

Hiri Eredua, Hirigintza, Etxebizitza, Garbiketa eta Ingurumen Saileko Zinegotzi Ordezkariek honako dekretu hau eman du 2024ko uztailaren 30ean:

HIRI EREDUAREN, HIRIGINTZAREN, ETXEBIZITZAREN, GARBIKETAREN ETA INGURUMENAREN SAILEKO ZINEGOTZI ORDEZKARIAREN DEKRETUA, ZEINAREN BIDEZ 3/2024 JARRAIBIDEA ONESTEN BAITA. JARRAIBIDE HORI MENPEKO TOKI-ERAKUNDEEN ESPARRUAN KATALOGATUTA EZ DAUDEN 5. MOTAKO ERAIKINETAKO JARDUKETEI BURUZKO IRIZPIDEAK EMATEKO DA.

Lehenengo eta behin, indarrean dagoen HAPOn OR-10 ordenantzak (herri txikiak) eraikuntza-motak eta sailkapena ezartzen ditu 6.10.02 artikuluan, eta horien artean 5. mota jasotzen du, honela definitzen dena:

"e) 5. MOTA.- Etxebizitza kolektiboko eraikina (familia-gune bat baino gehiago), egitura birgaitzeko parametroak errespetatuz (edo ez) eraikinen birgaitze-lanen ondorio direnean, baina etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera 120 m<sup>2</sup> baino gutxiago ez denean."

Era berean, OR-10 ordenantzaren 6.10.07 artikuluan (Erabilerari eta bateragarritasunari buruzko baldintzak), 2. puntuan (Erabilera nagusiar buruzko baldintzak), honako hau adierazten da:

"b) Lehendik dagoen eraikin bat birgaituz etxebizitza kolektiboen eraikinak egin ahal izango dira, baina etxebizitzaren batez besteko azalera ezin du 120 m<sup>2</sup> baino txikiago izan; horrez gain, katalogatutako mailaren arabera birgaitzeko zehaztutako parametroak onartuko dituzte eta, katalogatuta ez badaude, birgaitu eta berritzeko onartuko direnak errespetatuko dira.

Jarduketa horiek soilik agiri grafikoetan adierazitako eraikinetan onartuko dira eta, gainera, mugaketa hauek eraikin nagusiei edota, duten izaera, eraiki ziren garaia edo eraikuntza-mota kontuan hartuta, hauekin multzoan biltzen direnei dagozkie.

Gainerako eraikuntza-elementuetan eta lurzatiko eraikigarritasuna gainditzen dutenetan ere ez da etxebizitza-erabilera onartuko."

Bigarrenik, HAPOn berriaren hasierako onspenaren dokumentuaren arabera, aplikatu beharreko ordenantza RE-UP izango litzateke (familia bakarreko etxebizitzak herrietan), zeinak honela definitzen baitu 5. mota 7.2 artikuluan:

"e) 5. MOTA.- Etxebizitza kolektiboko eraikina, gutxienez 85 m<sup>2</sup> erabilgarriko gutxieneko etxebizitza-azalera duten eraikinak birgaitzearen emaitza, eta gehienez 4 etxebizitza eraikin bakoitzeko."

Era berean, OR-10 ordenantzaren 7.8 artikuluan (Erabilerari eta bateragarritasunari buruzko baldintzak), 2. puntuan (Erabilera nagusiar buruzko baldintzak), honako hau adierazten da:

"b) Lehendik dagoen eraikin bat birgaituz etxebizitza kolektiboen eraikinak egin ahal izango dira, baina etxebizitzaren gutxieneko azalera ezin du 85 m<sup>2</sup> baino txikiago izan; horrez gain, katalogatutako mailaren arabera birgaitzeko zehaztutako parametroak onartuko dituzte eta, katalogatuta ez badaude, birgaitu eta berritzeko onartuko direnak errespetatuko dira.

Jarduketa horiek soilik agiri grafikoetan adierazitako eraikinetan onartuko dira eta, gainera, mugaketa hauek eraikin nagusiei edota, duten izaera, eraiki ziren garaia edo eraikuntza-mota kontuan hartuta, hauekin multzoan biltzen direnei dagozkie. Gainerako eraikuntza-elementuetan eta lurzatiko eraikigarritasuna gainditzen dutenetan ere ez da etxebizitza-erabilera onartuko."

Hirugarrenik, aurreko bi puntuak kontuan hartuta, ez baitute alde handirik, eta eraikina menpeko toki-erakunde batean kokatuta badago hasiera batean ondorioztatu daitekeen arren katalogatu gabeko eraikinei aplikatu beharrekoa menpeko toki erakundeetako eraikinak birgaitu edo berritzeko ordenantza izan litekeela, zehaztu behar da aurreko artikuluetan ez dela berariaz aipatzen menpeko toki-erakundeen babes-araubide berezia, katalogatutako eraikinen kasuan

izan ezik; izan ere, hitzez hitz adierazten da birgaitzea edo berritzea, hori baita birgaitzeko/berritzeko ordenantzako babes-araubide berezian jasotako izendapen zehatza.

Adierazi behar da, artikulua hitzez hitzeko ikuspegitik, logikoa dela birgaitzeko/berritzeko ordenantzaren 7.02.09 artikuluan ezarritakora zuzen jotzea, hau baitio bi kategorietan, hitzez hitz:

“1.- 1. kategoria: fatxada mantenduz egingo diren birgaitze edo berritze-lanak.

Gaur egun fatxada eta kontserbatu nahi diren elementuak ondo ez daudelako erabili beharreko eraikuntzako balio materialen eta hauen mantenimendu fisikorako beharrezkoak diren materialen artean desproporzio nabarmena sortzen bada, hauek berreraikitze edo berriro interpretatzeko aukera izango da.

2.- 2. kategoria: fatxada mantendu gabe egingo diren birgaitze edo berritze-lanak.

1996ko uztailaren 30eko Dekretuan (EHAA, 154 zkia.) zehazten dena betez, honako esku-hartze hauek bideratu ahal izango dira:

Ordenantza honetako 1. kategorian zehaztutakoak eta, gainera,  
Berritze-lanak.  
Berreraikuntza-lanak.  
Planta berriko eraikuntza-lanak.”

Nolanahi ere, bi kategoriak katalogatutako eraikinetan aplikatzen dira; izan ere, eraikin horiek babes handiagoa izan behar dute katalogatuta ez daudenen aldean, eta, gainera, egiturazko zein eraikuntzako gabeziak izan behar dituzte.

Laugarrenik, 214/1996 Dekretuaren I. eranskinak —gaur egun indargabetua, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak ordezkatu baitzuen (hutsen zuzenketa, 2003-04-07ko EHAA, 69. zk.)— honako kontzeptu hauek adierazten ditu hitzez hitz:

“Birgaitzeko esku-hartzeak

I.- Sarrera.

II. – Urbanizazioko esku-hartzeak.

Urbanizazioko elementuak eta hiri-altzariak zaintzeko, zaharberritzeko, berriztatze edo handitzeko obrak.

III. – Eraikuntzako esku-hartzeak.

1. – Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

2.- Eraisteko esku-hartzeak.

3.– Handitzerik gabeko eraikuntzako esku-hartzeak:

a) Eraikiari estu lotuta egingo dena:

- Zaharberritze zientifikoa
- Zaharberritze kontserbatzailea
- Zaintzea eta apaintzea
- Sendotzea

b) Eraikia sakonean aldatuko duena:

- Berreraikitzea
- Berriztatzea

4.– Handitzea ekarriko duten eraikuntzako esku-hartzeak.

5. – Bitariko esku-hartzeak:

a) Ordezkatzea

## b) Berreraikitzea

### I.- Sarrera.

1.– Birgaitzeko esku-hartzetat joko da jadanik badagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra-multzo sistematikoa, lehendik zegoena erabat edo neurri batean aldatzea helburu izango duena, bere arkitekturaren inguruko balioei gehiago egokituko zaiona eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintza hobek izango dituena. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitatea osatzen duten eraiki gabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitzeko obretara hedatu ahal izango dira, hala nola, patio, baratze, lorategi, klaustro eta atarietara.

Halaber, dauden arkitektura-oztopoak kentzeko xedez egiten diren obrak birgaitzeko obratzat hartuko dira.

### III.1.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetat joko dira, aurretik egon ez diren eta berreraikitzeen kategorian barne hartu ezin diren obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian aurretik gaur egun eraitsita dagoen beste eraikin bat egon.

### III.3b.- Berreraikitzea

1. – Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburua duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berariazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berriz eraikitzea.

2. – Berreraikitzeko esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goikoetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3. – Berreraikitzeko esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdinak izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntzako tipoaren oinarriko antolamenduari, fatxada aurpegiaren osaketaren oinarriko elementuei eta estalkiaren antolamendu eta formari."

Beraz, aurretik azaldutakoa kontuan hartuta, ondoriozta daiteke menpeko toki erakundeen esparruan katalogatu gabe dauden eta 5. motan sar daitezkeen eraikinen kasuan Birgaitze/Berritze Ordenantzan xedatutakoari jarraituko zaiola, hau da, 7.02.08 eta 7.02.11 bitarteko artikuluetan xedatutakoari.

Hori guztia dela eta, Zerbitzu Teknikoa eta Ikuskaritzakoaren buruaren txostena ikusirik, Toki Araubidearen Oinarrien 7/1985 Legeak emandako eskumenak baliaturik, eta alkateak 2024ko otsailaren 27an emandako dekretuaren bidez haren gain utzitako aginpidea dela medio, Hiri Ereduaren, Hirigintzaren, Etxebizitzaren, Garbiketaren eta Ingurumenaren Saileko zinegotzi ordezkariak dekretu hau eman du:

## DEKRETUA

LEHENENA.- 3/2024 jarraibidea onestea, menpeko toki-erakundeen esparruan katalogatuta ez dauden 5. motako eraikinetako jarduketei buruzko irizpideei buruzkoa.

BIGARRENA.- Dekretu honek sinatzen denetik aurrera izango ditu ondorioak; jarraibidea, berriz, iragarki-taula digitalean argitaratu eta hurrengo egunean aplikatuko da.

HIRUGARRENA.- Erabaki hau udalaren webgunean eta iragarki-taula digitalean argitaratzea.

## ERANSKINA

### 3/2024 JARRAIBIDEA, KATALOGATU GABEKO 5. MOTAKO ERAIKINETAKO JARDUKETEI BURUZKO IRIZPIDEEI BURUZKOA, MENPEKO TOKI-ERAKUNDEEN EREMUAN

#### 1.- Xedea

Jarraibide honen xedea da zehaztea zer irizpide bete beharko diren katalogatu gabeko eraikinetan 5. motari atxiki dakizkiokeen Menpeko Toki-Erakundeen eremuan.

#### 2.- Aplikazio-eremua

Menpeko Toki-Erakundeen eremuan katalogatu gabeko eraikinei aplikatuko da jarraibide hau.

#### 3.- Irizpideak

##### 3.1.- Sarrera.

1.– Birgaitzeko esku-hartzetat joko da jadanik badagoen eraikuntza edo urbanizazio batean egin beharreko obra-multzo sistematikoa, lehendik zegoena erabat edo neurri batean aldatzea helburu izango duena, bere arkitekturaren inguruko balioei gehiago egokituko zaiona eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintza hobekak izango dituena. Eraikuntzen inguruko birgaitzeko esku-hartzeak eraikuntza-unitatea osatzen duten eraiki gabeko lurren urbanizazioa eta akabera egokitzeko obretara hedatu ahal izango dira, hala nola, patio, baratze, lorategi, klaustro eta atarietara.

Halaber, dauden arkitektura-oztopoak kentzeko xedez egiten diren obrak birgaitzeko obratzat hartuko dira.

##### 3.2.– Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeak.

Oin berriko eraikuntzak sortzeko esku-hartzetat joko dira, aurretik egon ez diren eta berreraikitzeen kategorian barne hartu ezin diren obrak, nahiz eta eraikin berria egiten den tokian aurretik gaur egun eraitsita dagoen beste eraikin bat egon.

##### 3.3.- Berreraikitzea

1.– Berreraikitzea eraikuntzako esku-hartze bat da, honako helburua duena: aurrez erraustu egingo den eta zaharberritze zientifikoa edo kontserbatzailea egitea eskatzen duen berariazko arkitektura-baliorik ez duen jatorrizko eraikuntza bat berriz eraikitzea.

2.– Berreraikitzeko esku-hartzeetan berreraikitako eraikuntzaren solido inguratzaile berria bat etorriko da, espazioari dagokionez, jatorrizkoarekin. Horrenbestez, lur eta espazio berean kokatu behar du, solairu guztietan azalera berdina izan behar du (bai sotoan, bai goikoetan), azalera eraikigarri berdina izan behar du eta solairuen kopuruak ere berdina izan behar du.

3.– Berreraikitzeko esku-hartzeetan ez da ezinbestekoa izango erabiliko diren materialek jatorrizko eraikuntzan erabilitakoen ezaugarri berdinak izatea, ezta barneko banaketa berdina eta fatxaden diseinua zehatza izatea ere. Alabaina, eutsi egin beharko zaie eraikuntzako tipoaren oinarriko antolamenduari, fatxada aurpegien osaketaren oinarriko elementuei eta estalkiaren antolamendu eta formari."

Beraz, aurretik azal dutakoa kontuan hartuta, ondoriozta daiteke menpeko toki erakundeen esparruan katalogatu gabe dauden eta 5. motan sar daitezkeen eraikinen kasuan Birgaitze/Berritze Ordenantzan xedatutakoari jarraituko zaiola, hau da, 7.02.08 eta 7.02.11 bitarteko artikuluetan xedatutakoari.