



ETXEBIZITZEN ERAIKINETAN BALKOIAK ETA TERRAZAK IXTEA
ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA
(NAO 243 zbk, 2020ko urriaren 19koa)

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honek helburu du balkoien eta terrazaren itxiera erregulatzea hirigintzaren aldetik finkaturik dauden Altsasuko etxebizitzaren eraikinetan.

Altsasuko hirigintza 2003ko otsailaren 12an behin betiko onetsitako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren bidez dago arauturik.

Aintzat harturik balkoiak eta terrazak ixteak ekartzen duela etxebizitzari eranstea azalera erabilgarri moduan konputatuta ez dagoen azalera bat (guztiz ez, behintzat), eta hortaz, higiezinaren eraikuntza aprobetxamendua handitzen dela, Udalak irizpide izan du halako itxierak ez baimentzea, planteamendu horretan ez baitziren aurreikusten. Itxiturak soilik baimendu dira hirigintzako tresnaren bat izapidetu den kasuetan.

Jarduketa horiek kontuan hartzeko asmoz, Hirigintzako Batzordeak erabaki zuen horiek arautzeko ordenantza bat sustatzea, aurreikuspen faltari aurre egiteko, iritzi baita errealitate horri heldu behar zitzaioela.

Kontuan hartu behar da balkoiak eta terrazak ixteak ez dakarrela hirigintzako aprobetxamendua modu aipagarrian handitzea, eta, baimentzen ez denez balkoi edo terraza itxi hori etxebizitzako gainerako gelei eranstea, ez dela gela horien azalera handitzen, ezta etxebizitzaren banaketa aldatzen ere.

Orain arte aipatutakoaz gainera, ez da ahaztu behar etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa hobetu nahi izatea izan daitekeela balkoiak eta terrazak ixtearen xedea. Energiaren aldetik eraginkorrak diren etxebizitzaren diseinuan jarduera ohikoa da espazio kristaldunak (galeriak edo behatokiak) sortzea gelen aurretik, bide ematen dutenak Eguzkiko erradiazioaren beroa biltzeko edo hotzaren kontrako babesgunea sortzeko, orientazioa zein den.

Horrenbestez, hainbat administraziotan etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa sustatzen ari bada (baita diruz laguntzen ere eraikinen ingurukari termikoa guztiz eraberritzeko edo berokuntza eta etxeko ur beroa sortzen duten elementuak



ordezteko), zentzugabea litzateke Udalak helburu horretan laguntzen duen jarduketa bat galaraztea, batez ere horren aldekoa izanik exekuzio kostuaren eta lortutako hobekuntzaren arteko harremana.

1. art. Xedea.

Ordenantza honek helburu du balkoien eta terrazaren itxiera arautzea Altsasun.

Lurralde Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen Testu Bategina onartzen duen uztailearen 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuaren 65. artikuluko 1. puntuaren babesean egiten da (Eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko udal ordenantzak), bertan honako hau ezartzen baita: *“Udalek hirigintza-ordenantzak onesten ahalko dituzte, honako hauek arautze aldera: eraikinen alderdi morfologiko eta apaingarriak, eraikuntza-obrek bete beharreko baldintzak, urbanizazioek eta eraikinek eraginkortasun eta efizientzia energetikoa lortzeko determinazioen garapena eta osaketa 2010eko maiatzaren 19ko 2010/31/EB Zuzentarauaren arabera, eta, orobat, higiezin bakoitzean baimen daitezkeen jardueretarako baldintzak, betiere udal plan orokorreko determinazioen aurka egin gabe”*

2. art. Eremua.

Hiri lurzoruan bizitegitarako erabiltzen diren eraikuntzetan baimenduko da balkoiak eta terrazak ixtea.

Jarduketa hauek joko dira egingarritzat:

-Balkoiak ixtea, balkoitzat hartuta fatxadaren planotik irteten den elementua, bere sakonera ez bada 100 cm-tik gorakoa, kontuan hartu gabe zer karela mota edo itxitura duen.

-Fatxada sartuak ixtea, fatxada sartutzat hartuta kanpora irekita egonik fatxadaren planoaren barrenaldera dagoen eraikuntzaren partea.

-Terraza ixtea, terrazatzat hartuta fatxadaren planotik irteten den elementua, bere sakonera 100 cm-koa edo handik gorakoa bada, kontuan hartu gabe zer karela mota edo itxitura duen.



–Atikoko terraza ixtea, atikoko terrazatzat hartuta eraikuntza bateko estalki lauaz osatutakoa, gutxienez etxebizitza batetik sarbidea duena, kontuan hartu gabe espazio horren jabetzari edo erabilerari buruzko beste puntu batzuk.

–Beheko solairuaren gaineko terraza ixtea, beheko solairuaren gaineko terrazatzat hartuta beheko solairuko forjatuaren gainean osatutakoa, gutxienez etxebizitza batetik sarbidea duena, kontuan hartu gabe espazio horren jabetzari edo erabilerari buruzko beste puntu batzuk.

Ordenantza honetatik kanpo uzten dira babes ekonomikoaren araubideren bati lotutako etxebizitzak (hala nola, babes ofizialekoak, prezio tasatukoak eta abar), non ez dauden sailkapen horretatik kanpo, etxebizitzaren arloko araudian ezarritakoarekin bat. Era berean, ordenantza honetatik aparte gelditzen dira babes arkitektonikoren bat duten etxebizitzak, elementu babestuen katalogoan sartuta egoteagatik.

Halaber, ordenantza honetatik kanpo uzten dira UC1 Alde Zaharra unitatean dauden etxebizitzetako balkoi eta terrazak itxiturak, begiratokiak egitea saihesteko. Izan ere, Altsasuko etxebizitzetako balkoiak, begiratokiak eta hegalkinak arautzen dituen ordenantzak berariaz debekatzen ditu begiratokiak. Ordenantza onartu eta 2003ko abenduaren 3ko 153. Nafarroako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen.

Ez da baimentzen itxitako espazioak etxebizitzari eranstea.

3. art.. Balkoiak eta terrazak ixteko baldintzak.

Oro har, honako baldintza hauek bete beharko dira balkoiak eta terrazak ixteko:

–Jabeen elkartearen berariazko baimena eduki beharko da, aplikatu beharreko araudiak ezartzen duen moduan.

–Balkoiak eta/edo terrazak ixteko edozein jarduketak kasuan kasuko obra lizentzia eskuratu beharko du.

– Jarduketaren baldintza estetikoek bat etorri beharko dute ingurunearekin, bai eraikinarekin berarekin, bai kokatuta dagoen eremuarekin.



4. artikulua. Jabeen elkartearen baimenaren ezaugarriak.

—Balkoiak eta/edo terrazak ixteko edozein jarduketak Jabeen elkartearen berariazko baimena eskuratu beharko du, aplikatu beharreko araudiak ezartzen duen moduan.

Honako hauek dira baimenaren ezaugarriak:

–Jabeen elkartearen identifikatzeko datuak (izena eta IFZ), horren ordezkariarenak (izena, NANA eta kargua) eta eskatzailearenak (izena eta NANA) jaso behar dira.

–Berariaz jaso behar da zer etxebizitzarako eskatzen den jarduketa. Terraza eta/edo balkoi bat baino gehiago izanez gero, zehaztu behar da zer elementutan jarduten den.

–Berariaz jaso behar da eragozpenik ez dagoela jabeen elkartearen partetik balkoia eta/edo terraza ixteko, indarra duen udal ordenantzarekin bat.

5. artikulua. Obra lizentziaren eskaera.

Balkoiak eta/edo terrazak ixteko jarduketa guztietan, kasuan kasuko obra lizentzia eskuratu behar da aldez aurretik.

Obra lizentzia eskuratzeko, ondoko dokumentazioa aurkeztu beharko da, behar bezala betetako obra lizentziaren eskaerarekin batera:

–Jabeen elkartearen baimena, ordenantza honen 5. artikuluan zehaztutakoarekin bat, aplikatu beharreko araudian ezartzen den moduan.

–Jarduketa zer etxebizitzatan egin gogo den, horren oraingo oinplanoak, jarduketaren elementuaren edo elementuen azalerak eta kotak eta etxebizitzaren azalera erabilgarri osoa dakartzatenak.

–Jarduketa zer etxebizitzatan egin gogo den, horren oraingo oinplanoak, jarduketaren elementuaren edo elementuen azalerak eta kotak eta etxebizitzaren azalera erabilgarri osoa dakartzatenak.

–Itxi gogo den elementuaren oraingo egoeraren argazkiak, baita bere altxaera osoarenak ere.



–Jarduketa zer etxebizitzatan egin gogo den, horren oraingo oinplanoak, jarduketaren elementuaren edo elementuen azalera eta kotak eta etxebizitzaren azalera erabilgarri osoa dakartzatenak.

–Itxitako elementua zer eraikinetan dagoen, horren altxaeraren planoak obrak egin ondoren.

–Egin beharreko jarduketaren aurrekontu xehakaturia.

Dokumentazioa aurkeztu ondoren, eta obra lizentzia eman baino lehen, Udalaren zerbitzu teknikoek ikuskapeneko bisita bat egingen dute, egiaztatzeko aurkeztutako dokumentazioan zehaztutakoak bat egiten duela errealitatearekin.

Halaber, balkoiak eta terrazak ixteko eskaeren berri emango da Hirigintza Batzordean, eta bertan azalduko da planteatutako irtenbidea eta inguruko baldintza estetikoetara egokitzen dena.

6. artikulua. Lanen bukaera-data.

Lanak bukatu ondoren, obraren azken dokumentazioa aurkeztu beharko da, obra lizentzian bertan zehazten dena, eta gutxienez honako hauek osatuko dute:

–Jarduketa zer etxebizitzatan egin den, horren benetako oinplanoak, itxitako elementuaren edo elementuen benetako azalera eta kotak eta etxebizitzaren azalera erabilgarri oso berria dakartzatenak.

–Itxitako elementua zer eraikinetan dagoen, horren benetako altxaeraren planoak.

–Itxi d(ir)en elementu(ar)en egoera aldatuaren argazkiak, baita bere altxaera osoarenak ere.

–Egin den jarduketaren benetako aurrekontua.

Dokumentazio horrekin, eta Udalaren zerbitzu teknikoek kasuan kasuko ikuskapen bisita egin ondoren, bukatutzat joko da espedientea, eta katastroan beharrezko aldaketak egingen dira, jarduketaren ondoren etxebizitzak duen egoera berria jasotzeko.

7. artikulua. Itxituren baldintzak.

Balkoiak eta/edo terrazak ixteko jarduketa guztiek, oro har, ondoko baldintzak bete behar dituzte:



-Itxitura arina izanen da, eta alde kristalduna nagusituko zaio alde kristalgabeari. Arras debekaturik daude fabrikako itxiturak.

-Erabiltzen diren materialek fatxadaren lehendik dauden kolore eta forma antzekoak izanen dituzte.

Eraikinean arotz-lan batzuk egin badira eta horiek jatorrizko ezaugarrietatik alden du badira, jatorrizkoei lotuko zaie, eta hala adierazi beharko da jabeen elkartearen baimenean.

Ez da baimentzen itxitako espazioak etxebizitzari eranstea.

Balkoien kasuan, ezaugarri hauek izan ditzakete planteatzen diren itxiturak:

-Itxitura ezin da harlauzatik edo haren egiturazko elementutik irten.

-Itxitura erabat kristaleztatua izan daiteke, edo behealde itsua izan, baina, kasuak kasu, fatxada bereko balkoi guztiek modu berean itxi behar dira.

-Fabrikako karelen bat egonez gero, mantendu beharko da, eta itxitura horren gainean kokatu.

-Itxitura baranda bat bada, berriz, zilegi izanen da hura kentzea edo itxitura barnealdean kokatzea, baranda errespetatuz.

Edonola ere, soluzioa uniformeak izanen da altxaera osoan.

Terraza sartuen kasuan, ezaugarri hauek izan ditzakete planteatzen diren itxiturak:

-Itxiturak bate ginen du oraingo fatxadaren planoarekin.

-Itxitura erabat kristaleztatua izan daiteke, edo behealde itsua izan, baina, kasuak kasu, fatxada bereko terraza sartu guztiek modu berean itxi behar dira.

-Fabrikako karelen bat egonez gero, mantendu beharko da, eta itxitura horren gainean kokatu (halakoetan, guztiz kristaleztatua egonen da).

-Itxitura baranda bat bada, berriz, zilegi izanen da hura kentzea edo itxitura barnealdean kokatzea, baranda errespetatuz.

Edonola ere, soluzioa uniformeak izanen da altxaera osoan.



Terrazen kasuan, ezaugarri hauek izan ditzakete planteatzen diren itxiturek:

- Itxitura ezin da harlauzatik edo haren egiturazko elementutik irten.
- Itxitura erabat kristaleztatua izan daiteke, edo behealde itsua izan, baina, kasuak kasu, fatxada bereko terraza sartu guztiek modu berean itxi behar dira.
- Fabrikako karelen bat egonez gero, mantendu beharko da, eta itxitura horren gainean kokatu.
- Itxitura baranda bat bada, berriz, zilegi izanen da hura kentzea edo itxitura barnealdean kokatzea, baranda errespetatuz.
Edonola ere, soluzioa uniforme izanen da altxaera osoan.
- Terraza zati batean ixten ahal da, dela luzeraren zati bat hartuz posible den zabaleraren mugaraino, dela luzeraren zati bat hartuz posible den zabaleraren mugaraino iritsi gabe, dela luzera osoa hartuz posible den zabaleraren mugaraino iritsi gabe.
- Kasu guztietan, terrazen itxitura uniforme izanen da altxaera osoan.

Atikoko terrazen kasuan, ezaugarri hauek izan ditzakete planteatzen diren itxiturek:

- Itxitura gutxienez 150 cm eramanen da atzera egungo edozein fatxadaren planoari dagokionez. Atzera eramate horren arrazoia da gehiegizko agerpena saihestea eremu publikotik, bolumetria funtsean aldatuko lukeena.
- Itxitura gutxienez 300 cm eramanen da atzera beste jabeen baoekin edo terrazekin dagoen edozein banaketari dagokionez.
- Itxitura erabat kristaleztatua izan daiteke, edo behealde itsua izan, baina, kasuak kasu, eraikin bereko atikoko terraza guztiek modu berean itxi behar dira.
- Atikoko terraza ixteko eskatzen duenaren ardura izanen da eraikineko estalkiko ura behar bezala biltzea, eta bere gain hartuko ditu itxitura elementuak paratzeak irazgaiztean sortzen ahal dituen kalte guztiak.
- Ixteko eta batez ere estalkian erabilitako materialak bermatu behar du hurbileko etxebizitzek konfort akustikoak ez duela okerrera egiten (esate baterako, metalezko



panel bat itxiturako estalkian paratzeak eragozpenak sor ditzake euriak horren gainean jotzean sortzen den zaratagatik).

Beheko solairuetako terrazen kasuan, ezaugarri hauek izan ditzakete planteatzen diren itxiturek:

–Itxitura gutxienez 250 cm eramanen da atzera egungo edozein fatxadaren planoari dagokionez. Atzera eramate horren arrazoia da gehiegizko agerpena saihestea eremu publikotik, bolumetria funtsean aldatuko lukeena.

–Itxitura gutxienez 300 cm eramanen da atzera beste jabeen baoekin edo terrazekin dagoen edozein banaketari dagokionez.

–Itxitura erabat kristaleztatua izan daiteke, edo behealde itsua izan, baina, kasuak kasu, eraikin bereko beheko solairuko terraza guztiak modu berean itxi behar dira.

–Beheko solairuko terraza ixteko eskatzen duenaren ardura izanen da eraikineko estalkiko ura behar bezala biltzea, eta bere gain hartuko ditu itxitura elementuak paratzeak irazgaiztean sortzen ahal dituen kalte guztiak.

–Ixteko eta batez ere estalkian erabilitako materialak bermatu behar du hurbileko etxebizitzaren konfort akustikoak ez duela okerrera egingen (esate baterako, metalezko panel bat itxiturako estalkian paratzeak eragozpenak sor ditzake euriak horren gainean jotzean sortzen den zaratagatik).

8. art. Lehenago egindako itxiturak legeztatzea.

Lehenago egindako edozein itxitura legeztatzen ahal da, dela jabearen ekimenez, dela Udalaren ekimenez, baldin eta ordenantza honetan ezarritakoa betetzen bada, eta Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen Testu Bategina onartzen duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuan horri buruz xedatutakoarekin bat.

Horretarako, 6. artikuluko dokumentazioa aurkeztu behar da, etxebizitzaren jatorrizko egoeraren oinplanoarekin eta lehenago egindako itxitura legeztatzeko dela dioen eskaera batekin batera.



Altsasuko Udala
Ayuntamiento de Alsasua
I.F.K. / C.I.F.: P-3101000-B

☎ 948 56 21 61
FAX 948 56 38 55
www.alsasu.net
alsasu@alsasu.net
✉ Garcia Ximenez 36 - 31800

Ordenantza honetan ezarritakoarekin bat egiten ez duten itxituren kasuan, Lurraldearen Antolamenduari eta Hirigintzari buruzko Foru Legearen Testu Bategina onartzen duen uztailaren 26ko 1/2017 Legegintzako Foru Dekretuan halako kasuetarako xedatutakoari jarraituko zaio.

9. art. Eraikina ordeztea.

Balkoiak eta/edo terrazak ixtearekin lortutako azalerak ezin dira eskubide edo azalera finkatu gisa konputatu eraikina ordezten bada. Halakoetan, eraikinaren jatorrizko lizentziaren ondoriozkoak izanen dira eskubide edo azalera finkatuak.