

BASABURUKO UDAL PLANA

Etxegintzarako Arauak

AURKIBIDEA

I. KAPITULUA. ATARIKOAK

1. art. Xedea
2. art. Eremua
3. art. Interpretazioa

II. KAPITULUA. DEFINIZIOAK

4. art. Lerrokadura ofiziala
5. art. Gehienezko lerrokadura
6. art. Nahitaezko lerrokadura
7. art. Atzera-emangunea
8. art. Eraikinen altuera
9. art. Hegalkinak
10. art. Eraikin baten solairuak
11. art. Sotoak eta sotoartekoak
12. art. Beheko solairua
13. art. Goi solairua
14. art. Estalki azpiko solairua

III. KAPITULUA. BOLUMENERAKO BALDINTZA OROKORRAK

LEHENBIZIKO ATALA. LERROKADURA ETA SESTRAK

15. art. Irizpide orokorrak
16. art. Lerrokadura eta altueren aldaketak
17. art. Eraikinen altuera gehienezkoa
18. art. Solairu kopurua
19. art. Solairuen altuera

**BIGARREN ATALA. SAKONUNE, ATERAGUNE ETA HEGALDURAK
BIDE PUBLIKOAREN GAINETIK**

- 20. art. Sakonuneak
- 21. art. Beheko solairuetako sakonuneak
- 22. art. Balkoi, begiratoki eta hegalkinak bide publikoaren gainetik
- 23. art. Portada eta eskapareak
- 24. art. Fatxadarekiko perpendikularrak diren farolak
- 25. art. Errotuloak
- 26. art. Markesinak
- 27. art. Olanak
- 28. art. Iraul ateak
- 29. art. Fatxadetan diren instalazio eta elementuak
- 30. art. Instalazio komunitarioak

IV. KAPITULUA. ETXEGINTZARAKO BALDINTZA OROKORRAK

LEHENBIZIKO ATALA. ERAIKINAK KONTSERBATZEKO BALDINTZAK

- 31. art. Kontserbatzeko obligazioa
- 32. art. Apaingarrizko lanak
- 33. art. Beheko solairuen itxiera
- 34. art. Osasungarritasun lanak

BIGARREN ATALA. ERAIKINETAKO SEGURTASUN BALDINTZAK

- 35. art. Sendotasunaren gaineko baldintzak
- 36. art. Segurtasun hesiak
- 37. art. Obrak burutu bitarteko segurtasun neurriak
- 38. art. Goragailuak eta dorre-garabiak
- 39. art. Proiektu teknikoa aurkeztu beharrik ez dagoen lanak
- 40. art. Egitura ukitzen duten lanak
- 41. art. Erori hurren diren eraikinak apeatu beharra
- 42. art. Hondamen deklarazioa eta eraiste erabakia
- 43. art. Oztopo arkitektonikoak kentzea

HIRUGARREN ATALA. ETXEGINTZARAKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK

- 44. art. Eraiste, lur-ebaki eta betelanak
- 45. art. Zangak
- 46. art. Hormak eta kanpokaldeko itxierak
- 47. art. Tximinia eta beheko suak
- 48. art. Aireztapen bideak
- 49. art. Gas bonbonak

V. KAPITULUA. ERAKETA ETA ESTETIKA BALDINTZAK

LEHENBIZIKO ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

- 50. art. Irizpide orokorrak
- 51. art. Eraikin katalogatuak
- 52. art. Eraikin katalogatuen hurreko eraikinak
- 53. art. Eraikin lagungarriak

BIGARREN ATALA. UO-1 GUNEEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

- 54. art. Fatxadako materialak
- 55. art. Estalkiak
- 56. art. Zurajeak
- 57. art. Kanpoko eskailerak
- 58. art. Balkoiak
- 59. art. Begiratokiak
- 60. art. Finken zerrakura

HIRUGARREN ATALA. LURZORU EZ URBANIZAGARRIKO ETXEGINTZAREN BALDINTZA PARTIKULARRAK.

- 61. art. Lurzoru ez urbanizagarriko etxegintzaren ezaugarriak.

VI. KAPITULUA. ORAINGO ERAIKINEN BALDINTZA PARTIKULARRAK ERAIKIN MULTZOKA

LEHEN ATALA. IRIZPIDE OROKORRAK.

- 62. art. Eraikin multzoen zehaztapena

BIGARREN ATALA. BIZILEKU ERAIKINAK

- 63 art. 1. multzoa. Babesa
- 64. art. 2. multzoa. Kontserbazioa
- 65. art. 3. multzoa. Berrikuntza
- 66. art. 4. Multzoa. Antolamenduz kanpo

HIRUGARREN ATALA. BIZILEKUEZ BESTEKO ERAIKINAK

- 67. art. 1. multzoa. Berrikuntza
- 68. art. 2. multzoa. Ordezkapena
- 69. art. 3. multzoa. Antolamenduz kanpo
- 70. art. 4. Multzoa. Antolamenduz kanpo

VII. KAPITULUA. BIZILEKUETARAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK

LEHENBIZIKO ATALA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK ETA GUTXIENEZKO PROGRAMA

- 71. art. Adierazpen orokorrak
- 72. art. gutxienezko azalera bizigarria
- 73. art. Gelaka banatzeko baldintzak
- 74. art. Sarbideen baldintzak
- 75. art. Gutxienezko altuera
- 76. art. Argiztapen eta aireztapena

BIGARREN ATALA. INSTALAZIOETARAKO BALDINTZAK

- 77. art. Isolamendu akustiko eta termikoa
- 78. art. Berokuntza
- 79. art. Edateko uraren hornidura
- 80. art. Saneamendua
- 81. art. Argindarraren hornidura
- 82. art. Tximiniak
- 83. art. Erregaiaren hornidura eta gordelekua
- 84. art. Gutxienezko dotazioak

HIRUGARREN ATALA. ETXEBIZITZEN SEGURTASUN BALDINTZAK

- 85. art. Istripuen kontrakoak
- 86. art. Erorketen kontrakoak

87. art. Suaren kontrakoak

VII. KAPITULUA. NEGOZIOETARAKO LOKALEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

LEHENBIZIKO ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

88. art. Kokalekua

89. art. Garbigelak

90. art. Aireztapena

91. art. Suteen kontrako eta segurtasunerako neurriak

BIGARREN ATALA. OSTALARITZA ESTABLEZIMENDUETARAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK

92. art. Definizioa

93. art. Taberna eta jatetxeetarako gutxienezko programak.

94. art. Instalazioak.

95. art. Igorpena

HIRUGARREN ATALA. JANARIDENDETAKO BALDINTZA PARTIKU- LARRAK

96. art. Definizioa

97. art. Gutxienezko neurriak

98. art. Osasun instalazioak eta neurriak

99. art. Igorpena

LAUGARREN ATALA. NEKAZARITZA-ABELTZAIN-TZA INSTALAZIO-ETARAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK

100. art. Definizioa

101. art. Distantziak

102. art. Higiene eta osasun baldintzak

103. art. Igorpena

I. KAPITULUA.

ATARIKOAK

1. art. Xedea.

Arau hauen xedea da eraikuntzek segitu behar dituzten baldintza orokor eta partikularrak arautzea, ukitzen dituzten alde tekniko, eraikuntzazko, osasunezko, segurtasunezko eta zerbitzu errejimenaren gainekoei dagokienean.

2. art. Eremua.

Arau hauek antolamendu berriko eraikin guztietan aplikatu beharrekoak dira udal dermio osoan, Hirigintz Araudi Orokorreko 3. artikulua xedatu bezala, baita gero batean gerta daitezkeen zabalketetan eta antolamendu urbanistiko berrietan ere. Beraz, haien arau partikularrek ezin egingen diete kontra.

3. art. Interpretazioa.

Honako arau hauen interpretazioa Txosten eta Hirigintz Araudi Orokorren esparru barrenean egingen da, Txostenaren izpiritu eta xedeei kasu eginaz eta Hirigintz Araudiaren menpean.

Zalantza edo zehaztasun falta izatekotan hartuko den soluzioa, urbanizagarritasunezko aurretiko betebeharraren, eraikigarritasun, altuera edo bolumen gutxiagoren, densitate tikiagoaren eta komunitatearen horniketa eta zerbitzuetarako dotazio haundiagoaren aldekoa izanen da.

Arau hauen helburuaz kanpo dago beren araupeko alderdietan eraikitze ihardueraren elementu paradigmaticoa izatea, baizik eta "minimo" onargarri batzuk bermatzea. Halatan, aukera uzten da zenbait alderdi jakinetan, maila goragoko legeek arautuak ez direlarik, soluzio tekniko edo estetiko alternatibo bat hartzeko, behar bezala ikertu ezker.

Kasu horretan, proiektu teknikoak espreski arrazoituko du hartu den soluzioa, irizpide tekniko edo estetikoak gogoan, eta bete gabe utzi nahi diren aginduak zein diren espreski aipatuz.

Basaburuko Udal Plana

Etxegintzarako Arauak. **Errorea! Ez da erreferentzia-iturburua aurkitu.**

Txosten teknikoak, proposamen alternatiboaren egokitasuna baloratuko du, eta, hala tokatzen bada, proiektua onesteko aukera.

II. KAPITULUA.

DEFINIZIOAK

4. art. lerrokadura ofiziala.

Kontzeptu hau, funtsean, antolamendutik heldu den jabetza erregimenari buruzkoa da.

Lerrokadura aldatzen zaien kale, plaza edo bide orain direnetan, antolamendu planoetan ageri dena da.

Oraingo jabetza lerrokaduratik lerrokadura ofizialera bitarteko terrenoak Komunikazio eta Eremu Libreen Sistema Orokorrari eratxekiko zaizkio.

5. art. Gehienezko lerrokadura.

Gehienezko lerrokadura da, eraikin baten fatxada bakoitzerako, lurzati baten barrenean eraikitzeko aukerak mugatzen dituen lerroa.

Halaber, Udal Planak lurzati batzuetarako kasu bakoitzean egokienak diren lerrokadurak proposatzen ditu, beti ere orientazio gisa ematen direnak. Gehienezko lerrokadura eta proposatutako lerrokadura bereizten ez dituzten lurzatietan, proposatutakoa gehienezko lerrokadura dela ulertuko da.

6. art. Nahitaezko lerrokadura.

Karrika edo toki publiko baten diseinuak hala behar duen kasuetan, fatxadetako baten gehienezko lerrokadura nahitaezkoa dela ulertuko da.

7. art. Atzera-emangunea.

Atzeraemangunea lerrokadura ofizialaren eta fatxadaren arteko aldea da, bien perpendikularrean neurtua.

- 8. art. Eraikinen altuera.** Eraikinen altuera da, espaloiaaren sestra puntutik, fatxadako lerrokaduraren erdian dagoen puntutik, hain zuzen ere, fatxadaren hormak eta estalkiaren forjatuak kanpoan elkartzen diren behereneko lerrora dagoen distantzia bertikala.
- 9. art. Hegalkinak** Hegalkina da eraikin baten fatxadatik ateratzen den edozein eraikuntza, edozein materialezkoa delarik ere.
- 10. art. eraikin baten solairuak** Gehienezko solairu kopurua kasu guztietan fatxada murriztenezko finkatuko da, esan nahi baita eraikin batek sestra diferentziengatik fatxada batean bestean baino solairu gehiago izaten badu, gehiago duen horretan neurtuko da gehienezko kopurua.
- 11.art. Sotoak eta sotoartekoak.** Arau hauen ondorioetarako, sotoa edo sotoarte da beheko solairua baino beheiago dagoen edozein solairu.
- 12. art. Beheko solairua.** Eraikin baten beheko solairua da haren inguruko lurretik hurbilen dagoena, haren kota baxuenean.
- 13. art. Goi solairua.** Goi solairua da beheko solairuaren eta estalkiaren edo estalki azpiko solairuaren artean dagoena.
- 14. art. Estalki azpiko solairua.** Estalki azpiko solairua da estalki planoaren azpiko solairurik goikoena, estalkiaren eraikuntza soluzioak bi forjatuon arteko eremua bizileku izateko bide ematen badu.

III KAPITULUA

BOLUMENERAKO BALDINTZA OROKORRAK

LEHENBIZIKO ATALA LERROKADURA ETA ALTUERAK

15. art. Irizpide orokorrak.

Eraikin berriek bolumen soluzio errezak hartuko dituzte, Basaburuko eraikinen joera orokorraren ildotik.

Oraingo eraikinetarako lerrokadura gehienezkoak, oraingo fatxaden mugekin bat egiten du. Gehienezko altuera ere oraingoa bera da.

Oin berriko eraikinetarako, Araudi Partikularreko fitxak seinalatzen duena izanen da.

16. art. Lerrokadura eta altueren aldaketak.

Lerrokadura edo/eta altuerak aldatu nahi izanez gero, Xehetasun Azterlan bat egin beharko da, Hirigintz Araudi Orokorrreko 30. art.an esan bezala eta indarrean dagoen Lurzoruari buruzko Legean ezarritako tramitazioari jarraikiz, eta Planeamendurako Erreelamenduko 65. artikulua aurrikusten duen helburuarekin.

17. art. Eraikinetako altuera gehienezkoa.

Antolamendu berriko eraikinen, eta ordezkatzeko lanetatik sortzen diren altuera ez da izanen 8,5 m. baino gehiagokoa, Fatxadako puntu makurrenean dagoen espaloi sestrako puntutik fatxadako hormak eta estalkiaren forjatua kanpoiz elkartzen direneko lerroa neurtuta.

Halaber zilegi izanen du altuera hori gaintitzea, gehienez 10,5 m.raino, etxe-fatxadaaren eta teilatu bizkarraren elkartze puntua, bi hegaleko teilatuen kasuan

18. art. Solairu kopurua.

Oin berriko eraikinek, oro har, sotoartea, beheko solairua gehi solairu bat eta teilatutako solairua izanen dituzte gehienez.

Eraikin guztiek gutxienez beheko solairua eta goi solairu bat izanen dituzte, Nekazaritza eta abelzantza instalazioek ezik.

Debeku dira gehienezko altueratik goragoko eraikin guztiak, tximiniak edo eraikinaren zerbitzurako beharrezkoak diren instalazioak salbu.

Zilegi da sotoak eta sotoarteak egitea muga honekin: altuera libreko metro 1 kanpoko sestraraino, argirako eta ainerako zuloguneak ez dira kalera irekiko; beti lurzatiaren barrenera irekiko dira.

19. art. Solairuen altuera.

Etxebizitza eta lantegietarako diren goi solairu guztien gutxienezko altuera, baldintza partikulari buruzko kapituluetan zehaztutakoa izanen da.

Altuera hori ez da inola ere 2,20 metro baino txikiagoa izanen.

Beheko solairuaren eta goi solairuen altuera libre gehienezkoa ez da izanen 3,5 m. baino gehiago.

Estalkiardeen altuera, estalkiko faldoi maldatuen elkargune horizontalaren barrenaldean ez da izanen 2 metro baino gehiago.

**BIGARREN ATALA
SAKONUNE,
ATERAGUNE ETA
BIDE PUBLIKOAREN
GAINEKO
HEGALKINAK**

20. art. Sakonuneak.

Zilegi da sakonunean egitea balkoiari dagozkion fatxada hormetan, antolamendu berriko eraikinetan.

- 21. art. Beheko solairuetako sakonuneak.** Debeku da beheko solairuan kale, plaza edo bide publikoen lerrokadura ofizialetatik ateratzea, Arau hauetan espreski ezarritako kasuetan salbu.
- Halaber, debeku da beheko solairu eta sotoartekoetako leiho eta ateak kanporantz biratzea.
- Salbuesten dira kanporantz biratuta ere, jabetza tokiaren barrenean leku publikoa ukitu gabe egiten dutenak.
- Salbuesten dira baita ere lokal publiko eta ikuskizunetarakoen larrialdi irteerak, horretarako udal baimen berezia izan beharko dutelarik.
- 22. art. Balkoi, begiratoki eta hegalkinak bide publikoaren gainetik.** Beheko solairutik goragokoak, eta beti ere hortik gora, egin ahalko dira.
- Leiho, balkoi eta begiratokien ertzak mehelin planotik gutxienez 60 cmra egonen dira.
- Fatxadetako saihets normaletan dauden edo fatxadekin angelua egiten duten hutsuneen ertzak, aldameneko fatxadaren planotik metro batera egonen dira, gutxienez, fatxada hori belena edo etxekartea duen eraikin batekoa delarik.
- Hegalkinen inposta eta erlaizek ez dute 20 cm. baino gehiago izanen, hegaldura baimendutik kontatzen hasita. Balkoi eta hegaletan, moldura guztiak hegaldura baimenduaren barrenean sartutzat hartzen dira.
- Zilegi izanen dira bertako arkitektura tradizionalako soluzioetan fatxada nagusia mensula gainean aurerratzen duten ateraguneak, fatxadaren luzera guztian eta solairu guztietan.
- 23. art. Portada eta eskapareak.** Portada eta eskapareak ezin dira fatxada hormetako kanpoko planoetatik atera.
- Debekaturik dago argi edo aireztapenerako uzten den azalera portada zein erakusleihoekin murriztea.

24 art. Fatxadei perpendikularrak diren farolak.

Gehienezko ateragunea 80 cm.koa izanen da, eta gutxienezko altuera espaloiaaren sestratik 2,50 metrokoa.

25. art. Errotuloak.

Errotuloek lizentzia emana izan beharko dute eta beraz instalatu aurretik baimendu beharko dira. Ez da material sintetikorik edo argitsurik erabiliko eta aukeran metal fundizioa eta zura hobetsiko dira, pintoreskismoa galarazteko.

26. art. Markesinak.

Arkitektura tradizionala babestu beharra dela medio, debeku da markesinak egitea UO-1ko gune guztietan.

27. art. Olanak.

Establezimenduetako olanak ez dira espaloiaari dagokiona ken zintarriko 20 cm. baino gehiago aterako, beti ere dauden zuhaitz eta argiteria publikoa errespetatuz.

Haien beheagoko partea, zintzilikariak barne, espaloiaaren sestratik 2,20 m.tara egonen da, gutxienez ere.

Debeku da espaloirik ez dagoen lekuetan eta oinezkoentzako eremua mugaturik ez dutenetan olanak paratzea.

Elementu zurrunez egindako babes elementuak: metalezko txapak, plastikozko gaiak, etab., ez dira olanatzat hartuko eta debekaturik dago horiek paratzea, egitura desmontablea badute ere.

Olanak solairuetan paratzea, antolamendu berriko unitateetan egin ahalko da bakarrik, eta zona hauetako balkoi eta begiratokientzat onartuta dagoen hegaldura gainditu gabe.

28. art. Iraul ateak.

Denda, biltegi edo garajeetako diren beheko solairuetan iraul ateak jarritz gero, gutxienez espaloi sestratik 2,80 m.ko altuera izanen dute.

29. art. Fatxadetan diren instalazio eta elementuak

Fatxada batean egon eta arau hauetako zehaztapenei egokitzen ez zaizkien instalazio edo elementu guztiak, hala nola balkoi, begiratoki, eskaparate, errotulo, etab., ezin izanen dira zaharberritu, ez osorik ez parte batean, aipatu zehaztapenak betetzeko moduan ezik.

Aurreko artikuluetan bildutako edozein elementu erori edo aurrizteko arriskua dagoenean, Udalak haren eraispen edo zaharberritzea agindu edo egin ahalko du.

30. art. Instalazio komunitarioak.

Udalak seinale, farola, euskarri edo Komunitatearen zerbitzurako dagoen edozein elementu bere kostura jarri, kendu edo aldatu ahalko du finka eta eraikinetako fatxadetan.

Jabeek horretarako baimena ematera beharturik egonen dira eta Udalak ahal bezain aurretik emanen die horren berri ukitutako jabeei.

IV KAPITULUA

ETXEGINTZARAKO BALDINTZA OROKORRAK

LEHENBIZIKO ATALA ERAIKINAK KONTSERBATZEKO BALDINTZAK

31. art. Kontserbatzeko obligazioa.

Udal dermioan edozein eraikin dutenek, bere osotasunean kontserbatu beharra dute, sendotasun, osasun, higiene eta apaintze kondizioak mantenduz.

Fatxada, etxekarte eta mehelinak, hala nola argi patioak, bide publikotik ikusten ez badira ere, ongi mantenduko dira, garbiak, entonkatuak edo zurituak.

Udalak betebeharrak ez dituzten jabeek, eraikina ongi kontserbatzeko beharrezkoak diren neurri guztiak hartzeko agindua eman ahalko die, beretzako obligazio eta erantzunkizunik gabe.

32. art. Apaingarriko lanak.

Udalak, turismo edo estetika arrazoiak direla medio, fatxadak edo bide publikotik ikusten diren lekuak kontserbatu eta eraberritzeko obrak egitea agindu ahalko du, nahiz eta aurretik inolako planetan sarturik egon ez.

Obrak, jabeek dagokien kontserbazio behararen barnean badaude, haien kontura egingen dira, eta, interes orokorreko hobekuntza lortzearen, behar horien muga gainditzen badute, agintzen duen entitateak pagatuko ditu.

33. art. Beheko solairuen itxiera

Beheko solairuetan dauden merkatal lokalen jabe zein sustatzaileek, eraikitzen direnetik itxi beharko dituzte.

Erabiltzen ari diren lokaletan, garbi eta paindurik gordeko dira itxierak, eraikinarekin eta kokalekuarekin ados dauden materialak erabiliz. Horri buruzko akatsik balego, Udalak konpon lezake, jabeak pagatuz.

34.art. Osasungaritasun lanak.

Udalak, 1992ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Birbilduko 21. artikuluekin bat, eraikin baten higiene eta osasungarritasuna hobetzeko obrak egiteko agindu ahalko du, Arau hauetako xedapenen arabera.

Agindua betetzen ez bada, zilegi du Udalak obra horiek egitea, jabearen kontura.

**BIGARREN ATALA.
ERAIKINETAKO
SEGURTASUN
BALDINTZAK**

35 art. Sendotasunaren gaineko baldintzak.

Eraikin guztiek estatikak eskatutako sendotasunaren gaineko baldintzak izanen dituzte.

Udalak zilegi izanen du, nahi duenero, sendotasunaren gaineko baldintza horiek ikusi eta beharrezkotzat jotzen dituen neurri guztiak agindtzea, berak inolako obligazio edo erantzunkizunik hartu gabe.

36. art. Segurtasun hesiak.

Eraikitze edo eraispn obrak egiten diren eraikin zein orubeetako fatxadaak, gutxienez 2 metroko altuera duten segurtasun hesien bidez itxiko dira, segurtasuna eta kontserbazio itxurosoa ematen dituzten materialekin, hala nola adreilu, ohol edo panel prefabrikatu behar bezala pintatuekin.

Hesia ez da derrigorrezkoa izanen, eraikinaren itxiera egina dagoenean eta egin beharreko lanek bide publikoko segurtasuna eta joan-etorria ukitzen ez dituztenean.

Bide publikoaren zabalera murriztak hala eskatuko balu eta egin beharreko lanek arriskurik ekarriko balute oinezkoentzat, behar bezala babestuko da galtzada, plataforma edo sare egokien bidez.

Hesiak behin behinekoz paratuko dira, obrak iraun artean. Horrenbestez, obrak hasi gabe hilabetea pasatakoan edo beste hainbeste denboran etenik egongo balira, hesia kendu eta joan-etorria libre utziko da, babeserako neurri egokiak hartuz.

37. art. Obrak burutu bitarteko segurtasun neurriak.

Eraikin bat egin edo konpontzean kalean ibiltzeko oztopo edo arriskurik badago, arreta neurriak hartuko dira, obrako zuzendaritzak eta, hala behar izanez gero, Udalak esan bezala.

Materialak obraren barnean paratu eta prestatuko dira. Hori ezinezkoa bada, Udalak zehazten duen lekuan paratu eta prestatuko dira.

Aldamioek laneko segurtasun eta higienerari buruz indarrean dagoen metrotako altuera eta solairu bakoitzean metro bateko babesza izanen dute, langileentzako arriskuak edo materialak erortzea baztertzeko.

38. art. Goragailuak eta dorre-garabiak.

Material goragailuak eta dorre-garabiak eraikin edo orubearen barnean nahiz babes hesiaren barruan paratuko dira eta ez bide publikoan, egoera berezietan salbu, aurretik udalaren baimena izanik. Beraz proiektu teknikoek espreski aipatuko dute non aratuko diren bide publikoan paratzekoak badira.

39. art. Proiektu teknikoa aurkeztu beharriak ez dagoen lanak.

Mantentze, teila berritze eta pintura berritze lanak eta antzekoak egiteko, eta bai eraikin barreneko eraberritze lan tikiak, bizigarritasun baldintzak aldatzeko moduko eremu birbanaketarik sortzen ez dutenak, ez da proiektu teknikoa aurkeztu beharrik izanen.

40. art. Egitura ukitzen duten obrak.

Eraikinaren egitura ukitzen duten berrikuntza obrak proiektatzen direnean, Fakultatibo eskudunak idatzitako proiektuan, egin beharreko obren aurretik eta ondoren dagoen egituraren karga baldintzak, hala nola hura egiteko behar diren apeoak zehaztuko dira.

Aditzera emanen da, halaber, eraikina okupaturik dagoen ala ez. Okupatzaileek, berek edo ordezkari baten bidez, aipatu dokumentakuak ikusi eta bidezkotzat jotzen.

41. art. Erori hurren diren eraikinak apeatu beharra.

Eraikin bat erori hurren dagoenean edo haren elementuetako bat ondasun edo pertsonen segurtasunerako arriskugarria suertatzen bada, jabeak hura apeatu beharko du, fakultatibo eskudunaren proiektua idatzi, obra zuzendari erantzule izendatu, eta lizentzia eskatu eta jaso ondoren. Herritarrek ez dute zilegi beren eraikinetan apeorako behar diren elementuak paratzeari uko egitea.

Udalak zilegi du ofizios deklaratzeari apeatu beharra eta apeoa egitea jabearen kontura, hark egin ezean.

Obra baten zuzendari fakultatiboak edo finka nahiz instalazio bat aztertzeke arduradunak premia larrikotzat jotzen badu apeoak paratzea, haiek lehenbailehen egiteko agindu ahalko du, beti ere Udal agintariei jakineraziz, lizentzia eskatuz eta tasa tokatzen direnak pagatuz.

Eraikinen bat lurreratzeagatik ondoko finkek apeatu behar izatekotan, udal agintariei jakineraziko zaie, fakultatibo eskudunak sinatutako eta plano eta txosten egokiak dituen proiektua aurkeztuz.

42. art. Hondamen deklarazioa eta eraiste erabakia.

Eraikinen hondamen deklarazioa eta zeharo edo partzialki eraisteko erabakia, hala nola eraikinen bizigarritasunari eta okupatzaileen desalojamentuari buruz ematen diren xedapenak, 1.992ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Birbilduko 247. artikuluan ezarritakoari egokituak zaizkio, Disziplina Erregelamentuko 18-28 artikuluetako tramitazio eta irispidearekin.

Ekintza horiek, behar izanez gero, Eraikin eta Elementu Interesgarrien Katalogoan ezarritakoari lotuko zaizkio.

Eraikin edo elementu horiek zaharberritu beharko dira, eta debeku da eraistea.

Hondamen egoera deklaratu aurretik kontrako espedientea eginen da, eraikinaren jabeak edo okupatzaileek eskaturik, udal agintarien ofizioz edo denuntziaz.

Borondatezko eraispen kasuetan eskaerarekin batera eraispenerako proiektua erantsiko da, fakultatibo eskudunak sinatua.

43. art. Oztopo arkitektonikoak kentzea.

Jendearentzako eraikin eta instalazio oin berrikoetan, edo eraberritze lanak egin beharrekoetan, ezinduek erabiltzeko eta sarbide erreza izateko ehar diren neurriak hartuko dira, oztopo fisiko eta zentzumenezkoei buruzko 4/88 Foru Legeak xedatu moduan. Proiektu Teknikoen Memoriak, Lege horren arau eta erregelamentuak betetzen direla frogatzeko atal bat izanen du.

**HIRUGARREN
ATALA.
ETXEGINTZAREN
ERAIKUNTZA
BALDINTZAK**

44. art. eraiste, lur-ebaki eta betelanak.

Aipatu obrak lan segurtasun eta higienerari buruz indarrean dauden Araudiei eta obra zuzendariaren argibideei jarraikiz eginen dira.

Eraikitzaileak aldameneko eraikinen egonkortasuna ziurtatzeko behar diren ekintza guztiak burutu beharko ditu.

Zilegi da bide publikoaren sestraz goragoko terrenoa duten orube guztietan lur-ebakiak egitea, oinezkoen segurtasuna bermatu,

obretako perimetroa hesitu eta hautsik zein molestiarik ez sortzeko neurriak hartu ondoren.

Ez da inola ere lur edo hondakinik bide publikoan utziko, eta botatako materialak, lohia edo hautsa garbitu beharko dira.

Obretatik heldu diren hondakin, lur, edo material guztiak Udalak baimendutako zabortegi batera eramanez dira. Debeku da haiek kontrolik gabe botatzea.

45. art. Zangak.

Indusketa nahiko zabala izanen da lanak beharrezko eskorapenarekin egiteko, 0,60 metroko zabalera gutxienezkoa gordez 1,50 metrotarainoko sakonera duten zangentzat, 0,70 metrokoa 2 metrotarainoko zangentzat eta 0,80 metrokoa 3 metrotarainoko zangentzat; 3 metro baino gehiagoko zangek metro bateko zabalera izanen dute gutxienez. Bi metroko sakoneratik aurrera, eskuko eskailerak paratuko dira.

Industeak 1,50 metroko sakonera duenean, alboetako paretak gutxi gora behera 4 metroko luzera eta 0,20 metroko zabalera dituen oholez estaliko dira, eta erresistentzia ziurtatzeko behar diren ukondo, tako edo gatuak behar bezala paratuz eskoratuko dira.

Aldamenean eraikinik badago, hormak eskoratuko dira.

Oinezkoen segurtasuna bermatzeko eguneko eta gauezko abisuak eta ohol batzuk, lurraren mailatik gutxienez 30 cm.tara ateratzen direnak, paratuko dira.

Lurra pilatzea, zangen ertzetik gutxienez 60 cm.tara egingen da, beti ere erori gabe mantentzeko kantitate eta solairuarekin.

Beti ere, lanak zuzentzen dituen teknikaria zangak behar bezala egin eta seguruak izatearen arduraduna izanen da.

46. art. Hormak eta kanpoaldeko itxierak.

Diseinuz eta eraikitzeke eraz, erresistenteak eta egokiak izanen dira agente atmosferikoen aurrean eta ezaugarri akustiko eta higrotermiko onak, hala nola erregaiztasun egokia izanen dituzte, guztia indarrean dauden Etxegintzarako Arau Oinarrizkoetan ezarritakoari jarraikiz.

47. art. Tximinia eta beheko suak.

Artikulu honetan etxebizitzetako instalazioen eta berokuntza indibidualen ke eta gas emisioak arautzen dira. Bestelako instalazioetan Iharduera Sailkatuetarako Ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

Debeku da keak inolako fatxada edo patiotatik kanpora botatzea, hodi egokiek eraikinak puntu horretan duen kanpokaldeko estalkiaren gainetik 2 metrotara eramaten ez badituzte.

Eraikina, norberarena edo beste batena den beste edozein eraikin bizigarritatik 2 metro edo gutxiagotara egoten bada, estalki altuena hartuko da kontutan.

Eraikinak geroago egiteagatik baldintza horiek betetzen ez dituzten tximiniak arauzko altuerara helaraziko dira, jabeen kontura.

48. art. Aireztapen bideak.

Aireztapen bide guztiek, gutxienez 400 cm².ko sekzioa izanen dute instalazio kolektiboetarako, eta 150 cm².koa instalazio indibidualetarako. Hauek lokal bakar bat bantilatuko dute.

Aireztapena eten gabe funtzionatzeko moduan eraikiko dira.

49. art. Gas bonbonak.

Debeku da bonbonak edo erregai likido zein urtuetarako ontziak leiho kareletan edo etxebizitzaren fatxadei ainguratutako apaletan paratzea.

Basaburuko Udal Plana

Etxegintzarako Arauak. **Errorea! Ez da erreferentzia-iturburua aurkitu.**

Bonbonak, eraikin habitatuetan Gasa Instalatzeari buruzko Oinarrizko Arauetan, 1.974eko martxoaren 29ko G.L.A. (Gobernuaren Lehendakaritzaren Agindua) eta bestelako araudietan ezarritakoaren arabera paratuko dira

V. KAPITULUA

ERAKETA ETA ESTETIKA BALDINTZAK

LEHENBIZIKO ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

50. art. Irizpide orokorrak.

Eraikinak, kokatzen diren hiri inguruari egokituko zaizkio, eta haien eraketa, eraikitze ezaugarriak eta materialak inguruko eraikin lehendik zeudenetakoekin bat etorriko dira.

Eraikinak berritu edo sendotzeko obra guztiek zeuden bezala gordeko dituzte arkitektura, eraikitze edo historia elementu bereziak: armari, hegala, arku, ataburu, harri landu eta, oro har, Basaburuko eraikuntzaren testigantza historiko edo artistikoa direnak.

51. art. Eraikin katalogatuak.

Plan honetako eraikin eta elementu interesgarrien katalogoan sartutako eraikin guztiek, katalogoan sartzeari justifikatzen duten ezaugarriak, katalogoan berean aipatzen direnak, gorde edo, behar izanez gero, berreskuratuko dituzte.

Debeku dira eraikinaren jatorrizko ezaugarriak hondatzen dituzten ekintza guztiak, eta bereziki, eraikitze materialen ordez imitazioko beste batzuk erabiltzea (zurezko teilatu hegala eta harloren ordez hormigoia, etab.)

Debeku da halaber, eraikina ongi ikustea galeratzen duen edozein elementu paratzea, hala nola hesiak, olanak, buruz gaineko deposituak, etab.

Eraikin Interesgarrien Katalogoko fitxek finkatzen dute eraikin bakoitzerako zilegi lirakeen ekintzen araudia.

52. art. Eraikin katalogatuen eraikinak.

Eraikin hurreko

Katalogoan sarturik ez eta eraikin edo elementu interesgarrien ondoan dauden eraikinak berritu edo eraikitzerakoan, kontutuan hartuko da emaitzek haiekin bat etorri behar dutela, bai erabilitako materialei, bai fatxadaren eraketari dagokienez.

53. art. Eraikin lagungarriak.

Eraikin

Eginahalean, datxezkion eraikinarekin harmonian egingen dira. Haietarako finkatzen diren baldintzak eraikin nagusirako aurreko artikuluetan aipatzen direnak berak dira. Espreski aipatu behar da UO-1ean debeku direla estalki laueko terrazak. Zilegi da terraza idorrek egitea, zeinetan estalkiaren faldoiek terrazak hartzen duen azalera osoa hartzen baitute. Zilegi da, halaber, beheko solairurik gabeko eraikinak egitea, erabilera nagusiari lotutako erabileretarako lurzatiaren barrenean, Hirigintz Araudi Orokorreko 22. art.ak xedatu moduan.

**BIGARREN ATALA
UO-1 GUNEENTZAKO
BALDINTZA
PARTIKULARRAK**

54. art. Fatxadako materialak

Fatxadako

Eraikinen kanpokaldeko itxierak karga-hormen itxura hartuko dute. Puntu bakanetan, ordea zilegi izanen da portiko gisako osagai arkitektonikoak baimentzea, gorape, arkupe eta abarretan izaten direnen gisakoak, aurreko irizpidea ukatu gabe.

Erabili beharreko materialak dira zarpeatu koloredunak edo inguruarekin bat datozen koloreez pintatuak, harmokorrak edo harlanduak, adreilu zaharrezko sare eta tarteak bertako eraikinen soluzio tradizioaletan.

Izkinako osagaiak enfatizatzea helburu delarik, zilegi izanen da harearri hori nahiz gorria erabiltzea, Baztan motakoa, edo karearri

urdirak, Basaburuko gainerakoen antzekoak kolorez eta tamainaz. Gutxienez 15 cm.koak izanen dira. Imitaziozko materialak eta plakadurak ez dira zilegi izanen.

Ate-leihoetako azpildura egiteko, aurreko lerroaldeko irizpide berberak erabiliko dira. Ez da zilegi izanen zurezko ataburu faltsoak jartzea.

Horma oinak kisuztatzerakoan zilegi izanen da akaberaren kolorea edo harriaren kolorea. Harrizko plakadura jarraituak ere zilegi dira, ez harlauzak eta bai ageriko harmokorrak.

55. art. Estalkiak.

Estalkiak maldatuak izanen dira bi, hiru eta lau isurkiko soluzio tradizionaletan. Malda hori % 40 batekoa izanen da beti. Teila zeramikoa beste materialik ez da onartuko estaltzeko.

Ez da zilegi terraza laurik egitea, estalkiko planoaren ondorengorik.

Estalkiko faldoiak teilatu hegalen bidez luzatuko dira. Horiek maldatuak izanen dira bi isurkiko estalkietan eta horizontalak lau isurkikoetan.

Teilatu hegalei eusteko elementuak zurezkoak izanen dira soluzio tradizionaletan eta estalkiko forjatuaren egituraren soluzioaz landara, holakorik badago.

Teilatu hegalei eusteko elementuak ez dira zuraren imitaziozko materialez eginen.

Estalkiko planoen gainetik, txapitelak, sabaileihoak, tximiniak eta antenak beste eraikinik ez da izanen zilegi.

Txapitelek ere, eraikinaren eraikuntza sistema bera hartuko dute, bertako soluzio tradizionalen konformidadez. Zilegi izanen dute estalkikoa baino gutxiagoko maldaz estaltzea, eta haien gailurra beti horizontala izanen da. Txapitelek inoiz ez dute etenen eraikinaren hegala fatxada bakoitzeko puntu bat baino gehiagotan.

Zilegi izanen da estalki leihoaren itxurako sabaileihoak egitea teilan planoaren paraleloki zurezko elementuak erabiliz eta haien eraikuntza soluzioa delarik gainerako leihoena berbera hezetasun, bero-galera eta abarrei dagokienez.

56. art. Zurajeak.

Halaber zilegi izanen da sabaileihoak gailurrak hartuz egitea linterna tradizioaletako bi eta lau isurkiko soluzioetan, barrengo espazioei behar bezalako argia eta eguratsa emateko, eta 0,90 m.ko muga bat jarriaz estalkiko planoekiko kota diferentziarako, plano horiekin paralelo egonaz.

Hutsuneetako zurajeak zur pintatu edo naturalez eginen dira. Zilegi da PVC eta antzeko sintetikoak erabiltzea, ez metalikoak.

Zuriaz gainera, "gurdi gorria" edo "ingeles gorria" deritzana, itsas urdina eta berdea ere izanen dira zilegi.

Zuraje batean kolorea erabiltzen ada, kolore berean pintatuko dira fatxadako gainerako zuraje guztiak, salbu eta zuria, zuria beste edozein kolorerekin batera baitaiteke. Zilegi izanen da egiturako eta estalkiko zurajeak tindaturik egotea edo berezko kolorean, gainerako zurajea pintaturik badago ere.

Udalak zilegi izanen du obrak egin bitartean koloreak ikuskatzea eta olore horiek hasieran onetsitakoak ez badira, berriz pintatzeko agintzea.

Halatan, proiektu teknikoek espreski aipatuko dute gai hori behar bezain zehatz.

Kanpoaldeko elementu ilungarriak beti leiho-ateak izanen dira. Hutsuneren batean aixtion esandako soluzioa teknikoki zaila denean, bere ezaugarri edo tamainagatik.

57. art. Kanpoko eskailerak.

Ez da zilegi fatxadari datxezkion eskailerak erabiltzea lehen solairuko bizitzetara kanpotik iristeko. Inguruko terrenoaren ezaugarriengatik aukera ematen denean lehen solairura zuzenean kanpotik sartzeko desnibel bat eskailera batez aprobetxatuz, eskaileraren soluzioa beti izanen da terrenoaren gaineko harmailak erabiltzea.

58. art. Balkoiak.

Balkoiak zurezkoak izanen dira. Balkoiko beheari eusteko elementuak gutxienez 14 x 10 cm.koak izanen dituzte lauki-aldeak. Osotarako hegaldura es da izanen 1,20 m. baino gehiagokoa. Zilegi izanen da zorua zeramikoa izatea, behearen azpikaldea oholtza izanen da, behar den eraikuntza soluzioarekin eta inoiz 10 cm. baino lodiagoa ez delarik. Barandaren soluzioa beti gardena izanen da, baranda tradizionalak erabiliz, nola zurezkoak nola metalezkoak.

59. art. Begiratokiak.

Begiratokiak zurezkoak izanen dira. Zurajearen zatiketak, begiratokien soluzio tradizionalen ereduz, beira piezen tamaina mugatzeko joera izanen du.

Gehieneko hegaldura 80 cm.koa izanen da.

Beirazko azalera guztia barrendik garbitu ahal izateko moduan egin behar da.

Begiratokiaren tratamendua, fatxadari erantsitako elementu beregain batena bera izanen da, eta beraz zilegi izanen da haren estalkia eraikineko estalkitik independientea izatea txapa metalikozko eta antzeko soluzioetan.

60.art. Finken zerrakura.

Ez da zilegi izanen erakinaren aurrealdea hartzea fatxada nagusian, fatxada horrek beti egon behar baitu lurzati aurrealdeko eremu publikoari loturik.

Ezaugarri formalak gainerako zerrakura tradizioalenak berak izanen dira. Ageriko harmokorrezko hormak erabiliko dira, gehienez 2 m.koak.

Horiez gain, zilegi dira esola hesiak eta soluzio mistoak. Debeku da hari ziztakaria eta materiale ebakigarriak erabiltzea hormen errematetako.

**HIRUGARREN
ATALA. LURZORU EZ
URBANIZAGARRIKO
ETXEGINTZAREN
BALDINTZA
PARTIKULARRAK**

**61. art. Lurzoru ez
urbanizagarriko etxe-
gintzaren ezaugarriak.**

Ez urbanizagarrizat jotako lurzorian egindako eraikinak kokaleku uten paisaian integratuko dira eginahalez.

Fatxadetan zarpeatu pintatuak eta zeramikazko teila kurboz egindako estalkia izanen dira erabili beharreko materialak. Lurzoru klase honetan bizileku erabileradun eraikinik baimentzen bada, haientzat ere UO-1 guneetako bizileku eraikinei aplikatzeko zaizkien artikulua izanen dira aplikatzekoak, aurreko artikuluetan direnak. Nekazaritza eta abeltzaintza instalazioetarako eta bai industrialetarako ere, Hirigintz Araudi Orokorreko 43. art.an baimengarrizat aipatzen baitira, zilegi izanen da material diferente bat erabiltzeko baimena ematea baldin eta helburu duten ihardueraren nolakotasunak hala justifikatzen badu. Eskaerek garbi azaldu behar dute hori.

Kokaleku duten ingurunearen tratamendu ekologikoa ere sartuko da, bistaren gaineko eragina ahal den gehiena gutxitzeko. Hartarako, landarezko pantailak aurrikusiko dira eta lur-ebaki eta ezpondetarako tratamendu egokia ere bai. Proiektu teknikoek zehatu egingen dute hori.

Landa finen zerrakurentzat soluzio tradizionalak hartuko dira: esolazko hesiak, metroa baino bajuagoko burdinariz hornituak, harresiak eta sasi-hesiak.

Irizpide bera erabiliko da zerrakurako atakentzat, eta zilegi izanen dira sarraiazko soluzioak, metalezko barrote eta bastidorearekin, ez txaparik ez eta ataka osorik edo partez opakotzeko moduko bestematerialik erabili gabe.

VI. KAPITULUA

ORAINGO ERAIKINEN BALDINTZA PARTIKULARRAK ERAIKIN MULTZOKA

LEHEN ATALA IRIZ- PIDE OROKORRAK.

62. art. Eraikin multzoen zehaztapena.

Guneetan erabilera dotazionalaz besteko eraikin guztiak, UO-1ekoak sailkatzeko, eraikin bakoitzaren baldintza konkretuei eginen zaie kasu, baldintza horiek eraikin ondarearentzat babes eraentza konkretu bat ezartzeari begira sortzen duten interesari dagokionez.

Azpisailkapen bat ezartzen da erabilera nolakoa den: bizilekua edo nekazaritza-abeltzantzarakoa, eta erabilera horietako bakoitzean beste eraikin azpitalde batzuk, operazio posible zenbaiten arabera multzotuak, interesaren arabera. Honakoak dira erabilera bakoitzerako:

Bizileku erabilera: I. Taldea. Babesa
 II. Taldea. Kontserbazioa
 III. Taldea. Berrikuntza
 IV. Taldea. Antolamenduz kanpo

Nekazal-abeltzantza erabilera I. Taldea. Berrikuntza
 II. Taldea. Ordezkapena
 III. eta IV. taldea. Antolamenduz kanpo.

BIGARREN ATALA. BIZILEKU ERAIKINAK

63. art. I. taldea. Babesa

Talde honetan sartzen dira Elementu Interesgarrien Katalogoan diren bizileku eraikin guztiak.

Katalogoko beren fitxak adierazten dituen baldintza partikularrez gain, eta orokorki, zilegi izanen dira haietan zer ere operaziok ekarriko baitio eraikinarek hobekuntza orokor bat eta konkretuki hain zuzen katalogoan sartzeko arrazoi diren elementu horietan.

Kasurako fitxak ez badu fatxada bat espreski elementu interesgarritzat sailkatzen, zilegi izanen da hartan eraberritze, hutsune irekitze eta antzeko lanak egitea, V. Kapituluko Lehen eta Bigarren Ataletako baldintza orokorretan, fatxadei erantsitako elementurik egin edo oro har bolumenean aldaketarik egitea debeku delarik.

Haietan zilegi da erabilera aldatzea Hirigintz Araudi Orokorreko 22. art.aren aurrikuspenen barrenean.

64. art. 2 taldea.
Kontserbazioa.

Talde honetan sartzan dira antolamendu planoetan seinatzen diren bizileku eraikinak baldin eta haietan Basaburuko arkitetura tradizionalaren elementu aldagabeak atzematen badira, mantendu eta bultzatu beharrekoak.

Halatan, zilegi izanen da haietan izaera arketipiko hori aldatzen ez duten eraberritze lan guztiak baimentzea.

Ez da eraisteko baimenik emanen non eta aiurri espediente batek horrela agintzen ez duen, 92 L.L.T.B.ko 247. art. an aurrikusitakoen barrenean.

Zilegi izanen da oraingo bolumena aldatzeko lanak baimentzea, eta bai fatxadako elementuak eraberritzekoak ere baldin V. Kapituluko Lehen eta Bigarren Ataletako baldintza orokorrekin bat etortzen badira.

Eraikina oin berriko gorputz erantsiren batez zabaltzekotan, nabarmen utzi beharko da eraikin nagusiaren eta erantsitakoaren arteko diferentzia. Horrela, erantsitakoa ez da inoiz iritsiko jatorrizko eraikinaren altuerara eta ez fatxadako planoetara. Atzera-emangune horiek eta altuera diferentziak, gutxienez 0,60 m. koak izanen dira.

Haietan zilegi izanen da erabilera aldatzea, Hirigintz Araudi Orokorreko 22. art. ak xedatu moduan

65. art. 3. taldea.
Berrikuntza

Talde honetan sartzen dira antolamendu planoetan seinalatzen diren bizileku eraikinak baldin eta haietan ez bada atzematen elementu interesgarri berezirik, haietan babes eraentza jakin bat harrarazteko modukorik.

Haietan zilegi izanen da baimentzea zer ere ekintza aurrikusten baita antolamendu berriko eraikinei aplikatzeko zaien gainerako araudian. Orobat, zilegi izanen da operazioak baimentzea haien eraikuntza sistemek eta soluzio formalek, eraikinaren lehengo elementuekin bat etortzen direlarik, ez dituztenean islatzen Arau hauek V. Kapituluari proposatzen dituzten ereduak.

Zilegi da eraikina erabat eraistea eta ordezkatea.

Zilegi da erabilera aldatzea Hirigintza Araudi orokorreko 22. art.ak xedatu moduan.

66. art. 4. taldea anto-
lamenduz kanpo.

Talde honetan sartzen dira bizileku eraikin batzuk, antolamendu planoetan halakotzat jo eta grafiatuak, haietan gertatzen direlarik Hirigintza Araudiko erabilera eraentza orokorrekarekin edo Arau hauek baldintza partikularrekin bateraezinak diren zirkunstantziak.

a) azpitaldea. Azpitalde honetan sartzen dira Arau hauek etxegintzarako arrikusten dituzten baldintzei kontra egiten dieten eraikinak, dela ezaugarri formalengatik, eraikuntza soluzioengatik nahiz kontserbazio egoeragatik.

Haietan ez da zilegi izanen sendotze, hobetze, zabaltze, bolumen handitze eta antzeko lanak baimentzea, 92ko L.L.T.B.ko 137. art.ak xedatu moduan. Baimen beharreko lana baldin bada hain zuzen talde honetan sailkatzeko arrazoi ziren zirkunstantziak kentzekoak, orduan bai zilegi izanen da baimentzea.

b) azpitaldea. Azpitalde honetan sartzen dira berez eraistekoak liratekeen eraikinak, beste eraikin batekiko edo multzoarekiko duten kokaera dela medio hala komeni delako.

Haietan ez da zilegi izanen sendotze, hobetze, zabaltze, bolumen handitze eta antzeko lanak baimentzea, L.L.T.B.ko 137, art.ak xedatu moduan.

**HIRUGARREN
ATALA. BIZILEKUEZ
BESTEKO
ERAIKINAK**

**67. art. 1. taldea.
Berrikuntza**

Talde honetan sartzen dira erabilera funtsezkoa nekazaritza eta abeltzaintza duten eraikinak baldin eta formaren ikuspuntutik behar bezalako baldintzak badituzte eraberritze lanek eraikinen oraingo itxura eta irudia beren honetan uzteko aukera eman dezaten.

Haietan zilegi da zer ere lan izanen baita bateragarria Arau hauek oin berriko eraikinentzat aurrakusten dituzten Baldintza Orokor eta Partikularrekin.

Erabilera aldaketak baimentzea ere zilegi izanen da baldin eta bateragarriak badira Hirigintz Araudi Orokorreko 22. art.ko erabilera egokien eraentzarekin.

**68. art. II. taldea.
Ordezkapena.**

Talde honetan sartzen dira erabilera nagusia nekazaritza eta abeltzaintza duten eraikinak, baldin eta irudi orokorrari eta proposatutako antolamenduaren ezaugarriei begira dituzten baldintza formalak direla medio, komeni bada haien ordez beste eraikin bat ezartzea, oraingoaren bolumen baldintza berak izan gabe, haren tokia hartuko lukeena, hiri lurzorurako aurrakusten diren erabileretako bat bereganatuz eta Arau hauetan aurrakusten diren estetika baldintzak errespetatuz.

Haietan zilegi izanen da zabaltze eta sendotze lanak baimentzea, eta bai eraberritzekoak ere, nahiz eta oraingo eraikinaren eraikuntza logikari segituz Arau hauek aurrakusten dituzten baldintza estetikoei kontra egiten dieten. Eraberritze Lanak, jakina, Hirigintz Araudiko 22. art.ko erabilera egokien eraentzarekin bateragarriak beharko dute.

Eraikina ordezkatzekotan, halaber, arau horiexek aginduko dute.

**69. art. III. taldea.
antolamenduz kanpo**

Talde honetan sartzen dira erabilera nagusia nekazaritza eta abeltzaintza duten eraikin batzuk, antolamendu planoetan halakotzat jo eta grafiatuak, haietan gertatzen badira eraikinen babes eraentza orokorrarekin nahiz Arau hauetako baldintza estetiko orokorrekin bateraezinak diren zirkustantziak.

a) azpitaldea. Azpitalde honetan sartzen dira Arau hauek etxegintzarako aurrikusten dituzten baldintzei kontra egiten dieten eraikinak, dela ezaugarri formalengatik, eraikuntza soluzioengatik, erabilitako materialengatik nahiz kontserbazio egoeragatik.

Haietan ez da zilegi izanen sendotze, hobetze, zabaltze, bolumen handitze eta antzeko lanak baimentzea, 92ko L.L.T.B.ko 137. art.ak xedatu moduan. Baimen beharreko lana baldin bada hain zuzen talde honetan sailkatzeko arrazoi ziren zirkunstantziak kentzekoak, orduan bai zilegi izanen da baimentzea.

b) azpitaldea. Azpitalde honetan sartzen dira berez eraistekoak liratekeen eraikinak, beste eraikin batekiko edo multzoarekiko duten kokaera dela medio hala komeni delako.

Haietan ez da zilegi izanen sendotze, hobetze, zabaltze, bolumen handitze eta antzeko lanak baimentzea, L.L.T.B.ko 137, art.ak xedatu moduan.

**70. art. IV. multzoa.
Antolamenduz kanpo.**

Talde honetan sartzen dira nekazaritza abeltzaintza instalazioak eta erabilera industrialak baldin eta herriguneetan badaude edo haietatik Legeria aplikagarriak, gehienbat Abeltzaintzari buruzko 188/86 Foru Dekretuak, aurrikusten duen baino txikiagoko distantziara jarriak.

Haietan ez da zilegi izanen sendotze, hobetze, bolumen handitze eta antzeko lanak baimentzea, 92ko L.L.T.B.ko 137. art.ak xedatu moduan. Bai, ordea, erabilera aldatzeko lanak eta forma egokitzekoak, IIIa azpitaldearentzat aurrikusitako moduan, azpitalde horretantxe sartuko baitira automatikoki talde honetan sartzeko arrazoi zen erabilera soilik desagertu edo ordezkatu egiten delarik.

VII KAPITULUA.

ETXEBIZITZETARAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK

LEHENBIZIKO ATALA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK ETA GUTXIENEZKO PROGRAMA

71. art. Adierazpen orokorrak.

Arau hauetako artikuluetan azaldutakoaz aparte, bete beharra dago ekainaren 17ko 184/1988 Foru Dekretua, Foru Komunitateko etxebizitzek bete behar dituzten bizigarritasun baldintza gutxienezkoak eta bizigarritasun zedulak eman eta kontrolatzea arautzen dituen, hala nola alderdi hauek arautzeko geroago ematen diren araudi guztiak.

Zilegi dira arau hauetako beste kapituluetan ezarritako baldintzak bete eta gaur dagoen egoera hobetzen duten obra guztiak, hala nola eguzkiztapena eta aireztapena hobetzeko hutsuneak irekitzea, paretak birbanatzea, etab.

72. art. Azalera bizigarri gutxienekoa

Etxebizitzak gutxienez 36 metro karratuko azalera erabilgarria izanen du, bertan bi pertsona bizitzeko. Azalera horri 11 metro karratu gehiago erantsiko zaizkio etxebizitzan bizi den beste pertsona bakoitzeko.

Etxebizitza guztiek ondoren zehazten diren gelak izanen dituzte, gutxienez ere:

- * Sukalde bat, 6 m²ko azalera eta 15 m³ko bolumena dituen.
- * Egongela bat, 16 m²ko azalera eta 40 m³ko bolumena dituen.
- * Logela bat, 10 m²ko azalera eta 25 m³ko bolumena dituen.
- * Garbigela bat, 3 m²ko azalera eta 6,5 m³ko bolumena dituen.

Egongela eta sukaldeak gela bakarra osatzen badute, horren azalera 20 m²koa izanen da, gutxienez. Bi logela edo gehiagoko etxebizitzetarako programetan, egongelaren neurriei 2 m² erantsiko zaizkio logela bakoitzeko.

Logela guztiek 6 m²ko gutxienezko dimentsioak izanen dituzte.

73. art. Gelaka banatzeko baldintzak

Etxebizitzatik atera gabe bertako gela guztietara iristeko modua izanen da.

Gelak elkarrengandik bananduak izanen dira eta ez da izanen beste gela bat pasabide gisan erabiltzen duen gelarik, ez eta komunera pasatzeko balio duenik, beste komuna independente bat dagoenean salbu, kasu honetan logeletatik beste komuna batera pasa ahal delarik.

Debeku da egongelan hiru banaketa ate baino gehiago paratzea.

74. art. Sarbideen baldintzak.

Pasiloen zabalera librea 0,90 mkoa izanen da gutxienez, sarrera atearena eta egongelakoarena 0,80 mkoa, sukalde, garbigela eta logeletakoena, 0,70 mkoa.

75. art. Gutxienezko altuera.

Sukalde, egongela eta logeletan, 2,40 mkoa izanen da, zolatik sabaira neurtuak. Pasilo, garbigela eta komunetan gutxienezko altuera 2,20 mkoa izanen da.

Altuera libre txikiagoa duten tokiak ez dira kontuan hartuko azalera bizigarriaren ondorioetarako.

Ate, arku, habe etabarren azpiko altuera librea 2 mkoa izanen da, gutxienez.

76. art. Argiztapen eta aireztapena.

Egongela, sukalde eta logeletarako diren espazioek aireztapen eta argiztapen naturalerako hutsuneak izanen dituzte.

Gela bizigarrietako argiztapenerako hutsuneen azalera gelaren solairuko azaleraren %10a izanen da, gutxienez ere, hutsune horien %50a, gutxienez, erabilgarria izanik.

Logelek goibeltasun sistema bat izanen dute.

Gela galeria baten bidez aireztatzen bada, ezin izanen da hura logela gisan erabili.

**BIGARREN ATALA.
INSTALAZIOETARAK
O BALDINTZAK**

77. art. Isolamendu akustiko eta termikoa.

Etxebizitzetako itxierak NBE-CA (Eraikuntzarako Arau Oinarrizkoak-Baldintza Akustikoak) eta NBE-CT (Eraikuntzarako Arau Oinarrizkoak-Baldintza Termikoak) arauetan ezarritako baldintzak beteko dituzte gutxienez.

78. art. Berokuntza.

Etxebizitza guztiek berokuntzarako sistema indibidual edo kolektibo bat izanen dute, etxebizitza barnean 21°ko gutxienezko tenperatura bermatuko duena.

Dagokion guztian, berokuntza, klimatizazio eta osasunerako ur beroko instalazioei buruzko Araudia, 1980.eko uztailaren 4eko 1618/80 E.D., eta haren argibide tekniko osagarriak, 1981.eko uztailaren 16ko Agindua, aplikatuko dira.

79. art. Edateko uraren hornidura.

Ur hornidurak ziurtatuko duen gutxienezko emaria 0,15 l/s.koa izanen da sukalde eta bainugelako txorrota bakoitzeko, hala nola 50° Cko ur beroko 0,10 l/s.

Eraikinaren azken solairuko karga gutxienezkoa 0,50 kg/zm²koa izanen da.

Gutxienezko karga hau lortzen ez bada, deposituak edo presiorako gailuak ezarriko dira.

Etxebizitza guztiek ur hotza eta beroa banatzeko sare bat izane dute, produkzio sistema indibidual edo kolektiboarekin.

Aurreko artikuluan aipatutako araudiaz gain, aplikagarriak izanen dira ur hornidurarako hodiatarako Agindu Tekniko Orokorren plegua, 1974.eko uztailaren 20ko M.A., ur hornidurako barne instalazioetarako oinarrizko Arauak, 1975.eko abenduaren 9ko M.A. eta bestelako arau osagarriak.

Etxebizitza batek, antolamenduz kanpo deklaratu delarik, bere bizigarritasun zedula berritzeko eskatzen badu, gutxienezko baldintza hauek betetzen direla frogatu behar du.

80. art. Saneamendua.

Ur zikinen hustuketarako, itxiera hidraulikodun hustubideak izanen ditu aparatu bakoitzak. Sifoiak erregistragarriak izanen dira.

Ur zikinak sare publikora hustuko dira arketa erregistragarriak dituzten gandolen bidez.

Salbuespenez hobi septikoak ere zilegi izanen dira. Teknikari prestatu batek eman beharko du zertifikatua hobiok egokiak direla frogatzeko. Baldintza hori gaur diren guztiei ere eskatzekoa izanen da.

81. art. Argindarraren hornidura.

Instalazioa tutu isolatzaile homologatuaren bidez egingen da, behe-tentsioko elektroteknikarako Araudian, 1973.ko urriaren 31ko I.M.A., eta bestelako arau osagarrietan ezarritakoaren arabera.

Elektrifikatze maila gutxienezkoa 5.000 W.koa izanen da 3 logeletarainoko etxebizitzetarako eta 8.000 W.koa 4 logela edo gehiagoko etxebizitzetarako. Berokuntza sistema elektrikoa duten etxebizitzetarako, hornidura gutxienezkoa 8.000 W.koa izanen da.

Argiteri, indar eta etxeko erabileretarako barneko zirkuituak bereizirik egonen dira.

Etxebizitza guztiek errele diferentzialdun interruptore automatikoa izanen dute, eta lurrerako hartune-sarea, bertara konektatuko direlarik etxebizitzaren instalazio indibidualak, bainugelak eta sukaldeak.

Etxebizitza bakoitzean telebista, F.M. eta telefonorako kanalizazioak aurrikusiko dira.

Etxebizitza guztiek sukaldeko gasak ateratzeko hodiak izanen dituzte, arau hauetako 47. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Halaber, bainugelak aireztatzeko hodiak izanen dituzte, 48. artikuluan ezarritakoaren arabera eraikiak.

82.art. Tximiniak.

Etxebizitzetako eraikinen barnean edo kanpoan lurperatutako tanke bakoitzaren gehienezko edukiera unitarioa 10.000 l.koa izanen da, eta 5.000 l.koa azalera daudenena.

Udalak erabakiko du aparteko kasuetan tanke hauek bide publikoan paratu ahal izatea.

83. art. Erregaiaren hornidura eta gordairua.

Nolanahi ere, haien distantzia eraikinaren egiturarekiko m.1 baino handiagoa izanen da, eta hormigoi armatzuko losa batek, 20 cm.ko lodiera gutxienezkoa duenak eta gutxienez 2 Tm./m²ko gainkarga eusteko gai denak babesturik egonen dira.

Depositua goiko partea ur hornidura baino 50 cm. beherago paratuko da, haren tokitik gertu diren hartuneetan.

Berokuntzan petroliogaiak erabiltzeari buruzko Araudia, 1968.eko ekainaren 21eko I.M.A. eta bestelako argibide osagarriak bete beharko dira.

Gas erregarrien hornidurak eraikin habitatueta gasa paratzeko Arau oinarritzakoak, 1974.eko martxoaren 29ko L.A. (Lehendakaritzaren Agindua), beteko du, baita gasen eta gas erregaien sare eta hartunen zerbitzu publikoko Araudiak ere.

84. art. Gutxienezko dotazioak.

Etxebizitza guztiek ondoko hornikuntza izanen dute gutxienez:

Sare elektrikoa:

Gela	Argi puntuak	Korronte hartuneak
Egongela	1	1/ 6 m2
Jangela	1	1
Sukaldea	1	2 argirako 2 etxeko tresnetarako elektrikorako
	1 sutegi	
Biko logela	1	2
Banakako logela	1	1
Bainugela	1	1
Ateondo eta banagela	1/ 5 m2	1/ 5 m2

Etxe hornikuntza:

Sukalde bat, 3 sutegi eta labeduna.

Harraska 1.

Ikuztegi arrunt bat.

Hozkailu bat paratzeko tokia.

Ikuztailu bat paratzeko tokia, hustubidea eta ur-hartunea dituen.

Komun hornikuntza:

Bainu bat, 1,20 m. baino luzeagoa eta dutxaduna.
Lababo bat.
Komun ontzi bat

4 logela edo gehiago duten etxebizitzetan beste garbigela bat paratuko da, ondoko instalazioak dituen:

Dutxa edo bainu plater bat, m. 1 baino luzeagoa.
Komun ontzi bat.
Lababo bat, gutxienez 0,40 m.ko hondoa duena.

**HIRUGARREN
ATALA.
ETXEBIZITZEN
SEGURTASUN
BALDINTZAK**

**85. art. Istripuen
kontrakoak.**

Gas erregaiak erabiltzen dituzten instalazioek aireztapen bereziak izanen dituzte, ihesak metatzeagatik gerta litezkeen eztanda edo intoxikazioak baztertzeko. Haien neurri eta ezaugarriak, eraikin habitatuetakoko gas instalazioei buruzko Arau oinarritzkoegi egokituko zaizkio (1974.eko martxoaren 29ko L.A.)

Zirkuitu elektriko guztiek babeserako eta lur-hartuneko mekanismo egokiak izanen dituzte.

**86. art. Erorketen
kontrakoak.**

Erorketa arriskua duten leiho edo hutsuneak babesturik egonen dira, gutxienez ere, 0,95 m.ko karel edo m. 1eko altuera duten barandekin.

Altuera horren azpian ez da izanen 12 cm. baino handiagoa den hutsunerik, umerik pasa ez dadin, ez lurraren mailako artekarik, 5 cm. baino handiagoa bada, ezta karel edo barandara igotzeko bidea ematen duen elementurik.

87. art. Suaren Etxebizitza guztiek segurtasunerako eta suteen kontrako neurriak
kontrakoak. izanen dituzte, indarrean dagoen NBE-CPI 91 Arauean
(Eraikuntzarako Arau Oinarrikoak-Suteentzako Baldintzak)
ezarritakoak.

VIII. KAPITULUA.

NEGOZIOETARAKO LOKALETARAKO BALDINTZA PARTIKULARRAK

LEHENBIZIKO ATALA. BALDINTZA OROKORRAK

88. art. Kokalekua

Ez dira soto edo erdisotoetan paratuko. Eraikin bateko goiko solairuetan kokatu ahal izateko, goiko solairu horiek beheko solairuko lokalekin zuzen komunikaturik behar dute egon, eta beheko lokalak iharduera bereberean arituko dira.

Debekatu egiten da solairuarterik eraikitzea.

89. art. Garbigelak.

Negozioetarako lokal guztiek, gutxienez 1,50 m²ko azalera duen garbigela izanen du gutxienez, jendearentzako eremuarekin komunikazio zuzenik ez duena.

Garbigela horrek komun ontzi bat eta lababo bat izanen ditu, portarroiloz, toaileroz, xaboi-emailez eta ispiluaz hornituak.

Kanpo aireztapenerako, derrigorrezko aterabideko hodia, gutxienez 200 cm²ko sekzioa duena paratuko da, edo bestela, kanporantz irekitzen den leihoa, eta sabairaino alikatatua egonen da.

90. art. Aireztapena.

Negozioetarako lokal guztiek aireztapen natural edo derrigorrezkorako sistemak izanen ditu, gutxienez 5 aire berriztapen/orduko bermatzen duena.

91. art. Suteen kontrako eta segurtasun neurriak.

Negozioetarako lokal guztiak eraikuntzari buruz indarrean dagoen NBE-CPI 91 Arauari, haren eranskinei eta eman daitezkeen bestelako araei egokituko zaizkie.

**BIGARREN ATALA.
OSTALARITZA
ESTABLEZIMENDUE
TARAKO BALDINTZA
PARTIKULARRAK**

92. art. Definizioa.

Arau hauen ondorioetarako, ostalaritza establezimenduak dira jendea ostatzeko instalazioak, bar, taberna, jatetxe, elkarte gastronomiko eta antzekoak.

93. art. Bar eta Jatetxeetako gutxieneko programak

Bar eta Jatetxeek, gutxienez bezeroentzako esparrua, 15 m²koa, eta bi garbigela, emakume eta gizonentzakoak, garbigelaurre baten bidez publikoarentzako esparrutik bereziak, eta lababo eta komun-ontziak dituztenak izanen dituzte. Garbigela bakoitzeko azalera, berriz, 1,50 m²koa izanen da gutxienez. Sukalderik badago, gutxienez 8 m²koa izanen da.

94. art. Instalazioak

Instalazioek keak sukaldetik estalkira eramateko hodiak izanen dituzte, arau hauetan ezarritakoaren arabera.

Sukaldean, eskuz eragiten ez den harraska bat egonen da gutxienez.

Sukaldeek zola hidraulikoa izanen dute eta alikatatuak egonen dira sabairaino. Paramentu bertikalen arteko elkartuneek, baita horien eta zoruaren artekoek ere, ertz biribilduak izanen dituzte, garbiketa tresnak izkinetara sartu ahal izateko.

Sukaldeko argiontzi guztiek lanparak babesteko galiboak izanen dituzte, istripuak baztertzeko.

95. art. Igorpena.

Aurreko artikuluetan ezarritakoaz gain, Iharduera Sailkatuetarako Arauak aplikatuko zaizkie ostalaritza establezimenduei, ukitzen dituzten guztian.

**HIRUGARREN
ATALA.
JANARIDENDETARA
KO BALDINTZA
PARTIKULARRAK**

96. art. Definizioa

Arau hauen ondorioetarako honakoak jotzen dira janaridendatzat: mantenuak manipulatzeko eta saltzen aritzen direnak, konparazio okindegiak, harategiak, urdaitegiak, arraindegia, ultramarinoak, supermerkatuak etab.

97. art. Gutxienezko neurriak.

Janaridenda guztiek gutxienez jendearentzako eremu bat izanen dute 10 m²koa, eta eremu horretatik bereizitako garbigela bat.

98. art. Instalazioak eta osasun neurriak

Lokaleko zoruak hidraulikoak izanen dira. Estaldurak eta paretak inerteak eta garbigarriak izanen dira. Paramentu bertikalen arteko eta horien eta zoruaren arteko elkartuneetan ertz biribilduak izanen dituzte garbitze lana errezteko.

Hustubide sifonikoak ere izanen dituzte mantenuak manipulatzeko eremuetan.

Argiontzi guztiek lanparak babesteko galiboak izanen dituzte.

Horrez gain eta gutxienez, eskuz ez beste ereginbide bat duen lababo edo harraska bat ezarriko da.

Establezimendu hauetako aireztapen hutsuneek sareak izanen dituzte eta antzeko elementuak intsekturik sar ez dadin barrenera.

99. art. Igorpena.

Aurreko artikuluetan ezarritakoaz gain, Iharduera Sailkatuetarako Arauak aplikatuko zaizkie ostalaritza establezimenduei, ukitzen dituzten guztian.

**LAUGARREN ATALA.
NEKAZARITZA-
ABELTZAINZA
INSTALAZIOETARAK
O BALDINTZA
PARTIKULARRAK**

100. art. Definizioa.

Arau hauen ondorioetarako, nekazaritza-Abetzaintzarako instalazioak dira nekazaritza, abeltzainza edo oihan ustiapena, gordeketa edo produkzioarekin loturik daudenak.

Abeltzaintza instalaziotzat jotzen dira Udal Plan honen Iharduera Sailkatuen Arauetan halakozat jotzen direnak.

101. art. Distantziak

Abeldegi bat berritik ezartzeko, Udal Plan honetako hiri lurzoruaren perimetrotik 300 m.tara paratu beharko da.

Instalazio horiek, lurzoru ez-urbanizagarriko eraikin habitatuetatik 50 m.tara egonen dira, gutxienez ere. Zilegi da distantzia hori murriztea, ukitutako etxebizitzaren jabeek horretarako baimen idatzia ematen badute.

Aipatu distantzia horietaz gain, ondoren zehazten direnak ere gorde beharko dira:

- Komunikazio bideetara, 1986. ekourriaren 10eko Foru Legean ezarritakoak.
 - Ur ibilgu natural eta kontsumorako ez diren putzuetara, 35 m. Bainatzeko erabili ohi badira, 200 m.
- Hornidurarako putzu eta iturburuetara, 200 m.
 - Eremu babestu eta parkeetara, 200 m.
 - Hiltegiatarara, 1000 m.

102. art. Higiene eta osasun baldintzak.

Nekazaritza-abeltzaintzarako instalazioek ez dute ke, usain edo hotsari loturiko molestiarik sortuko.

Udalak zilegi du horri buruz behar diren neurri zuzentzaile guztiak eskatzea.

Instalazioetako zorua iragazkaitza izanen da, ardien kasurako ezik.

Paretek barrendik zarpetuak beha dute, zementuzko mortairuz.

Desinfektazioa eta desarratoiketa egin eta kontrolatuko dira.

Instalazioak aireztapen zuzena izanen du.

Jabeak garbi mantenduko du ingurua, bereziki galtzadak.

103. art. Igorpena.

Aurreko artikuluetan ezarritakoaz gain, Iharduera Sailkatuetarako Arauak aplikatuko zaizkie nekazaritza-abeltzaintzarako instalazioei, ukitzen dituzten guztian.