeko herri espazioak eta kaleak.

4. Sorkuntza berriko espazioak.

Sortu berriak izaki, eta birgaitze prozesu osoarentzat euskarri beharrezko edo komenigarrizkotzat hartzen direla, Plan honen ondorioetarako babestutzat jotakoak dira.

Esate baterako, U.A.A.1.1., U.A.A.1.2 eta U.A.A.1.3. izeneko Jarduketa isolatuetako Batuneetako espazio irekiak.

Era berean, ekimen pribatuko gauzatze batuneak burutzearen ondorioz lagatzen diren lursailak direla-eta, Sistema orokorrari edo Auzoko Sistemari eransten zaizkion espazioak ere.

89. art. Eskuhartze-motak.

Espazio desberdinen formulazio-egoera eta erabileren aurrikuspenaren arabera, hiru eskuhartze mota bereizten dira:

1. Kontserbazioa.

Beharrezko mantenimendu-lanak dira, forma-baldintzak aldatu beharrik ez dagoen espazioetan burutuak, eta inguruari egokitutako eta egoera onean dauden materialez zertzen direnean.

2. Birjarpena.

Egun dauden elementu eta materialak neurri batean edo erabat ordezkatzea da, hondatuta daudelako edo eskas edo desegoki gertatzen direlako hain zuzen.

3. Berritzea.

Espazioaren forma-baldintzak aldatzea da, honen itxura eta funtzionaltasuna hobetzearren betiere, eta horretarako espazioaren diseinu berria egingo da, elementu desegokiak desagertaraziz.

Sailkapen hau ez da eskuhartze mistoen kalteko izango, inolaz ere.

90. art. Eskuhartze-mota desberdinak espazio desberdinetan aplikatzea.

1. 88.1 artikuluan adierazitako espazioak.

Baimenduta daude birjartzeko eta kontserbatzeko eskuhartzeak, aurrekoarekiko errespetu handiz burutuak, bai hiri-elementuetan bai eraikinetan.

Katalogatutako eraikinak bere arau espezifikoak beteko ditu, eta besteak baldintza egokietan kontserbatuko dira, elementu desegokiak kendu beharko badira ere. Ordezkapen edo berritze kasuetan, arreta eta kontu handiz jokatuko da Proiektua gauzatzeko eta kontrolatzeko; horrelakoetan, dokumentazio osagarria aurkeztu beharko da Proiektuarenarekin batera.

Galarazita daude bistako elementuak eta instalazio eta zerbitzuen airetiko lineak.

Galarazita dago era guztietako ibilgailuen zirkulazioa, udal zerbitzuenak, larrialdietakoak eta 3,5 Ta baino gutxiagoko ibilgailuen zamalanekoak izan ezik.

Galarazita dago ibilgailuentzako lurgaineko aparkaleku publikoa, trafikoa edo aparkamendua eragiten duten iharduerak bezalaxe.

Galarazita dago biltegiratzeko edo industri iharduera oro.

Merkataritza-instalazioek bete egin beharko dituzte babes integraleko eraikinetako behe-oinen tratamendurako emandako arauak. Taberna, jatetxe eta antzeko establezimenduetako kanpo-altzariak diseinu egokikoak izango dira.

Dagoen landaretza errespetatu egin beharko da, bai espazio publikoan bai hauetatik ikusgarri gertatzen diren pribatuetan ere, lehendik dagoen eraikuntzarentzako kaltegarriak ez direnean betiere.

Espazioz kanpoko edozein eraikinek, espaziotik ikusgarri direnean behintzat, barne-eraikinen baldintza guzti-guztiak beteko dituzte.

Erabiliko diren elementu eta materialak tradizionalak izango dira, eta harria erabiliko da zoladurarako, lauzatik galtzadarriraino hain zuzen, edota uharrizko zoladura historiatuak, baldar eta irregularrak alde batera lagata betiere. Hiri-altzariak, halaber, harrizkoak izango dira (xaflatuak erabili gabe, alegia). Galarazita dago material aurrefabrikatuak, sintetikoak edo isladatzaileak erabiltzea, diseinu desegokiko elementuak erabiltzea bezalaxe. Ondorio hauetarako, Udal Zerbitzu Teknikoek izaera tradizionaleko forma-soluzioen katalogoa itxuratuko dute.

2. 88.2 artikuluan adierazitako espazioak:

Lehen mailako espazioetan diren baldintza berberak izango dira arau, honako aldaketa hauez bada ere:

Galarazita dago ibilgailu-mota ororen zirkulazioa, udal eta larrialdietako zerbitzuetakoena izan ezik.

Baimenduta dago berritzeko eskuhartzea, kontserbazioa eta birjartzea bezalaxe.

Merkatal instalazioek beheko oinen tratamendurako ezarri diren arau berberak beteko dituzte, eraikin bakoitzaren kalifikazioaren arabera.

3. 88.3 artikuluan adierazitako espazioak:

Aurreko atalean diren baldintza berberak izango dira arau, espazio horien ingurugiro eta funtzio-egokitzapena lortzearren berritzeko eskuhartzeak onartuko diren aldeaz. I. ERANSKINA BIRGAITZEKO LANAK

Uztailaren 17ko 189/90 Dekretuak mailaketa bat ezartzen du eraikuntza-eskuartze desberdinetan egiten diren eraikuntza eta lan desberdinen inguruan, lanen gauzatze hurrenkeran zentzuz jokatzearren eraikuntza-logikaren baitan, eta baliabide ekonomikoak ahalik eta zuzenen erabiltzearren, bizigarritasuneko beharrik oinarrizkoenak estaltzera zuzendutako eskuhartzeei lehentasunez lagunduz eta abantail handiagoak eskainiz.

1. Eraikuntza-batune batek hirigintza-egokitasuna izateko behar diren lanak.

Eraikuntza-batune bati edo eraikin bati hirigintza-egokitasuna ematera zuzendutako lanak dira, edota antolaketa gauzatzeko beharrezko eragiketa materialak egiteko aukera emango dutenak, eraikuntza-batune bat edo eraikin bat, antolamenduak dituen helburuekin bateraezina delako erabat, oso-osorik edo zati batez kentzeko egiten direnak bezalaxe. Hauen artean, ondokoak aipa ditzakegu:

a) Eraikineko estalkiak, solairuak, murruak edo beste edozein egitura elementu eraistea, edo eraikuntza-batuneko urbanizazioko sailetakoak.

b) Aipatutako eraisketa hauetatik ondorioztaturiko egitura elementuen tinkotzea.

c) Itxitura, estaldura eta, hala egokituz gero, sailak hiritartzeko elementu berriak jartzea eraikuntza-batunean, a) atalean jasotako lanen ondorioz duen egoera berriari egokituz.

Eta a) atalean jasotako eraisketa lanen ondorioz, eraikuntza-batunean egin behar diren bestelako lanak eraikinaren egitura edo eraikuntza-egokitzapenerako lantzat katalogatuko dira, edo etxebizitzetako bizigarritasun baldintzak egokitzekotzat bestela.

2. Egitura eta eraikuntza egokitasuna izateko eta egoera honetara heltzeko eraikin batek izan behar dituen baldintza orokorrak.

Baldintza orokorrak.

1. Egitura eta eraikuntza elementuen tinkotasun eta segurtasunari buruzkoak.

Behar bezalako zimentazioa edukitzea.

Egitura elementuak osatzen dituen materiala hondatuta ez egotea, honen erresistentziak inolako aldaketarik jasan ez duela ziurtatuz.

Euste- elementuetan inolako makurketa zein okerdurarik ez izatea.

Habe eta solairuetan gezirik ez izatea.

Euste-elementuek su-kontrako erresistentzia izatea.

Eraikineko hegalkin desberdinak osatzen dituzten elementuak ez erortzeko segurtasun-bermea.

Erorketarik gertatuz gero, segurtasuneko elementuek eutsirik jarraituko duten bermea.

Segurtasun bermea beste hainbat elementu erortzeko arriskuaren aurrean, hala nola teilak, fatxadako xaflak, tximiniak, ateburu eta leihoburuak, leiho-isurkiak eta kristalak.

2. Sartzeko moduari buruzkoak:

Kale bidetik edo espazio publikotiko sarrera independientea.

Oztoporik ez izatea etxebizitzetan sartu ahal izateko.

3. Euria eta hezetasunaren aurreko iragazkaiztasunari buruzkoak:

Itoginik ez izatea.

Estaldura osatzen duten elementuak oso- osorik izatea.

Estalkian behar ez den elementurik ez izatea.

Fatxadetan hezetasunik ez izatea.

Zoru, murru eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

4. Instalazioen egoera onari buruzkoak:

Instalazioen iragazkaiztasuna eta funtzionaltasuna.

Instalazio elektriko orokorra, horman zein hoditan sartua.

5. Istripu eta ezbeharren aurreko segurtasun neurriei buruzkoak:

Suitzalgailuak NBE-CPI-96 arauarekin bat jarrita egotea, eta segurtasun hori bermatuko duten beste eraikuntza-neurri batzuk ere aplikatzea.

Karel eta beste eraikuntza-elementu zenbaiten segurtasun baldintzak.

Egitura eta eraikuntzaren egokitasunerako obrak.

1. Egitura eta eraikuntza elementuen tinkotasun eta segurtasunari buruzkoak.

Zimentuen altxairatzea.

Egiturako sendogarriak (zutoinak, habeak, solairuak, estalkiak).

Egiturako elementuak suaren kontra babestea.

Fatxadak eta mehelinak tinkotzea.

Hegalkin elementuak tinkotzea, hala nola balkoiak, teilategalak eta erlaitzak.

Beste hainbat elementu, hala nola teilak, fatxadako xaflak, tximiniak, ateburu eta leihoburuak, leiho- isurkiak eta kristalak.

2. Sartzeko moduari buruzkoak:

Eraikinetako sarbide egokia lortzeko beharrezkoak.

3. Euria eta hezetasunaren aurreko iragazkaiztasunari buruzkoak:

Estalkiko landareak kentzea.

Erreteila egitea.

Fatxadako errepasoak eta iragazkaizte-lanak.

Kanpo-arotziaren errepasoak eta birjartze lanak.

Zoru, murru eta bestelako elementuetan hezetasunik ez izatea.

Ateburu, leihoburu eta leiho-isurkinen errepasoa eta birjartzea.

Kristalak birjartzea.

Junturak ixtea.

Lurrinketak desagertaraztea.

4. Instalazioen egokitasunari eta birjarpenari buruzkoak:

Instalazioen errepaso eta birjartzea.

Instalazio elektrikoaren errepaso eta birjartzea, honen baitan jasoz hariak paretan edo hoditan sartzea, diferentzialak jartzea, kontagailuen sistema egokitzea, hartune elektrikoa egokitzea.

5. Istripu eta ezbeharren aurreko segurtasun neurriei buruzkoak:

Egiturako elementuen babesa.

Sukalde, tximinia eta antzeko beste elementuen errepasoa eta birjartzea.

Detektagailuak.

Suitzalgailuak.

Ebakuazio sistema.

Karelak.

3. Etxebizitzetako bizigarritasun baldintza gutxienekoak, eta egoera honetara heltzeko obrak.

Etxebizitzetako gutxieneko bizigarritasun baldintzak.

1. Etxebizitzak gutxienez bi espazio bizigarri bereizi edukiko ditu, sukalde, jangela, egongela, logela bikoitz bat eta komuna bat hartuko dituztenak.

Sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak ezin dira espazio berean jarri.

2. Gela guztiek independienteak izan behar dute, hau da, gela batera joateko ez da beste batetik igaro behar, ezta komunera joateko baldin bada ere. Logela bakar bat dagoen kasuetan, komuna honi erantsirik egon ahal izango da.

3. Espazio bizigarriek, komuna, sukaldea eta jakitokia alde batera lagata, kanporako irekiune kristaldunak edukiko dituzte. Arkitektura aldetik irtenbidea bideraezina den kasuetan, espazio bat argitutako beste baten bidez argitzeko baimena emango da, azkeneko hau goiko argizulo batez, galeria batez edo antzeko beste espazio batez behar beste argituta

baldin badago. Honen bidez argitzen den azalerak, eskailera-kaxatik zeharreko argiztapenaren kasuan izan ezik, zeren eta horrelakoetan aipatu balioen erdira jaitsi ahal izango baita.

4. Espazio guztiek, komun, sukalde eta jakitokirakoek izan ezik, kanporantzako aireztapena edukiko dute, eta honen azalera argiztapen-azaleraren heren batekoa izango da. Hirugarren atalean onartutako gauza berberak onartuko dira honetan ere.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunak ezin dira beste gela baten bidez aireztatu, eta aireztapen beharturako sistema bat eduki beharko dute, aire-berriztapena eta honen garbitasuna ziurtatzearren.

Sukaldeak, beti, erauzketa beharturako sistema bat eduki beharko du, independientea berau, lurrin, gas edo keak atera ahal izatearren.

5. Espazio bizigarriei argiztapena eta aireztapena ematen dieten patioek, sortu berriak edo birmoldatuak baldin badira, gutxienez 7 m2-ko azalera edukiko dute, eta gutxienez bi metroko argi zuzena.

Dagoeneko patiorik baden kasuetan, honetan inolako aldaketarik egiten ez bada, egungo neurriak mantendu ahal izango dira.

6. Etxebizitzak gutxienez 33 m2-ko azalera erabilgarria edukiko du.

Espazio desberdinen azalerek ez dute ondoren zerrendatzen direnetik behera egingo:

Sukaldea 5 m2

Sukaldea-jangela 8 m2

Egongela 10 m2

Logela nagusia 10 m2

Logela bikoitza 8 m2

Logela sinplea 6 m2

Bainugela 1,5 m2

Korridorea 1,5 m2

Etxebizitza guztiek gutxienez logela nagusi bat eduki beharko dute.

Sukalde, egongela eta jangelak hartzen duten eremu osoa ez da 18 m2 baino txikiagoa izango.

7. Egituraren segurtasuna egokia den eraikinetan dauden etxebizitza guztietan mantendu ahal izango dira egungo altuerak, baldin eta 220 cm-koak edo handiagoak badira.

Txapitula erako espazioetan, ez dira metro karratu erabilgarritzat zenbatuko 120 cm-tik beherako altuera librea daukaten azalerak, beren bolumena azalera berdineko eta 220 cm-ko altuerako gela bati dagokiona baino handiagoa baldin bada.

8. Behe-oinean etxebizitzarik baldin badago, hauen isolamendu termikoa eta iragazkaiztasuna ziurtatu beharko da, material hidrofugoak eta isolatzaile egokiak erabiliz.

9. Ur beltzen isurketa, hodi iragazkaitz eta aireztatuez, estolda-sare nagusira bideratuta edukitzea. Horrelako sarerik izan ezean, hodi septikoak erabiliko dira, egokiak betiere, isurkina arazteko aukera izatearren ur korrontean edo lurrean bertan isuri aurretik.

10. Bainugelak, gutxienez, komuna, konketa eta dutxa izango ditu, eta polibanak edo bainuontzi erdiak erabiltzea komeni da, ahal den guztietan.

11. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Araudia beteko du.

Etxebizitzen bizigarritasun baldintzak egokitzeko obrak:

Etxebizitzaren barne-banaketa berria.

Terraza edo beste kanpo-espazio batzuk ixtea, baldin eta horrela etxebizitza edo beronen espazioak Eranskin honetako 6. ataleko 3. puntuan ezarritako gutxieneko azalerara heltzea eragiten badute.

Iturgintza eta saneamenduko barne-instalazioa, eta berauek berritzea etxebizitzetako bizigarritasun baldintzak egokitzearren.

Elektrizitateko barne-instalazioa, Behe Tentsioko arautegiaren arabera.

Isolamendu termiko eta akustikoa, bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak estaltzearren.

Sukalde, bainugela eta komunen aireztapen behartua.

Argiztapen naturala.

Aireztapen naturala.

Sukaldeko oinarrizko instalazioak.

Kanpo- jarduerek eragiten dituzten akabera-lan guztiak (zarpeatuak, alikatatuak, zorua botatzea, arotziak, pintaketa lanak).

Adierazitako lanez gain, etxebizitza baten bizigarritasuneko baldintzak egokitzeko lantzat hartuko dira indarrean dagoen antolamenduan adierazitako bizigarritasuneko baldintzak lortzera zuzenduak.

Establezimenduen gutxieneko baldintzak.

1. Altuerak.

Jendea ibiliko den azalerak zorutik sabaira izango duen gutxieneko altuera librea Eraikuntzari buruzko Udal Ordenantzetan adierazitakoa izango da.

Establezimendu hauetan jarri eta jendeak erabiltzeko diren ateek gutxienez 2,10 m-ko altuera eduki beharko dute.

2. Komunak.

2.1. Komunetako aireztapena era naturalez burutu ahal izango da diren baoen bidez. Derrigorturiko aireztapena den kasuetan, eta 200 m2-tik beherako lokaletan, fatxadarako edo patiorako irtenbidea edukitzea baimenduko da.

Aireztapen hau fatxadara egiten den kasuetan, irteera honetan sareto bat izango da, espaloiko sestratik 2,3 m- ko gutxieneko altueran jarria.

Aireztapena derrigortua denean, kontrolatu egin beharko da, aireak, irteten duenean, inolako eragozpenik sor ez dezan.

2.2. Bainugela bakar bat jartzea ere baimenduko da, honetan komuna eta konketa izanik gutxienez, pixatokia jartzea komeni delarik lokalaren azalera gutxienekoa denean.

2.3. 50 m2-ko azalera publikotik gora, bi bainugela jarri beharko dira ezinbestez, komun banaz eta konketa-inguru amankomunaz.

3. Lokalen kokapena.

Ordenantza honetan jasotako jarduerak, etxebizitza- eraikinetan kokatzen badira, oro har merkataritzarako behe-oinetan egongo dira, eta galarazita dago horrelakoak goi-oinetan kokatzea; izan ere, lokal hauetarako sarbide zuzena behar da kaletik, eta zeharo debekatuta dago higiezineko ataritiko edo eskailera-kaxatiko sarbide oro.

4. Egitura elementuak.

Ordenantza honek ukitzen dituen establezimenduak irekitzeko, ezinbestekoa izango da aurrez Udalari goi-mailako arkitekto batek baimendutako egiaztagiria aurkeztea, bertan jasoz lokaleko egitura elementuek beharrezko egonkortasun eta erresistentzi baldintzak betetzen dituztela, emanak izango diren erabilerak gauzatzeko.

Ziurtagiri honek, dagokion Lanbide Elkargoaren bisatua beharko du derrigorrez.

4. Eraikinetako eta etxebizitzetako elementu amankomunen eta/edo pribatuen akabera baldintza orokorrak.

Eraikin baten eta etxebizitzen akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioei egokitutzat jotzen da, egitura eta eraikuntza egokitasuna dutelarik eraikinek, eta etxebizitzek bizigarritasun baldintza onak dituztela, akabera orokorra eraikuntza onaren printzipioei jarraiki burutzeko lanak egin direnean elementu amankomun eta pribatuetan. Atal honetan sartuko dira eraikinetako elementu amankomunen akabera orokorrerako lanak, eta baita etxebizitzetako elementu pribatuetan eginikoak ere, hala nola zarpeatuak, alikatatuak, zoruak botatzea, arotziak, pintaketa lanak eta beste zenbait, baldin eta, dagokion administrazio organoan, hauek aurrez erakusten zuten egoera txarra egiaztatzen bada.

Etxebizitzek behar beste instalazio amankomun edukitzera zuzendutako obrak ere hauetakotzat hartuko dira; instalazio amankomun hauek, besteak beste, tximistorratzak, ikus-entzunezko hedabideetarako antenak edo gasaren sare orokorrak izan daitezke, berokuntza edo gasaren instalazio pribatuekin edo etxebizitzak energi aurrezpenerako egokitzeko obrekin batera.

5. Etxebizitzak eta hauetarako sarbideak minusbaliotasunak dituzten pertsonek erabil ditzaten egokitzeko baldintzak.

Etxebizitzek eta berauen sarrerek minusbaliatuen kolektiboari aplika dakiokeen arautegiak ezartzen dituen baldintzak betetzen dituztenean, minusbaliatuek erabiltzeko egokiak direla joko da. Eskumena dagokion administrazio organoak, aurrez emandako aldeko txosten batez, baimena eman ahal izango du etxebizitza baten baitan egin beharreko zenbait obra aurrekontu babesgarrian sartzeko, baldin eta, aipatutako arautegian berariaz aurrikusita egon ez arren, obra horien helburua edozein minusbaliotasun dela eta etxebizitzan bertan sortutako mugak gainditzea bada. II. ERANSKINA ANTOLAKETATIK KANPOKO ERAIKUNTZA

1. Antolaketatik kanpoko eraikinak.

Hiri Antolaketako Arau hauen 30. artikuluan ezarritakoarekin bat, derrigorrez kendu beharrekoen artean sartu dira honako eraikin hauek:

U-3 eraikuntza- batuneaordezkapenik gabe.

S-8 eraikuntza-batuneaordezkapenik gabe.

S-10 eraikuntza-batuneaordezkapenik gabe.

S-14 eraikuntza- batuneaordezkapenik gabe.

S-16 eraikuntza-batuneaordezkapenik gabe.

M-53 eraikuntza-batuneaordezkapenaz (M.53 E.B.).

L-3 eraikuntza-batuneaordezkapenaz (S.U.3.5. E.B.).

Txabolak eta estalpeak oro har.

2. Antolaketa partzialetik kanpoko eraikinak.

1. Ondoren zerrendatzen diren eraikinak, Hiri Antolaketako Arau hauetako 31. artikuluan adierazten diren eraginetarako, antolaketa partzialetik kanpokotzat jotzen dira:

M-33 eraikuntza-batunea, egungo begiratokia eraisteko edo aluminiozko arotziaz ordezkatzeko baldintzapean.

M-35 eraikuntza-batunea, Segundo Izpizua kalerako behe-oinean erantsitakoa eraisteko baldintzapean.

M-41 eraikuntza-batunea, Segundo Izpizua kalerako behe-oinean erantsitakoa eraisteko baldintzapean.

M-45 eraikuntza-batunea, M-43 eraikuntza-batunearen parean, Segundo Izpizua kalera begira erantsitako paretak eta estalpeak eraisteko baldintzapean.

M-55 eraikuntza-batunea, Segundo Izpizua kalerako behe- oinean erantsitakoa eraisteko baldintzapean.

M-57 eraikuntza-batunea, Txirrita kaleko behe-oinean erantsitakoa eraisteko baldintzapean.

M-12 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

M-16 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

M-40 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

G-6 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-3 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik beheko oinean ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-11 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-25 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-33 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-35 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

K-37 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko eta terraza moduan eratutako estalkia kentzeko baldintzapean.

B-2 eraikuntza-batunea, karkaban eginiko lerrokaduratik ateratzen diren zatiak eraisteko baldintzapean.

M-56 eraikuntza-batunea, atzeko patioan sartzen den eraikin zatia eraisteko baldintzapean (bakar-bakarrik goiko oinei dagokie).

K-49 eraikuntza-batunea, atzeko patiorako eginiko lerrokaduratik ateratzen den zatia (goiko oinetan) eraisteko baldintzapean (3,00 metro pareko edo Nagusia, 56-ko eraikineko atzeko lerrokaduretik).

K-10 eraikuntza-batunea, lurzati libre eraikiezinean dagoen kotxe-tokia eraisteko baldintzapean.

L-1 eraikuntza-batunea, Sta. Kruzeko Umiliatokiaren parean eta beheko oinean kokatutako erantsia eraisteko baldintzapean.

M-2 eraikuntza-batunea, estalkiko txafla uhindun zeharrargia kentzeko baldintzapean.

M-34 eraikuntza-batunea, hirugarren oineko pertsianen kanpo-kaxak kentzeko baldintzapean.

M-44 eraikuntza- batunea, egungo estalki laua eraisteko baldintzapean.

M-51 eraikuntza- batunea, lehen oineko adreiluzko karela eraisteko baldintzapean.

G-7 eraikuntza-batunea, Atzieta kaleko pasabide zaharreko hormigoizko oinarria eraisteko baldintzapean.

G-14 eraikuntza-batunea, Atzieta kaleko airetiko pasabidea eraisteko baldintzapean.

2. Honako elementu hauetakoren bat duten eraikinak:

Elementu eta material desegokiz eratutako beheko oinak.

Material desegokiz eginiko estalkiak.

Balkoi okupazioak.

Lurzatiko patioak goiko oinetan okupatzea.

III. ERANSKINA LEHENTASUNEZKO INTERESA DUTEN JARDUERA EDO NEGOZIO BABESTUEN KATALOGOA

Eusko Jaurlaritzaren 189/90 Dekretuko 13.q eta 24.5 artikuluekin bat, baimendutako Jardueren katalogoa eratu da, lau kategoriatan sailkaturik, aipatutako Dekretuko berrogeita hirugarren artikuluko bigarren pasartean jasotakoaren ondorioetarako. Erabileren Ordenantza honek baimendutako beste jarduerek, katalogatuta agertzen ez direlarik, laguntzak jasotzeko eskubiderik ez dutela ulertzen da.

1. kategoria.

Artesautza eta artesau lantegi txikiak, etxebizitza erabilerarekin bateragarriak.

Jarduera eta zerbitzu sozio- kulturalak eta hezkuntza arlokoak:

Arte-galeriak, ikuskizun aretoak, haurtzaindegiak eta antzekoak.

Ostalaritza, Hotel eta Ostatu jarduera eta zerbitzuak.

2. kategoria.

Lehen mailako merkataritza: Elikagaiak eta oinarrizko produktuak, hala nola drogeriak eta farmaziak.

3. kategoria.

Ostalaritza: tabernak, kafetegiak, disko-tabernak, jatetxeak, elkarte gastronomikoak eta antzekoak.

Bigarren mailako merkataritza: Altzariak, jantziak, ostilamendua, burdindegiak, estankoak, jostailu-dendak, etxetresna elektrikoak.

4. kategoria.

Jarduera eta zerbitzu tertziarioak: bulegoak, bulego profesionalak, etab. IV. ERANSKINA ERAIKUNTZAREN KATALOGOA

Eraikinen zerrenda, interes mailaren arabera.

Interes globalekoak. Monumentu Historiko-Artistiko izendatutako eraikinak, edo espedientea irekirik dutenak.

Kale Nagusia: M-2, M-14, M-16, M-20,M-42, M-13, M-15, M-17 eta M-21.

Kardaberaz kalea: K-28 eta K-46.

Gudarien Enparantza: G-1 eta G-2.

Eremuko beste zonetan: Leokako latsarria eta Sta. Kruzeko Umiliatokia.

Interes globalekoak. Beste eraikinak.

Kale Nagusia: M-3, M-5, M-9, M-19, M-33, M-45, M-57, M-10, M-12, M-18, M-22, M-32, M-38, M-46, M-50, M-58 eta M-60.

Kardaberaz kalea: K-7, K- 9, K-13, K-15, K-17, K-21, K-29, K-33, K-8, K-10, K-12, K-34, K-40, K-41 eta K-48.

Gudarien Enparantza: G-3, G-4, G-6, G-7, G-8, G-9, G-10, G-11, G-12, G- 13 eta G-14.

Eremuko beste zonetan: N-12, A-4, A-6, A-41, B-2, U-1, E-2, Lizeagako Bidezubia eta Oinezkoen Pasabidea.

Interes partzialeko eraikinak:

Kale Nagusia: M-11, M-25, M-35, M-37, M-41, M-43, M-47, M- 49, M-51, M-6, M-44, M-52 eta M-54.

Kardaberaz kalea: K-23, K-25, K-31, K-37, K-39, K-51, K-18, K-22, K-24, K-36 eta K-44.

Eremuko beste zonetan: Z-5.

Interesik gabeko eraikinetan:

Kale Nagusia: M-7, M-23, M-27, M-29, M-39, M-53, M-55, M-4, M-8, M-24, M-26-28, M-34, M-36, M-40 eta M-56.

Kardaberaz kalea: K-3, K-5, K-11, K-19, K-35, K-43, K-45, K-47, K- 49, K-2, K-4, K-6, K-14, K-16, K-20, K-26, K-30, K-32, K-38, K-42, K-50, K-54, K-56- 58, K-60, K-62 eta K-68.

Eremuko beste zonetan: U-3, S-8, S-10, S-14, S- 16, Z-7, Z-9, Z-2, A-45, A-39, L-1, L-3, A-8, A-12, A-16, A-30, P-6 eta P-12.

Alterazio degradatzaileak dituzten eraikinak:

Kale Nagusian honako eraikuntza-batune hauek:

M-2, M-8, M-12, M-20, M-22, M-32, M-36, M-42, M-7, M-11, M-27, M-29, M-33, M-35, M-47, M-51.

Kardaberaz kalean honako eraikuntza-batune hauek:

K-6, K-14, K-30, K-32, K-36, K-44, K-46, K-11, K-23, K-25, K-43, K-45, K-47, K-49.

Gudarien Enparantzan honako eraikuntza-batune hauek:

G-8, G-10, G-11, G-12, G-13.

E.I.E.aren beste alderdietan, honako eraikuntza-batune hauek:

A-8, S-10, Z-7. V. ERANSKINA ESPAZIO IREKIEN KATALOGOA

1. maila.

Gudarien Enparantza (S.L.2).

2. maila.

Plaza Berria (S.L.4.).

3. maila.

Herriguneko karkabak (S.L.5).

Ezkien Pasealekua (S.G.1).

Kale Nagusia (S.L.3).

Kardaberaz kalea (S.L.6).

Nafarroa kalea (S.G.1.).

Zapa kalea (S.L.5 eta S.L.6).

Atzieta kalea (S.L.1).

Juan de Urbieta kalea (S.G.1. eta S.L.3).

Segundo Izpizua kalea (S.G.1).

Elkano kalea (S.L.1. eta S.G.1).

Atzieta parkea (S.G.2.).

Lizeagako parkea (S.G.2).

Leokako parkea (S.G.2).

Sortu berriak:

Ezkien Pasealekuko handitze lanak.

U.A.A.1.1. eskuhartze-batuneko espazioa.

U.A.A.1.2. eskuhartze-batuneko espazioa.

U.A.A.1.3. eskuhartze-batuneko espazioa.

S.G.1. eskuhartze-batuneko espazioa.