

HIRIGUNE HISTORIKOA BABESTEKO ETA ZAINTEKO PLAN BEREZIA

**BEHIN-BETIKO ONESPENAREN
AGIRIA**

2015eko OTSAILA

ARAUDI OROKORRA



ARAUDI OROKORRA

**ERMUKO HIRIGUNE HISTORIKOA
BABESTEKO ETA ZAINTEKO PLAN BEREZIA**

Behin-Betiko Onespenaren Agiria. 2015eko Otsaila

AURRERAPENA

1. HELBURU ETA OINARRI OROKORRAK.....	1
1. Ata.- Helburu orokorrak	1
2. ZAHARBERRITZE ORDENANTZA.....	3
2. Ata.- Aplikazio eremua	3
A. ERAIKUNTZAREN NEURRIAK ETA EUREN DISEINURAKO ARAUAK	3
3. Ata.- Lerrokadurak eta sestrak	3
4. Ata.- Eraikigarri izateko lursail batek bete behar dituen baldintzak, neurriei dagokionez.	3
5. Ata.- Eraikigarri izateko lursail batek bete behar dituen baldintzak, hurbiltasun egoerari dagokionez.....	3
6. Ata.- Sestra gaineko solairu kopurua	4
7. Ata.- Eraikinaren altuera	4
8. Ata.- Sestra azpiko solairuak: sotoa.....	5
9. Ata.- Estalkiak	5
10. Ata.- Fatxadak	6
11. Ata.- Patioak	6
12. Ata.- Fatxaden modulazioa eta osaera	6
B. ERABILERAREN BALDINTZAK	7
13. Ata.- Etxebizitza erabilera edo egoitza	7
14. Ata.- Aparkamendu erabilera (Garajea)	7
15. Ata.- Tailer erabilera.....	7
16. Ata.- Biltegi erabilera	8
17. Ata.- Ostalaritza erabilera.....	8
18. Ata.- Merkataritza erabilera	8
19. Ata.- Bulego erabilera	8
20. Ata.- Erabilerarako baimena.....	9
21. Ata.- Gainerako erabilerak.....	9
22. Ata.- Debekatutako erabilerak.....	9
C. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEI ETA MATERIALEI BURUZ	9
23. Ata.- Fatxadak	9
24. Ata.- Estalkiak	9
25. Ata.- Teilatu-hegalak	10
26. Ata.- Estalkietako mehelinak, pinoiak eta hormak	10
27. Ata.- Estalkietako eta argi-zuloetako leihoak.....	10
28. Ata.- Balkoiak	10
29. Ata.- Begiratokiak	11
30. Ata.- Arotzeria	11
31. Ata.- Markesinak.....	11
32. Ata.- Eguzki-oihalak.....	11
33. Ata.- Errotuluak	12
34. Ata.- Instalazioak	12
35. Ata.- Tximiniak eta aireztapenerako hodiak	12
36. Ata.- Igogailuak	12
37. Ata.- Telebista eta FM antenak	12
D. BIZIGARRITASUN ETA HIGIENE BALDINTZEI BURUZ.....	12

38. Ata.- Etxebizitzen gutxieneko azalera.....	12
39. Ata.- Etxebizitzaren osaera eta antolamendua	13
40. Ata.- Barnealdeko etxebizitzak	13
41. Ata.- Etxebizitzaren altuera	13
42. Ata.- Argiztapena eta aireztapena	14
43. Ata.- Isolamendua	14
E. BIDERATZEA	14
44. Ata.- Eraikinak eraisteko baimenaren bideratzea	14
45. Ata.- Eraikuntza berriko obra proiektuak.....	15
46. Ata.- Zigorrak	15
3. KONTSERBAZIO ORDENANTZA	17
47. Ata.- Aplikazio eremua	17
A. BABES MAILEI ETA ESKU-HARTZE ARAUEI BURUZ	17
48. Ata.- Babes mailak	17
49. Ata.- Esku-hartze arauak	18
B. ERABILERA BALDINTZAK	19
50. Ata.- Etxebizitza erabilera edo egoitza	19
51. Ata.- Aparkamendu erabilera.- Garajea.....	19
52. Ata.- Tailer erabilera.....	20
53. Ata.- Biltegi erabilera	20
54. Ata.- Ostalaritza erabilera.....	20
55. Ata.- Merkataritza erabilera	20
56. Ata.- Bulego erabilera	21
57. Ata.- Zuzkidurarako erabilerak edo ekipamenduak.....	21
58. Ata.- Erabilera baimena.....	21
59. Ata.- Debekatutako erabilerak.....	21
C. BAIMENDUTAKO JARDUKETEN KATALOGOA.....	21
60. Ata.- Baimendutako jarduketak	21
D. ERAIKUNTZA ELEMENTUEI ETA MATERIALEI BURUZ	22
61. Ata.- Fatxadak	22
62. Ata.- Estalkiak	22
63. Ata.- Teilatu-hegalak	22
64. Ata.- Estalkietako mehelinak, pinoiak eta hormak	22
65. Ata.- Ganbarak, estalkietako leihoak eta argizuloak.....	23
66. Ata.- Balkoiak	23
67. Ata.- Begiratokiak.....	23
68. Ata.- Arotzeriak.- Pertsianak	23
69. Ata.- Markesinak.....	23
70. Ata.- Eguzki-oihalak.....	23
71. Ata.- Errotuluak	23
72. Ata.- Instalazioak	24
73. Ata.- Tximiniak eta aireztatze-hodiak.....	24
74. Ata.- Igogailuak	24
75. Ata.- Telebista eta FM antenak	24
E. BIZIGARRITASUN ETA HIGIENE BALDINTZEI BURUZ	24
76. Ata.- Etxebizitzen gutxieneko azalera.....	24
77. Ata.- Etxebizitzaren antolamendua eta banaketa.....	24

78. Ata.- Barne-etxebizitzak	24
79. Ata.- Etxebizitzaren altuera	24
80. Ata.- Argiztapena eta aireztatzea	24
81. Ata.- Isolamendua	25
F. BIDERATZEA	25
82. Ata.- Birgaitze lanetako proiektuak.....	25
83. Ata.- Zigorrak	25
4. ARKEOLOGIA ONDAREAREN BABESERAKO ORDENANTZA.....	27
A. INBENTARIATUTAKO KULTURA ONDASUNAK.....	27
84. Ata.- Ermuko Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izaera ematea.....	27
85. Ata.-Mugatzeta.....	27
86. Ata.- Aplikatzeko baldintzak	27
B. ARKEOLOGIKOAK IZAN DAITEZKEEN EREMUAK.....	27
87. Ata.- Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuak	27
88. Ata.- Arkeologikoak Izan Daitezkeen Eremuen arauketa.....	28

1. HELBURU ETA OINARRI OROKORRAK

1. Ata.- Helburu orokorrak

Izaera orokorreko araudi honen helburuaren zergatia, eraikin bakoitzaren fitxa xehatueta (Berariazko Araudia) adierazitako zehazpenak (bereizitako eran eta derrigorrez) betetzeko beharra da; eta baita euren izaera orokorra dela eta edozein esku-hartzetan egon behar diren alde horien definizioa.

Ordenantza honen idazketaren helburuen ardatzak honakoak dira:

- Ermuko Hiribilduaren Hirigune Historikoaren Diseinuaren kontserbazioa kultura ondare eta ondare material moduan, arazo funtzionalak hobeto konpontzeko egokituta.
- Ohiko tipologiak gaur egungo bizimoduetara egokitzea, eta gaur egun gutxienezko moduan eska daitezkeen bizigarritasun eta higiene estandarrak lortzea.

Mantendutako oinarri orokorrak zehaztaperen motaren arabera dira:

- Eraikinaren neuriei, bolumenei eta diseinuari buruzko ordenantzak: Eraiki edo birgaitu nahi den erakinen bolumena eta ildo orokorrak era zuzenean definitzea dute helburu, aprobetxamenduak ordenatzearen eta hirigunearen ohiturekiko kontraseankorrak diren inguratzeko kontraseankorrak ekiditeko xedez.

Bolumenari dagokionez, arau orokor gisa planoetan marraztutako lerrokatutara eta sestetara egokitzea derrigorrezkoa da; altuerak mugatuta daude; teilatupeak debekatuta daude; eta erabilera gehigarria duten edo handitzekoak diren solairu-bitarteko aprobetxamenduak ordenatu egiten dira. Halaber, lursail eraikigarrien baldintzak ezarri egiten dira, eta baita eraikitze edo berritze dauden patioenak.

Formari dagokionez, lauak nahi dira, eta bertan balkoiak eta begiratokiak bezalako teilatu-hegal arinak bakarrik onartzen dira, okertutako eskaldurekin mugatuta eta ura kalera botata.

- Erabilera ordenantzak: Birgaitzea sustatzea dute helburu. Horretarako, herritarrak eta erabiltzaileak mantentzeko gai diren jarduketa berriak sartu, eta bertokoentzako kaltegarriak edo gogaikarriak izan daitezkeenak mugatuko dira.

Jarduketa gogaikarriak, osasungaitzak, kaltegarriak eta arriskutsuak eragiten dituzten industria-erabilerak berariaz debekatuta daude (Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia 2414/1961 Dekretua).

- Ordenantza estetikoak eta eraikuntza elementuenak: Historian zehar Ermuko hirigunean betidanik erabili izandako konposizio eta eraikuntza baldintzen inguruko hausnarketa bat osatzen dute, batik bat.

Kapitulu honetan, hausnarketa oinarri gisa ematen den azterketa gorabehera, jarduteko askatasuna uzten da, alde hauetarako araudi intolerante eta zorrotz batek ez duela inoiz arkitektura-jarduketa txar bat mugatuko uste baita; bai ordea bai egile onek eta aipagarriek originaltasunez eta berritasunak ekarita mahaigaineratutako esku-hartze zehatzak murriztea. Eta zalantzarik gabe hirigunearen ondasunerako eta barietaterako onak dira esku-hartze horiek.

- Higiene eta bizigarritasun ordenantzak: Bizitza eta elkarbizitza duina bermatzen duten bizigarritasun minimo batzuk lortzea dute helburu.

Zorrotz eta zehatz aplikatu behar dira, eta ez bakarrik birgaitzearen eragileak direlako, batez euren esku utzitako giza funtzioagatik baizik.

Zehaztapen horiez gain, bideratze arauak, adostutakoa ez betetzekotan Planaren gauzatze zuzena bermatzen duten isunek, eta Plan hori aldatzeko suposizioek osatzen dute ordenantza.

- Ermuko Arkeologi Presuntzio Guneei buruzko ordenantzak, non dagozkion babes erregimena eta mugaketa ezartzen diren.

2. ZAHARBERRITZE ORDENANTZA

Kontserbazioa eta zaharberritzea edo ordezkatzeari bezala aurkakoak diren aurreikuspenen elkarbizitzak, suposizio horiek guztiak araudi desberdinekin bereiztera behartzen du, eta araudi horiek jarduketaren prozedura horietan eragina duten arlo guztiak arautuko dituzte.

2. Ata.- Aplikazio eremua

Ermuko hirigune historikoaren HHBPB-aren eremuaren barne egonda, ordezkapen, berreraikuntza edo eraikuntza berriko hirigintza-araubidearen menpe dauden higiezinaren kasu guztiei honako ordenantza aplikatu ahal izango zaie. Eta baita esku-hartze era moduan ordezkapena nahita aukeratzen dutenei (hala deitzen zaie kontserbazioko araudi iragankorreko, eta berrikuntzako apainketarako ordezkoei).

Halaber, ordenazioz kanpoko kasuak barne daude, araudi honek ordezkapenarekin duen ezberdintasun bakarra jarduketaren beharra eta premia bakarrik direlako.

A. ERAIKUNTZAREN NEURRIAK ETA EUREN DISEINURAKO ARAUAK

3. Ata.- Lerroakadurak eta sestrak

- Lerroakadurak: Planeko 2A eta 2B planoetan esandakoak aplikatuko dira, eta derrigorrezko izaera izango dute lursailaren kanpoealdean eta barnealdean.
- Sestrak: Dauden espaloi eta bideak, edo kasu bakoitzean zehaztutakoak, aplikatu ahal izango dira. Espaloi eta bide horiek HHBPB hau garatzen duten urbanizazio proiektuetan zehaztuta daude kasu bakoitzean. Eraikuntza berrirako udal-baimenarekin batera eta aldi berean, dagozkion lerroakadurak eta sestrak adieraztea ere eskatu beharko zaio Udalari. Hori egiteko Udalaren Bulego Teknikora edo Birgaikuntzako Udal Bulegora jo daiteke.

4. Ata.- Eraikigarri izateko lursail batek bete behar dituen baldintzak, neurriak dagokionez

- Aurrealde txikiarena: Katastrokoa den edozein lursailetan eraiki ahal izango da, aurpegia (4) metro baino gehiagokoa baldin bada.
- Aurrealde handiena: Lursailak gehitu ahal izango dira, baldin eta ondoriozko lursaila (10) metro baino txikiagoa bada.
- Kantoi batean dagoen lursail eraikigarrien kasuan, fatxada txikiaren aurrealdea (5) metro baino gehiagokoa izan beharko da gutxienez.

5. Ata.- Eraikigarri izateko lursail batek bete behar dituen baldintzak, hurbiltasun

egoerari dagokionez

Nahiz eta aurreko artikulua behartutako betebeharrak bete, alboan dituen lursail etako batzutan jarduketa ezinezkoa bihurtzen badute ezin izango da eraiki, ezin izango litzatekeelako gutxieneko neurrietara heldu.

A
B
C

A. Kontserbazioko lursaila.

B. Gutxieneko lursaila baino gutxiago.

C. Eraiki ahal izateko B elkartu beharko du, nahiz eta $B+C > 10$ metro.

Kasu honetan, onartutako neurria taldekatzearen ondoriozkoa izango da, eta ez da kontuan izango 3. artikuluan ezarritako muga.

6. Ata.- Sestra gaineko solairu kopurua

Gehieneko solairu kopurua fitxa zehatzean lursail bakoitzarentzat ezarritakoa izango da.

Gutxieneko solairu kopurua, kaleen formak ezarritako beharrak direla eta, B+2-koa izango da. Ez da B+1-ekorik onartuko, ezta beheko solairurik (B) ere. Eraikin guztiek solairu kopuru hori agortu beharko dute euren azalera eraikigarri guztian.

Teilatupeak guztiz debekatuta daude, bai baldintza estetikoengatik, bai ezarritako bolumena asko gairiditu dezaketelako, eta handitze hori ezin da arazoitu, edo zalantzaragarria izango litzateke.

7. Ata.- Eraikinaren altuera

Gehieneko altuera lursail bakoitzaren fitxa zehatzean kasu bakoitzerako ezarritakoa da.

Gehieneko altuera horiek zehazteko jarraitutako irizpideak honakoak dira:

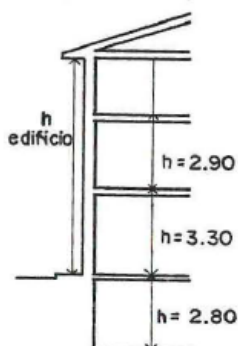
- Beheko solairuan gehienez baimendutako altuera, orubearen sestratik P.,B.-ko solairuko goiko kotaraino: hiru metro eta hogeita hamar zentimetro (3,30).
- Solairu tipoa gehienez baimendutako altuera, goiko kotatik solairuko goiko kotaraino: metro bi eta laurogeita hamar zentimetro (2,90).

Hortaz, B+2-rako gehienez baimendutako altuera bederatzi metro eta hamar zentimetrokoa (9,10) izango da; eta B+4-rako, hamalau metro eta laurogeita hamar zentimetrokoa (14,90).

Altuerak fatxadaren erdiko puntuko sestratik azken solairuko goiko kotaraino neurtuko dira, eta azken hori estalkiaren hasierarekin bat etorri beharko da.

Ordezkatuko den eraikinaren, edo eraikin berriaren fitxetan agertzen diren zenbait kasutan, badira aurretik solairuen arteko altuera handiagoak dituztenak, teilatu-hegalen jarraitasunean arazoak eraginda. Hori dela eta, eraikin berrietan altuera horiek mantendu behar izan dira.

Handitze horrek, dena dela, ezin izango du inoiz ere solairu kopurua ugaritzea. Kopuru hori aurreko artikuluan zehaztuta dago.



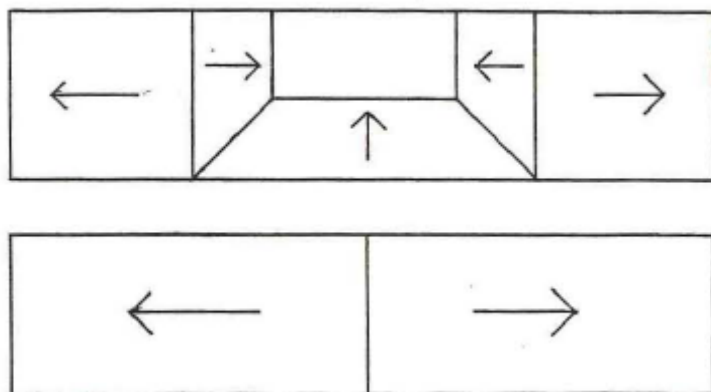
8. Ata.- Sestra azpiko solairuak: sotoa

Sotorako solairuak eraikitzea baimenduko da, fitxetan zehaztutako kasuetan.

9. Ata.- Estalkiak

Fatxadako kanpoko hormartea eta uharte-patioko barnekoa (balain balego), kalera edo dagozkien patiora isuriko dituzte urak. Isurialdeen malda %30 eta %45 bitartekoa izango da. Barneko hormarteetan aurrekoen aurkako noranzkoarekiko elkartzutun dauden maldak proposatzekotan, malda horiek lursailaren barnealdera isuri beharko dituzte urak, inoiz ere albokoetara.

Edonola ere, estalki lauak eta terraza formako konponbideak debekatuta daude.



Estalkiaren marra argizuloak bezalako elementuek (27. artikulua), eta tximiniek eta aireztapenerako hodiekin (35. artikulua) bakarrik gairiditu ahal izango dute.

Estalkiko planoen malda jarraia izan beharko da estalki horren osotasunean.

Ez da jauzi bertikalik onartuko estalkiaren puntu batean ere ez.

10. Ata.- Fatxadak

Fatxadak lauak izango dira, eta beheko eta goiko solairuetan ezarritako lerrokadurak jarraituko dituzte.

Ez da atzeraemangunerik onartuko, ateetakoak eta arotzerietakoak ez baldin badira.

Halaber, ez da hegalik onartuko, atarietako sarreretako markesinak eta beheko solairuko hutsuneak, balkoiak eta begiratokiak ez badira. Hori guztia 25, 28, 29 eta 31. artikuluetan agertzen den araudiaren arabera.

Eraiki ostean alboko eraikin baten zain egon litekeen edozein mehelin edo pinoi, fatxadako apaindura moduan hartuko da.

11. Ata.- Patioak

Patioaren neurri txikiak 3mx3m-koak izango dira.

Lursailaren neurriek honako artikulua betetzea galaraztekotan, patioaren neurriak aldatu ahal izango lirateke, beti ere azalera mantenduta; edonola ere, gutxienezko baimendutako neurria metro bikoa (2) izango litzateke.

Beheko solairuan, argi-bisten zortasunean eraginik ez duten patioak bakarrik estali ahal izango dira.

12. Ata.- Fatxaden modulazioa eta osaera

Osaera askea izango da. Dena dela, proiektu berri bat proposatzerakoan, proiektugileak objektiboak diren, eta hirigunearen garapen historikoan agertzen diren ondoko hausnarketak kontuan izan beharko ditu:

- Fatxadak osaera-ardatzek modulaturatu daude, eta euren kopurua aurrealdearen zabalera araberakoa da.
- Askotan beheko solairuaren eta goikoen arteko forma ezberdintasun bat egon ohi da. Ezberdintasun hori material aldaketa batean edo inposta bat egotean ikus daiteke.
- Beheko solairuko hutsuneen zabalera (aurreko ardatzetan kokatuta daude) modulazio-ardatzaren arteko distantziaren 5/7-ekoa izango da gehienez. Hutsuneen ateburuen altuera bera da guztietan, eta altuera zabalera-gatik zatitzearen ondoriozko faktorea 1,125 baino handiagoa.
- Fatxadaren itxiera, fatxada-parametroarekiko gutxienez hogeita hamar (30) zentimetroko zabalera kokatuta egongo da.
- Goiko solairuetako hutsuneak (aurreko ardatzetan kokatuta daude), modulazio-ardatzaren arteko distantziaren 2/3-ak gaindituko ez duten zabalera izango dute. Hutsuneen altuera bera da guztietan, eta lurreraino urratuta daude, eta altuera zabalera-gatik zatitzearen ondoriozko faktorea 2,125 baino handiagoa.
- Fatxadaren itxiera gutxienez hogeita hamar (30) zentimetroko sakonerara atzeraemango da fatxada-parametroarekiko
- Fatxada teilatu-hegal edo hegal batekin errematatuta egongo da, eta altuera mugatzeaz gain, estalkiaren hasiera ere ezarriko du hegal horrek.

B. ERABILERAREN BALDINTZAK

13. Ata.- Etxebizitza erabilera edo egoitza

Honakoetan baimenduko da:

- Goiko solairuetan (1, 2, 3 eta 4).
- Estalki-arteetan, behean segidan dagoen solairuarekin etxebizitza-unitate bakarra osatzen baldin badute. Horrelakoetan, barneko komunikazio bidez bakarrik sartu ahal izango da, ez da zilegi izango eskailera-gune orokorretik sartzea.

Edonola ere, gutxieneko bizigarritasun baldintzak bete beharko dira.

Ez da baimenduko:

- Beheko solairuetan, beheko Solairuetako Lokalak indarrean den Etxebizitza (edo horren ordezkoa) Bihurtzeko Ordenantzan aurreikusitako kasu zehatzetan ez bada.
- Estalki-arterik, behean segidan dauden etxebizitzetan sartuta ez baleude.

14. Ata.- Aparkamendu erabilera (Garajea)

Honakeetan baimenduko da:

- Euren fitxa arauemailean hala adierazten duten proposatutako egite-eremuetako soto-solairuan.

Ez da baimenduko:

- Inongo beste kasutan.

15. Ata.- Tailer erabilera

Tailer erabilera etxebizitza erabilerarekin bateragarria denean bakarrik onartuko da eta, beraz, indarrean dauden baldintzak eta legeak bete beharko ditu. Halaber, jarduerak bete egin beharko du ondokoek ezarritakoa: Airearen kalitateari eta atmosfera zaintzeari buruzko 34/2007 Legea, Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Ariskutsuei buruzko Araudia (2414/1961 Dekretua) eta Ingurugiroa Babesteko EAeko 3/1998 Lege Orokorra; eta baita arauketa osagarriak. Horrez gain, dagozkien espedientea bideratu beharko dute.

Artisau-erabilera sustatuko da. Produkzio-prozesua dela eta balio artistikoa duen hori da artisau-erabilera.

Euren fitxa arauemailean hala adierazten duten beheko solairuetan kokatuta egongo da (ikus fitxa zehatzak).

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan
- Euren fitxa arauemailean berez adierazita ez dagoen beheko solairuetan.

16. Ata.- Biltegi erabilera

Honakoetan baimenduko da:

- Euren fitxa arauemailean hala adierazten duten proposatutako eraikinetako beheko solairuetan. (Aldearen arabera) (Ikus fitxa zehatzak).
- Soto-solairuan (sotoa aurreikusita dagoenean), beti ere beheko solairuaren merkataritza-erabilerari lotuta badago.
- Estalki-arteko solairuan, eraikinaren etxebizitzetara lotuta baldin badago (trastelekuak).

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan (1, 2, 3 eta 4).
- Euren fitxa arauemailean berez adierazten ez duten beheko solairuetan.

17. Ata.- Ostalaritza erabilera

Erabilera hori etxebizitza erabilerarako ezarritako toki beretan eta baldintza beretan baimenduko da.

Ez da baimenduko:

- Beheko solairuetan.

18. Ata.- Merkataritza erabilera

Beheko solairu guztietan onartuko da, berdin dio aldea, eta beheko solairuarekin (PB) zuzenean lotuta dauden lehenengo solairuetan ere bai. Lotura hori fisikoa (eskailerak edo barne-komunikazioa) eta merkataritza arlokoa izan beharko da.

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan, lehenengo solairuetarako dagoeneko aipatu diren baldintzetan eta kasuetan ez bada.
- Soto-solairuetan.

Merkataritza-lokaletarako sarrera kaletik egingo da, bai herritarrentzat, bai zamalanetarako.

Taberna eta kafetegi erabilera merkataritza erabileraren barnean dago. Hala ere, eta onartzeko xedeaz, jarduerak bete egin beharko du ondokoek ezarritakoa: Airearen kalitateari eta atmosfera zaintzeari buruzko 34/2007 Legea, Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia (2414/1961 Dekretua) eta Ingurugiroa Babesteko EAEko 3/1998 Lege Orokorra; eta baita arauketa osagarriak. Horrez gain, dagozkien espedientea bideratu beharko dute.

Erabilera horiek (tabernak eta kafetegiak) instalatu ahal izateko, lokalak gutxienez hogeita hamar (30) metro karratuko azalera izan beharko du, komunak kanpo utzita.

19. Ata.- Bulego erabilera

Honakoetan baimenduko da:

- Beheko solairuan.

- Lehenengo solairuan.

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan, lehenengo solairurako dagoeneko aipatutako kasuan ez bada..
- Estalki-arteko solairuetan.
- Soto-solairuan.

Bulego erabileran ez dira bulego profesionalak sartzen (kontsultak, estudioak, bufeteak, etab.). Horiek eraikin baten edozein solairutan instalatu ahal izango dira (sotoa eta estalki-artea kanpo utzita).

20. Ata.- Erabilerarako baimena

Udalaren Zerbitzu Teknikoek aurretik aipatutako erabileren instalazioaren aldeko txostena egin beharko dute. Zerbitzu horiek eskatutako betebeharrak betetzen diren egiaztatuko dute.

21. Ata.- Gainerako erabilerak

Gainerako erabilerak (zuzkidurak edo ekipamenduak): erlijioakoa, kulturakoa, kirolakoa, osasunakoa, sorospenekoa, soziala, bileretakoa eta zuzkidurako ostatu emateakoa, araudi bereziko fitxetan berez bildu diren eraikin horietan baimenduta dago. Osotasuna edo horren zati bat bertan bildutako zehaztapenen arabera bideratuko da.

Hiiko zerbitzu orokorrak eraikinarentzat edo alboko eraikinentzat azpiegitura txiki gisa balio duten kasuetan bakarrik onartuko dira, eta beti ere dagozkien sektoreko araudiak bete beharko dituzte.

22. Ata.- Debekatutako erabilerak

Espresuki debekatuta daude honako araudian azaltzen ez diren erabilera guztiak.

C. ERAIKUNTZAREN ELEMENTUEI ETA MATERIALEI BURUZ

23. Ata.- Fatxadak

Askatasunez aukeratu daiteke materiala, baina betidanik erabilitako materialak pigmentu naturaletatik datozen emokadurak, iztukadurak edo pintura apaingarriak direla gogorarazi egiten da. Horiez gain, beheko solairuan eta pieza berezietan (behealdeak, inpostak, atezangoak, moldurak...) harria erabiltzeko ohitura egon izan da beti.

Patioetara edo barneko espazioetara ematen duten atzeko fatxadak hiriko beste edozein elementu bezala balioztatu eta hartu beharko dira. Hala ere, ez da derrigorrezkoa izango kalera ematen duten fatxadak bezalakoa izatea.

24. Ata.- Estalkiak

Estalkiak osatzeko teilak lauak edo okerrak erabili ahal izango dira, baina beti ere euren kolore naturalean zeramikoak. Horrez gain, elementu osagarriak ere zeramikoak izan beharko dira: gailur-teilak, alboetako erremateak, etab.

Estalkiak era homogeneoan tratatu behar dira etxadi osoan. Kontserbatu nahi diren eraikinek ezarriko dute teila beraren aukeraketan erabiliko den jarraibidea, etxadian egingo den edozein jarduerarako. Euriak botatako ura teilatu-hodien bidez jasoko da, eta zorrotan bidez estolda-sarera bidaliko da. Elementu horiek begi bistan edo ezkutatuta joan ahal izango dira.

Begi bistan geratzekotan, burdinurtukoak, metalezkoak edo zinkekoak izan beharko dira derrigorrez, eta ez da inoiz plastikozko edo antzeko konponbiderik onartuko.

25. Ata.- Teilatu-hegalak

Teilatu-hegala azken solairuko luzapena izango da beti, eta estalkia haren kotan hasi beharko da.

Fatxada-parametroarekiko hegala ezin izango da hirurgoei (60) zentimetro baino gehiagokoa izan, emandako lerrokatutatik neurtuta.

Ermuko Hirigunean teilatu-hegalak egiteko materialak fatxada bezala margotutako zura, harria eta hormigoia izan ohi direla gogorarazten da.

26. Ata.- Estalkietako mehelinak, pinoiak eta hormak

Atzeko fatxadek edo patioek bezalako tratamendua eta akabera izan beharko dute.

27. Ata.- Estalkietako eta argi-zuloetako leihoak

Azpian zuzenean duen solairukoarekin dagoenaren jarraitasuneko eta batasuneko etxebizitza erabilerari ez egotekotan, ez da beharrezko izango hura argizatzea; beraz, trasteleketan edo estalki-azpian onartutako biltegietan, argi-zuloak bakarrik eskailera-zuloetan eta aireztatze-saretoetan kokatu ahal izango dira.

Azpian dagoen solairuarekin etxebizitza erabilera egotekotan, estalkian kokatutako leiho mugikorak erabiltzea onartuko da, eta leiho horiek gelak argizatzea eta aireztatzea zilegi egingo dute. Edonola ere, leiho horiek ez dute estalki-marra hogeita hamar (30) zentimetro baino gehiago gaindituko inola ere.

Ez da estalki-marra gainditzeko duen ganbararik edo elementurik onartuko inoiz ere.

28. Ata.- Balkoiak

Metro bat eta hogeita hamar zentimetroko (1,30) zabalera baino gehiago ez duten hutsuneetan balkoiak sortzeko hegala baimenduko dira, baina ez dira inoiz berrogeita hamar (50) zentimetro baino gehiagokoak izango.

Balkoiaren ertza ezin izango da hegala erdia baino gehiagokoa izan, eta beti ere hogeita (20) zentimetro baino gutxiago neurtuko ditu.

Balkoiak ez dira fabrika-kareekin, harrizkoekin edo material trinkokozkoekin itxita egongo, eta sarraila edo arotzeria arineko eta gardeneko konponbideen alde egin beharko da.

Ermuko Hirigunean balkoiak egiteko ohiko materialak harria eta margotutako hormigoia direla gogorarazten da. Babesak sarrailezkoak izan ohi dira, edo gehienez metalezkoak.

29. Ata.- Begiratokiak

Metro bat eta hogeita hamar zentimetroko (1,30) zabalera baino gehiago ez duten hutsuneetan begiratokiak sortzeko hegala baimenduko dira, baina ez dira inoiz berrogeita hamar (50) zentimetro baino gehiagokoak izango.

Solairuaren ertza begirarokian ezin izango da hegalaeren erdia baino gehiagokoa izan, eta beti ere hogeï (20) zentimetro baino gutxiago neurtuko ditu.

Begiratokiak ez dira fabrika-karelekin, harrizkoekin edo material trinkokozkoekin itxita egongo, eta arotzeria (zura edo metala) eta beira arineko eta gardeneko konponbideen alde egin beharko da. Hutsuneen proportzioa trikoteenaren gainetik egongo da beti.

30. Atq.- Arotzeria

Persianak. Ordenantza estetiko honek defendatutako askatasunarekin bat egorrita, proiektugilearen esku uzten da arotzerien materiala eta forma aukeratzea. Dena dela, zurezko edo metalezko margotutako profilak erabiltzea gomendatzen da beti.

Zorupeko garajeetarako sarrerak margotutako mihiztatutako zurezko ateekin egingo dira, baimenduta dauden tokietan eta hori zilegi denean.

Azalera handietan material plastikoak oso agresiboak diren ez, debekatuta dago pertsianetan, edo iluntze eta itxiera elementuetan horiek erabiltzea. Elementu horiek –oso gomendagarria da udal fatxadetan behintzat tolesgarriak erabiltzea, arrabolezkoak, veneziarrak, etab. beste fatxadetarako utzita– barnealdean eta kanpoaldean kokatu ahal izango dira. Biltzeko kutxarik egotekotan, ezkutatuta instalatuko da bai kalera ematen duten fatxadetan, bai barnekoetan eta patioetan.

31. Ata.- Markesinak

Kanpoko fatxadako beheko solairuko hutsuneetan, kokatuta dauden kaleak bost (5) metroko (eraikin baten lerrokaduratik beste eraikineko lerrokadurara) zabalera baino gehiago badu bakarrik baimenduko dira.

Gehieneko hegala berrogei (40) zentimetrokoa izango da gehienez, eta ertza ezin izango da inoiz hamabi (12) baino gehiagokoa izan. Zabalera beheko solairuko hutsuneak duenarekin bat etorri beharko da –hortaz ez dago baimenduta fatxadaren zehar jarraitzea–, eta beti ere ateburuaren luzapen izango da.

32. Ata.- Eguzki-oihalak

Jabego partikularretara edo oso zabalak diren hiri-espazioetara (plazak, pasealekuak, etab.) zabaltzen diren beheko solairuko hutsuneetan instalatu ahal izango dira.

Eguzki-oihal horien gutxieneko altuera metro bi eta hogeita bost (25) zentimetrokoa izango da.

Gehieneko hegala espaloïaren zabaleraren arabera da, espaloïrik egotekotan. Hala bada, hegala muga espaloï beraren neurria baino berrogeita hamar (50) zentimetro gutxiagokoa izango da. Ez baldin badago, eguzki-ohalak laurogei (80) zentimetro neurtu ahal izango ditu gehienez. Zabalera beheko solairuko hutsunekoarekin bat etorri beharko da –hortaz, ez da fatxadaren zeharrek jarraitasunik onartzen–.

33. Ata.- Errotuluak

Beheko solairuan bakarrik onartuko dira fatxadaren kokatutako errotuluak. Errotulu horiek hutsuneekin bat etorri beharko dute. Fatxadaren planoa gainditzeko errotuluak debekatu egingo dira, baita markesinen gainean koka litezkeenak ere.

34. Ata.- Instalazioak

Instalazioetako hodi guztiak, euri-urak jaisteko zorrotak salbu, fatxadarekiko ezkutatuta geratu beharko dira.

Elektrizitate-indar, argiztapen eta telefonia lineak, aurreko irizpidea jarraituta, zangetatik bideratu beharko dira espaloietan edo bide azpian, altxaerak edozein bide-zorretik edo estetika-zorretik aske utzita.

35. Ata.- Tximiniak eta aireztapenerako hodiak

Komunen eta sukaldeen aireztapena banakako hodian bitartez egingo da.

Bai tximiniak, bai aireztapen hodiak, ahalik eta gehien bilduta agertu beharko dira. Gainera, kalitate aldetik fatxadako edozein elementu duen akabera bera izango dute.

Estalki-plano gaineko altuerak elementu horien funtzionamendu egokiak erabakiko ditu.

36. Ata.- Igogailuak

Makina-gela ordenantza hauek definitutako bolumenaren barnean badago, igogailuak instalatu ahal izango dira. Hau da, ezin izango du estalki-planoa gainditu.

37. Ata.- Telebista eta FM antenak

Antena kolektiboak jarriko dira derrigorrez.

D. BIZIGARRITASUN ETA HIGIENE BALDINTZEI BURUZ

38. Ata.- Etxebizitzaren gutxieneko azalera

Etxebizitzaren azalera erabilgarriari edo bizitzekoegokiari buruz, funtzio-programako pertsona bakoitzari hamazortzi (18) metro karratu egokituko zaizkio pertsona biren programaren kasuan, eta hamar (10) metro karratu pertsona bakoitzari, programa zabalagoetan biren gaineratik dagoenean.

Azalera ezin izango da inoiz hogeita hamasei (36) metro karratu baino gutxiagokoa izango.

Pertsona kopurua	1	2	3	4	5	6	7	8	n
Azalera erabilgarria (m ²)	36	36	46	56	66	76	86	96	16+10n

Azalera erabilgarria zenbatzerakoan, ez dira kontuan izango bizitzeko egokiak ez diren azalerak, hau da, etxebizitza-programa baterako eskatzen diren argiztapen eta aireztapen baldintzak betetzen ez dituzten horiek.

39. Ata.- Etxebizitzaren osaera eta antolamendua

Bi eta zortzi pertsona bitartean osatutako etxebizitza bakoitzerako, ondoko koadroan gutxieneko funtzio-programak adierazten dira.

Pertsona kopurua	2	3	4	5	6	7	8
Espazio funtzionalak							
Gela	E	E	E	E	E	E	E
Jantokia	C	C	C	C	C	C	C
Sukaldea	K	K	K	K	K	K	K
Senar-emazteen logela bikoitza	D2c	D2c	D2c	D2c	D2c	D2c	D2c
Logela bikoitza			D2	D2	2D2	2D2	3D2
Logela sinplea		D1		D1		D1	
Bainugela	B	B	B	B	B	B	B
Komuna				A	A	A	A
Espazio osagarriak eta antolamendukoak	D	D	D	D	D	D	D

40. Ata.- Barnealdeko etxebizitzak

Barnealdeko etxebizitzak debekatuta daude. Gela batek ere kalera (edo kanpoko espazio publikora) ematen ez duten etxebizitzak dira horiek.

41. Ata.- Etxebizitzaren altuera

Gutxieneko altuera askea metro bi eta berrogeita hamar (2,50) metrokoa izango da, eta sukaldeetan, bainugeletan eta komunetan metro bi eta hogeita (2,20) zentimetrora murriztu ahal izango da.

Okertutako sabaien kasuan (estalki-artearen aprobetxamendua azaldutako baldintzetan), metro bi (2) baino gehiagoko altuera aske bati dagokion azalera etxebizitza moduan erabili ahal izango da.

42. Ata.- Argiztapena eta aireztapena

Gela, jantoki eta logela izateko bideratutako espazioek argizatze naturaleko hutsune erabilgarriak (plazetarea, patioetara, etab.) izango dituzte, eta azalera gardenekoak edo zehargarrikoak izango dira. Sukaldeek, gela itxi bat osatzen dutenean, aurreko argiztapen eta aireztapen sistema bera izango dute. Baina espazio handiago eta beraren bidez aireztatuago baten zati badira, behartutako aireztapena bakarrik eduki ahal izango dute (derrigorrezkoa sukaldeetan eta bainugeletan).

Ez da eskailerara ematen duen ganbara itsurik ezta argiztapen hutsunerik onartuko.

Hutsuneen azalera, dagozkien esparruetako solairuko azaleraren 1/8-koa izango da gutxienez. Edonola ere, ezin izango da metro karratu bat (1) baino gutxiagokoa izan argiztapen eta aireztapen naturala behar duten geletan, ordenantza honen arabera.

Halaber, eskailerek zuzenean kanpoaldera aireztatu eta argiztatu beharko dute, fatxaden, patioen edo estalkien bidez.

43. Ata.- Isolamendua

Etxebizitzetara bideratutako eraikinetan agerian geratzen diren fatxada-itxierek eta mehelinek $1,1 \text{ Kcal/m}^2 \times \text{o} \times \text{gradu zentigradu}$ baino gehiagokoa ez den tranmisio-koefizienteko isolamendu termikoa bermatuko dute gutxienez. Halaber, hezetasunetik era egokian babestuta egon beharko dira.

Eraginkortasun bereko isolamendu termikoa aurreikusi beharko da argi-patioko apainduertan eta aireztapenekoetan eta Erabilera eta Irigarritasunaren Inguruko Oinarrizko Agiria CTE DB-SUAn ezarritakoa bete egingo da beti.

Halaber, aldameneko etxebizitzetan isolamendurako babes akustiko egokia ezarriko da. Babes hori adreilu trinkoko 15 zentimetroko horma batek emango lukeen bera izango da. Horma alde bietatik luzituta joan beharko da.

Derrigorrez bete beharko da CTE DB-HE Energia Aurrezteko Oinarrizko Agiria.

Derrigorrez bete beharko da CTE DB-HR Zarataren Aurkako Babesean Oinarrizko Agiria.

Derrigorrez bete beharko da CTE DB-SI Suteen Aurkako Segurtasuneko Oinarrizko Agiria.

E. BIDERATZEA

44. Ata.- Eraikinak eraisteko baimenaren bideratzea

Ordezkapen, ordezkapen-kontserbazio eta behin-behineko apaindura, behin-behineko ordezkapen-berrikuntza, edo antolamenduz kanpoko erregimenen menpe dauden eraikinak eraisteko lizentzia emateko, eraispn-proiektuari ordezkatuko duen planta berriko obrako eraikuntza aurreproiektua erantsi beharko zaio, hala aurreikusi bada.

Eraispen baimena eman ahal izateko, Udaleko Zerbitzu Teknikoek aurreproiektuaren aldeko txostena eman beharko dute.

45. Ata.- Eraikuntza berriko obra proiektuak

Eraispenerako baimena ematen denetik aurrera, gehienez hile bi (2) emango dira proiektua aurkezteko.

Halaber, eraikinaren eraispena egiten denetik aurrera, jabeak gehienez hile bi (2) izango ditu erakuntza berriari ekiteko. Hortaz, burokrazia-izapideek eta ustekabekoek hartutako denbora aurreikusi beharko du eraispenarekin hasi baino lehen.

Aipatutako proiektua eraispenerako baimena lortzeko aurkeztutako aurreproiektuari atxiki beharko zaio, aurreko artikuluan araututako moduan.

Eraikitzeko baimena eman ahal izateko, Udaleko Zerbitzu Teknikoek proiektuaren aldeko txostena eman beharko dute.

Aipatutako baimena eskatzeko nahikoa izango da oinarrizko proiektua.

Udalak espresuki adieraziko die artikulua honen edukia eraispenerako baimena eskatzen dutenei.

46. Ata.- Zigorrak

HHBPB-aren aurreikuspenetik edozein hirigintza-arau hauste, edo Udalak emandako baimenarekiko edozein desbideratze, ondoko isunekin zigortuko da:

- Eraikitakoa eraisteko edo eraitsitakoa lehengoratzeko betebeharra, emandako baimenarekin bat etortzeko berriro.
- Edozein diru-laguntza ofizial kenduko zaio.
- Arau-haustearen larritasunaren arabera isun ekonomikoa, baina beti ere emandako baimenak ezarritakotik kanpo egindako lanen aurrekontuaren %20 baino gehiagokoa.

3. KONTSERBAZIO ORDENANTZA

47. Ata.- Aplikazio eremua

Ermuko hirigune historikoaren HHBPB-aren eremuaren barnean dauden higiezin kasu guztiei aplikatu ahal izango zaie Ordenantza hau. Kasu horiek Zaharberritze, kontserbazio eta apaindurako, finkatze edo berritze hirigintza-erregimenaren menpean egon beharko dira. Eta kontserbazio eta apaindurako, edo berrikuntzako aldi baterako erregimena edukita eta ordezkapen izaera ezarrita azken hauek esku-hartze moduan nahita aukeratzen duten horiei ere aplikatu ahal izango zaie.

A. BABES MAILEI ETA ESKU-HARTZE ARAUEI BURUZ

48. Ata.- Babes mailak

Kontserbazio berezia. Ondoko irizpideen arabera katalogatutako eraikinei aplikagarria:

- **Zaharberritze zientifikoa.** Kategoría honetako eraikinek euren egitura eta antolamendu orokorra kontserbatu beharko dute, kanpoko itxura eta arkitektura elementu bereziak (patioak, eskailerak, hutsuneak, itxierak, etab.) guztiz mantenduta. Hala ere, erakin horietan erabilera berrietarako egokitze lanak egin ahal izango dira, baina lan horiek ez dute aipatutako elementuengan eraginik izan beharko.

Lan hauek Eusko Jurlaritzaren Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren Zaharberritze Zientifikoko 2 ataleko I. Eranskinean, III.3 Kapituluan, Urbanizatutako eta Eraikitako Ondarearen babestutako birgaitze jarduketari inguruan ezarrita dagoenera mugatuko dira.

- **Zaharberritze-Kontserbatzea.** Kategoría honetan dauden elementuek guztiz mantendu beharko dute euren egitura eta kanpoko itxura, eta baita antolamendua eta arkitektura elementu bereziak (eskailerak, patioak, itxierak, etab.), balio artistiko edo arkitektura balio handikoak baldin balitu. Hala ere, eraikinaren katalogaziorako ekarpenik ez egitekotan eta euren izaeragatik kontserbatzea merezi ez badute, antolamendua eta elementu horiek aldatu ahal izango dituzte. Edonola ere, eraikina aplikatutako erabilera berrietara berregokitze, beharrezkoa izan beharko da hori guztia.

Egin ahal izango diren lanak Eusko Jurlaritzaren Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuaren Kontserbaziorako Zaharberritzeko 3, 4, 5 eta 6 ataletako I. Eranskinean, III.3 Kapituluan, Urbanizatutako eta Eraikitako Ondarearen babestutako birgaitze jarduketari inguruan ezarrita dagoenera mugatuko dira.

Kontserbatuko den eraikinaren gainerakoa, eta banan-banan katalogo helburutzat jota ez badago ere hiritarrentzat interes handia badu. Kontserbazio ordenantza honen menpean egon daitezke arrazoi horrengatik, eta ondoko kategoria bi hauetako baten menpe egongo dira: Kontserbazioa eta Apaindura, edota finkatzea; eraikuntza mota bateratua izango da, akabera elementuak konpontzeko edo ordezkatzeko xedearekin, eta baita eraikinean bizigarritasuneko eta higieneko gutxieneko baldintzak mantentzeko edo eraikina horiez hornitzeko.

Baimendutako lanak:

- Egitura: Egitura-elementuak sendotzea.
 - Eskailera: Sendotzea. Akabera konpontzea.
 - Estalkia: Teilaberitzea. Iragazgaiztea. Finkatzea.
 - Fatxada: Akabera berritzea. Hutsune berriak irekitzea.
 - Patioak: Akabera berritzea. Hutsune berriak irekitzea.
 - Instalazioak: Instalazioak berritzea. Instalazio eta bainugela berriak sortzea. Egon dauden bainugelak egokitzea.
- **Erreforma-Berrikuntza:** Kategoria honetan kontserbazio eta apainduran edota finkatzean, deskribatutako lan guztiak egongo dira, gehi ondokoak:
 - Erabateko edo alde bateko birbanakaeta.
 - Egitura: egitura elementuak erabat edo zati batean ordezkatzeta.
 - Eskailera: egitura elementuak erabat edo zati batean ordezkatzeta. Kokalekua aldatzea.
 - Estalkiak: egitura elementuak erabat edo zati batean ordezkatzeta.
 - Fatxada: fatxada berria.
 - Patioak: patio berri bat irekitzea edo egon dagoena handitzea.
 - Instalazioa: instalazio zutabe berriak.

Kontserbazio maila honetan ezin izango da hustuketa lanik egin. Bakarrik inguruko hormak kontserbatuta, barneko egitura, eraiketa eta antolamendu elementu guztiak bereizi gabe eraisten dituztenak dira hustuketa lan horiek.

Hala ere, ez da hustuketatzat joko mota honetako larriki kaltetutako, eta berreskuratzeko ezinezkoak diren elementuak puntualki ordezkatzeta, ordezkapen horiek guztira eraikinaren osotasunaren zati handi bat badira ere. Hustuketa kontzeptuan ez sartzeko, ezinbestekoa izango da solairuak antzinako tokietan berritzea, nahiz eta gainerako elementuen tokia aldatu.

49. Ata.- Esku-hartze arauak

Esku-hartzea egon dagoen elementu baten berrikuntzan edo finkatzean bakarrik datzanean, elementu hori jatorrizko forman mantenduko da.

Esku-hartzeak egon dagoen elementu bat eraistea, eta ordezkapena edo berri bat (patioak, estalkiak, fatxadak) sortzea badakar, elementu horiek berrikuntza ordenantzek bakoitzarentzat ezarritako baldintzen menpean egongo dira.

B. ERABILERA BALDINTZAK

50. Ata.- Etxebizitza erabilera edo egoitza

Honakoetan baimenduko da:

- Goiko solairuetan.
- Egun etxebizitza erabilera duten beheko solairuetan, eta izan gabe ere, jabetza partikularrekin kontaktuan daudenetan (lorategia, baratzea...). Beti ere, hala adierazita egon beharko da berariazko araudiko dagokion fitxan, eta baita Ordenantza Arautzaileak Beheko Solairuko Lokalak indarreko Etxebizitza (edo hura ordezkatzeko duena) Bihurtzeko baimendutako kasuetan.
- Estalki-artearen solairuetan, honako baldintzekin:
- Nahita ez, etxebizitza azpian zuzenean dagoen solairuko etxebizitzaren bati lotuta egon beharko da, eta horrekin batera unitate bakarra osatu beharko du. Solairu bien arteko komunikazioa barneko-eskailera baten bidez egin beharko da.
- Ezin izango da inoiz etxebizitzak solairu bakar batean proposatu, estalki-artearen bada.
- Bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak bete beharko dira.

Ez da baimenduko:

- Egun etxebizitza erabilera ez duten beheko solairuetan, eta bide edo espazio publiko batekin kontaktuan daudenetan.

Honakoetan baimenduko da:

- Euren fitxa arauemailean hala adierazten duten eraikinetako beheko solairuan (ikus berariazko fitxak).

Ez da baimenduko:

- Gainerako kasu guztietan.

51. Ata.- Aparkamendu erabilera.- Garajea

Honakoetan baimenduko da:

- Euren fitxa arauemailean (aldearen arabera) hala adierazten duten eraikinetako beheko solairuan (ikus berariazko fitxak).

Ez da baimenduko:

- Gainerako kasu guztietan.

52. Ata.- Tailer erabilera

Tailer erabilera etxebizitza erabilerarekin bateragarria bada bakarrik onartuko da. Beraz, indarrean dauden baldintzak eta legeak bete beharko ditu. Halaber, jarduerak bete egin beharko du ondokoek ezarritakoa: Airearen kalitateari eta atmosfera zaintzeari buruzko 34/2007 Legea, Jarduera Gogaikarri, Osasunkaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudia (2414/1961 Dekretua) eta Ingurugiroa Babesteko EAEko 3/1998 Lege Orokorra; eta baita arauketa osagarriak. Horrez gain, dagozkien espedientea bideratu beharko dute.

Artisau erabilera sustatuko da. Erabilera hori ekoizpen prozesuagatik balio artistikoa duena da.

Euren fitxa arauemailean hala adierazten duten beheko solairuetan egongo da (ikus berariazko fitxak).

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan.
- Euren fitxa arauemailean espresuki adierazten ez duten beheko solairuetan.

53. Ata.- Biltegi erabilera

Honakoetan baimenduko da:

- Euren fitxa arauemailean espresuki adierazten duten eraikinetako beheko solairuetan (ikus berariazko fitxak).
- Soto-solairuan, egongo balitz.
- Estalki-arteko solairuan, eraikinaren etxebizitzei (trastelekuak) lotuta badago.

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan.
- Euren fitxa arauemailean espresuki adierazten ez duten beheko solairuetan.

54. Ata.- Ostalaritza erabilera

Etxebizitza erabilerarako ezarritako toki beretan baimenduko da erabilera hori, eta horietako ezarritako baldintza beretan, estalki-arteko solairuan izan ezik.

Ez da baimenduko:

- Beheko solairuetan.

55. Ata.- Merkataritza erabilera

Beheko solairu guztietan onartuko da, berdin dio zein aldetan, eta baita beheko solairuarekin zuzeneko lotura duten lehenengo solairuetan. Lotura hori fisikoa (eskailerak edo barne komunikazioa) edo merkataritza arlokoa izan daiteke.

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan, lehenengo solairuetarako aipatutako kasu eta baldintzetan izan ezik.
- Soto-solairuetan.

Publikoa kaletik sartuko da merkataritza-lokaletara, eta zamalanak ere kaletik egingo dira.

Taberna erabileren instalazioari dagokionez, kontserbatzekotan, egon daudenak finkatutakotzat jotzen dira eta, beraz, ez da erabilera hori baimenduko, baldin eta arautegi hau indarrean sartu baino berehala aurretik (eta egon badaudenak kontserbatzearren) egon ez bazegoen.

Halaber, berrikuntza arautegian merkataritza erabileraren inguruko 18. artikuluko azken paragrafoan aurreikusitakoa aplikatuko da. Bertan gutxieneko neurri batzuk ezartzen dira, jarduketa gara ahal dadin.

56. Ata.- Bulego erabilera

Honakoetan baimenduko da:

- Beheko solairuan.
- Lehenengo solairuan.
- Goiko solairuetan, gaur egun egon balego.

Ez da baimenduko:

- Goiko solairuetan, une honetan egon ez badago.

Bulego profesionalak (kontsultak, estudioak, abokatu-langelak, etab.) ez daude bulego erabileraren barnean. Bulego horiek eraikinaren edozein solairutan instalatu ahal izango dira (sotoan eta estalki-artean izan ezik).

57. Ata.- Zuzkidurarako erabilerak edo ekipamenduak

Bilera eta ikusikizun, kultura, sorospen, erlijio etabarreko erabilerak memoriaren ekipamendu eta horniduren kapituluan, eta dagozkien planoetan, helburu horietarako aurreikusitako eraikinetan kokatuko dira.

58. Ata.- Erabilera baimena

Udaleko Zerbitzu Teknikoek lehen aipatutako erabileren instalazioaren aldeko txostena eman beharko dute. Zerbitzu horiek eskatutako betebeharrak betetzen diren egiaztatuko dute.

59. Ata.- Debekatutako erabilerak

Espresuki debeketuta eta ordenazioz kanpotza jota daude honako arautegiko B atalean agertzen ez diren erabilera guztiak.

C. BAIMENDUTAKO JARDUKETEN KATALOGOA

60. Ata.- Baimendutako jarduketak

Urbanizatutako eta Eraikitako Ondarearen babestutako birgaitze jarduketan inguruko 317/2002 Dekretuko 13. artikuluko lehenengo paragrafoko a) atalean aurreikusitakoaren arabera, Planean baimendutako jarduketa bateragarriak ondoko kategorietan sailkatu dira:

1. 1. Katetoria: Merkataritza-jarduketa
2. 2. Katetoria: Tailerren jarduketa
3. 3. Katetoria: Hotel jarduketa
4. 4. Katetoria: Bulegoen jarduketa

Biltegi eta garaje erabilera katalogazio honetatik kanpo geratzen dira.

Erabilera hauek, nagusiki etxebizitzara zuzenduta eta araudi honetan araututa dauden eraikinetako lokaletarako ezarrita daudenak izango dira.

Erabilera edo jarduketa bakoitzaren definizioa eta zehaztapen espezifikook Ermuko Hirigintza Ordenantzako Plan Orokorren Erabilera Arauen IV. liburukian bilduta daude.

D. ERAIKUNTZA ELEMENTUEI ETA MATERIALEI BURUZ

61. Ata.- Fatxadak

Egon dauden materialak mantenduko dira, edo esku-hartze kasuan, Berrikuntza Ordenantzako 23. artikuluan agertzen diren irizpide berak aplikatuko dira.

Patioetara edo barne-espazioetara ematen duten atzeko fatxadak, hiriko beste edozein elementuren moduan balioztatu eta hartu beharko dira, baina ez da beharrezko izango kalera ematen duen fatxada bezalakoak izan daitezen.

62. Ata.- Estalkiak

Ez da baimenduko material zeramikoekin eginda ez dauden estalkien mantentzea, eta bereziki jazarriko dira plastikozkoak edo fibrozementuzkoak.

Ordezkatzekotan, Berrikuntza Ordenantzako 24. artikulua aplikatuko da, baita urak biltzeari eta bideratzeari dagokionez.

63. Ata.- Teilatu-hegalak

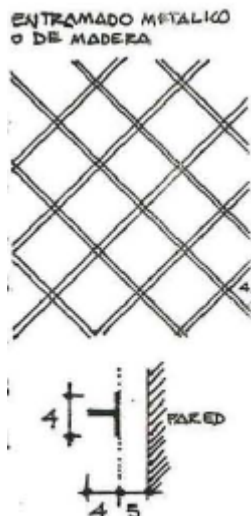
Egon daudenak mantenduko dira (dauden moduan, zaharberrituta edo berreginda); edo ordezkatzekotan, Berrikuntza Ordenantzako 25. artikulua aplikatuko da.

64. Ata.- Estalkietako mehelinak, pinoiak eta hormak

Berrikuntza Ordenantzako 26. artikulua aplikatuko da.

Aldi baterako kontserbazio eta apaindura edo berrikuntza erregimena duen ordezkapeneko hirigintza-erregimenaren menpe dauden eraikinen kasuan, eta esku-hartze era moduan azken hauek aukeratzen badituzte, Plana onartzen denetik urtebeteko epean, Udalak bertan egon dauden mehelin agresiboak aldameneko ondoko konponbidearen bidez tratatzea eskatu ahal izango du.

Argi geratuta auzokoen komunitateak tratamendu hori egitea aurretiazko baldintza izango dela eraikinean egingo den eta bertan eragina izango duen edozein baimen emateko.

**65. Ata.- Ganbarak, estalkietako leihoak eta argizuloak**

Berrikuntza Ordenantzako 27. artikulua aplikatuko da.

66. Ata.- Balkoiak

Egon daudenak kontserbatuko dira (dauden moduan, zaharberrituta edo berreginda), eta ordezkatzekotan, Berrikuntza Ordenantzako 28. artikulua aplikatuko da.

Kontserbatzekotan, balkoiak begiratoki bihurtzea onartuko da, beti ere Berrikuntza Ordenantzako 29. artikuluan aurreikusitakoa jarraituta. Edonola ere, fatxada osorako proiektu bateratu bat eskatuko da, banan-banan egin ahal izango den arren. Argi dago lehenengo lanak proiektu orokorraren arabera ondorengo jarraibideak ezartzen dituela.

67. Ata.- Begiratokiak

Egon daudenak kontserbatuko dira (dauden moduan, zaharberrituta edo berreginda), eta ordezkatzekotan, Berrikuntza Ordenantzako 29. artikulua aplikatuko da.

68. Ata.- Arotzeriak.- Pertsianak

Egon daudenak kontserbatu ahal izango dira, plastikozkoak izan ezik. Ordezkatzekotan, Berrikuntza Ordenantzako 30. artikulua aplikatuko da.

69. Ata.- Markesinak

Berrikuntza Ordenantzako 31. artikulua aplikatuko da.

70. Ata.- Eguzki-oihalak

Berrikuntza Ordenantzako 32. artikulua aplikatuko da.

71. Ata.- Errotuluak

Berrikuntza Ordenantzako 33. artikulua aplikatuko da.

72. Ata.- Instalazioak

Berrikuntza Ordenantzako 33. artikulua aplikatuko da, telefoniako eta argigintzako begi-bistako lineak kentzea sutatuta, eta baita indar elektrikoko lineak estaltzea.

73. Ata.- Tximiniak eta aireztatze-hodiak

Berrikuntza Ordenantzako 35. artikulua aplikatuko da.

74. Ata.- Igogailuak

Berrikuntza Ordenantzako 36. artikulua aplikatuko da.

75. Ata.- Telebista eta FM antenak

Berrikuntza Ordenantzako 37. artikulua aplikatuko da.

E. BIZIGARRITASUN ETA HIGIENE BALDINTZEI BURUZ

76. Ata.- Etxebizitzaren gutxieneko azalera

Berrikuntza Ordenantzako 38. artikulua aplikatuko da.

77. Ata.- Etxebizitzaren antolamendua eta banaketa

Berrikuntza Ordenantzako 39. artikulua aplikatuko da.

78. Ata.- Barne-etxebizitzak

Berrikuntza Ordenantzako 40. artikulua aplikatuko da.

79. Ata.- Etxebizitzaren altuera

Plan honek etxebizitza erabilerakotzat jotako pieza guztiak etxebizitza moduan hartu ahal izango dira. Horretarako, metro bi eta berrogei (2,40) zentimetroko gutxieneko altuera askea izan beharko dute.

Okertutako sabairik egotekotan (estalki-artearen aprobetxamendua) metro bat eta laurogei (1,80) zentimetro baino gehiagoko altuera askeari dagokio azalera etxebizitza moduan erabili ahal izango da.

80. Ata.- Argiztapena eta aireztatzea

Kalera, edo bost (5) metro baino gehiagoko zabalerako espazio aske batera, ematen duten hutsuneak dituen gela bakoitzeko, etzatoki (kanpora zuzenean aireztatuta eta argiztatuta dagoen gela batera ematen duen beste gela bat) bakarra geratzea onartuko da.

Lursaileko barnealdeko fatxadetan eta patioetan ez da irizpide hau aplikatuko, eta han ez da etzatokirik baienduko.

Ez da era egokian argiztatutako eta aireztatuko gelatzat hartuko leihoak bakarrik eskailerako hutsunera, edo lau (4) metro karratu baino gutxiagoko patioetara begira dituen hori.

Egon dauden hutsuneak kontserbatu ahal izango dira, baina euren azalera, dagozkion esparruen solairu-azaleraren 1/10-a izan beharko da gutxienez. Baldintza hori betetzen ez bada, hutsune horiek handitu egingo dira, Berrikuntza Ordenantzaren 40. artikulua aplikatuta. Artikulu hori hutsue berriak irekitzen direnean ere aplikatuko da.

81. Ata.- Isolamendua

Pixkanaka, Berrikuntza Ordenantzako 43. artikulua aplikatuko da.

F. BIDERATZEA

82. Ata.- Birgaitze lanetako proiektuak

Akaberen berrikuntzari soilik erreferentzia egiten dioten birgaitze-lanak egiteko (teilaberritzea, fatxadetako eta barnealdeetako pintura, arotzeria aldaketak...), edo bainugelak berritzeko edo instalatzeko (hemen ez da bainugela-zutabeen instalazioa sartzen), ez da lan-proiekturik aurkeztu beharko. Nahikoa izango da balioztatutako memoria bat, eta Udaleko Zerbitzu Teknikoek horren aldeko txostena egin beharko dute.

Gainerako birgaitze-lanetarako (aurreko paragrafoan ez daudenak), proiektu bat egon beharko da, eta dagokion baimena lortzeko, Udaleko Zerbitzu Teknikoek horren aldeko txostena egin beharko dute.

83. Ata.- Zigorrak

Berrikuntza Ordenantzako 46. artikulua aplikatuko da.

4. ARKEOLOGIA ONDAREAREN BABESERAKO ORDENANTZA

A. INBENTARIATUTAKO KULTURA ONDASUNAK

84. Ata.- Ermuko Hirigune Historikoa Kultura Ondasun izaera ematea

Kultura Sailburuaren 1994ko irailaren 9ko Ordenaren arabera, Ermuko Hirigune Historikoaren Eremu Arkeologikoari Kultura Ondasun izaera ematen zaio (Monumentu-Multzo kategoriarekin) Euskal Kultura Ondarearen Inbentario Orokorrean (1994ko azaroaren 2ko 208/1994 zenbakiko BAO-a). Bertan horri aplikatu ahal zaion mugatzea eta babes erregimena ezartzen da

Dokumentazio grafikoan, HHBPB-k Eremu Arkeologikoaren mugak biltzen ditu. Gainera, ondare horietarako 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskal Kultur Ondareari Buruzkoa 45.5 artikuluan ezarritakoa bete egingo da.

85. Ata.-Mugatzea

Esparru arkeologikoak jatorrizko harresi zaharrak mugatutako etxe-multzoak hartzen ditu, Loviano jauregia eta ondoko etxeetara zabaltzen da, eta Barrenkaleko etxeen atzealdean bukatzen da. Babesgunea osatzen duen eremua 10ko planoan (Arkeologi ondarea) agertzen den perimetroak mugatutakoa da.

86. Ata.- Aplikatzeko baldintzak

1. Deklarazio honek, Arkeologi Gune honi eragiten dion edozein lana edo jarduketa mota burutzean, onespena eman dezan Bizkaiko Foru Aldundiaren aurrean dagokion arkeologi proiektua aurkeztu beharko dela suposatzen du. Hau bere egikaritzea baino lehen egingo da, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.
2. Aipatutako proiektuan; kasuan kasu burutu beharreko arkeologi jarduera mota ezarriko da, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 45.2 artikuluan ezarritakoaren arabera.
3. Arau honetan aztertu gabeko erabilera eta jarduketei dagokionez, Foru Aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak ezarritakoa beteko da.

B. ARKEOLOGIKOAK IZAN DAITEZKEEN EREMUAK

87. Ata.- Arkeologikoak izan daitezkeen Eremuak

Seinale eta jatorri ezberdinengatik aztarnategi arkeologikoak daudela jakinak diren tokiak dira, baina bere egoera eta interes maila ezezaguna da.

Kultura, Gazteria eta Kiroletako Sailburuordearen 1997ko maiatzaren 5eko Erabakiaren arabera, HHBPB-k mugatutako eremuak biltzen ditu dokumentazio grafikoan. Erabaki horrekin, Arkeologikoak izan daitezkeen Ermuko Eremuen Deklarazioa igorri egiten da. Mugatutako eremu horiek honakoak dira:

Deitura

- Torreta Etxea dorretxea (A)
- (Matxin) Errota (ikus daitezkeen estrukturarik gabe) (E)
- Zarra Jauregia (Planoan zehaztutako eremua)

7/1990 Legeak ezarritako babesaren erregimena zuhurtasun neurria bezala ezartzen da.

Babesteko eremuen tipologiari dagokionez, ondoko giltzarriak ezartzen dira:

A Giltzarria: Eraikinaren harresi-barruko eremua.

E Giltzarria: Planoan zehazten den Eremua.

88. Ata.- Arkeologikoak izan Daitezkeen Eremuen arauketa

1. Arkeologikoak izan Daitezkeen Eremuak horiek babestea interesatzen den areak dira, bertan arrasto arkeologikoak egon daitezkeela uste delako.

2. Arkeologia Eremuetan Arkeologia jarduketak diren esku-hartzeak besterik ez dira onartzen (Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen 49. artikuluan; eta urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren 7. artikuluan definituta daude), arkeologikoak izan daitezkeen eremuak zehazteko Erregimena. Edonola ere, jarduketa horiek aurrera eramateko Foru Aldundiek aurretiazko baimena eman beharko dute.

3. Halaber, Euskal Kultura Ondarean ezarritakoa beteko da. Hala, eremu horretan egin nahi diren lanen jabeak edo sustatzaileak orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta lanen proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko estudio bat eman beharko du. Behin estudio hori eginda, Foru Aldundiak arkeologia-proiektua beharrezkoa den erabakiko du, eta hori guztia ikusita, lan-baimenaren aurreko baimena emango du.

4. Betebehar hauek lanerako udal baimenaren balizko ematearen aurrekoak dira.

5. Arau honetan aztertu gabeko erabilera eta jarduketei dagokionez, Foru Aldundiek eta Eusko Jaurlaritzak ezarritakoa beteko da.