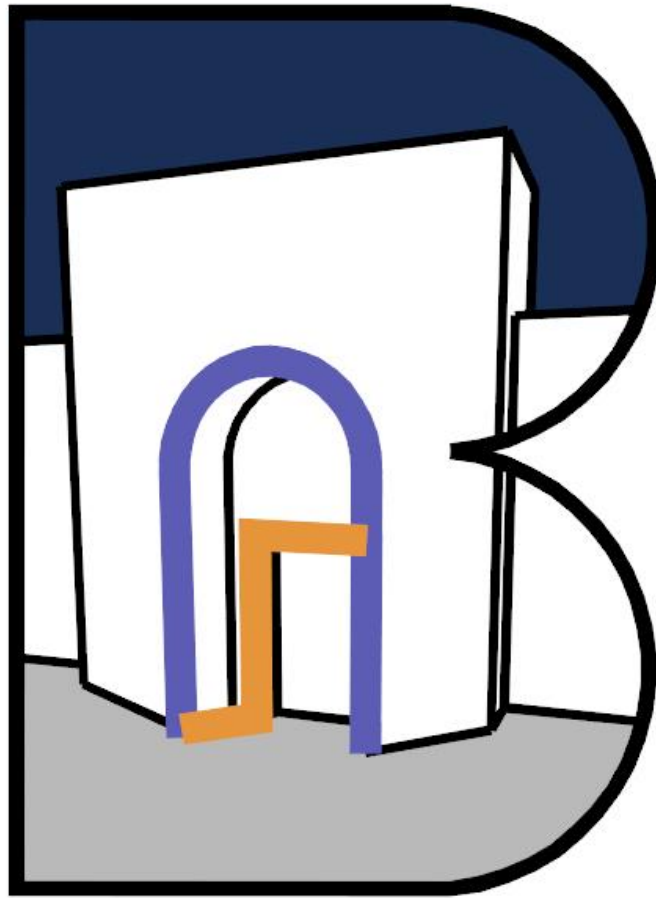


PLAN BEREZIA



BERMEOKO
ALDE ZAHARRA

B DOKUMENTUA

ARAUDIA ETA ORDENANTZAK

Sustatzailea
Promotor



BERMEOKo UDALA
AYUNTAMIENTO DE BERMEO

Erredaktore-taldea
Equipo redactor



Javier Martínez Callejo
Arkitekto Dr.

Markel Bollar Arrate
Hirigintza abokatua

Paula Amuchastegui Moreno
Arkitektoa

Pablo Maguregui López
Arkitektoa

Jon Ajuria Delgado
Arkitektoa

Jesús Sola Jiménez
Geografia eta historian liz.



Pilar Barraketa
Biologoa

Mirari Elósegui
Geologoa

I. TITULUA.- ARAUDI OROKORRA.....	1
1. Kapituluak.- XEDAPEN OROKORRAK.....	1
01. Artikulua.- Helburua	1
02. Artikulua.- Izaera	1
03. Artikulua.- Jatorria	1
04. Artikulua.- Plana aplikatzeko eremua.....	1
05. Artikulua.- Esparruaren mugen justifikazioa	1
06. Artikulua.- Indarraldia	2
07. Artikulua.- Eraginak.....	2
08. Artikulua.- Agiriak.....	2
09. Artikulua.- Interpretazioa	2
09 bis Artikulua.- Kostaldeei buruzko legeria	3
II. TITULUA - DEFINIZIOAK.....	5
10. Artikulua.- Zaharberritze zientifikoa	5
11. Artikulua.- Zaharberritze kontserbatzailea.....	5
12. Artikulua.- Zaintzea eta apaintzea.....	5
13. Artikulua.- Sendotzea.....	5
14. Artikulua.- Ordezkatzea.....	6
15. Artikulua.- Hirigintza arloko definizioak	6
16. Artikulua.- Eraikineko elementuen definizioa	6
III. TITULUA.- BERMEOKO GUNE HISTORIKOA BABESTEKO ARAUBIDEA.....	8
1. Kapituluak.- ARAUBIDE OROKORRA.....	8
17. Artikulua.- Aplikatze-eremua	8
18. Artikulua.- Eremu publikoak	8
19. Artikulua.- Babestutako eraikinak.....	8
20. Artikulua.- Sailkapena ezezteak.....	8
21. Artikulua.- Monumentuak	8
22. Artikulua.- Jabeen betekizunak	8
23. Artikulua.- Dokumentazioa	9
2. Kapituluak.- BABESTEKO MAILAK	9
24. Artikulua.- Sailkapena	9
25. Artikulua.- Kultura-ondasunak.....	9
26. Artikulua.- Hiri-esparruak	10
27. Artikulua.- Babes bereziko elementuak.....	11
28. Artikulua.- Babes ertaineko elementuak.....	11
29. Artikulua.- Oinarrizko babeseko elementuak.....	12
30. Artikulua.- Babes morfologikoko elementuak	12
31. Artikulua.- Inguruneagatik babesa duten elementuak	12
32. Artikulua.- Desadostasuneko elementuak.....	13
33. Artikulua.- Balioztapen partzialak	14
34. Artikulua.- Babes partziala	14
35. Artikulua.- Desadostasun partziala.....	14
36. Artikulua.- Babesik ez duten elementuak	14
IV. TITULUA.- ERAIKITZEKO ORDENANTZA	15
1. Kapituluak.- BABESTUTAKO ERAIKINAK	15
37. Artikulua.- Oinarrizko baldintzak.....	15
38. Artikulua.- Barneko konposizioaren baldintzak	15
2. Kapituluak.- OIN BERRIKO ERAIKINAK	16
39. Artikulua.- Araudia aplikatzeko eremua.....	16
40. Artikulua.- Jarduteko baldintzak	16

41. Artikulua.- Altuerak.....	17
42. Artikulua.- Okupazioa.....	17
43. Artikulua.- Hegalkinak.....	17
44. Artikulua.- Begiratokiak eta balkoiak.....	18
45. Artikulua.- Teilatu-hegalak.....	19
46. Artikulua.- Estalkiak.....	19
47. Artikulua.- Lerrokadurak.....	19
48. Artikulua.- Etxebizitza erabilera.....	19
49. Artikulua.- Ordezkatze-lerrokadurak.....	20
50. Artikulua.- Zanga, barruko patioan, eta abarrekoen ordezkatze-lerrokadura.....	20
51. Artikulua.- Sestrak.....	20
52. Artikulua.- Orubeen okupazioa.....	20
53. Artikulua.- Barruko edo lur-saileko patioak.....	21
54. Artikulua.- Bestelako erabilerarako eraikinak.....	21
55. Artikulua.- Barneko patioak jasotze obretan.....	21
3. Kapituluak.- BALDINTZA ESTETIKOEI BURUZKO ORDENANTZA.....	22
56. Artikulua.- Fatxadak.....	22
57. Artikulua.- Esekitokiak.....	23
58. Artikulua.- Terrazatako itxiturak.....	23
59. Artikulua.- Kartel eta iragarkiak.....	23
60. Artikulua.- Toldo eta markesinak.....	24
61. Artikulua.- Lore-askak.....	24
62. Artikulua.- Ehundura eta materialak.....	24
63. Artikulua.- Balkoien tratamendua.....	25
64. Artikulua.- Beheko solairuak.....	25
65. Artikulua.- Pasatzeko oztopoak kentzea.....	26
66. Artikulua.- Estalkiak.....	26
67. Artikulua.- Teknologia eta instalazioak.....	27
68. Artikulua.- Mehelinak.....	27
69. Artikulua.- Eustormak.....	28
70. Artikulua.- Erabilera pribatuko eremu libreak.....	28
ERANSKINA IV. TITULUARI: "Ordenantza grafikoak".....	29
TITULO V. TITULUA.- ERABILEREI BURUZKO ARAUDIA.....	30
71. Artikulua.- Erabileren sailkapena.....	30
72. Artikulua.- Baimendutako erabilerak.....	31
73. Artikulua.- Debekatutako erabilerak.....	31
74. Artikulua.- Erabilera toleratuak.....	31
75. Artikulua.- Aldi baterako erabilerak.....	31
76. Artikulua.- Behin-behineko erabilerak.....	31
77. Artikulua.- Eremu publikoko erabilera.....	31
78. Artikulua.- Administrazio erabilera.....	32
79. Artikulua.- Sarbide publikoko erabilera.....	32
80. Artikulua.- Institutuzioen erabilera.....	32
81. Artikulua.- Elkartze-erabilera.....	32
82. Artikulua.- Talde-erabilera.....	32
83. artikulua.- Zerbitzu-erabilera.....	32
84. artikulua.- Pribatizaturiko erabilera.....	33
85. artikulua.- Eraikin edo instalazioren batean oinarritzen diren edo oinarritzen ez diren erabilerak.....	33
86. Artikulua.- Hiri-ekipamenduko erabilera.....	34
87. Artikulua.- Hiri-ekipamenduaren elementuen zerrenda:.....	35
88. Artikulua.- Berdegune, eremu libre, errepede eta kaleak.....	35

89. Artikulua.- Berdeguneak.....	35
90. Artikulua.- Eremu libreak.....	36
91. Artikulua.- Berdegune eta eremu librean zerrenda:.....	36
92. Artikulua.- Kale eta errepideak.....	36
93. Artikulua.- Etxebizitzako erabilera.....	36
94. Artikulua.- Txikizkako merkataritzako erabilera.....	37
95. Artikulua.- Bulegoko erabilera.....	38
96. Artikulua.- Beheko solairuen erabilera.....	38

I. TITULUA.- ARAUDI OROKORRA

1. Kapituluua.- XEDAPEN OROKORRAK

01. Artikulua.- Helburua

Bermeoko Gune Historikoaren Babes eta Mantentzerako Plan Berezi honek, bere hiri-ehuna babestu, kontserbatu eta hobetu nahi du eta herriko ondare eraiki eta urbanizatuari balorea emateaz gain, ahalik eta egokien erabiltzea bilatzen du, Bermeoko Alde Zaharra Monumentu Multzo aitortzen duen abenduaren 22ko Eusko Jaurlaritzaren 396/1998 Dekretuak ezarritakoa jarraituz; horiek horrela, bertoko biztanleria hemen mantentzea bermatu nahi da eta horrekin batera, biztanleen bizi-baldintzak eta etxebizitzaren kalitatea hobetu nahi dira, eta komunitate-ekipamenduak eta aurreko helburuekin bateragarri diren jarduera ekonomikoak sustatu nahi dira.

02. Artikulua.- Izaera

Plan Berezi hau, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 72 artikuluan definitutako Plan Bereziaren mota batean sartzen da, eta aipatu legeak eta lege horren erregelamenduek plan bereziaren xedatutakoa honetan ere bete behar da. Horrez gain, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Babestutako Jarduerari buruzko Eusko Jaurlaritzaren Dekretuak (abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak) zehaztutakoa ere bete behar da.

03. Artikulua.- Jatorria

Agiri hau martxoaren 26ko Hirigintza Sailaren 233/2001 Foru Agindu bidez behin betiko onartu zen Bermeoko Gune Historikoaren Birgaitze Integraturako Plan Bereziaren berrikuspen bat da (Monumentu-Multzo aitortu zuen abenduaren 22ko 396/1998 Dekretuaren neurria egokitua zegoen bera).

04. Artikulua.- Plana aplikatzeko eremua

Plan Bereziak eragindako eremua honakoa da: Bermeoko Monumentu Multzoa eta aldameneko esparruen barruan dauden eraikin eta eremu guztiak. Agiri grafikoetan honi buruzko xehetasunak agertzen dira (O_01_Planoa_PLAN BEREZIAREN MUGAKETA).

05. Artikulua.- Esparruaren mugen justifikazioa

Bermeoko Gune Historikoaren Monumentu Multzoaren esparrua Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 22ko 396/1998 Dekretuan zehazten da. Bere aldameneko guneak ere sartzen dira, multzoan beraiekin integrazioaren antolaketa egiteko.

06. Artikulua.- Indarraldia

Babes eta Mantentzerako Plan Berezia hau behin betikoz onetsiz gero, Plana B.A.O.ean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko da indarrean. Planaren indarraldia mugagabea izango da, eta unean uneko zuzenketak egin ahal izango zaizkio.

07. Artikulua.- Eraginak

Plana Berezia indarrean jartzeak honako ondorioak izango ditu:

- a) Publizitatea, hau da, herritar guztiek Plana kontsultatu ahal izango dute, bai pertsonalki bai idazki baten bidez Planaren edukiaz eta aplikazioaz galdetuz. Kontsultak egiteko modua legez araututako eran izango da.
- b) Betearazte-indarra, horren ondorioz Plana Berezia aurreikusten dituen lanak eta proiektuak egiteko ahalmena izango da; aipatu lan eta proiektuak herri-onurakoak izango dira; desjabetzapenik edo lurren gaineko zorrik ezarri behar izanez gero, horretarako ahalmena izango da; eta oro har, Plan Berezia ezartzen duena behar bezala betetzeko, legez edo Plan beraren bidez aurreikusitako funtzioak erabili ahal izango ditu Udalak.
- c) Beharrezkotasuna, horren ondorioz Plan Berezia ezarritako jarduera guztiak zehatz-mehatz bete beharko dira eta betetze hori legez ere eska daiteke. Aipatu beharrezkotasunak Udala, herri administrazioko gainerako erakundeak eta herritarrak ere eragiten ditu.

08. Artikulua.- Agiriak

Honako agiriak osatzen dute plana:

- A. Memoria.
- B. Araudia eta Ordenantzak.
- C. Fitxak eta Katalogoa.
- D. Jarduketa programa eta ekonomia eta finantza-iraunkortasunari buruzko azterlana.
- E. Planoak.

Aldez-aurreko dokumentu osagarri gisa, bere gizarte-hirigintzako azterlana eta ingurumen azterlan estrategikoa ditu.

09. Artikulua.- Interpretazioa

1. Plan Berezia interpretatzeko planaren edukia eta txostenean adierazitako helburu eta xedeak aintzat hartuko dira.

Zalantza edo zehaztu gabeko punturik baldin badago, eraikigarritasun txikienaren aldeko interpretazioa nagusituko da. Gune librerik eta herri-ekipamendurik handienak uztearen aldeko interpretazioa, babestutako ondarea ahalik eta hobekien gordetzeko, paisaiako ingurune naturalean eta herriko irudian ahalik eta eragin txikiena izateko, jarraitzen duten usadioko erabilera eta jarduerak ahalik eta gutxien aldatzeko, eta denen interes orokorraren aldeko interpretazioak nagusituko dira.

2. Maila berdineko xehetasunak bata bestearen gainean jartzen direnean, ez daudenean argi edo kontraesanak badituzte era honetan konponduko dira: lehentasuna emango zaie xehetasun arautzaileei xehetasun deskribatzaile, informatzaile edo justifikatzaileen gainetik, eta, bigarrenik, idatzizkoei grafikoen gainetik. Azalerei dagokionez, beti jarraituko da benetako azalaren egiaztapen zehatzena.

Idatzitako xehetasun arautzaileen arteko ezberdintasunak edota kontraesanak era honetan konponduko dira: hirigintza antolaketaren helburu zehatzekin koherenteen den konponbidearen alde beti, edota, horrelakorik ez balego, zuzkidura publikoen azalera handiagoa edo ingurumen hobekuntza edo interes publiko handiagoa duenaren alde.

Xehetasun grafikoen arteko ezberdintasunak edota kontraesanak era honetan konponduko dira: kartografi-oinarri zehatzagoa duenaren alde beti, edota, horrelakorik ez balego, eskala txikiagoa duenaren alde.

3. Interpretazio edo argibideren batek arrazoizko zalantzarik sortuko balu, auzigaiari buruzko txosten juridiko eta teknikoak egin beharko da. Txosten horretan interpretazio ezberdinen arabera aukera guztiak agertuko dira eta Udaltzak erabakiko du interpretazio zuzena zein den. Erabakiz gero, interpretazioa Plan Bereziari erantsiko zaio, argibideko ohar gisa.

Interpretazioak puntu garrantzitsuei buruz izanez gero eta Agiriaren funtsezko xedapenen gain eraginik izanez gero, Plan Bereziaren aldarazpenen kasuan jarraitu beharreko izapideei ekingo zaie horiekin ere.

09 bis Artikulua.- Kostaldeei buruzko legeria

1. Itsasertzei buruzko Legearen III. tituluaren zehaztutakoaren arabera arautuko da ILJPren erabilera. Nolanahi ere, jabari publikoko lursail horietan egin nahi diren jarduketek dagokion gaikuntza-titulua izan beharko dute.

2. Babes-zortasuneko zonako erabilerek Kostaldeei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakoa bete beharko dute, eta eremu horretan baimendutako erabilerak izan beharko dituzte, Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimenarekin.

3. Kostaldeei buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan ezarritako itsasorako igarobide-eta sarbide-zortasunak errespetatzen direla bermatu beharko da, hurrenez hurren, eta 30. artikuluan eragin-eremurako adierazitako baldintzak betetzen direla.

4. Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartzean jabari publikoko edo zortasun-eremuko obrak eta instalazioak Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.
5. Saneamendu-sareko instalazioek Kostaldeei buruzko Legearen 44.6 artikuluan eta horrekin bat datozen erregelamenduetan adierazitako baldintzak bete beharko dituzte.
6. Muga horiek kontuan hartu beharko dira edozein lurzoru-motatarako, edozein dela ere lurzoru horren hirigintza-sailkapena eta -kalifikazioa.

Babes Katalogoan sartzen diren higiezin, elementu edo instalazio guztietarako, baldin eta ILJPko lurretan edo babes-zortasuneko lurretan badaude, Kostaldeei buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa bete beharko da, dagokion fitxak ezartzen duen babes-araubidea gorabehera.

Elementu horiek ILJPn katalogatzeak ez du esan nahi Estatuko Administrazioak kontserbatu behar dituenik, ILJPren gaineko titulartasunaren ondorioz. Betebehar horiek emakidaren titularrari dagozkio, eta, subsidiarioki, Udalari, katalogazioaren sustatzailea den aldetik.

II. TITULUA - DEFINIZIOAK

10. Artikulua.- Zaharberritze zientifikoa

Eraikin edo instalazioetan eta, egoki izanez gero eraiki gabeko lurretan egiten den esku-hartze eraikitzailea da. Berriazko kultur baloreak edo balore arkitektoniko edo historikoak direla kausa, hiriko ehunean garrantzia nabarmena daukaten eremuei dagokie. Horren helburua lur horien nolakotasunak kontserbatzea eta baloratzea da, horren bidez lur horietan balore horietarako egoki izan daitekeen erabilera edo erabilerak ahalbidera daitezen. Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 1. eranskinean (III.3 zatian) definitutakoa da.

11. Artikulua.- Zaharberritze kontserbatzailea

Eraikin edo instalazioetan eta, egoki izanez gero eraiki gabeko lurretan egiten den esku-hartze eraikitzailea da. Kultur balore edo balore arkitektoniko edo historiko hain nabarmenik ez duten eremuei dagokie, baina eremu horiek ondare eraikitakoaren zati interesgarri bat dira, izan ere antzinako giro historikoko osagarriak dira, edo tipologiaren ikuspuntutik elementu esanguratsuak dira, bai barruko antolamenduagatik, antolamendu bertikaleko elementuen kokapenagatik, lur-sail gaineko kokapen eta antolamenduagatik edo beste motatako ezaugarri morfologikoagatik. Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 1. eranskinean (III.3 zatian) definitutakoa da.

Berriztatze kontserbatzaileko jardueretan, eraikina oro har mantentzearekin batera, Antolamenduko planoetan ez egokitzen hartutako elementuak ezabatzea ere nahitaezkoa izango da.

12. Artikulua.- Zaintzea eta apaintzea

Eraikinetako akaberako elementuak konpondu, berriztatu edo ordezkatzeko egiten den esku-hartze eraikitzailea da. Beste helburu batzuk honakoak dira: eraikinek behar dituzten bizigaitasuneko gutxieneko baldintzak mantentzea edo lortzea, bizitzeko egoki diren tokien argitasuna eta aireberritzea hobetzea, horretarako fatxadetan hutsuneak irekitzea edo aldatzea beharrezkoa bada ere (Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 1. eranskineko III.3 zatia).

Aipatutako lanek ez dute ezelako eraginik izango eraikinaren egonkortasunean, ez zimendapenean, ez egitura sostengatzailean, ez eta estalkiaren egituran ere.

13. Artikulua.- Sendotzea

Kontserbatu eta apaintzeko esku-hartzeen helburuei begira egiten den esku-hartze eraikitzailea da. Horrekin batera, eraikinaren egonkortasuna hobetzeko asmoa du, egituretako elementuak berriztatu eta ordezkatu (Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 1. Eranskineko III.3 zatia).

14. Artikulua.- Ordezkatzea

Eraisteko esku-hartzea Oin Berri bati loturik doanean, biek batera hartzen duten izena Ordezkapen esku-hartzea da, betiere Berreraikitze esku-hartzetzat hartzeko moduko baldintzak betetzen ez badira. Horretarako guztirako aintzat hartuko da Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzekeo Jarduera Babestuei buruzko Dekretuaren 1. eranskineko III.3 zatian agertzen diren definizioak.

15. Artikulua.- Hirigintza arloko definizioak

15.1.- Lur-saila: Unitate fisikoa eta landako unitatea erakusten duen lur zati oro.

15.2.- Orubea: Kudeaketa eta hiritartze alorretan Planak ezartzen dituen beharrak bete ondoren, eraikitzekeo baliagarria den lursaila edo lur-sailaren zati oro..

15.3.- Eraikina: Lur-sail batean, lur-sail osoa edo horren zati bat hartuta, egindako eraikuntza-lan oro.

15.4.- Ondasun higiezinak: Eraikin batek edo batek baino gehiagok, horien azpian dagoen lur-sailak eta landako unitatearen lur libre eraikigarriak osatutako multzoa da.

15.5.- Lerrokadura: eremu publikoak eta pribatuak bereizten dituen lerro edo muga da.

15.6.- Eraikinen edo Fatxadaren Lerroa: eraikinaren eta eremu librearen arteko lerroa edo muga da.

16. Artikulua.- Eraikineko elementuen definizioa

16.1.- Eraikinaren Altuera: Plan honen ondorioei dagokienez, Eraikinaren Altuera kaleko sestratik (eraikinaren fatxada nagusiko erdiko puntutik) eraikinaren erlaitz edo teilatu-hegal azpiko azalera doan dimentsio bertikala da.

16.2.- Fatxada: eraikinaren lerrotik pasatzen den eta gidabide bertikalarekin erregelatuta dagoen azalera da.

16.3.- Mazizoa: fatxadako alde itsua, argia pasatzen uzten ez duena.

16.4.- Baoa: argia pasatzen uzten duen fatxadako alde.

16.5.- Baoaren ardatza: fatxadaren azalean dagoen eta bao baten azalera erdibitzen duen lerro bertikala da

16.6.- Erlaitza: elementu horizontala da, fatxadaren goiko aldeko erremate hegaldua, estalkiaren faldoiaren hasieraren euskarria da eta harrizko gaiaz egina da.

16.7.- Teilatu-hegala: elementu horizontala edo inklinatu hegaldua da, fatxadaren goiko aldeko errematea da; estalkiaren faldoiaren hasieraren euskarria da; gai arinez egindakoa da eta landatutako elementu ez jarraitu, harburu edo petralen gainean egoten da.

16.8.- Eskailera-kaxa: eskailera eta eskailburuen inguruko horma-alde bertikalek mugatutako espazioa.

16.9.- Eskailera-begia: eskailera-begia: eskaileretako arrapalen eta eskailburuen kanpo aldeko mugekin bat datozen plano bertikalek definitutako espazio librea.

16.10.- Sotoa: Eraikin baten sotoko estaia, sabaia-forjatuko beheko kota (kotaren luzera osoa) eraikinera sartzeko kale nagusiaren sestraren kotaren gaineko 0,60 m. baino altuera txikiagoan duen estaia da.

16.11.- Kanporako etxebizitza: egongelaren edo egongela-jangelaren aireberritzeko eta argitzeko baoak eremu libre publikora, kale, plaza edo kantoitara zabalik dituen etxebizitza da, baita ere baook eraikinarekin zerikusia duen eremu libre pribatura edo lorategira zabalik dituen etxebizitza ere.

16.12.- Barrurako etxebizitza: egongelaren edo egongela-jangelaren aireberritzeko eta argitzeko baoen kokapenak kanporako etxebizitzaren baldintzak betetzen ez dituen.

III. TITULUA.- BERMEOKO GUNE HISTORIKOA BABESTEKO ARAUBIDEA

1. Kapituluak.- ARAUBIDE OROKORRA

17. Artikulua.- Aplikatze-eremua

Ondoren zehaztuko den babes-araubideak eragindako eremua honakoa da: Bermeoko Gune Historikoan dauden eraikin eta eremu guztiak, Monumentu Multzozko izendapenak dioen bezala

18. Artikulua.- Eremu publikoak

Eremu publikoetan egin beharreko jarduerak guztiak, esparru horien izaera eta hiri-egitura sustatuko dituzte, eta hiri-altzariak inguruko giroaren izaerarekin integratu eta harmonizatuko dituzte.

19. Artikulua.- Babestutako eraikinak

Babeseko maila bereziak, maila ertainak eta oinarritzko mailak barnean hartzen dituzten eraikin guztiak, baimenak emateko erregimen, erabilera, jarduerak, defentsak, zehapen, arau-hauste, eta gainerako elementuei dagokienez 6/2019 Legeak aurreikusten duenaren menpean izango dira. Araudi honek ingurune aldetik babesteko eraikinak izendatutako eraikinak ere horren menpean izango dira.

20. Artikulua.- Sailkapena ezezteak

Eraiki bakar batentzat sailkatzeko edo inbentarioa egiteko espedienteak hasiz gero, berariazko ezespena jasoko balu, eraikina haren azpitik hurbilen dagoen mailan sartuko da berez.

21. Artikulua.- Monumentuak

Monumentu izendapena haiek bakarrik duten eraikin eta elementuen kasuetan, Sailkatutako Kultur Ondasuna gradua baldin badute, edo geroan izango dutenen kasuan, egoera horren ondorioz horiei dagokien Babes-Erregimen zehatza aplikatuko zaie, eta honako araudia erregimen bereziaren ordezkia izango da.

22. Artikulua.- Jabeen betekizunak

Babes-araubide honek eragindako ondasunen jabeek Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak 29. eta 32. artikuluetan, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 199. artikuluan eta Lurzoru eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen

7/2015 Legegintzako Errege-Dekretuak 15. eta 17. artikuluetan xedatutakoa beteko dute kontserbatu, zaindu eta babesteko betekizunei dagokienez

23. Artikulua.- Dokumentazioa

Babeseko maila bereziak, maila ertainak eta oinarrizko mailak barnean hartzen dituzten eraikinetan esku-hartzeko proiektuetan, proiektua hasi aurretiko eraikinaren egoerari buruzko agiri grafiko zehatza agertuko da. Estai, fatxada eta sailetarako 1/50 eskala erabiliko da eta zehetasun arkitektonikoak 1/20 eskalan jasoko dira. Horrekin batera, argazki bidezko dokumentazio osoa, plano historikoak, etab ere agertuko da, proposaturiko esku-hartzea baliagarria dela demostratzeko modukoa.

2. Kapitulua.- BABESTEKO MAILAK

24. Artikulua.- Sailkapena

1. Mugen barruan hartutako ondarea, honako sailkapen edo babesteko mailen arabera sailkatuko da:

- Hiri-eremuak
- Babes berezia
- Babes ertaina
- Oinarrizko babesa
- Babes morfologikoa
- Ingurunea babestea
- Babesik gabea
- Desadostasuna

2. Bere barnean hartzen dituen eraikinak edozein babes-maila izanik ere, erregimen honek babestutako eraikinetako zenbait elementuk edo zatik Babes-Erregimen propioa izan dezakete. Horretarako babes partzialeko honako sailkapen edo mailak zehaztu dira:

- Babes partziala
- Desadostasun partziala

25. Artikulua.- Kultura-ondasunak

Euskal Kultur Ondareari buruzko uztailaren 3ko 6/2019 Legeak 8.1 artikuluan xedatutakoa betetzeko, kultura ondasun bezala hartuko dira lege horren 2.1 artikuluan aipatutako kultura balioren bat duten elementu guztiak.

26. Artikulua.- Hiri-esparruak

a.- Zer babesten da. Babes-Erregimen honen ondorioetarako, honakoak hiri-esparrutzat hartuko dira: Gune Historikoko hiriegituraren zati diren eraiki gabeko esparruak, erabilera publikokoak izan zein ez izan, honakoak alegia:

- Kaleak, eskailerak eta kantalak
- Plazak eta parkeak
- Patioak eta zangak

b.- Kale eta kantalak.

1. Kale, eskailera eta kantaletan egun dauden lerrokadurei eutsiko zaie eta ez da ezelako atzeratzerik baimenduko. Elementu horietan egingo diren esku-hartzeen helburua elementuok berriztatzea eta higienikoago egitea izango da.
2. Kaleetan eta batez ere kantoietan egingo diren eskuhartzeen helburua kale eta kantoiak oinezkoentzako esparru bihurtzea izango da edo, gutxienez, kantoia eta kale gehienak oinezkoentzako esparru bihurtzea. Zerupearan aparkatzeko erabilera desagerraraztea beste helburu bat izango da eta kantoien kasuan lehentasunezkoa izango da.
3. Kaleak, eskailerak eta kantalak hiritartzeko jarduerak, eremu guztien zoladura aintzat hartuko dute.
4. Pixkanaka, zerbitzu guztiak lur azpian bideratzeari ekingo zaio. Azalera gaineko edo aireko linea botatzerik ez da inolaz ere baimenduko.
5. Kantalearen lerrokaduraz harantzago doan edozein motatako inbasiorik, airez izan zein ez izan, eranskin hondatzailetzat hartuko da. Eraikinen teilatu-hegala ez da sailkapen horretan sartuko, baina gehienez ere 50 cm zabal izango da.

c.- Zanga eta patioak.

1. Zanga eta patioen inguruan egingo diren esku-hartzeen helburua elementu horien eta elementu horien bidez aire eta argia hartzen dituzten eraikinen osasun baldintzak eta baldintza higienikoak bermatzea izango da.
2. Zangen zabalera, oro har 4 m inguru izango da. Kasu bakoitzean, berariazko ezaugarrien arabera zertxobait alda daiteke neurri hori. Lerrokaduren planoan kasu zehatz bakoitza zehaztu eta marraztu da.
3. Zangak edozelan inbaditzen dituzten elementuak, airez izan zein beheko estaikoak izan, eranskin hondatzailetzat hartuko dira, eta 10., 11., 12., 13. eta 14. artikuluetan xedatutako jarduerari ekinez gero, kendu beharko dira. 12. artikulua salbuespena izango da eta horrek xedatutakorako, fatxadako lanen barruan igeltserotzako lanik izanez gero, eta eraikinaren barruan eraginik izanez gero, bat ez datozen elementuak kenduko dira.
4. Zangak eta patioak garbitzeko jardueren barruan, horiei zoladura jartzea sar daiteke, bai eta elementu horietan eraginik izan dezaketen euritako urak bideratzea era (bertan erortzen den zein fatxadak horiei begira duten eraikinetan erortzen den euritako urak bideratzea). Hiri-zerbitzuak lur azpitik bideratzeko lanak ere onartuko dira.

5. Irisgarritasuna hobetzeko, zanga eta patioak okupatzea utziko da igogailuak jartzeko, justifikatzen bada beti ere teknikoki hautabide bideragarriena dela.

27. Artikulua.- Babes bereziko elementuak

Honakoak babes bereziko elementutzat hartuko dira: izaera berezia izanik, edo arkitektura, arte edo historiaren ikuspegietatik aparteko balorerik izanik honako erregimenak ematen duena baino babespen zabalagoa merezi duten ondasun higiezinak eta hiri-elementuak. Maila honetan sartuko dira monumentu sailkapena duten ondasun higiezinak eta garrantzi berezikoak, betiere Babes-Erregimen honen 1. zerrendan agertzen diren ondasun higiezinekin bat etorriz

1. Babes berezia duten eraikinek, babes mailarik altuena izango dute. Eraikin horietan egiten diren leheneratze lanek eraikinetako egitura eta ezaugarriak errespetatuko dituzte, eta ezin izango dituzte sekula diseinu berriak edo asmatutako aldaketarik ekarri.
2. Babes bereziko ondasunak, osorik edo zati bat, eraistea baimentzeko maiatzaren 9ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak 51. artikuluan xedatutakoa bete beharko da
3. Eraikin mota horretan eraginik duen lan edo esku-hartze guztietan, eraikin horien bolumen-konfigurazioa eta lerrokadurak gordeko dira.
4. Eraikin horiei ematen zaien erabilerak eraikinak kontserbatzea bermatuko du. Erabilerak ez du sekula maiatzaren 9ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak V. tituluaren adierazten duenaren aurka egingo.
5. Eraikin horiek kontserbatzeko eta baloratzeko esku-hartze eraikigarriak baimenduko dira. Horretarako 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatze Jarduera Babestuei buruzkoak, Zaharberritze Zientifikoa atalean deskribatutako lanak baimenduko dira

28. Artikulua.- Babes ertaineko elementuak

Honakoek babes ertaina izango dute: arkitekturaren ikuspegitik garrantzi bereziko balorerik ez izan arren, tipologia dela eta, barne banaketa dela eta, banaketa bertikaleko elementuen kokapena dela eta, lur-sailean duten banaketa edo kokapena dela eta, edo bestelako ezaugarri morfologikorik dela eta, ondare eraikiaren zati interesgarria kontsideratzen diren ondasun higiezinak eta hiri-elementuak.

1. Eraikin horiek, osorik edo zati bat, eraistea baimentzeko maiatzaren 9ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak 51. artikuluan xedatutakoa bete beharko da.
2. Eraikin mota horretan eraginik duen lan edo esku-hartze guztietan, eraikin horien bolumen-konfigurazioa eta lerrokadurak gordeko dira.
3. Eraikin horiei ematen zaien erabilerak eraikinak kontserbatzea bermatuko du. Erabilerak ez du sekula maiatzaren 9ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak V. tituluaren adierazten duenaren aurka egingo.
4. Babes ertaineko ondasun higiezinak eta elementuetan baimendutako esku-hartzeen xedea elementuen funtzionaltasuna bermatzea eta kontserbatzea izango da; horretarako egingo diren lanek eraikinaren tipologia eta egiturako elementuak eta elementu formalak errespetatuko dituzte. Eraikinen kontserbazio maila aintzat harturik, Eraikitako eta

Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuetako esku-hartzeez gain, Kontserbatzeko esku-hartzeen Aeta B multzoetan sailkatutako jarduerak ere egin ahal izango dira.

29. Artikulua.- Oinarrizko babeseko elementuak

Honakoek oinarrizko babesa izango dute: arkitektura, historia edo artearen ikuspegitik garrantzi bereziko balorerik ez izan arren, tipologia dela eta edo ingurunea dela eta, ondare eraikiaren zati interesgarria kontsideratzen diren ondasun higiezinak. Ondasun hauek ez dute interes nahikorik leheneratze lanak aurreikusten dituen babes ertainean sartzeko.

1. Eraikin horien eraistea maiatzaren 9ko Euskal Kultur Ondareari buruzko 6/2019 Legeak 45. artikuluan xedatutakoaren arabera arautuko da.
2. Eraikin horietan baimendutako esku-hartzeak Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzkoak, Sendotze atalean deskribatutakoak, eta babes maila handiagoko erakinetan baimendutakoak izango dira. Horrez gain Erreforma motako eskuhartzea ere egin ahal izango da (zati bat eraistea ere baimenduta) betiere Babes-Erregimen honek garatutako antolamenduak, eraikinak barrutik lerrokatzeko baldintzen inguruko xedatutakoak betetzeko aipatu Erreforma beharrezkoa baldin bada.

30. Artikulua.- Babes morfologikoko elementuak

Honakoek babes morfologikoa izango dute: arkitektura, historia edo artearen ikuspegitik garrantzi bereziko balorerik ez izan arren, Gune Historikoaren bereizgarri den egituraz antolaturiko blokeak izanik, baloratutako lur-sailetan dauden ondasun higiezinak.

1. Lur-sailaren forma eta dimentsioen baldintzek beren horretan jarraitu beharko dute. Horren salbuespena kontsideratuko da Babes-Erregimen hau garatuko duen hirigintza alorreko antolamenduak zangari loturiko patioaren zabalera aldatzea proposatzen badu, eta horren ondorioz zangaren aldera lerrokadurak aldatzen baldin badira eta horrek bestelako aldaketarik eragiten badu.
2. Eraikin horietan baimendutako esku-hartzeak Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzkoak, Ordezkatze atalean deskribatutakoak.
3. Ondasun higiezinak ordezkatzean, eraikinean bertan babes partziala duten elementuen kontserbazioa ez da kaltetuko. Babes-Erregimen honetan elementu horien zerrenda agertzen da, besteak beste, murruko kontserbatutako hormatalak edo hormatal horien aztarnak lurrean.

31. Artikulua.- Inguruneagatik babesa duten elementuak

180/1998 Dekretuaren Babes-Erregimenean agertzen ez den babes maila da.

Inguruneagatik babesa duten elementuek arkitekturaren ikuspegitik batere balorerik ez izan arren, inguruarekin bat etortzen dira eta ondare eraikiaren zati garrantzitsua dira, eta horretan

datza horien balioa. Ordezka daitezke baina, berriztatze lanen bidez, mantendu ere egin daitezke.

1. Lur-sailaren forma eta dimentsioen baldintzek beren horretan jarraitu beharko dute. Horren salbuespenak kontsideratuko dira Babes-Erregimen hau garatuko duen hirigintza alorreko antolamenduak zangari loturiko patioaren zabalera aldatzea proposatzen badu, eta horren ondorioz zangaren aldera lerrokaturak aldatzen baldin badira eta horrek bestelako aldaketarik eragiten badu; eta onetsiriko lur-sailen eransketa.
2. Eraikin horietan baimendutako esku-hartzeak Eusko Jaurlaritzaren 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzekeo Jarduera Babestuei buruzkoak, Sendotze atalean deskribatutakoak, izango dira. Horrez gain Erreforma motako esku-hartzea ere egin ahal izango da (zati bat eraistea ere baimenduta) betiere Babes-Erregimen honek garatutako antolamenduak, eraikinak barrutik lerrokatzekeo baldintzen inguruko xedatutakoak betetzeko aipatu Erreforma beharrezkoa baldin bada. Ordezkatze ataleko esku-hartzeak ere baimenduko dira, betiere ordezkatutako eraikinaren estaiako antolamenduaren, sare-egiturakoaren, kaltetan gabe.
3. Ondasun higiezinak ordezkatzean, eraikinean bertan babes partziala duten elementuen kontserbazioa ez da kaltetuko. Babes-Erregimen honetan elementu horien zerrenda agertzen da, besteak beste, murruko kontserbatutako hormatalak edo hormatal horien aztarnak lurtean.

32. Artikulua.- Desadostasuneko elementuak

Babes-araudi honen ondorioen ikuspuntutik, honakoak desadostasun edo diskordantziako elementutzat hartuko dira: inguruarekin egokitzekeo betekizuna betetzen ez duten eraikinak; bolumen, forma, kokapen edo eraikuntzaren ezaugarriengatik, Gune Historikoa birgaitzekeo antolamendu orokorrean oztopo larria eragiten duten eraikinak, erregimen honek Gune Historikoa birgaitzea lortu nahi du-eta.

1. Honakoa egoeratarra (guztietarra eta horietako batera) eraman duten jarduerak oztopo larriak kontsideratuko dira:
 - a) Gunea birgaitzekeo egokia izango litzatekeen eremu libreetako eskema ezartzea galarazten duten bolumenak egotea.
 - b) Historia edo arkitekturaren ikuspuntuetatik baliorik ez duten bolumenik egotea, baldin eta bolumen horiek alboetako eraikinen aireberritzekeo edo argiztatzeko aukerak (zangen bidez) murrizten baldin badituzte. Fatxadetako akaberan Gune Historikoan nagusi diren elementu eta materialekin kontraste itsusia egiten duten elementu eta materialak erabiltzea.
 - c) Eraikinean eranskin hondatzailerik egotea, baldin eta eranskin asko egoteagatik ezin igarri badaiteke eranskinen aurreko jatorrizko eraikin-unitatea nolakoa den.
 - d) Altuegiak direlako edo blokeetako kanpo edo barneko lerrokaturak aldarazi dituztelako, inguruaren ezaugarriekin bat ez datozen bolumenak gehitzea.
 - e) Monumentu-multzoan dauden gainerako eraikinekin harmonizatzen ez duten, eta aldameneko funtsezko giroari egokitzen ez zaizkion eraikinak gehitzea.

2.- Eraikin horietan baimenduko diren esku-hartzea ordezkapena izango da, Plan honek definitutakoari jarraiki.

3.- Horrekin batera, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legeak 199. artikuluan eta eta Lurzoru eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege-Dekretuak 17. artikuluan xedatutakoren ondorioz sor litezken esku-hartzeak ere, luraren erregimenari buruzkoak eta ondasun higiezinak kontserbatzeko premiaren inguruko balorazioei buruzkoak, baimenduko dira. Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Berriztatzeko Jarduera Babestuei buruzkoak, xedatzen dituen zehaztasunak aintzat harturik egiteko diren kontserbatze eta apaintze-jarduerak ere onetsiko dira

33. Artikulua.- Balioztapen partzialak

Elementu jakin bat, eraikinaren ezaugarri edo zati zehatz bat baldin bada, elementu hori baliozta ahal izango da, eta babestu ahal izango da, eraikin osoaren balioztapena alde batera utzita.

Elementuaren balioztapenaren emaitza positiboa izatekotan, elementua Babes Partzialeko mailan sartuko da, eta negatiboa izatekotan Diskordantzia Partzialeko mailan.

34. Artikulua.- Babes partziala

Ondasun higiezinetakoz zenbait elementuri babes partziala ezartzeak Babes-Erregimen honen 28. artikulua xedatzen dituen baldintzen arabera eraikinetako tratamendu eta leheneratze prozesuak erabiltzea dakar.

35. Artikulua.- Desadostasun partziala

Babes-araudiari dagokionez euren balorazio propio eta orokorra duten eraikinetako kanpoko akabera edo elementu desegokiak dituzten eraikinak desadostasun edo diskordantzia partzialaren abiapuntua izan daitezke. Edozein babes mailatako eraikinetan partzialki bat etortzen ez diren elementuetan egin daitezkeen esku-hartzeen xedea aipatu elementu horiek ezabatzea izango da, eta bakarrik baimenduko dira Lurzoru eta Hiri-birgaitzeari buruzko Legearen testu bateratua onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege-Dekretuak, 17. artikuluan, ondasun higiezinak kontserbatzeko premiari buruzko horretan, xedatutakoaren ondorioz sorturiko esku-hartzeak

36. Artikulua.- Babesik ez duten elementuak

Honakoek ez dute babesik izango: arkitektura, historia edo artearen ikuspegitik babesa merezitzeko moduko garrantzi bereziko balorerik ez duten elementuak.

1.- Eraikin horietan esku-hartze mota guztiak baimenduko dira, baita Babes –Erregimen hau garatuko duen hirigintzako antolamenduak aurreikusiko duen ordezkapena, antolamenduak arautuko dituen baldintzetan.

IV. TITULUA.- ERAIKITZEKO ORDENANTZA

1. Kapituluak.- BABESTUTAKO ERAIKINAK

37. Artikulua.- Oinarrizko baldintzak

Aurreko tituluak emandako babes mailatan, edozein mailatan, sartutako eraikinetan esku-hartzeko aplikatuko da..

38. Artikulua.- Barneko konposizioaren baldintzak

1) Fatxadak:

Fitxa eta I.5 ALTXAERAK planoetan marraztutakoaren arabera.

2) Estalkiak:

Dagoen estalkia mantenduko da. Edozein kasutan eraikuntzako ordenantza grafikoek xedatutakoak lehentasuna izango du eta, ordenantza horien aurka jo ezean, honako irizpideei jarraituko zaie:

Jatorriz estalkiak dituen perfil, aldats eta lerrokadurei eutsiko zaie. Lanetan erabiltzeko materialak ere jatorrizkoak izango dira, eta ez da aipatu perfila gainditzen duen ezelako bolumenik baimenduko, hala nola txapitula amansardatuak, dorretxoak, etab.

Bi bao baimenduko dira etxebizitza bakoitzeko, bat isurkiko, estalkiaren planoan kokatuak; 1 m²ko azalera izango du bakoitzak gehien.

Bide publikora fatxada bakar bat eta 7 metro edo gutxiagoko eraikitze sakonera duten eraikinetan estalkia isurki batera antolatu ahal izango da, eta ez da beharrezkoa izango patio edo zangarantz "bihurtzea". Kasu honetan, estalkiko isurkiak bao bat izango du etxebizitza bakoitzeko, kendutako isurkiari dagokiona patiora ematen duen fatxadan ateraz.

Energia-eraginkortasuna hobetzeko materialak onartuko dira, justifikatzen bada beti ere bere integrazio egokia eraikin eta inguruan.

Igogailuetarako dorreek edo, oro har instalazio teknikoetako makineriek ez dute estalkia gaindituko eta ez dira kanpotik ikusiko. Antena, tximistorratz, eta gainerako instalazio berezietarako berariazko araudia egongo da, geroago garatuko dena.

Egonez gero, jatorriko tximiniak kontserbatuko dira. Tximini berririk proiektatzekotan edo egoera txarrean daudenak berriztatzekotan, jatorrizkoaren material berdinak erabiliko dira eta estilo berdina mantenduko da. Nolanahi ere, tximini hauek estetika edo aireztapen

arrazoiengatik erabili ahal izango dira bakarrik. Debekatuta dago beraiek piztea sukaldatu, berotu edo beste edozein erabilerarako.

3) Eraikuntzako elementuak:

Dauden eraikuntzako elementuak mantenduko dira. Elementuok ordezkatzekotan, erabilgarritasun maila berdina edo handiagoko elementuak, ezaugarri berdintsuak izango dituztenak, jarriko dira..

4) Elementu ez egokiak edo diskordantziakoak:

Eraikinak birgaitzeko jarduera guztietan beharrezkoa izango da elementu horiek ezabatzea. Elementuok agiri grafiko eta idatzietan agertzen dira. Horien ordezkariak Eraikuntza Berrirako Ordenantza beteko duten, eta eraikinaren izaera errespetatuko duten elementuak jarriko dira.

2. Kapitulua.- OIN BERRIKO ERAIKINAK

39. Artikulua.- Araudia aplikatzeko eremua

Ordenantza honen eremua egungo orubeak, ordezkariak daitezkeen eraikinak eta bat ez datozen eraikinak.

Kapitulu honetako ordenantzek eta planoek ez dute eraginik izango babestutako eraikinetan, babes maila edozein izanik ere. Salbuespen bakarra izango da babesteko ordenantzari gaitz honi buruz berariazko aipamena agertzen baldin bada.

Agiri grafikoetan antolamenduz kanpoko eraikinak agertzen dira: kanpo edo barruko lerrokadurak gaintzen dituztenak, eremu libreetan sartzen direnak, edo Planak alde zehatz batzuetarako eman duen antolamenduarekin bateragarri ez diren eraikinak.

Ordezkarri izendatutako eraikinen kasuetan, kontserbatu eta sendotzeko lanak egin ahal izateko lizentzia eskuratu ahal izango dute. Lan horiek ez dira izango kapitulu honen aurreikuspenen menpean eta aurreikuspenak ez betetzeko aukera izango dute, izan ere kapitulu oin berriko eraikinetarako, ordezkariak eta berreraikitze lanetarako, handitze eta jasotze lanetarako baino ez da eragingarri izango. Araupeko lan horien kasuetan, ez da baimenduko arau honek aurreikusitako hirigintzako parametroaz harantzago doan ezelako elementurik. Berriztatze lanak egitekotan, antolamenduarekin bat ez datozen elementuak kenduko dira.

40. Artikulua.- Jarduteko baldintzak

Ordenantza honen irizpidea eraikin berriak hiri-giroan integratzea da, izan ere babestutako eraikinen kontserbazioak giroan nagusitzen den kalitatea bermatzen du.

Kasu bakoitzean erabili beharreko perfil egokiak, ordenantza grafiko, eraikinen aurrealdean tratamendua eta lerrokaduren planoetako ordezkatzeko-parametroak aplikatuz atera daitezkeen horietatik izango dira.

Lur-sailen egungo banaketa errespetatu beharko da, lerrokaduren planoetan berariaz onetsiriko aldarazpenak aintzat harturik.

41. Artikulua.- Altuerak

Egungo eraikinetan oin berriko eraikinak egitekotan, ordezkatzeko edo handitze lanek (jasotzeak) berariazko baimena lortuz gero, lanak egitekoan, berrikuntza horien altuera partzialak eta guztirako altuerak 0.4 antolaketa xehatuko eta 1.5 altxaeren planoetan marraztu dira.

Lehenengo solairuaren beheko kotaren trazaketa osoa eta teilatu-hegalen kokapeneko beheko kota osoa marraztu dira.

Altuera partzialak ere agiri grafikoetan adierazi dira, teilatu-hegalen lerrotik lehenengo solairuetako beheko azalen lerroetara doan distantzian batezbesteko altuerak adierazi dira.

Altuerari dagokionez ordezkatzeko laneko agiri grafikorik ez duten eraikinak, baldin eta Planak eraikin horiek eraistea erabaki ez bada, sendotutakotzat hartuko dira, eta egun dituzten altuera partzialak altuera finkotzat hartuko dira.

42 Artikulua.- Okupazioa

Lur-sailen okupazioa kanpoko eta barruko lerrokaduren arteko zati osoa izango da. Beheko solairuaz gorago lur-saileko patioirik baldin badago, patioa ez da okupazioan sartuko.

Lerrokaduren Planoaren marrazkiari jarraiki, A.R. I.-eko eremu osoan izaera, neurriak eta lur-sailen antolamendua mantenduko dira.

43. Artikulua.- Hegalkinak

Gune Historikoaren irudi eta ezaugarri propioei eustearren, balkoi, begiratoki eta teilatu-hegalez aparte fatxadatan ez ezelako hegalkinik baimenduko.

Hegalkinen tamaina eta dentsitatea eraikinaren fatxadari dagozkionak izango dira eta inguruaren ezaugarriak errespetatuko dira.

Kantoi, zanga, publikorako sarbidea ez duten blokeetako patioetan eta barruko patioetan onartuko den hegalkin bakarra teilatu-hegala izango da, eta gehienez ere 50 cm aterako da.

Teilatu-hegal, begiratoki eta balkoietan onartuko den hegalkin-sakontasuna 44. artikulua xedatutakoaren arabera ezarriko da eta eraikin osoan sakontasun bateratua izango da.

Aipatu elementuen kokalekuak adierazten dituzten hegalkin-lerro horizontalak eraikinetako aurrealdean ordenantza grafikoan marraztu dira, eraikin osoaren marrazkiarekin alderatu dira eta teilatu-hegalen lerroa eta lehenengo solairuetako beheko azalen lerroa dira. Azken solairuaren altuera gainerako solairuena baino txikiagoa denean, azken solairuak ez du ezelako hegalkinik izango, eta horren bakoaren beheko eskubanda, obrakoa, gutxienez 50 cm-koa izango da.

44. Artikulua.- Begiratokiak eta balkoiak

Balkoietako harlauzen akabera, erlantz modukoa izango da eta eskubandak burdinezkoak izango dira. Burdinen konposizio nagusia bertikala izango da eta burdin guztiak plano bertikal bakarrean jarriko dira.

Balkoietatik alboko fatxadetara gutxienez 50 cm izango dira.

Honako baldintza biak betetzen dituzten fatxadetan, begiratokiak jartzea onetsiko da:

- 1.- Zabaleran eta altueran 15 metroz gorako ikuspegi zuzenak.
- 2.- Fatxada gutxienez 10 metro luze izatea, lur-saila ertz batean egonez gero, alde bietako fatxaden neurriak ezin izango dira batera kontatu.

En Arresi Kanean nahiko izango da 2. baldintza betetzea.

Kasu guztietan, lau bako fatxaden kasuan, begiratokiak muturreko bietan edota erdiko bietan jarri ahal izango dira.

Kasu guztietan, bost bako badaude, muturreko bietan edo tarteko bietan jarriko dira.

Kasu guztietan, begiratokiaren forma eta hegalaria dagokienez, solairu guztietako begiratokiak elkarren artean berunean egingo dira. Begiratoki guztien estilo eta ezaugarriak berdinak izango dira.

Begiratokiaren hegala, gehienez ere 60 cm izango da. Fatxadako ikuspegi zuzena 15 metro baino luzeago izatekotan, balkoietako hegala 60 cm-koa izango da; ikuspegi zuzena 10 eta 15 metro artekoa baldin bada, balkoietako hegala 50 cm-koa izango da; ikuspegi zuzena 6 eta 10 metro artekoa baldin bada, balkoietako hegala 40 cm-koa izango da eta ikuspegi zuzena 6 metro baino laburragoa denean, balkoietako hegala 30 cm-koa izango da. Udaletxeko plazan.

45. Artikulua.- Teilatu-hegalak

Teilatu-hegalen hegada, kale horretan babestutako eraikinetako teilatu-hegalen batezbesteko hegalen parekoa izango da, eta ez dira inoiz 80 cm baino sakonagoak izango.

Teilatu-hegalak lehentasunez egurrezkoak izango dira; gapirio eta oholtza izango dituzte eta zeramikazko teila gorritz estaliko dira. Fatxadaraino iristeko perfila zuzena izango da eta ez da sekula 20 cm baino luzeagoa izango. Teilatu-hegala eta teilatu-hodia kolore ilunez margotuko dira, fatxadako hormataletik bereizi ahal izateko.

Obrakoak baldin badira, moldura itxura izango dute, eta ertzak, 20 cm baino txikiagoa izango dena, egurrezko ertz tradizionalen antza izango du.

46. Artikuluak.- Estalkiak

Estalkien disposizioa erabakitzeke "05_ALTXAERAK" eta "06_ESTALKIAK" izeneko planoak jasotako xehetasun grafikoak erabiliko dira

Beste kasu batzuetan, estalkien aldatsa % 30 eta 40 artekoa izango da.

Estalkia zeramikazko teila gorritzkoa izango da. Energia-eraginkortasuna hobetzeko materialak onartuko dira, justifikatzen bada beti ere bere integrazio egokia eraikin eta inguruan.

47. Artikulua.- Lerrokadurak

Oin berriko eraikin guztien fatxadetako kanpoko lerrokadurek, lerrokaduren planoek xedatutakoa bete beharko dute. Eraikinaren zatirik den ezelako gorputz aurreraturik ezin izango da lerrokaduraz harantzago atera. Honako araudian agertzen ez den ezelako hegalkinik ere ezin izango du aipatu lerrokadura gainditu.

Lerrokadurak kaleari begira edo eremu publikoari begira izango dira, eta barruko lerrokadurak, blokeko patioari begira, zangari begira, etab. izango dira.

Kanpoko lerrokadurak planoetan agertzen direnak izango dira, zehaztasun edo zuzenketa txiki batzuk alde batera utzita, egun dauden lerrokadurekin bat etortzen direnak, alegia.

48. Artikulua.- Etxebizitza erabilera

Etxebizitza guztiek gutxienez bi gela izango dituzte (edo, lursailaren tamainak bi gela izatea galarazten badu, gela bat) eta gelarik handienak kanpoko lerrokaduraren bati begira izango dute fatxada (eremu publikoari begira).

49. Artikulua.- Ordezkatze-lerrokadurak

Egun dagoen erakinetako bat eraitsi eta horren ordez beste bat eraikitzekotan, edo eraikin berria egitekotan indarrean jarriko liratekeen lerrokadurak dira.

Orube libreetarako eta jarduera-areek eragindako aldeetarako dute indarra. “Kontserbatzeko Ordenantzak” aurreikusitako egoeretan ere nahitaez erabili beharko dira.

Azaldutakoaren ondorioz, adierazitako ordezkatze-lerrokadurak erabiltzea beharrezkoa denean, lerrokadura horietatik kanpo ezin izango da beheko solairuan okupaziorik egin.

2. sektoreko 2. Blokeko patioan, beheko solairuan eta Arresi kaletik sarbidea duen sestra azpiko eremuan onartzen den aprobetxamendu bakarria aparkatzea da.

Eraikitzeko loteen eraikigarritasun indizeei edo eraikigarritasun zehatzei dagokienez, hirigintzako aprobetxamenduak aplikatzerakoan, Ordezkatzeko Ordenantzak baimendutako okupazioa aintzat hartuko da.

50. Artikulua.- Zanga, barruko patioan, eta abarrekoen ordezkatze-lerrokadura

Aspektu honi buruzko planoetan agertzen dena izango da. Hala ere, beheko solairua alde batera utzita, inongo puntuan ez da onartuko lau metroko espazioa baino alde txikiagorik uztea. Barruko lerrokadura osoa horren arabera doitu da.

51. Artikulua.- Sestrak

Hiri sendotua izanik, plan honek aurreikusitako antolamenduko sestrak egun dauden eurak dira.

52. Artikulua.- Orubeen okupazioa

Babestutako eraikinek euren lur-sailen zatiketa, osorik, mantenduko dute, baita eraikinei atxikita dauden lur-sailen zatiketan dauden alde libreen kasuetan ere. Alde libre horiek edo eraikinak okupatutako lur-sailen zatiren bat, publikorako sarbidea izango duen bloketako patiotarako erabiltzea aurreikusita egonez gero, edo Ereku Libreetako Sistemarako erabiltzea aurreikusita egonez gero, lursailen zatiketa aldaraziko da eta lurzoru publikoaren izaera erantsiko zaio eragindako zatiari.

Aurreko zatietan adierazitakoa ikusita, egungo lur-zatiketaren izaerak eragin berezia izango du beheko solairuen tratamenduan; horietan lur-zatiketaren tratamendua ezin izango da aldatu eta, horrenbestez, elkarren aldamenean dauden bi jabetza bereizteko murrak ezin izango dira ezelan ere eraitsi. Merkataritzako jarduerak direla medio, erabilera beste lur-sailen batera hedatu behar izanez gero, aipatu murruetan onartuko den eskuhartze bakarria pasatzeko ateak irekitzea izango da. Pasabide horien neurriak honakoak izango dira: murruan egingo den irekigunea gehienez ere 2 m altu eta 10 m zabal izango da. Irekigune

horren bidez loturiko lokalak ezin izango dira eskrituratan lokal bakarria balira bezala agertu, eta finken arteko bereizketa bermatu beharko da.

Elkarren aldamenean dauden finka biren eraikineko goiko solairuak batzea ez da sekula onartuko.

53. Artikulua.- Barruko edo lur-saileko patioak

Orube eraikigarrietako bertikalean dauden patioak, eraikineko solairu guztiak argizatzen dituztenak (batzuetan beheko solairua izan ezik) barruko edo lur-saileko patioak kontsideratuko dira. Oso-osorik lur-sailaren barruan kontsideratuko dira beraz.

Bere gutxieneko azalera 7 m²koa izango da, eta bi (2) metro diametroko zirkulu bat sartu ahal izan beharko da bere barruan.

Bere kokapena oinean itxura erregularrekoa izan beharko da, eta leiho guztiek gutxieneko bi (2) metroko bista zuzenak izan beharko dute.

Unitate sinpleetan, solairu bakoitzeko etxebizitza bakarria duten unitateetan alegia, barruko patioa eskailera argiztatzeko eta aireberritzeko baino behar ez denean, patioa kendu ahal izango da eta eskailera "begi" itxurarekin antolatu, 0,6 m²ko gutxieneko azalarekin (1 m - 0,60 m), argia goitik hartuz eta aireztatpena fortzatuz. Goitik datorren argiztatze hau leiho bat izango da estalki lauan eta bere azalera eskaileraren "begiaren" berdina izango da. Lur-sailaren zabalera 4,5 m baino txikiagoa baldin bada, eskailera-begia kendu ahal izango da..

Andra Mari kaleko 23 (1/6/05) eta 25 (1/6/04) zenbakiak dituzten lur-zatientzat zehaztutako patioaren sakonera hiru (3) metrotan finkatzen da bere luzaera osoan zehar.

54. Artikulua.- Bestelako erabilerarako eraikinak

Barruko edo lur-saileko patioen azalera, beharrezkoak izanez gero, honakoa izango da: gutxienez eraikinaren okupazioaren azalaren % 15. Ez dira sekula egoitzarako erabiltzen diren eraikinetako patioak baino txikiagoak izango.

55. Artikulua.- Barneko patioak jasotze obretan

Jasotze obrak eginez gero, lehenago egondako patioen bertikalean egiten diren patio berrien dimentsioak (jasotako eraikinaren solairuetan), aurrean adierazitako neurrien arabera izango dira. Lehenago egondako patioa eraikinak izango dituen solairutarako zehaztu den patioa baino handiago edo dimentsio berdinekoa balitz, lehenagoko patioaren dimentsioak gordeko dira, eraikinaren bertikal osoan.

3. Kapituluua.- BALDINTZA ESTETIKOEI BURUZKO ORDENANTZA

56. Artikulua.- Fatxadak

Eraikinetako fatxadak, beheko solairua eta guzti, diseinatuko dira, osorik. Arkitekturaren aldetik batasuna islatuko dute, goiko solairuetako fatxadaren tratamendu eta antolamenduarekin bat etorriz. Merkataritza lokalen diseinua ere unitate horretan integratu beharko da, akabera orokorra aintzat harturik eta beheko solairuko estaldura errespetatuz. Erakusleihu eta kartelek murruren zabalera errespetatuko dute; baoen plano aintzat harturik elementuak aurreratuago edo atzeratuegi jartzea berariaz debekatuko da.

Fatxadako akabera orokorrak proiektuan definituko dira, eta proiektuan agertzen ez diren elementuak ezin izango dira eraiki baldin eta fatxadaren guztizko aldarazpen gisa izapidetzen ez badira. Kasu horretan aurkeztuko diren agirien artean fatxada osoaren planoak izango dira, konfigurazio berria ageriaz, eta bakarrik baimenduko dira fatxadetarako irtenbide integrala baldin badira; hori guztia kontserbatzeko ordenantzak eragindako eraikinetako babeseko neurriek ekar ditzaketen murriztapenak ere aintzat harturik.

Fatxada teknologiko modernoak (aurrefabrikatuak, murre-gortinak, eta oro har espresionismo teknologikoa) berariaz bazterturik izango dira eraikuntza berriko edo birgaitze lanetako edozein alde edo egoeratan.

Berariaz debekatuko da lehenengo solairutik gorako fatxadako baoetan egurrezko elementuak metalezko elementuz ordezkatzea. Baoetako elementuak ordezkatzekotan, material eta konposaketari dagokienez, aurrekoaren ezaugarriak mantenduko dira.

PVC edo lakatutako aluminiozko elementuak onartuko dira baldin eta fatxada osoan, begiratokiak barnean hartuta, ipintzen badira. Begiratokirik izanez gero, elementu berriek egurraren formak eta lodierak imitatuko dituzte; horretarako eredutzat hartutako egurrezko begiratokiaren eraikuntzako zehaztasunak aurkeztuko dira, eraikuntzako ebaketa mugatua eta guzti; eta PVC edo aluminiozko begiratokiaren ebaketa ere aurkeztuko da, aurrekoaren neurri orokorrak errespetatuz. Aluminio anodizatua erabiltzea ez da sekula baimenduko.

Atarietara eta merkataritza lokaletara sartzeko ateak, fatxadaren plano baina atzerago izango dira eta kanpora, eremu publikora iritsi gabe, irekiko dira. Arau honen salbuespen izango da kontrakoa, hala behar den bezala justifikatzen denean, lokalaren tamaina edo eraketa dela eta, horrek beti ere ez badu gehiegi murrizten esparru publikoaren irisgarritasuna, segurtasuna eta funtzionaltasuna.

Garajera edo blokeko patiora iristeko baorik izateko baimenik izanez gero, sarbideak fatxadaren konposizio orokorraren ezaugarriekin bat etorriko dira.

Artikulu honen edukiak kalera begira egindako zein bloketako patioetara begira egindako fatxadetan du indarra.

Kanpoko zurgintza, beheko solairuetako erakusleihoetako altzairuak eta guzti, margotutako egurrezkoak izango dira, eta ez dira inoiz bernizatutako egurrezkoak izango.

57. Artikulua.- Esekitokiak

Eraikuntza berrietan, arropa kalera zabaltzea edo kalera begira egindako balkoi edo terrazatan zabaltzea debekatuko da, eta esekitokiak izatea nahitaezkoa izango da.

Eraikinaren tipologia dela kausa, blokeko patiora, zangara edo antzerakoren batera begira ez dauden eraikinek, hala nola ertzean dauden eraikinak edo fatxada kale bitan duten eraikinek, esekitokia izango dute, gutxienez 3 m²ko azalera erabilgarria.

Esekitokiek ez dute, ezelan ere, aireberritzeko patioaren azalera erabilgarria murriztuko.

Eraikinak aireberritzeko patiorik ez badu, kontrasu disposizioa hartuko du, hau da, estali gabeko eta fatxadari begira egindako patioarena, arteko-horma batean eutsita, metro bateko zabalerarekin, egurrezko lama margotuz osatutako sareta jarraituz estalia eta 30 cm atzera sartua.

58. Artikulua.- Terrazatako itxiturak

Terraza eta balkoien itxiturak ez dira baimenduko.

59. Artikuluak.- Kartel eta iragarkiak

Eraikin bakoitzaren konposizioaren hizkuntza edo plaza edo kaleren baten paisaiaren itxura distorsionatzen dituzten propagandarako elementuak, iragarkiak edo apaingarri soilak, oro har debekatuko dira. Edozelan ere, honako irizpideek elementu horien erabilera arautuko dute.

Iragarkiak, kartelak, etab. Erakusleihoetan eta sarbideetan baino ezin izango dira jarri, betiere fatxadaren ikuspegiaren parametroa guztiz errespetatzen baldin badute.

Fatxadaren planotik perpendikularrean geratzen diren kartel, iragarki edo bestelako elementuak, fatxadaren plano gainditzen duten elementuak, eta fatxadaren konposizioko elementuak (hala nola, burdinsare, kalostra, eskudel edo leiho edo begiratokietako baoak) estaltzen dituzten elementuak, finkoak edo mugikorak, debekatuko dira.

Denda edo, oro har merkataritzako lokaletan iragarkietarako elementuak jartzea aurrez esandako egoeren menpean geratuko da eta honako zehaztasunak beteko dira:

Beheko solairuko baoaren gaineko iragarkiek ez dituzte baoaren mugak gaindituko eta ez dira aldameneko fatxadetako planoetan sartuko.

Beheko solairuko baoetako iragarkiek ez dute galerarik ekarriko baoaren irudirako, horren konposiziorako, bao horrek fatxadako gainerako baoekin duen konposizioko harremanerako edo fatxadaren konposizio orokorrerako.

Gauzez eraikinaren konposizioko irudiaren kalterako izan daitezkeen argi-aparailuak, fokuak, etab. jartzea debekatuko da. Zentzu berean kontsideratuko da eraikineko lokal bakar bat bereizteko neoizko argiak edo antzerako argiak, edo fatxadaren planotik kanpoko iragarki argidunak erabiltzea.

60. Artikulua.- Toldo eta markesinak

Lamera parkera begira dauden eraikinetako beheko solairuetan toldo mugikorrek erabiltzea baimenduko da. Erabilpenaren araudiaren zehaztasunak udalaren berariazko ordenantzan adierazitakoak dira. Toldoen gehieneko hegala kontzesioaren muga amaituko da.

Eraikin bakoitzean toldo mota berdina ipiniko da, oihalaren kolore eta diseinu berdina mantenduz.

Toldo onargarrien ezaugarriak honakoak dira: biribil baten laurden bateko ebaketa, ahokaturik, baoaren formarekin, aurreko artikuluan definitutako hegalarekin edo luzagarriak.

Edozein motatako markesinarik jartzea zeharo debekaturik izango da, edozein forma eta tamainakoak izanik ere, zein materialez egindakoak diren aintzat hartu gabe (material zeharrargitsuz, material gardenaz, beiraz, plastikoz, polikarbonatoz, edo material opakoz egindakoak izanik ere).

61. Artikulua.- Lore-askak

Ez da plastikozko lore-askarik onartuko ez eta metalezkoak ez badira material forjatuz egindakoak. Harri moduzko materialaz (bai naturala bai artifiziala) eta metal forjatuz egindako lore-askak onartuko dira.

Fatxadaren planotik kanpo ez dira onartuko horrelako elementuak, ezta lore-poteak ere. Elementuok balkoi eta terraza barruan egongo dira eta ez dira kanpora eskegita egongo.

62. Artikulua.- Ehundura eta materialak

Eraikinak jatorriz dituen eraikuntzako material eta ehundurei eutsiko zaie, estiloko bestelako tratamendu edo mimetismorik baztertuko da. Fatxadaren jatorrizko elementuak (hala nola iturri, armarri, moldura, markesina, zutoin, inskripzio, estuko eta eraikinak jatorriz dituen ezaugarrien bestelako adierazpideak) estaltzen dituzten tratamendu edo gainestaldurak ez dira onartuko.

Fatxada gaineko zatiketa edo marrazki berriak onartuko dira baldin eta ehundura egokiz egiten badira, berariazko elementu arkitektonikoen irudi mimetikoak badira (hala nola moldurak, zutoinak, grekak, frontoiak...) eta aurrez izandako tratamendua aintzat harturik, hori egitearen aldeko aholkua badago. Horrekin batera, jatorrizko elementuak mantenduko dira.

Kalitatea dela kausa, edo akabera dela kausa, jatorriz begien bistan uzteko ez diren materialak agerian uzteko fatxadaren jatorrizko ehunduran egin beharreko pikatze lanak berariaz baliorik gabe utziko dira.

Beheko solairuetarako jarraian adieraziko diren akaberako tratamendu eta materialak berariaz baztertu dira.

63. Artikulua.- Balkoien tratamendua

Eraikineko jatorrizko eraikuntzako ereduari jarraiki berriztatuko dira, jatorriz erabilitako material berdinez eta konposizioko orduko diseinua aintzat hartuta.

64. Artikulua.- Beheko solairuak

Aurrez fatxadei buruz esandako guztiak eta eraikuntzako ordenantza grafikoan bereziki ezarritakoak indarra izango dute.

Beheko solairuek eraikinaren jatorrizko bao-egiturari eutsiko diote. Baoak zabaltzea edo sarbide berriak irekitzea ez da baimenduko. Beheko solairuetan egin beharreko tratamenduek ez dituzte eraikinaren lur-sailen egitura, edo aldameneko eraikinaren lur-sailen egitura apurtuko.

Eraikinaren beheko solairuetako jatorrizko ehundura kalitate eskaseko edo desegokikoa kontsideratuko balitz, ehundura hori kalitate hobea materialerik estaltzea onartuko da, horretarako Ordenantza honetan adierazten diren materialak erabiliko dira.

Beheko solairuetako estalduretan erabiltzeko material egokiak honakoak izango dira: estukoak, harri naturalak (leundu gabeak) eta marmol mateak. Azken horiek kalitate handiko fatxada duten eraikinetan bakarrik erabiliko dira, eraikinaren zatien arteko kontraste handiegia ondorioz eraikinaren batasun morfologikoa arriskuan jarriko litzatekeelako. Plakadurak erabiltzeko aukera soilik teknikoki justifikatutako kasuetan onartuko da; plakadura ez da 5 cm baino meheago izango, eta ertz eta motxeten akabera angeludun piza bakarrez egingo da.

Beheko solairuak jatorriz izandako ehundura estaltzea aukeratzen bada, eraikinaren konposizio orokorrari begira, beheko solairuko zokalo elementu gisa tratatuko dira eta, horrenbestez, zokalo eta eraikinaren gainerako zatien arteko trantsizioa aintzat hartuko da, horretarako arkitekturako hainbat elementu egoki erabiliz (erlaitza edo antzerakoak).

Tratamenduak eta akaberak egiterakoan honako materialak espreski baztertuko dira:

- Ageriko adreiluak
- Ageriko ormigoia
- Plaketak
- Metalezko xaflak
- Plastikoak
- Egurrezko edo xaflazko mihiztadurak
- Beira islatzailea
- Kolore bizitako margoak edo margo fosforeszenteak, eta honako Ordenantza hausten duen ezelako materialik.

65. Artikulua.- Pasatzeko oztopoak kentzea

Behar den neurrian jarraituko da esparru publiko eta pribatuen irisgarritasunari buruzko indarreko araudia.

66. Artikulua.- Estalkiak

Dagoen estalkia mantenduko da; hala ere eraikuntzako ordenantza grafikoetan xedatutakoak lehenetasuna izango du beti; horiek horrela, honako irizpideei jarraituko zaie:

Jatorriz estalkiak dituen perfil, aldats eta lerrokadurei eutsiko zaie. Lanetan erabiltzeko materialak ere jatorrizkoak izango dira, eta ez da aipatu perfila gainditzen duen ezelako bolumenik baimenduko, hala nola txapitula amansardatuak, dorretxoak, etab.

Bi bao baimenduko dira etxebizitza bakoitzeko, bat isurkiko, estalkiaren planoan kokatuak; 1 m²ko azalera izango du bakoitzak gehien.

Bide publikora fatxada bakar bat eta 7 metro edo gutxiagoko eraikitze sakonera duten eraikinetan estalkia isurki batera antolatu ahal izango da, eta ez da beharrezkoa izango patio edo zangarantz "bihurtzea". Kasu honetan, estalkiko isurkiak bao bat izango du etxebizitza bakoitzeko, kendutako isurkiari dagokiona patiora ematen duen fatxadan ateraz. Energia-eraginkortasuna hobetzeko materialak onartuko dira, justifikatzen bada beti ere bere integrazio egokia eraikin eta inguruan.

Igogailuetarako dorreek edo, oro har instalazio teknikoetako makineriek ez dute estalkia gaindituko eta ez dira kanpotik ikusiko. Antena, tximistorratz, eta gainerako instalazio berezietarako berariazko araudia egongo da, geroago garatuko dena.

Egonez gero, jatorriko tximiniak kontserbatuko dira. Tximini berririk proiektatzekotan edo egoera txarrean daudenak berriztatzekotan, jatorrizkoaren material berdinak erabiliko dira eta estilo berdina mantenduko da. Nolanahi ere, tximini hauek estetika edo aireztapen

arrazoiengatik erabili ahal izango dira bakarrik. Debekatuta dago beraiek piztea sukaldatu, berotu edo beste edozein erabilerarako.

“06_ESTALKIAK” deitutako planoak izaera orientagarria dauka.

67. Artikulua.- Teknologia eta instalazioak

Euri-hodiak margotuko dira eta arteko-hormaren lerroa aprobetxatuaz, hortxe kutxa gisa landaturik, fatxadaren paraleloan jaitsiko dira. Beheko solairura iristean, Ordenantza honek adierazitako diseinuaren arabera egokituko dira.

Azpiegituretako hariteriaren hartuneak, atariaren barrurako biderik egokiena hartuko du, atariaren sabaitik, eraikinaren barruko patioraino. Hor, banatzeko zutabeetarako hartunea egingo da.

Fatxadatan tututik kanpoko ageriko haririk ez da onartuko. Horiek ekidinezinak izanez gero, eraikinaren berariazko morfologiaren arabera egokitzen saiatuko dira.

Fatxada teknologiko modernoak (aurrefabrikatuak, murrugortinak, eta oro har espresionismo teknologikoa) berariaz bazterturik izango dira eraikuntza berriko edo birgaitze lanetako edozein alde edo egoeratan.

Aurreko irizpide berari eutsiz, estalki teknologiko modernoak ere bazterturik izango dira. Beheko solairuetako aire egokituaren sareak edo bestelako egozkailuak, fatxadaren bahoan estetikaren aldetik koherenteki antolatuko dira, baoaren akaberako azaleko plano berean. Bulkada lurraren edo baoaren leihoburuaren altueran egingo da, bietako edozeinetan; egozte, berriz, beti leihoburuaren altueran bertan egingo da.

Bozgorailutik edo, oro har megafoniatik soinua ateratzeko iturriak fatxadan, bahoan bertan jarriko dira, leihoburuaren altueran bertan ere bai.

68. Artikulua.- Mehelinak

Mehelin guztiek zein bere solairuko fatxadak duen tratamendu berdina izango dute.

Sestraren aldatsa dela kausa arteko-horma agerian geratzen bada, edo arteko-horma eraiki gabeko orubeari begira edo eraiki ezineko orubeari begira badago ere, berdin aplikatuko da aurreko irizpidea. Eraiki gabeko orube bati begira izanez gero, orubean eraikitze lizentzia emango balitz eta lizentziak emandako epean obretan hasiko balira, lanak egin bitartean arteko-horma leundu liteke, baina bakar-bakarrik eraikin berriarekin konpartituko den alde horretan.

Eraikin altuenaren jabeak bere gain hartuko du aldameneko eraikinean agerian geratzen diren arteko-hormak apaintzeko eta kontserbatzeko betekizuna, betiere honako araudiak aipatu eraikinerako baimentzen duen altuera gainditzen duen azaleran.

69. Artikulua.- Eustormak

Kaleari edo eremu publikoari begira dauden eustormak, kale edo eremu publiko horiekin kontaktuan dauden alde osoan harriz estaliko dira.

70. Artikulua.- Erabilera pribatuko eremu libreak

Eraikinarekin loturik dauden eta izaera pribatua duten patioetan ez da ezelako eraikitze lanik baimenduko, lurra babesteko, eustormak egiteko, lorategitako zidorrak egiteko edo bereizketako zokaloak edo murrutxoak egiteko lanik ez bada. Azken horiek ez dira metro bat baino altuago izango. Murru edo murrutxoen akabera harrizkoa izango da eta bereizketak landarez, edo burdin forjatuaz egingo dira.

ERANSKINA IV. TITULUARI: "Ordenantza grafikoak"

Ondoko planoek osatzen dituzte ordenantza grafikoak:

- "03_ALTUERAK"
- "04_TIPOLOGIA 1.S"
- "05_ALTXAERAK"
- "06_ESTALKIAK"

Oinarri bezala alde zurratik dauden eraikinen altxaerak hartu dira, 1/300 eskalan marraztuak Bermeoko Udalak 1/500 eskalan emandako dokumentazio topografikoan oinarrituz (beheko solairu eta estalki mailan banakaturak). Hortik hartu dira hegal eta sestren kotak.

Lehen forjatuko maila eskalara berregin da eraikinean bertan neurtuz.

Gainerakoa, horretarako ateratako argazkiak erreferentzia gisa hartuz marraztu da.

Oinarri honen gainean ondokoa adierazi da:

- tramarekin, desadostasuneko elementuak, esateko, material desegokiak, hegada mazizoak, begiratokiak, altxatzeak, etab.
- eta baita, altuerei dagokionez, ordezkatzeko-ordenantza.

TITULO V. TITULUA.- ERABILEREI BURUZKO ARAUDIA

71. Artikulua.- Erabileren sailkapena

Lurren erabileren sailkapenak honakoak dira:

- 1) Lurraldean izan dezaketen kokapenaren arabera:
 - 1 a.. Baimendutako erabilerak
 - 1.b.. Debekatutako erabilerak
 - 1.c.. Lagatako erabilerak
 - 1.d.. Aldi baterako erabilerak
 - 1.e.. Behin-behineko erabilerak

- 2) Lurraren edo horren gainean dagoen instalazio edo eraikinaren jabetza-erregimenaren arabera:

Jabetza publikoko erabilerak:

- 2.a. Eremu publikoko erabilera
- 2.b. Administrazioaren erabilera

Jabetza ez publikoko erabilerak:

A. Erkidegoaren jabetza edo funtzioko erabilerak

- 2.c. Sarbide publikoko erabilera
- 2.d. Instituzioen erabilera
- 2.e. Elkartze-erabilera
- 2.f. Talde-erabilera
- 2.g. Zerbitzu-erabilera

B. Pribatizaturiko erabilera

- 2.h. Etxebizitzako erabilera
- 2.i. Txikizkako merkataritzako erabilera
- 2.j. Tailerreko erabilera
2. k. Lonjako erabilera
- 2.l. Bulegoko erabilera
- 2.m. Eremu libreko erabilera

- 3) Eraikin batean oinarrizten diren edo oinarrizten ez diren erabileren arteko bereizketaren arabera, honako bi taldeak ditugu:

3.a. Eraikin edo instalazioen batean oinarritutako erabilerak

3.b. Eraikinik gabeko erabilerak

72. Artikulua.- Baimendutako erabilerak

Araudi honetan baimendutako erabilerak dira, dela zonalde oso baterako baimendutakoak, dela zehatz-mehatz, erabileraren kokagunearen, eraikinaren, arabera baimendutakoak.

73. Artikulua.- Debekatutako erabilerak

Arau hauek espreski debekatzen dituzten erabilerak, eta segurtasun, osasun, ordena publiko eta lasaitasunaren inguruan emandako xedapen orokorrek debekatzen dituzten erabilerak.

Arau hauek berariaz baimentzen ez dituen erabilerak ere debekatutzat hartuko dira.

74. Artikulua.- Erabilera toleratuak

Araudi honen sorrera baino lehenagoko hirigintza-egoeran sortutako erabilerak dira; ez daude baimendutako erabileren zerrendan edo, zerrenda horretan baldin badaude, betetzen duten lurretan ez dauden baimenduta; hala ere, egungo egoeran edo intentsitate edo erabileraren formari dagokionez zenbait murrizketa tarteko, aldi baterako bateragarriak dira. Erabilera horiek aldi baterako jarraitzen lagako da, denboraldi hori gainditutakoan, erabilerok desagertzeko bidean jarri beharko lirateke.

75. Artikulua.- Aldi baterako erabilerak

Administrazio-emakida baten bidez, edo lurrazalaren aldi baterako lagapena baten bidez, aldi mugatu baterako baimendutako erabilerako dira.

76. Artikulua.- Behin-behineko erabilerak

Obrarik edo instalazio iraunkorrik behar ez dutenez, behin-behinekoz baimendu daitezkeen erabilerak dira.

77. Artikulua.- Eremu publikoko erabilera

Arau hauen ondorioetarako, erabilera eta jabari publikoko lurretan egiten diren eta eraikinetan oinarritzen ez diren jardueri dagokien erabilerak, eremu publikoko erabilerak dira.

78. Artikulua.- Administrazio erabilera

Gizarte-bizitzak sortutako herritarren beharrak asetzeko Administrazioak, Lurraldekoak edo Instituzionalak, haren titularitateko eraikin edo instalazioetan egiten dituen jardueri buruzko erabilerak, Administrazioaren erabilerak dira.

79. Artikulua.- Sarbide publikoko erabilera

Arau honek jabetza pribatuko areatan sartzen dituen espazioetan egiten dira sarbide publikoko erabilerak, baina arauak berak espazio horiei espreski ezartzen dizkie herritarren aldeko bide-zorra, lupearen erabilera publikoko zorra edo aireko zorra.

Segurtasun eta txukuntze lanei dagokienez espazioak ongi mantentzea, jabeen esku geratzen den zeregina da.

80. Artikulua.- Instituzioen erabilera

Arau honek jabetza pribatuko areatan sartzen dituen espazioetan egiten dira sarbide publikoko erabilerak, baina arauak berak espazio horiei espreski ezartzen dizkie herritarren aldeko bide-zorra, lupearen erabilera publikoko zorra edo aireko zorra. Segurtasun eta txukuntze lanei dagokienez espazioak ongi mantentzea, jabeen esku geratzen den zeregina da.

81. Artikulua.- Elkartze-erabilera

Giza talde batek egindako erabilerak dira, giza talde horren partaide izateko, berriz, ez da nahikoa herritar soila izatea, elkarte, erkidego, sozietate, klub edo erakunderen baten partaide izan behar da.

82. Artikulua.- Talde-erabilera

Erabilera hauek oro har herritar guztien esku dago, baina horiek egiteko, edo horien eraikin eta instalazioetara sartzeko, sarrera bat ordaindu edo antzerako kontraprestazioa eman behar da.

83. artikulua.- Zerbitzu-erabilera

Energia banatzearekin, komunikazioekin, ibilgailuen parkea mantendu eta aparkatzearekin, merkataritzako jarduera publikoekin eta araudi honen agirietan zerbitzutzat hartzen diren jarduerekin zerikusia duten erabilerak dira.

84. artikulua.- Pribatizaturiko erabilera

Jabetzako publikoko erabileren ataletan eta Erkidegoaren jabetza edo funtzioko erabileren ataletan ez dauden erabilerak dira; aprobetxamendu pribatua izan dezaketen orubeetan partikularren jardunari dedikatutako erabilerak dira.

Araudi honek honako erabilerak baimentzen ditu eta pribatizaturiko erabileren sailkapenean sartzen ditu:

- Etxebizitzako erabilera

- Txikizkako merkataritzako erabilera, jabetza pribatuari merkataritza-erabilera ematea da.

- Tailerreko erabilera, honek baimena lortzeko, bertan ez da produkzioko jarduerarik egingo, soil-soilik mantentze eta konpontze lanak egingo dira. Erabiltzaileari zerbitzu zuzena ematen zaio. Artisauak, elektrotresnak konpontzea, etab.

- Biltegiko erabilera. Area horretako merkataritza-jardunak behar dituen produktuak biltzeko eta banatzeko baino ez da erabilera hau baimenduko.

- Lonjako erabilera, soil-soilik arrantzako tresnak biltzeko eta konpontzeko baimendutako erabilera.

- Bulegoko erabilera. Erabilera tertziarioak, teknikoak, administrazio-pribatuak, eta merkataritzakoak.

- Eremu libreko erabilera. Jabetza pribatuko lurretan egiten da eta eraikinetan ez oinarritutako jarduerak dira.

85. artikulua.- Eraikin edo instalazioren batean oinarritzen diren edo oinarritzen ez diren erabilerak

Instalazio edo eraikinetan egin daitezkeen erabilerak honakoak dira:

- Etxebizitzako erabilera
- Txikizkako merkataritzako erabilera
- Bulegoko erabilera
- Laguntza emateko eta osasuneko erabilera
- Erabilera erlijiosoak
- Irakaskuntzako erabilera
- Kultur erabilera
- Aisialdiko eta gizarteko erabilera

- Kiroletako erabilera
- Tailer, biltegi eta lonjako erabilera
- Administrazioaren zerbitzu publikoen erabilera
- Aparkatzeko erabilera

Eraikinik gabeko erabilerak:

- Aparkaleku erabilera
- Kaletako erabilera
- Berdegune eta eremu libre publikoen erabilera
- Sarbide publikoen erabilera
- Sarbide pribatuko eremu librearen erabilera

86. Artikulua.- Hiri-ekipamenduko erabilera

Jabetza publikoko erabileren edo Erkidegoaren jabetza edo funtzioko erabileren sailkapenean izanik, hiriari ekipamenduko zerbitzua ematen diote. Honako funtzioak bereizten dira:

- Administrazioa
- Kulturala
- Erlijio eta gizartekoa
- Hezkuntza
- Aisialdia
- Kirola eta aisialdia
- Laguntza
- Osasuna
- Zerbitzuak

Hiri-ekipamenduaren erabilera etxadi eraikigarri guztietan baimentzen da, baldin eta Planak proposatutakoa betetzen bada, eta dagoeneko existitzen den eraikin batean egin nahi denean, horren ezaugarriek Planak eskatutakoa betetzen badute.

Jabetza pribatuko merkataritza ez da hiri-ekipamenduko erabilera kontsideratuko.

Irakaskuntzako ekipamenduetarako ez da erabilera-aldaketarik onartuko; Planak aurreikusitako erkidegoaren gainerako toki-ekipamenduetan erabilera aldatu ahal izango da.

Gizarte-erabileraren barruan interes publikoko eta gizartearen intereseko zerbitzu guztiak, aurreko zuzkiduretan sartu ez direnak, sartzen dira, esate baterako haurtzaindegia, gizarte-laguntzarako zentroak, etab.

87. Artikulua.- Hiri-ekipamenduaren elementuen zerrenda:

Zk. Ekipamendua Mota Izaera

Erkidegoaren ekipamenduko sistema orokorra:

1	Osasun eta Ongizatearen Patronatua	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra
2	Gizarte eta Kultura Etxea	Kulturala	Orokorra
3	Itsasoko eskola	Hezkuntzakoa	Orokorra
4	J. A. Egia Udal kontserbatorioa	Hezkuntzakoa	Orokorra
5	Arrantzalearen museoa	Kulturala	Orokorra
6	Santa Maria eliza	Erlijiokoa	Orokorra
7	Santa Eufemia eliza	Erlijiokoa	Orokorra
8	ISM	Laguntza-Zerbitzuak-Tertiario ostatua	Orokorra
9	Udaletxea	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra
10	Sociedad Bermeana	Aisialdikoa	Orokorra
11	Ospitale psikiatrikoa	Osasuneko	Orokorra
12	Udaletxearen eranskina	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra
13	Andra Mari 22ko eraikina (Beruala)	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra
15	Udal liburutegia	Kulturala	Orokorra
16	Pilotalekua	Kiroletakoa	Orokorra
17	"Cofradía" laguntzako zerbitzuak	Laguntza-Zerbitzuak-Tertiario ostatua	Orokorra
19	Bekoportala	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra
20	Ertzila kalea 8-ko eraikina	Administrazio Zerbitzu Pub.	Orokorra

Erkidegoaren ekipamenduko tokiko sistema:

14	Beruala Erremedio Kalea 5ean	Administrazio Zerbitzu Pub.	Tokikoa
18	Jubilatuen kluba (beheko solairua)	Laguntzako	Tokikoa

(*)Santa Maria elizaren kasuan, bere balizko erabilerak garatzen dituen Plan Gidari bat idatziko da.

88. Artikulua.- Berdegune, eremu libre, errepide eta kaleak

Parke, lorategi, plaza, kale eta errepideetarako erabiltzen diren espazioak dira.

89. Artikulua.- Berdeguneak

Lorategiak izan ala baldosazko zoladura izan, berdeguneen izaera ezin izango da ezelan ere aldatu. Horien gainean, berriz, instalazio higikorren gainean, aldi baterako erabilerak baimen daitezke, esate baterako azokak, etab.

Lur-zoru horien gehienezko eraikigarritasuna ez da 0,02 m²/m² baino handiagoa izango.

90. Artikulua.- Eremu libreak

«Berdeguneak eta eremu libreak» hitzekin planoan bereizitako gainerako gunek eremu libreak dira. Sestra gainean eremu libreetarako baimendutako erabilerak, berdeguneetarako definitutako eurak dira.

91. Artikulua.- Berdegune eta eremu librearen zerrenda:

Hiz.	Izena	Azalera	Izaera
------	-------	---------	--------

Berdegune eta eremu librearen sistema orokorra:

A	Lamera parkea	12.110 m ²	Publikoa, O.
B	Mikel Deunaren Enparantza	1.130 m ²	Publikoa, O.

Berdegune eta eremu librearen tokiko sistema:

C	Prantzisko Deuna Atea	280 m ²	Publikoa, T.
D	Arana tar Sabin Enparantza	1.270 m ²	Publikoa, T.
E	Gaztelu begiratokia (sarbide publikoa)	310 m ²	Publikoa, T.
F	Bazterra Ibiltokia	490 m ²	Publikoa, T.
G	Andra Mari kaleko eremu librea	440 m ²	Publikoa, T.
H	San Joan arkuaren ondoko eremu librea	60 m ²	Publikoa, T.
I	Irakaskintza-Ongintza kaleetako eremu librea	120 m ²	Publikoa, T.
K	Intxausti kaleko eremu librea	100 m ²	Publikoa, T.
L	Hurtado de Mendozako eremu	105 m ²	L. Público
M	Aurrekoetxea kaleko eremu librea	160 m ²	L. Privado
N	Aurrekoetxea kaleko eremu librea	130 m ²	L. Privado
O	Aurrekoetxea kaleko eremu librea	170 m ²	L. Privado
P	Areilza kaleko eremu librea	40 m ²	L. Privado

92. Artikulua.- Kale eta errepideak

Baimendutako erabilerak zirkulatzea eta aparkatzea izango dira, betiere zirkulazioko udal zerbitzuek zehaztuko dituzten baldintzak beteaz.

Oinezkoentzako guneeetan, berdeguneetarako deskribatutako aldi baterako erabilerak baimen daitezke.

93. Artikulua.- Etxebizitzako erabilera

Etxebizitzako erabilera, pribatizaturiko erabilerak izan ditzaketen etxadi guztietan baimenduko da, hau da, hiri-ekipamenduko sailkapenean ez dauden eta berdegune, eremu libre, kale eta errepideak ez diren espazioetan.

Ez da baimenduko soto edo erdi-sotoetan. Etxebizitzako erabilera izango duten gunetako zoruak, eraikuntzako araudi teknikoak ezarritako altueran egon beharko du kanpoko lurzoru edo sestrarekiko. Birgaitzeko lanik egitekotan, Birgaitzeko Dekretuaren III. eranskinak, beheko solairuetako etxebizitzak arautzen dituenak, zehazten dituen baldintzak bete beharko dira.

Bestalde, etxebizitzako erabilera ez da estalkien azpiko lokaletan baimenduko baldin eta lokal horiek fatxadaren planoan baorik ez badute. Baorik ez izatekotan, etxebizitzako erabilera baimenduko da baldin eta lokal horiek haien azpiko etxebizitza bati loturik baldin badaude, eta sarbidea beheko etxebizitzatik izango da.

Etxebizitzako gutxieneko azalera kasuan kasu babes ofizialeko etxebizitzaren araudiak finkatutakoa izango da. Hori baino etxebizitza txikiagorik soilik onartuko da baldin eta lursailaren tamainak etxebizitza handiagorik galarazten duenean.

Hala ere, Plan honen ezaugarriengatik, aurreko artikuluetan adierazitako etxebizitzaren sailkapena alde batera utzita, bakar- bakarrik birgaitze lanen ondorioetarako eta Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, Eraikitako eta Hiritartutako Ondarea Birgaitzeari buruzkoak, planteatutakoarekin bat etorriz, aipatutako dekretuaren IV. eranskinean bizigaitasuneko gutxieneko baldintzak betetzen dituzten etxebizitzak, dekretu horren ondorioetarako etxebizitzak kontsideratuko dira, aurrez adierazitako parametroetatik kanpo izan arren, edo etxebizitzaren azalera 30 m² baino txikiagoa izan arren.

Babeseko etxebizitzak eta etxebizitza sozialak eraikitzekotan, Eusko Jaurlaritzaren Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak edo eskumena duen bestelako organok emandako legediak, indarrean dagoenak, lehentasuna izango du baldin eta legedi hori eta lehenago adierazitako parametroak bat etortzen ez badira, betiere babeseko etxebizitzaren eta etxebizitza sozialen kasuetan soilik.

94. Artikulua.- Txikizkako merkataritzako erabilera

Txikizkako merkataritzako erabilerak dira birsalmenta, salerosketa, trukaketa eta / edo merkantziak publikoaren aurrean eta, oro har, erabiltzaile txikien aurrean erakustea. Merkantziak eskuratu bezala edo transformatu ondoren sal daitezke; txikizkako merkataritzan ohikoak diren tratamendu edo egokitzapenak ere egin daitezke.

Erabilera honek honako jarduerak barnean hartzen ditu: alde batetik, adierazitako jardueretarako zuzenean erabiliko diren merkantzien bilketa eskusiboa eta, bestetik, merkantzien gaineko jabetza edo merkantziekin nahi dena egiteko eskubidea.

Edonola ere txikizkako merkataritzako erabileraren barruan kontsideratuko dira dagokion taldean JESN-ean sartutako jarduera ekonomikoak betiere Estatistikako Erakunde Nazionalak gai honetaz ateratzen duen argitalpenaren arabera.

Txikizkako merkataritzako erabileran ere honako zerbitzu pertsonalak emateko jarduerak sartuko dira: garbitegi, tindategi eta antzerako zerbitzuak, ile apaindegia, eta edertzeko

zentroak, argazkigintzako estudio eta zerbitzuak eta zerbitzu pertsonalak; betiere ingurunean eraginik izaten ez badute, eta sustantzia toxikorik ez badute ekoiztu, bota edo igortzen.

Txikizkako merkataritzako erabilera oro har ARLn dauden eraikinetako beheko solairu guztietan baimenduko da.

Planak beste erabilerarik aurreikusten ez badu, egun dauden eraikinen artean sotoa duten horietan, sotoetarako txikizkako merkataritzako erabilera baimenduko da, baina beti beheko solairuan egiten den erabilerari loturik izango da, eta ez da independentea izango.

Txikizkako merkataritzako erabilera duen lokalera iristeko sarbidea eskusiboa eta independentea izango da, dela kale publikotik, dela erabilera publikoko sarbideko bestelako espaziotik.

95. Artikulua.- Bulegoko erabilera

Erabilera honetan publikoari irekitako jarduerak, edo jarduera pribatuak sartuko dira. Horien izaera nagusia administrazio-zerbitzuarena eta zerbitzu burokratikoarena izango da. Erabilera horren barruan honakoak sartuko dira: banketxeak, aholkulari juridikoak, publizitatea, kudeaketa, informatika, burtsa eta aseguruetakako erakunde finantzarioak, profesionalen bulegoak, zerbitzu eta bulego teknikoak, profesionalen elkarteak, elkarte ekonomikoak, sindikatuak, alderdi politikoak, erakunde erlijiosoak, erkidegoarentzako zerbitzuak eta izaera berdintsua izanik, enpresa pribatuen esku eta erakunde edo organismo publiko edo pribatuen esku dauden bestelako jarduerak.

Profesional liberalek jarduera etxebizitzako eraikinetan egin ahal izango dute.

96. Artikulua.- Beheko solairuen erabilera

Erabilera pribatizatutako eraikinetako beheko solairuetan honako erabilerak onartuko dira: merkataritza, astialdi, zerbitzu, bulego, tailer biltegi eta lonjako zerbitzuak.

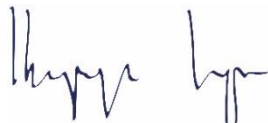
Zerbitzutako erabilerak ere onartuko dira, baina ibilgailuen parkea mantentzeko eta aparkatzeko jarduerak, Arresi eta Segundo Ispizua kaleetan aurrealdea duten eraikinetan baino ez dira baimenduko, agiri grafikoetan azaltzen den moduan. ARIren gainerako guneetan, erabilera horietarako lokalen egungo erabilera egiten lagako da.

Industriaren sailkapenean, gehienez ere 2a multzoa baimenduko da eta zuzenean erabiltzailearen zerbitzura izan beharko dute.

Etxebizitza erabilera baimenduko da beheko solairuan toki hauetan izan ezik: Sabino Arana enparantza eta Juan de Nardiz, Intxausti, Arresi kaleak eta Portu eta Lamera Parke aurreetan.

Bilbo, 2022ko ekaina.

Erredaktore-taldearen izenean:



Pablo Maguregui López
Arkitektoa
EHALO 4440



Markel Bollar Arrate
Hirigintza Abokatua
BAEO 4453