



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



BEHIN BETIKO ONESPENA - ORDENANTZA

**ARRIETAKO UDALERRIAN LURZORU URBANIZAEZINEAN DAUDEN
BASERRIETAKO ETXEBIZITZA KOPURUA ALDATZEA ARAUTZEKO ORDENANTZA**

TANDEM ARKITEKTURA HIRIGINTZA BULEGOA S.L.P.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 

**ARQUITECTURA
TANDEM**

AURKIBIDEA

ZIOEN ADIERAZPENEA

1. KAPITULUA: XEDAPEN NAGUSIAK

1. artikulua.- XEDEA
2. artikulua.- EREMUA
3. artikulua.- ORDENANTZAKO DOKUMENTUAK: ORDENANTZAREN EDUKIA ETA NORAINOKOA

2. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA NAGUSIAK

4. artikulua.- ERAIKUNTZAREN BOLUMENA ETA INGURATZAILEA
5. artikulua.- ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOA ZEHAZTEA
6. artikulua.- KATALOGATUTA DAUDEN ERAIKINETAN JARDUTEA

3. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA TEKNIKO PARTIKULARRAK

7. artikulua.- IRISTE ERRAZTASUNARI DAGOZKION BALDINTZAK
8. artikulua.- KALITATE BALDINTZAK
9. artikulua.- BIZIEGOKITASUNEN ETA ANTOLAMENDU FUNTZIONALEKO BALDINTZAK
10. artikulua.- ERAIKITZE BALDINTZAK ETA INSTALAZIOENAK
11. artikulua.- BASERRIAREN KANPOKO TRATAMENDUKO BALDINTZA ESTETIKOAK
12. artikulua.- BASERRIAREN ERAIKUNTZA ELEMENTU LAGUNTZAILEETAN JARDUTEA
13. artikulua.- APARKALEKUZ HORNITZEA

4. KAPITULUA: BASERRIAK ZATITZEKO PROZEDURA BALDINTZAK

14. artikulua.- ETXEBITZETAN ZATITZEKO ETA OBRAK EGITEKO UDAL LIZENTZIA
15. artikulua.- OBRAREN PROIEKTUA.
16. artikulua.- OBRAREN BUKAERA ETA LEHEN ERABILARAKO LIZENTZIA.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



5. KAPITULUA: BASERRIAK ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA ORDENANTZAREN INDARRALDIA

17. artikulua .- EGOITZA ERAIKINA ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA

18. artikulua .- ORDENANTZAREN INDARRALDIA

1º ERANSKINA. ARRIETAKO BASERRIEN INBENTARIOA AUZOETAN BANATURIK

2. ERANSKINA. BASERRI BAKOITZEKO BANAKO FITXAK



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 



ZIOEN ADIERAZPENA

Arrietako udalerriko baserriak etxebizitzatan banatzea arautzeko ordenantza honen jatorria HAPOaren argitaralpean aurkitzen da, 2016 martxoak 4ko BAO-an argitaratua, baserriak bi etxebizitzetan banatzeko aukera ematen duena eta kopuru hau ahal den neurrian handitzeko Udal borondatea.

Arau honen helburua nekazal izaera daukan udalerrri batean dagoeneko baserrien jarraitutasuna eta bizi iraupena (100 eraikin baino gehiago) sustatzea baino ez da etxebizitzetan kopuru gehikuntza zilegi eginez jabetza horizontal-erregimeneko baserrien zatiketaren bitartez.

Era honetan azken urteotako biztanleri dinamikoa alderantzikatzea nahi da, hiri erdiguneetara nekazal guneetatik bertan behera uztea.

Ihesaldi honen ondorioz, hiri ingurunera, baserri asko erdi edo guztiz utzita geratu dira (gehiengo bat egoera txarrean), baina horretaz aparte inguruko nekazal lurzoruak mantendu eta landu barik geratu dira gizarterako ekar ditzakeen arriskuekin (suteak, izurriak, ...)

Bestaldetik, eraikin hauen lehenengoko izaerak ez dauka zerikusirik gaur egungokoarekin. Aintzina eraikin hauek, etxebizitzarako baizik, nekazal ekoizpenerako moldatuta zeuden, Gaur egun baserri hauen alde gehienak ez dira erabiltzen (korta, lastategia, ganbara, ...) hórrela eta alde hauen mantentzeak garestiegiak izaten dira eta jabeak baserriko gero eta txikiagoak diren aldeetan babesten dira, eraikineko beste sailak sortera utziz.

Horrela eta eraikin parke honek bere multzoan irudikatzen duen balore arkitektoniko eta kultura babesteko Arrietako udaletxetik birgaitzea eta egokitze funtzionala sustatzeko aukera ematea planteatu zen, etxebizitzetan kopurua handituz barneko banaketa eginez, birgaitzea erreztatuz eta beraz bizi iraupena gehituz.

2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 30. artikuluan, proposatzen du bidea ematea bizitzeko eraikinen berreraikitzea eta berritzea lurzoru urbanizaezinean, zenbait muga kontuan hartuta;

Foru Aldundiak berriki egin duen landa guneen inbentarioak eta Loiuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ez dute aintzat hartzen udalerrian landa gunerik dagoenik, eta arrazoi horrek indartu egiten du udalerrian dagoen landa ondare arkitektonikoa berritu, zaindu eta mantentzea komenigarria izatea

Aurreneko txostenan baserri bakoitzeko azterketa zehatz bat egiten da, ingurugiro baldintzen mantentzeak eta eraikinen ezaugarri propioen babesa ziurtatzeko beharrezkoak diren neurriak sartuz.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



Landa lan zehaz eta mehatz bat eginez **147** baserri zenbatu dira, zeintzuetatik inbentario honetan **130** sartu dira **21** auzoetatik sakabanaturik eta **I. eranskinan** azaldurik.

Agiri honen II. eranskinena udaleko baserri bakoitzeko fitxa bat erantsi da. Fitxa horietan, modu grafikoan (argazkiak) jaso da eraikinaren egungo egoera, haren oinplano eta altxaerak, eta eraikinaren kanpoko inguruaren argazki erreportaje labur bat. Idatziz jaso dira partzelari, eraikitako azalerari, datu tipologikoei eta eraikuntzari buruzko datu garrantzitsuak.

Azkenik baserria banatu ahal izateko jokaera-baldintzak seinalatu dira, horretaz aparte bertan behera bota edo eraikin nagusiko berezko arkitekturara egokitzearekin berriztatuta baserriei eranskitako eraikinen erreferentzia bate egin da. etxebizitza kopurua máximoa

Etxebizitza maximoari dagokionez, eraikin propioaren geometría eta ezaugarri dimentsionalak kontutan hartu dira, bizigarritasuneko eta osasungarritasuneko baldintza hobeezin batzuk bermatzeko gutxienez beharrezkoa den etxebizitza-programaz aparte.



1. KAPITULOA XEDAPEN NAGUSIAK

1. artikuloa- XEDEA

Ordenantza honen xedea da, 2. artikuluan zehaztutako eremuaren barnean, Arrietako udalerriko lurzoru urbanizaezineko baserriak etxebizitzatan banatu ahal izatea arautzea, banaketa horizontaleko erregimenaren bidez eraikin horien inguru baldintzak eta berezko ezaugarriak gorde eta mantentzeko neurriak eta baldintzak ezarri, eta etxebizitzetarako haien egoerari dagokion azalera eta, kasu guztietan, jatorrizko baserriaren konposizio bolumetrikoa eta eraikinaren ingurunea bermatuz,

2. artikuloa- EREMUA

Ordenantza hau aplikatzeko eremua soil-soilik dagokie EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, eta EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko Premiazko Neurrien 105/2008 Dekretuan, ekainaren 3koan, ezarritako baldintzak modu metagarrian betetzeagatik baserri bezala identifikatuta dauden Arrietako eraikinak, honako hauek izanik baldintzak:

- Eraikin mota hau bakartu gisa eraikita dagoena eta etxebizitza erabilera duena erabilera nagusi gisa.
- Gutxienez dagoeneko dagoen etxebizitza bat du, hori guztia bakoitzaren Jabetza Erregistroan xedatutakoaren arabera.
- Lehenengoz okupatzeko lizentzia edo 1950eko urtarrilaren 1a baino lehenago egoitza gisa okupatua izan dela frogatzen duen dokumentazioa izatea.

Arrietako udalerriko lurzoru urbanizaezinean dauden egoitza eraikinen eta baserriak jo daitezkeen zerranda ordenantza honen eranskin gisa jaso da. Aurreko atalean ezarritako baldintza guztiak hasiera batean betetzen dituzten eraikinak daude zerranda horretan; dena den, ordenantza honetan aurreikusitakoaren arabera, interesdunak egiaztatu egin beharko du betebeharrak betetzen direla, egokiak diren legezko dokumentuen bidez, eta, hortaz, horri dagokionez, eranskin horretan jasotakoa ez da proba izango.

3. artikulua- ORDENANTZAKO DOKUMENTUAK: ORDENANTZAREN EDUKIA ETA NORAINOKOA

Ordenantza hau 18 artikuloz eta 2 eranskinez osatzen da:

- **1 eranskina:** Baserrien erlazioa auzoez
- **2 eranskina:** Baserrietako bere xehatutako erabakiekin bereizitako fitxak.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 



Ordenantzaren artikuluetan jasotzen diren zehaztaperen guztiak eta baserri bakoitzaren fitxaren atalean jasotzen den gehieneko etxebizitza kopuruari dagozkion jarduera baldintzak bete beharrekoak dira.

Eraikinari atxikitako eta/edo haren osagarri diren eraikinetan egin nahi diren jardueri buruz atal horretan esaten diren gainerakoak, eta kanpoko tratamenduei, materialen ordezkapenei eta abarri buruzko erreferentziazkoak baldintza orientagarriak dira, bete beharrekoak ez direnak.

Solairuetako mugatutako eskemek eta eraikin bakoitzaren argazki erreportaiak eraikin bakoitzaren gaur eguneko egoera islatzen dute eta beraz dira, zatiketa, inguratzailearen mantenuko baserriko etxebizitzetan begiesten duen proiektu teknikoaren aldetik justifikaziorako behartutako erreferentzia, bolumena, ezaugarri tipologikoak eta baserriaren ingurune-baldintzak.

Araudiaren eta Arrieta-ko udaleko indarreko Hiri-Antolamenduko plan orokorraren artean sor daitezkeen edozein kontraesanerako aurreneko Araudian azaltzen diren erabakiek lehengotasuna edukiko dute.

2. KAPITULOA BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA NAGUSIAK

4. artikuloa.- ERAIKUNTZAREN BOLUMENA ETA INGURATZAILEA

Baserria banatzeko, eraberritzeko eta/edo sendotzeko egiten diren lanek jatorrizko higiezinaren konposizio bolumetrikolari eta tradiziozko ezaugarri eraikitzaileei eutsi beharko diete.

5. artikuloa.- ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOA ZEHAZTEA

Baserri bakoitzean baimendu daitezkeen etxebizitza kopurua 2. eranskinean jasotako bananako hirigintza fitxan dagokion atalean agertzen dena da.

Gehieneko kopuru hori bakarrik lortu ahal izango da banaketaren ondoriozko etxebizitza bakoitzaren gutxieneko azalera erabilgarria 70 metro koadrotik gorakoa bada eta, aldi berean, ordenantza honetako 3. kapituloan adierazitako baldintza tekniko partikular guztiak betetzen badira.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](https://www.facebook.com/tandemarquitectura)



6. artikuloa.- KATALOGATUTA DAUDEN BASERRIETAN JARDUTEA

Udal plangintzaren Ondare Historiko Artistikoaren Katalogoan sartuta dauden baserrietan egin nahi diren etxebizitzetarako zatiketarako baimenak haietako bakoitzari baimendu lekizkiokeen jarduera motek dituzten mugen arabera izango dira.

3. KAPITULUA BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO BALDINTZA TEKNIKO PARTIKULARRAK

7. artikuloa.- ETXEBIZITZETARAKO IRISTE ERRAZTASUNARI DAGOZKION BALDINTZAK

Baldin eta baserriak atari nagusi bat edukiko balu zatiketarik sortu diren etxebizitzetarako sarrera atari nagusi honetatik, izaera orokorrarekin, egin beharko da.

Solairuan edo estalipeko solairuetako etxebizitza edo etxebizitzetarako sarrera eskailera bakarretik edo eskailera independente bidez egin ahal izango da. Supozisio bietan komunikabide bertikaleko elementuaren hasiera fatxada atarian kokatuko da, zeina erakinaren elementu ohiko izaera hartuko duena

Eskailerak eraikinaren barnean kokatu ahalko dira edota atari berean. Salbuespenik gabe eremu hau ezin izango itxi.

Salbuespen gisa, deskribatutakoez bestelako irtenbideren bat baimendu ahal izango da, azaldutako moduan goiko solairura iristerik ez dagoelako, edo arauzko proiektu arkitektonikoa dela medio, konponbide egokiagoa proposatzen delako, justifikatuta, eta baserriaren beraren itxurari eta inguruko lursailarekiko loturari jarraikiz, betiere eraikinaren konposizio eta bolumen ezaugarriak ezertan aldatu gabe.

8. artikuloa.- KALITATEZKO BALDINTZAK

Baserriak etxebizitzatan banatzeko proiektu teknikoetan Eraikuntzako Kode Teknikoan (edo bere kasuan ordezkatu ahal izango zaion araudia) eta bereziki dokumentu tekniko hauetan ezartzen diren betekizunak betetzen direla bermatuko da:

- DB-SE Egituren segurtasuna.
- DB-SI Segurtasuna sutarik gertatuz gero
- DB-SUA Erabilera eta irisgarritasun segurtasuna
- DB-HS Osasungarritasuna
- DB-HR Zarataren kontrako babesa
- DB-HE Energia aurrezte



Horiez gain, etxebizitza unitate berrien biziogokitasun ona bermatzeko nahitaezkoak eta beharrezkoak diren eraikuntza konponbide osagarri guztiak barne sartuko dira, behin eskuhartzea bukatuta eraginkortasun energetikoko ziurtagiri egokia eman beharrez.

9. artikuloa.- BIZIEGOKITASUNeko ETA ANTOLAMENDU FUNtzIONALEko BALDINTZAK

1.- Gutxieneko etxebizitza programa

Baserri baten banaketatik jatorri datorren etxebizitza bakoitzak gutxienez honako piezak edukiko ditu: Egongela-jantokia (**EJ**), sukaldea (**S**), bi logela (L) horietako bat bikoitza izanik eta bainugela bete bat.

Sukalde eta egongela-jantoki elementuak pieza bakarrean batu daitezke.

2.- Gutxieneko gelen dimentsioak

Gela bakoitzeko gutxieneko dimentsioak zenbat eta logela egongo diren arabera zehaztuko da eta gela bakoitzeko erabileragatik

	EJS	EJ	S
Logela bat	18	14	7
Bi logela	20	16	8
Hiru logela	22	18	9
Lau logela	24	20	10

Bakarreko egongelako azalera erabilgarri minimoa 7 m²-koa izango eta 9 m²-koa bikoitza. Etxebizitza guztietan gutxienez 10 m²-ko egongela bat.

Azalera horiei horman sartutako armairuetarako espazioak gehitu behar zaizkie, eta gutxienez 0,60 x 0,90 m-koa izango da banakako logeletan eta 0,60 x 1,30 m-koa binakakoetan, edo horren baliokidea den azalerako hutsuneak.

Gela baten azalera erabilgarria zehazten duen perimetroaren barneko edozein gunetan honako diametro hau daukan zirkulua marraztu ahalko da:

- 3 m-ko diametroa egongelan, sukalde-egongelan edo sukalde-jangela-egongelan.
- 2,20 m-ko diametroa aurrez aurreko paramentuetan ekipamendu finkoa daukaten sukaldeetan.
- 2,50 m-koa logeletan, oro har, eta etxebizitza bakoitzean batean gehienez, zirkulua 2 m-koa izatea onartuko da.

Bainugela osoak, gutxienez, konketa, komun-ontzia eta dutxa izango ditu.

3.- Altuera libreak



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



Lurretik sabai amaiturako altuera librea etxebizitzaren barnealdean 2,50 m-koa izango da, eta igarotzeko gunetan eta komunetan 2,20 m-ra jaitsi ahal izango da. Altuera 2,20 metrotara jaitsi daiteke gainerako geletako azalera erabilgarriaren % 20 etan

4.- Teilatua maldan duten gelak

Espazio bakoitzerako exijitzen diren gutxieneko azalera eta neurriak betetzeko, eta etxebizitzaren azalera erabilgarria zenbatzeko, ez dira zenbatuko 1,70 m-tik beherako altuera duten azalera.

Pieza jakin batean 1,70 m-tik gorako altuera duen azalera guztia kubikatzetik ondorioztatzen den bolumena aurreneko atalean gela desberdinei ezarritako azalera eta altuera baldintzei aplikatzetik gutxienez izango da.

5.- Gelen arteko erlazioa

Logelak, sukaldeak eta bainugelak ezin izango dira erabili beste logela batzuetara sartzeko derrigorrezko bide gisa.

Bainugela bakarra badago, bertarako sarrera atarte, korridore edo gelak banatzekotik egingo da.

6.- Aireztapena eta argiztapena

Egongelak, logelek eta sukaldeak argiak eta kanpoko espazio irekirako aireztapen zuzena edukiko dituzte.

Beiraren azalera ez da horren bidez argizatzen den gelako azaleraren %10 baino txikiagoa izango.

Sukaldean, gainera, bertako ke eta usainetarako aireztapen mekaniko bat egongo da, etxebizitzaren aireztapen orokorreko hodi independente bati konektatua. Hodi hori, galdarako gas eta errektuntza keak ebakutzeko beharrezkoa dena bezala, estalkiraino iritsiko da, margozturiko xafla edo harrizko kapelatxo batengatik bukatuta.

Bainugelek eta/edo komunek aireztapen naturala izan dezakete kanpora irekitako hutsuneen bidez, 0,40 m² baino gehiagoko azalera erabilgarrikoak, edo bestela, CTE-HS3an aurreikusitako beste sistemaren baten bidez (mekanikoa edo hibridoa)

Dena dela, sukaldean, komunetan eta gainerako geletan aipatutako Eraikuntzako Kode Teknikoan (CTS-HS Osasungarritasuna) barneko airearen kalitaterako ezartzen diren baldintzak beteko dira.

10. artikuloa.- ERAIKITZE BALDINTZAK ETA INSTALAZIOENAK

Eraikina zatitzetik sor litezkeen etxebizitzaren arteko banaketarako elementu horizontal eta bertikalek CTE-HRan (Zarataren kontrako babesa) eskatzen diren isolamendu akustikoaren



mailak, zataratik transmititzea eragozteko, eta inpaktuari dagozkionak bermatu behar dituzte.

Era berean, eraikinaren kanpoko ingurukaria osatzen duten elementuek hezetasunaren kontra babesteko eta isolamendu termikoari dagozkion baldintzak bete behar dituzte, Eraikuntzako Kode Teknikoan jasotzen denari jarraituta (CTE-HS1 eta CTE-HE1, hurrenez hurren).

Etxebizitza osoko lurrak, sabaiek eta hormek akabera-estaldura bat izango dute.

Sukaldean eta komunean estaldura iragazgaitza izango da lurrean eta hormetan.

Etxebizitzetan, gutxienez, instalazio hauek izango dira:

- .- Ur hotz eta bero sanitarioaren hornikuntza eta instalazioa.
- .- Euri uren eta ur beltzen saneamendua, haiek bereizteko sistema.
- .- Argiztapenerako eta etxeko erabileretarako elektrizitatea.
- .- Berkuntza
- .- Telekomunikazio sistema.
- .- Eguzki instalazio termikoa edo energia hartzeko sistema alternatiboren bat, etxerako ur beroa lortzeko, CTE-HE4ak eskatzen duen kopuruan.

11. artikuloa.- BASERRIAREN KANPOKO TRATAMENDUKO BALDINTZAK ESTETIKOAK

Irizpide nagusi gisa, baserri batean egin behar diren eraikuntza jarduerak berezko konposizio baldintzak eta baldintza estetikoak babestu eta zaindu behar dituzte, eraikinaren bolumetriari eta ingurutzailea mantenduz.

Teilatuen maldak %5 baino gehiago ezin izango dira aldatu, ezta teilatu hegala eta teilatu goialdea 50 zentimetro baino altxatu. Estructural baldintzak direla eta erakinaren bolumena eta fatxaden altuera ezin iznago dira aldatu.

Bestaldetik arkitektoniko proiektuek baserriaren jatorrizko itxura mantendu edo berreskuratu beharko dituzte aurreneko elementuak gutxienez betetuz:

- .- Fatxaden sistema eraikitzailea
- .- Teilatu edo estalkiko materialak eta tipologia
- .- Aparatu apaingarria (erlitzak, teilatu-hegal erremateak, balkoi karelak, forjatu-fajeatuak, zurgindegi-zatikatzak, egurrezko zutabeen oinarriak eta kapitelak eta harrizko pilastrak, etab,)
- .- Eta orokorrean nekazal arkitekturazko tradiziozko emaitza eraikitzaileak, materialak eta bukaerak.



Baserriko izaeragatik dela eta edozein gelatan ezin izango balitz argiztapen eta aireztapen natural bat hornitzea, fatxaden bitartez behartutako aireztapena jarri daiteke.

12. artikuloa.- BASERRIAREN ERAIKUNTZA ELEMENTU LAGUNTZAILEETAN JARDUTEA

Oro har, baserri bat etxebizitzatan zatitzeko egindako edozein eraikuntza jardueratan, baserritik fisikoki bereizita dauden elementu laguntzaile edo atxikitako eraikin guztiak eraitsi beharko dira, hala nola estalpeak, teilapeak, txabolak eta abar.

Baserri bakoitzaren bana-banako fitxetan aurreikusitako jarduera baldintza partikularretan elementu horietakoren bat ez botatzea aurreikusi bada, hori egin ahal izango da bermatzen bada baserrian behar bezala txertatuta geldituko dela, haren ezaugarri tipologiko eta eraikuntzakoei egokituta. Alderdi hori justifikatu beharko da baserriaren zatiketarako proiektu arkitektonikoaren bidez.

Bere kasuan elementu horiek egun duten erabilerari eutsi ahal izango diote, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiaketari lotuta edota trasteleku edo ibilgailuentzako gordeleku edo garaje erabilerarako, baita etxebizitza erabilerako onaertuz.

13. artikuloa.- APARKALEKUZ HORNITZEA

Baserriak etxebizitzatan zatitzeko proiektu teknikoetan bermatu egin beharko da etxebizitza bakoitzeko gutxienez aparkaleku bat, eta horrek eraikin nagusiaren barnean egon beharko du, bere kasuan, erabilera hori izan dezaketen eraikin laguntzaileetakoren batean edo, estalkirik gabe, partzela pribatuan, baldin eta lanetan behar bezala egiaztatuta badaude. Espresuki debekatuta dago teilape gehigarriak egitea, aparkaleku estaliak egiteko.

4. KAPITULUA BASERRIAK ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO PROZEDURA

14. artikuloa.- ETXEBIZITZATAN ZATITZEKO ETA OBRAK EGITEKO UDAL LIZENTZIA

Baserri bat etxebizitzatan zatitzea helburu duen jarduera orori ekin aurretik, derrigorrezkoa izango da udal lizentzia edukitzea, zatiketarako eta obretarako.

Bi lizentzia horien eskaera batera egin behar du baserriaren jabeak edo hark baimendutako pertsonak, eta baserriaren birmoldaketaren proiektu arkitektonikoarekin batera aurkeztuko du.

Baserriak jabe bat baino gehiago badu, eskaera jabe guztien izenean egin behar da, edo, bere kasuan, haiek baimendutako pertsonen izenean.



Eskaera beti baserriaren jabetza ziurtatzen duen dokumentoarekin batera aurkeztu beharko da.

Eskaera baserriari berari eta baserriak eduki ditzakeen elementu atxikiek osatzen duten multzoari buruzkoa izango da.

15. artikuloa.- OBRAREN PROIEKTUA

Baserriaren banaketarako teknikari konpetente batengatik idatzitako proiektu bat, eta bere Elkargogatik bisatuta, eraman beharko du, indarrean dagoen legediko araudiak errespatuz.

Gauzatzeko proiektuan, gutxienez, hauek agertuko dira:

.- **Azalpen txostena.** Txosten horrek deskribatuko du baserria zatitzeko hartu den konponbidea eta ordenantza honetan ezarritako baldintzetara egokitzeko justifikazioa. Edozein kasutan, adieraziko da bizitzeko egokia den espazioetako bakoitzaren azalera erabilgarria, emaitza diren etxebizitzaren azalera erabilgarri osoa,

.- **Eraikuntza txostena.** Hartan adieraziko dira lanak gauzatzeko proiektuan aurreikusitako konponbide teknikoak, eta bai Eraikuntzako Kode Teknikoak eta indarrean dagoen gainerako araudiak ezarritako betekizunak bete direla adierazten duen justifikazioa.

.- **Xehaturiko aurrekontua.** Partida berezietan aurkeztu beharko dira gauzatze aurrekontu materiala.

.- **Planoak.** Proiektuaren norainokoaren eta edukiaren eta indarreko legeria aplikatzearen zioz beharrezkoa den dokumentazio grafikoaz gain, baserriak etxebizitzatan zatitzeko proiektuetan exijitzeko dokumentazioa hau izango da:

. **Baserriaren eta dauden eraikin laguntzaileen kokapen planoak**, gutxienez 1:250 eskalan. Bertan azalduko da haren kokapena, sarbideak ematen dion bideragarritasunari eta inguruko lursailei dagokienez. Gainera, adierazi beharko da baserriari atxikitako titulartasuna zeinek duten eta jabari publikokoak izan litezkeenak.

. **Baserriaren eta atxikitako eraikinen egungo egoeraren planoak**, gutxienez 1:100 eskalan eginak, kotak behar bezala markatuta dituztela, eta barnean hartuta solairuen banaketa, fatxada guztiak, sekzioak eta teilatua.

. Baserria hornituko duten ur, saneamendu, energia elektriko eta, bere kasuan, telefonia **zerbitzuen sareen planoak**.

. **Solairu kotatuen planoak**, baita estalkiarena ere, barne hartuta gela bakoitzaren azalera erabilgarriak eta emaitza den etxebizitza bakoitzeko guztizko azalera erabilgarria. Eraikin nagusiaren eta atxikitako eraikinen azalera eraikia.



- . Berriztutako baserriaren **altxaeren, sekzioen eta estalkiaren planoak.**
- . Atxikitako eraikinetarako aurreikusi diren egokitzapen jarduerak edo, bere kasuan, haiek eraistea jasoko duten planoak.
- . Baserriaren eta atxikitako eraikinen egungo egoeraren **argazki erreportaje osoa.**

16. artikulua.- OBRAREN BUKAERA ETA LEHEN ERABILERA KO LIZENTZIA

Behin lanak bukatuta udaletxeari banaketatik sortu diren etxebizitzaren lehen erabilera ko lizentzia eskatuko zaio

Horretarako Lan Bukaerako Proiektua, bere Elkargogatik bisatuta, aurkeztu beharko da, honako agiriak edukiz:

- . **Lan bukaerako planoak**, zeintzuetan lanen ostetik benetako egoera aurkeztuz (egiturazkoak, barneko banaketak, aurrealdeko itxurak, teilatua, instalazioak, etab).
- . Egindako lanaren **azkeneko kitapena.**
- . Arrazoizko egokitze edo baserriko berezko arkitekturarako integrazioarako izandako eraikinaren eta eraikin eranskinen **Argazki erreportaia**. Argazkiak kanpokaldea eta barnekaldeko egoitzak aurkeztu beharko dituzte.
- . **Hiri serbitzuko sareko konexio desberdinen posizio erreala** eta bakoitzaren ezaugarri tekniko-eraikitzailea

Lehen erabilera ko lizentzia emateko jabetza horizontal-erregimeneko baserriaren zatiketa idaztea aurkeztu beharko da, baita Katastroko gai agiri ere bai.

5. KAPITULUA BASERRIAK ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA ETA ORDENANTZAREN INDARRALDIA

17. artikulua.- EGOITZA ERAIKINA ETXEBIZITZATAN BANATZEAREN ARAUBIDE JURIDIKOA

Arau nagusi moduan, baserria etxebizitzatan banatzea jabetza horizontaleko erregimenean egingo da.



MII. Tomas Olabbarri 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en 



Baserrira lotuta dagoen lursaila Arrietako HAPO eta indarrean dagoen legedi urbanistikoko bere zatiketarako araudiak betetzen baditu, baserriaren banaketa lursailaren banaketarekin bat etor daiteke.

Aipaturiko banaketa lursail matrizearen segregazio bakarraren bitartez soilik gauzatu ahal izango da eta ondoriozko bi lursail bakoitzak baserriko bere zatiketaren ondoriozko bi aldeetako bat sar dezan teilatu-goikoak daukan plano bertikalagatik.

Aurreneko ataleko suposaketan eta bi etxebizitza baino gehiago emango balira baserri erdiko alde bakoitzean jabetza horizontal-erregimeneko banaketa berri bate gin ahalko da.

18. artikuloa.- ORDENANTZAREN INDARRALDIA

Ordenantza hau EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 75. artikulua xedatutakoaren babesean idatzi da eta indarrean sartuko da Loiuko Udaleko udalbatzak behin betiko onarpen erabakia hartzen duenean, testu osoa Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta handik 15 egunera.

Getxon , 2017.ko Urriak

Ixone Legarreta Iturregi – EHAEO-ko 2760 Arkitektoa
Daniel Salvador Otaduy – EHAEO-ko 2843 Arkitektoa
TANDEM ARKITEKTURA HIRIGINTZA BULEGOA, SLP-ren ordezkarietan
EHAEO-ko 950507 ARKITEKTURA SOZIJETATEA



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



I ERANSKINA ARRIETAKO BASERRIEN INBENTARIOA AUZOETAN BANATURIK



1.- Agarre auzoko baserriak

- 1.- Soloneta Bekoa (1790) Agarre auzoko 2 zbka.
- 2.- Iretazu Bekoa (1840) Agarre auzoko 3 zbka.
- 3.- Asla Beko (1740) Agarre auzoko 4 zbka.
- 4.- Asla Goiko (1840) Agarre auzoko 5 zbka.
- 5.- Aurrekoetxe (1890) Agarre auzoko 8 zbka.
- 6.- Martxene (1890) Agarre auzoko 9 zbka.
- 7.- Zelaia (1858) Agarre auzoko 10 zbka.
- 8.- Etxebarri (1840) Agarre auzoko 11 zbka.
- 9.- Atzekoetxe (1590) Agarre auzoko 12 zbka.
- 10.- Auzokoa (1850) Agarre auzoko 13 zbka.
- 11.- Arrietene (1790) Agarre auzoko 14 zbka.
- 12.- Ganarriaga (1690) Agarre auzoko 15 zbka.
- 13.- Barrene(1540) Agarre auzoko 16 zbka.
- 14.- Añoaga (1790) Agarre auzoko 17 zbka.
- 15.- Urtalde aurrekoa (1830) Agarre auzoko 18 zbka.
- 16.- Urtalde erdikoa (1890) Agarre auzoko 19 zbka.
- 17.- Urtalde atzekoa (1790) Agarre auzoko 21 zbka.
- 18.- Arkatzi (1890) Agarre auzoko 22 zbka.
- 19.- Ikasta (1900) Agarre auzoko 23 zbka. (Udaletxea jabe)

2.- Baieneta auzoko baserriak

- 20.- Marto (1790), Baieneta auzoko 1 zbka.
- 21.- Elorreta (1250) Baieneta auzoko 3 zbka.
- 22.- Andiko etxe (1940) Baieneta auzoko 5 zbka.
- 23.- Bajeneta (1750) Baieneta auzoko 6 zbka.
- 24.- Gariko (1890) Baieneta auzoko 7 zbka.
- 25.- Bizikoetxe (1790) Baieneta auzoko 8 zbka.

3.- Gereka auzoko baserriak

- 25.- Iresabala (1840) Gereka auzoko 39 zbka.
- 26.- Goikoetxe (1923) Gereka auzoko 40 zbka.
- 27.- Goikoetxea (1740) Gereka auzoko 41 zbka.
- 28.- Gerekaetxebarri (1640) Gereka auzoko 42 zbka.
- 29.- Gereka atzekoa (1740) Gereka auzoko 43 zbka.
- 30.- Gereka aurrekoa (1820) Gereka auzoko 44 zbka.

4.- Goiri auzoko baserriak

- 31.- Altamira (1883) Goiri auzoko 27 zbka.
- 32.- Arrietatxu (1740) Goiri auzoko 28 zbka.
- 33.- Astuene (1890) Goiri auzoko 29 zbka.
- 34.- Euleta (1850) Goiri auzoko 30 zbka.
- 35.- Goiri Jauregi (1740) Goiri auzoko 31 zbka.
- 36.- Ausokoa (1844) Goiri auzoko 33 zbka.



- 37.- Muguru (1740), Goiri auzoko 37 zbka.
- 38.- Etxebarri (--), Goiri auzoko 32 zbka.
- 39.- Goirizelaia (--), Goiri auzoko 36 zbka.
- 40.- Etxetxu (--), Goiri auzoko 38A zbka.

5.- Jainko auzoko baserriak

- 41.- Jainko (1850) Jainko auzoko 22 zbka.
- 42.- Jainko (1720) Jainko auzoko 23 zbka.
- 40.- Abade Etxea (1710) Jainko auzoko 25 zbka.
- 43.- Olea Beko (1790) Jainko auzoko 27 zbka.
- 44.- Uribe (1790) Jainko auzoko 28 zbka.
- 45.- Oleagoiko(1690) Jainko auzoko 29 zbka.
- 46.- Oleaetxebarri (1816) Jainko auzoko 30 zbka.
- 47.- Momotxo (1700) Jainko auzoko 34 zbka.
- 48.- **Kañubereta (1740) Jainko auzoko 37 zbka. (hondamenetan edo desagerturik)**
- 49.- Arkotxe (1750) Jainko auzoko 38 zbka.
- 50.- Moralle (--), Jainko auzoko 36 zbka.
- 51.- Beitxi (--), Jainko auzoko 32 zbka.

6.- Kiputzena auzoko baserriak

- 52.- Pepetone bekoa (1710) Kiputzena auzoko 46 zbka.
- 53.- Kiputxene goikoa (1690) Kiputzena auzoko 48 zbka.
- 54.- Larragoiti (--), Kiputzena auzoko 49 zbka.

7.- Kornabiz auzoko baserriak

- 55.- Bidetxe (1820) Kornabiz auzoko 15 zbka.
- 56.- Kornabis (1700) Kornabiz auzoko 16 zbka.
- 57.- Kornabis (1740) Kornabiz auzoko 17 zbka.
- 58.- Amotxebarri (1740) Kornabiz auzoko 18 zbka.

8.- Landaguren auzoko baserriak

- 59.- Landaguren Goikoa (1790) Landaguren auzoko 29 zbka.
- 60.- Landaguren Bekoa (1790) Landaguren auzoko 30 zbka
- 61.- Lekunberri (1790) Landaguren auzoko 29 zbka.
- 62.- **Bastartze (1690) Landaguren auzoko 32 zbka. (hondamenetan edo desagerturik)**
- 63.- Ametsa (1750) Landaguren auzoko 33 zbka.

9.- Larretxabarri auzoko baserriak

- 64.- Laretxabarri (1740) Larretxabarri auzoko 53 zbka.
- 65.- Biortza (1640) Larretxabarri auzoko 54 zbka.



10.- Lexarraa auzoko baserriak

- 66.- Magaltza (1820) Lexarraa auzoko 24 zbka.
- 67.- Urukurtune (1890) Lexarraa auzoko 25 zbka (hondamenetan edo desagerturik)
- 68.- Alegria Goikoa (1750) Lexarraa auzoko 26A-B zbka.
- 69.- Ikoaga (1850) Lexarraa auzoko 27 zbka. (hondamenetan edo desagerturik)
- 70.- Leixarre Goikoa (1635) Lexarraa auzoko 28 zbka.
- 71.- Letxarre (1930) Lexarraa auzoko 29 zbka.
- 72.- Etxebarrieta (1790) Lexarraa auzoko 30 zbka.
- 73.- Patxorrene (1790) Lexarraa auzoko 31 zbka.
- 74.- Bisko (1490) Lexarraa auzoko 32 zbka.
- 75.- Maskaru Goikoa (1890) Lexarraa auzoko 33 zbka.
- 76.- Maskaru Bekoa (1890) Lexarraa auzoko 34 zbka.

11.- Lekerika auzoko baserriak

- 77.- Gaztelene (1720) Lekerika auzoko 19 zbka.
- 78.- Etribillu (1890) Lekerika auzoko 20 zbka.
- 79.- Lekerika (1790) Lekerika auzoko 21 zbka.
- 80.- Lauaixe (1790) Lekerika auzoko 22 zbka (Inbentariotik ezabaturik)
- 81.- Garitxuene (1820) Lekerika auzoko 23 zbka.

12.- Madariaga auzoko baserriak

- 82.- Madariaga Goikoa (1690) Madariaga auzoko 47 zbka.
- 83.- Madariaga Bekoa (1490) Madariaga auzoko 48 zbka.

13.- Makuleta auzoko baserriak

- 84.- Tximelane (1740) Makuleta auzoko 42 zbka.
- 85.- Makuleta Bekoa (1890) Makuleta auzoko 43 zbka.
- 86.- Makuleta Erdikoa (1590) Makuleta auzoko 44 zbka.
- 87.- Makuleta Goikoa (1850) Makuleta auzoko 45 zbka.

14.- Mendiguren auzoko baserriak

- 88.- Mendigunetzu (1740) Mendiguren auzoko 55 zbka.
- 89.- Mendiguren (1790) Mendiguren auzoko 56 zbka.
- 90.- Mendiritxa (1740) Mendiguren auzoko 57 zbka.
- 91.- Etxebarri Bekoa (1820) Mendiguren auzoko 59A zbka.
- 92.- Tabernabari (1810) Mendiguren auzoko 60 zbka.
- 93.- Etxebarri (1890) Mendiguren auzoko 62 zbka.
- 94.- Etxezarre (--) Mendiguren auzoko 66 zbka.
- 95.- Eloriza (--) Mendiguren auzoko 69 zbka.



15.- Olabari auzoko baserriak

- 96.- Uresandi (1790) Olabari auzoko 1 eta 2 zbkak.
- 97.- Casa Palacio (1923) Olabari auzoko 3 zbka.
- 98.- Goikoetxe (1790) Olabari auzoko 4 zbka.
- 99.- Etxetxubari (1790) Olabari auzoko 5 zbka.
- 100.- Etxezuri (1750) Olabari auzoko 7 zbka (Inbentariotik ezabaturik)

16.- Olatxua auzoko baserriak

- 101.- Txakarrone (1750) Olatxua auzoko 8 zbka.
- 102.- Largone (1750) Olatxua auzoko 9 zbka.
- 103.- Olatxu (1550) Olatxua auzoko 10 eta 11 zbka.
- 104.- Olatxu (1920) Olatxua auzoko 12 zbka.
- 105.- Olatxu (1890) Olatxua auzoko 14 A, B, C eta D zbkak.
- 106.- Errota (1650) Olatxua auzoko 13 zbka.

17.- Orbe auzoko baserriak

- 107.- Orbe Bekoa (1690) Orbe auzoko 35 zbka.
- 108.- Orbe Goikoa (1790) Orbe auzoko 36 zbka.
- 109.- Askalde (1890) Orbe auzoko 37 zbka.

18.- Otazu auzoko baserriak

- 110.- Bizkerre (1780) Otazu auzoko 9 zbka.
- 111.- Otazu Goiko (1790) Otazu auzoko 11 zbka.
- 112.- Otazu Goiko (1790) Otazu auzoko 12 zbka.
- 113.- Otazu Beko (1820) Otazu auzoko 13 zbka.
- 114.- Orondo (1900) Otazu auzoko 14 zbka.
- 115.- Torrealdei (1800) Otazu auzoko 15 zbka.

19.- Oxinaga auzoko baserriak

- 116.- Bekoetxe (1728) Oxinaga auzoko 70 zbka.
- 117.- Garai Bekoetxe (1850) Oxinaga auzoko 71 zbka.
- 118.- Garai Beko (1490) Oxinaga auzoko 72 zbka.
- 119.- Txertudi (1690) Oxinaga auzoko 73 zbka.
- 120.- Osinaga Aurrekoa (1650) Oxinaga auzoko 74 zbka.
- 121.- Osinaga Erdikoa (1720) Oxinaga auzoko 75 zbka.
- 122.- Errementari (1490) Oxinaga auzoko 76 zbka.
- 123.- Butiondo (1750) Oxinaga auzoko 77 zbka (hondamenetan edo desagerturik)
- 124.- Alegria Bekoa (1690) Oxinaga auzoko 78 zbka (Inbentariotik ezabaturik)
- 125.- Garai Ondo (1790) Oxinaga auzoko 79 zbka.
- 126.- Garai Zabale (1790) Oxinaga auzoko 80 zbka.
- 127.- Garai Goiko (1590) Oxinaga auzoko 81 zbka.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



20.- Uribarri auzoko baserriak

- 128.- Belati (1750) Uribarri auzoko 16 zbka.
- 129.- Bengoetxe (1690), Uribarri auzoko 17 zbka.
- 130.- Agarre (1750) Uribarri auzoko 18 eta 19 zbkak.
- 131.- Askarre (1670) Uribarri auzoko 20 zbka.
- 132.- Goiti (1900) Uribarri auzoko 21 zbka.

21.- Zameza auzoko baserriak

- 133.- Samese Aurrekoa (1939) Zameza auzoko 50 zbka.
- 134.- Samese Erdikoa (1690) Zameza auzoko 51 zbka.
- 135.- Samese Atzekoa (1790) Zameza auzoko 52 zbka.



MII. Tomas Olabari 4, 1º Dr CP 48930 Getxo
Tlf: 94 601 87 67- info@tandemarquitectura.com

www.tandemarquitectura.com

síguenos también en [facebook](#)



II. ERANSKINA BASERRI BAKOITZAREN BANAKO FITXAK