

# I. TITULUA

---

## PLANAREN EZAUGARRI URBANISTIKO OROKORRAK

---

### 1. KAPITULUA

---

#### LEGEZKO EREMUA, EDUKIAK ETA ONDORIOAK

---

##### 1.1.1 HELBURUAK, ZEHAZTAPENA ETA LEGEZKO EREMU URBANISTIKOA

1. Pasaiako hirigune zaharrak Birgaitzeko Plan Bereziak Pasaiako Udal Subsidiarioak garatzen ditu horiek zehazten duten eremuan. Bestalde, garapen hori Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak hasitako Birgaikuntza Arearen eremura mugatzen da.

Bere helburuak Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko 10.1. artikuluan ezarritakoak dira. Dekretu horrek Ondare Hiritartua eta Eraikitakoa Birgaitzeko Ekintza Babestuak arautzen ditu. Helburuetatik hauek dira nagusiak:

- a) Multzo historiko hauetan eraikita dagoen ehuna osorik kontserbatzea eta birgaitzea.
  - b) Eraikin bakoitzaren egoera zehatzak eskatzen dituen ekintzak egitearen bidez etxebizitza-baldintza egokiak lortzea. Horretarako, kasu bakoitzean norberari dagozkion jardunbide bereziak aurrez ikusi beharko dira.
  - c) Birgaitze-prozesuetan gizarte-garapen koherentea, hau da, egungo biztanleak bertan gelditzea eta bi hiriguneen izaerarekin bat datozen erabilerak eta jarduerak erraztuko dira.
  - d) Hornidura komunitario egokiak lortzea eta hiriguneak osorik birgaitzen bultzatuko duten jarduera berriak sustatzea.
  - e) Planaren eremua osatzen duen paisaje naturala babestea eta egokitzea, bi multzo historikoekin harremanetan.
2. Plan Bereziaren eremu juridikoa Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolaketarako Legeak bere testu bateratuan (ekainaren 26ko 1/1992 ED) (aurrerantzean Lurzoruaren Legea) eta hori garatzen duten Araudietan zehaztutakoa da. Bere zehaztapenak eta dokumentuak indarrean dagoen Planeamendu Urbanistikoaren Araudian dauden artikuluetan Plan Bereziei dagozkienak dira.
  3. Halaber, Plan Bereziaren eremu juridikoa da ere Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretua, 1. atalean aipatu dena, alegia.

4. Beraz, Plan Berezia N-1 Araudi Planoan zehazten den eremua osorik antolatzeko tresna da.

Plan Bereziak bereziki arautzen ez dituen alderdi guztietan Pasaiako Arau Subsidiarioak aplikatuko dira.

#### 1.1.2 IZAPIDEAK, INDARRALDIA ETA BERRIZ AZTERTZEA.

1. Plan Bereziaren izapideak egiteko eta onartzeko jardunbidea Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuaren 11. eta 12. artikuluetan ezarritakoa da. Jardunbidea Lurzoruaren Legean eta bere Araudietan Barne Erreformatarako Plan Bereziarentzat emandako arauari egokitu behar zaie.
2. Eusko Jaurlaritzak hirigintza-alorrean dituen aginpideen eremuan eskatutako baldintzekin behin betirako onartu ostean, Plan Bereziak indarraldi zehaztugabea izango du.
3. Plan Berezia kasu hauetan berriz aztertu ahal izango da:
  - a) Arau Subsidiarioak berriz aztertzen direnean eta azterketak Plan Berezi honen eremuan eragin erabakigarria duenean, Planeamenduaren Araudiko 154.3. artikulua aurrez ikusitako kasuetan.
  - b) Hierarkian goi mailako lege-araudian onartu eta berriz aztertu egin behar dela arautzen dutenean.

#### 1.1.3 PLAN BEREZIAREN ALDAKETA.

1. Plan Bereziaren arau-alderdiak aldatu ahal izango dira, interes urbanistiko publikoek edo gizarte-beharrek hala eskatzen dutenean. Kasu horietan aldaketa Planeamenduaren Araudiko 154. artikuluan araututakoari jarraiki egin beharko da.
2. Aldaketen arau-zehaztapenek Plan honetan eragina duten alderdiekiko xehetasun-maila bera izango dute.
3. Aldaketa-proposamenen izapideak Plan Berezia formulatu eta onartzeko aurrez ikusitako jardunbidera egokituko da. Bereziki, Planeamenduaren Araudiko 161. Artikuluari eta Lurzoruaren Legeko 128. eta 129. Artikuluei erreparatuko die.

#### 1.1.4 PLAN BEREZIAREN ONDORIOAK.

Plan Berezia indarraldian sartzeak ondorio hauek ditu:

- a) Publizitatea, beraz, edozein pertsonak dokumentuak kontsultatzeko eskubidea du, hau da, bere eduki eta aplikazioari buruz idatzizko informazioa lor dezake.

Konsultatzeko eta informazioa lortzeko moduak eta jardunbidea Pasaiako Udalak arautuko ditu.

- b) Derrigortasuna, ondorioz zehaztasun guztiak bete behar dira eta legez eska daiteke horiek betetzea.

#### 1.1.5 ONDARE HISTORIKOA ETA KULTURALA BABESTEKO LEGERIAREKIN DUEN ZERIKUSIA.

1. Kalifikatutako Kultur Ondasunek eta beren ingurunea, Plan Berezi honen eremuaren barne daudenak, Euskal Herriko Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean araututako babes-neurriak izango dituzte.

Gipuzkoako Foru Aldundiari baimena eskatzeko eta jakinarazpenak egiteko, baita Udalaren aginpideak ere Legeko II. Kapituluaren aurrez ikusitakoak izango dira eta kasu bakoitzean bere baldintzak aplikatuko zaizkio.

2. Dokumentu honek Espainiako Ondasun Legeak, 1985eko ekainaren 25ekoak, bere II. Tituluaren aurrez ikusten dituen Babeste Plan Berezien izaera du. Beraz, aplikagarriak izango zaizkio Legeak eta hori garatzeko Errege Dekretuak, urtarrilaren 10eko 111/1986.ak, ematen dituen arauak.

2.1 Horregatik aipatutako Legearen 20 eta 21. artikuluetan hurrengo alderdiei buruz eskatutako zehaztapen eta gomendioak ezarri dira:

- a) Erabilera publikoetarako bereziki egokituta dauden eraikinetan jarduera horiek instalatzeko lehentasunezko ordena.
- b) Osoan Birgaitzeko Eremua zehaztea.
- c) Multzoa osatzen duten elementu unitarioak katalogatzea. Bertan sartuko dira bai eraikita dauden higiezinak, bai kanpo eta barneko espazio libreak edo beste zenbait eraikin adierazgarri, baita laguntzen dieten gaur egungo osagaiak ere.
- d) Interesa duten elementuentzat babes-maila egokiak ezartzen dira. Elementu singularrentzat babes osoa aurrez ikusten da. Babes-araudiak eraginda duen elementu bakoitzarekiko jarduteko irizpide bereziak

zehaztu dira.

- 2.2. Plan Berezi honetan aurrez ikusitako hiri-berrikuntzen helburua hiri-eszenaren konfigurazioa hobetzea eta eraikin desegokiek edo elementu degradatzaileek sortzen duten kalte larriak konpontzea izanik, 21. Artikuluko 2. Epigrafean azaldutakoaren arabera egingo dira. Horretarako bi Multzo Historikoetan hiri-morfologia eta eraikuntza-tipologiarekin antolaketa-modu koherenteak zehaztuko dira.

Halaber, higiezinak guztiz ordezkatzeko edo horren zati bat ordezkatzeko ekintza-aurreikuspenak 21. Artikuluko 3. Epigrafean aipatutakora egokituko dira. Kasu guztietan justifikatuta daude, kultur interesa baitute: multzo historian elementu edo eraikin inkongruenteak izanagatik, ingurunean integratzen direnean balioa ematera bultzatzen dute.

## 2. KAPITULUA

### PLAN BEREZIKO DOKUMENTAZIOAREN EGITURA ETA EDUKIAK

#### 1.2.1 DOKUMENTAZIOAREN EGITURA.

Plan Bereziko dokumentazioa ondorengo moduan egituratzen da:

- 1) Azterketa Sozio-Urbanistikoaren Dokumentuak.
- 2) Plan Bereziaren Dokumentuak
  - 2.1.) Dokumentu orokorrak, Plan Bereziaren eremu guztiari dagozkionak.
  - 2.2) Eremu zehatzak antolatzeko dokumentuak.
  - 2.3) Eraikin eta eraikuntza-unitate bakoitzarentzat dokumentu zehatzak.

#### 1.2.2 DOKUMENTAZIO OROKORRA.

Planeamenduari buruzko Araudiaren 77. Artikuluan eta Eusko Jaurlaritzako 189/1990 Dekretuan eskatutakoarekin bat, Plan Berezia ondoren adierazten diren dokumentu orokorrek osatzen dute:

#### 1. TXOSTEN OROKORRA ETA AZTERKETA OSAGARRIAK

Dokumentu honek, besteak beste, ondorengo gaiak lantzen ditu:

- a) Plan Berezia idazteko justifikazioa.
- b) Eraketa historikoaren azterketa.
- c) Hiri-egituraren eta eraikinen informazioa eta azterketa.
- d) Erabilera eta jardueren azterketa.
- e) Bizilagunen baldintzak.
- f) Ekintza-baldintzen ebaluazio orokorra.
- g) Proposatutako antolaketaren ezaugarri orokorrak.

#### 2. INFORMAZIOKO PLANO OROKORRAK, ARAUDIA ETA AZKEN IRUDIA

##### 2.1 Ikerketa Sozio-Urbanistikoari erantsitako Informazio Planoak (1:500)

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| IG-1etik IG-8ra       | <b>Oraingo kartografia - Partzelazioa</b>      |
|                       | <b>Eraikinen oraingo egoera. Planta tipoa.</b> |
| 2.0-1.1etik 2.0-1.4ra | Donibane.                                      |
| 2.0-2.1etik 2.0-2.4ra | San Pedro.                                     |
|                       | <b>Eraikuntzaren tipologia. Eraikin-motak.</b> |

2.1-1.1etik 2.1-1.2ra	Donibane.
2.1-2.1etik 2.1-2.2ra	San Pedro
	<b>Eraikinen kontserbazio-egoera.</b>
2.2-1.1etik 2.2-1.2ra	Donibane
2.2-2.1etik 2.2-2.2ra	San Pedro
	<b>Eraikinen antzinatasuna.</b>
2.3-1.1etik 2.3-1.2ra	Donibane
2.3-2.1etik 2.3-2.2ra	San Pedro
	<b>Balio arkitektoniko, historiko eta ingurugiro-balioak identifikatzea.</b>
2.4-1.1etik 2.4-1.2ra	Donibane
2.4-2.1etik 2.4-2.2ra	San Pedro
	<b>Bizigarritasun Baldintzak</b>
2.5-1.1etik 2.5-1.2ra	Donibane
2.5-2.1etik 2.5-2.2ra	San Pedro
	<b>Oraingo konfigurazio arkitektonikoa</b>
2.7/D1etik 2.7/D7ra	Donibane
2.7/K1etik 2.7/K.5.bra	San Pedro
	<b>Eraikuntza-unitateak kodifikatzea eta neurri eta erabileraren ezaugarriak.</b>
3.1-1.1etik 3.1-1.2ra	Donibane
3.1-2.1etik 3.1-2.2ra	San Pedro
	<b>Bizitzeko erabilera nagusia duten eraikinak</b>
3.2-1.1etik 3.2-1.2ra	Donibane
3.2-2.1etik 3.2-2.2ra	San Pedro
	<b>Bizitzeko eraikinen betetze-baldintzak</b>
3.3-1.1etik 3.3-1.2ra	Donibane
3.3-2.1etik 3.3-2.2ra	San Pedro
	<b>Lursailen eta eraikinen jabetza-erregimena.</b>
4.1-1.1etik 4.1-1.2ra	Donibane
4.1-2.1etik 4.1-2.2ra	San Pedro
	<b>Hiri-zerbitzuak</b>
Sa	Uraren horniketa
Sb	Argiztapen-sare publikoa
Sc	Saneamendu-sarea
	<b>Espazio libreen ezaugarriak.</b>
6.1-1.1etik 6.1-1.4ra	Donibane
6.1-2.1etik 6.1-2.4ra	San Pedro
	<b>2.2 Araudiaren Planoak (1:250)</b>

I.1	<b>Osoan Birgaitzeko Eremuaren mugak</b> Eremuak mugatzea <b>Espazio libreak eta ekipamendu komunitarioak kalifikatzea. Garraio eta komunikazioetarako herri-sistema.</b>
-----	---

I.2/D.1etik D.2ra	Donibane
I.2/K.1etik K.2ra	San Pedro
	<b>Dauden eraikinak kalifikatzea</b>
N.1/D.1etik D.7ra	Donibane
N.1/K.1etik K.7ra	San Pedro
	<b>Eraikinaren planta antolatzea.</b>
N.2/D.1etik D.7ra	Donibane
N.2/K.1etik K.7ra	San Pedro
	<b>Eraikinaren altuerak antolatzea</b>
N.3/Gida-planoa	
N.3/D1etik D.14ra	Donibane
N.3/K.1etik K.11ra	San Pedro

### 3. ARAUDI OROKORRA

Araudi orokorrean idatzitako dokumentuek titulu hauek dituzte:

I. TITULUA.-	Planaren ezaugarri urbanistiko orokorrak.
II. TITULUA.-	Plan Berezia garatzeko eta gauzatzeko tresnak.
III. TITULUA.-	Higiezinak kontserbatu eta egokitzeko arau-emateak.
IV. TITULUA.-	Ekintza-motak eta gauzatzeko baldintzak.
V. TITULUA.-	Dauden eraikin eta orubeen kalifikazioa.
VI. TITULUA.-	Eraikinen neurri eta bolumenaren baldintzak arautzea.
VII. TITULUA.-	Eraikin babestuen kanpoko konfigurazioan ekintzak egiteko arauak.
VIII. TITULUA.-	Eraikin berrietan edo babesik ez duten eraikinak egokitu behar izatekotan, kanpoko konfigurazioaren konposizio eta forma baldintzak.
IX. TITULUA.-	Erabilerak arautzea.
X. TITULUA.-	Etxebizitzen baldintzak.
XI. TITULUA.-	Berariazko Garapen Eremuak eta Uniteteak
I. ERANSKINA.-	Ekintza eta erabileren araudi-fitxa zehatzak aplikatzea.

### 4. AZTERKETA EKONOMIKO-FINANTZARIOA

### 1.2.3 AMAIERAKO IRUDI ADIERAZGARRIEN PLANOAK.

#### a) PLANAREN EREMU OSORAKO PLANO OROKORRAK

##### **Eraikinetan ekintzak egiteko proposamen adierazgarriak.**

P.1-D.1etik P.1-D.8ra Donibane

P.1-K.1etik P.1-K.8ra San Pedro

##### **Espazio libreetan ekintzak egiteko proposamen adierazgarriak.**

P.1e-D1etik D2ra P.1e-K1etik K2ra

#### b) EREMU ZEHATZEN PLANOAK

##### **Eremuak antolatzeko proposamen adierazgarria**

###### **Donibane**

P.2-D.1.B Bordalabordako Eremua

P.2-D.2.J San Juan elizako Eremua

P.2-D.3.A Sta. Ana eliza eta Piedad plazatxoko ingurunea.

P.2-D.4.S. Santiago plaza

P.2-D.5.Bo Sto. Xto. de Bonantza elizako ingurunea.

###### **San Pedro**

P.2-K.1.F Ontziratzeko tokiaren aurrealdean

P.2-K.2.T Torreatzeko Eremua

P.2-K.3.P Puntaserako pasealekuaren xehetasunak

### 1.2.4 ERAIKIN BAKOITZARENTZAT INFORMAZIO, ARAUDI ETA PROPOSAMEN ADIERAZGARRI ZEHATZAREN DOKUMENTAZIOA.

#### **Informazio-fitxak.**

- Eraikinaren kokagunea.
- Dokumentazio fotografikoa.
- Oraingo konfigurazio arkitektonikoa.
- Egitura-ezaugarriak eta eraikuntza-elementuak.
- Interesa duten eraikinetan egokiak ez diren elementuak.
- Ezaugarri historikoak, tipologikoak eta arkitektonikoak.
- Egokitzeko baldintza estrukturalak eta funtzionalak.
- Neurriak, erabilerak eta betetzea.
- Erabilera, betetzea eta etxebizitzaren baldintzak.
- Bertan bizi direnei eta etxebizitzetxe buruzko informazioa.

#### **Araudiaren eta Proposamen Adierazgarriaren Fitxak.**

- Babesteko eta ekintzak eta erabilerak arautzeko araudia.
- Barruan interesa duten elementu tipologikoak.
- Bat ez datozen eta, beraz, egokitu behar diren elementuak.
- Planta egokitzeko proposamen adierazgarria.
- Fatxada egokitzeko proposamen adierazgarria.
- Finantziario- eta kudeaketa-baldintzak.

## II. TITULUA

---

### **PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO TRESNAK**

---

#### 1. KAPITULUA

---

#### **KONTZEPTU OROKORRAK**

---

##### 2.1.1 PLANA GARATU ETA GAUZATZEKO ESKUHARTZE PUBLIKOA.

1. Legeetan eta Plan honen Araudian araututakoari jarraiki, Plan Berezia garatu eta gauzatzea Pasaiako Udalari dagokio, alde batera utzi gabe partikularren partaidetza.
2. Planak proposaturiko helburuak lortzeko, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusia baita Gipuzkoako Foru Aldundia eta, hala badagokie, Administrazio Zentraleko organismoak eta beste zenbait Erakunde Publiko ere, bakoitzak dituen aginpide eta betebeharrekin, Udalarekin lankidetzan arituko dira eta beren aginpidekoak diren azpiegiturak, zerbitzuak eta ekipamenduak garatuko dituzte.
3. Plan Berezia garatu eta gauzatzeko finantziazio- eta kudeaketa-eremuak Eusko Jaurlaritzak Osoan Birgaitzeko Eremuentzat 189/1990 Dekretuan ezarritakoak izango dira.

##### 2.1.2 BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-ELKARTEA OSATZEKO AURREIKUSPENA EGITEA.

1. Aipatutako 189/1990 Dekretuan araututakoari jarraiki, Pasaiako Udalak Hirigintza Elkarte bat osatuko du Autonomia Erkidegoko Administrazio Nagusiarekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin.

Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarte antzeko arazoak dituzten eskualdeko beste Herri Udalbatzekin batera sustatu ahal izango da, kudeaketa eta eraginkortasun teknikoa arrazoiak direla, egokitzen joko balitz. Hori guztia 189/1990 Dekretuko 18. artikuluko 10. puntuan araututakoaren arabera.

2. Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarte Publikotzat hartuko da, 189/1990 Dekretuaren 18. artikuluko 3. puntuan araututakoaren arabera.

Akziokako Baltzua izango denez, Maiatzaren 2ko 1169/1978 Errege Dekretuan araututakoa aplikatuko zaio.

### 2.1.3. BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-ELKARTEAREN FUNTZIOAK.

1. Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteak Birgaikuntza Plan Berezia gauzatzeko kudeaketaren Emakida Administratiboa lortu ahal izango du, beren aginpideen eremuan hala erabakiko balute osatuko luketen Administrazio Publikoek.

Administrazio Erakida horrekin, batetik, Plan Berezia garatzeko izan litezkeen desjabetzapen-ekintzetan onuradun izatea lortuko da eta, bestetik, Administrazioa Planean aurrez ikusitako ekintzak gauzatzeko ahalmenetan subrogatu egingo da.

2. Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteak ondorengo helburuak ahal izango ditu:
  - a) Azterketa Sozio-Urbanistikoa jarraitu eta eguneratzea.
  - b) Xehetasun Ikerketa eta Titulu honen 4. Kapituluaren tipifikatutako edozein Proiektu idaztea, bai eraikin publikoenak eta bai pribatuenak.
  - c) Planean aurrez ikusitako ekintza publikoak gauzatzeko kontratazioa.
  - d) Sistema horrekin garatuko diren Gauzatze Unitateetan Oinarriak, Estatutuak eta Ordainorde Proiektua idazten eta kudeatzen laguntzea.
  - e) Jabetza pribatua duten eraikin eta orubeetan ekintzak sustatu eta kontratatzea, jabeekin eta erabiltzaileekin Hitzarmenaren edo kontratuzko beste adostasunaren bidez garatzen direnean.
  - f) Obren Gauzatze Aginduetarako dokumentu teknikoak idaztea, Udalak edo aginpidea duten beste Administrazioek izapideak egin eta onartzearen.
  - g) Udalak berez edo Agindua luzatu duen Administrazioak emakida hori emanda Ordezko Gauzatzearen jardunbidez obrak gauzatzea.
  - h) 2.2.3. artikuluan aipatzen den edozein Ordenantza espezifiko idaztea aginpidea duen Administrazioan izapideak egiteko.
  - i) 2.3.4. artikuluan araututako Hiritartu gabeko Orube eta Lursailen eta Aurri egoeran edo egokiak ez diren Eraikinen Erregistroaren inbentarioa eta dokumentazioa idaztea.

- j) Plan Berezia gauzatzearen eta Osoan Birgaitzeko Eremua garatzearen ondorioz sortutako ondasun-motak, obrak eta zerbitzuak kudeatzea, ustiatzea eta kontserbatzea.
- k) Arestian aipatutakoekin zerikusia duten beste zenbait helburu, baita 189/1990 Dekretuko 18. artikuluko 7. eta 8. puntuan bereziki sartutakoak ere.

#### 2.1.4 PLANA ANTOLATU, KUDEATU ETA GAUZATZEKO TRESNAK.

Plan Berezia garatzeko ondorengo tresnak erabiliko dira:

- a) Antolatzeko.
- b) Kudeatzeko.
- c) Gauzatzeko.

## **2. KAPITULUA**

### **ANTOLATZEKO TRESNAK**

---

#### **2.2.1 ANTOLATZEKO TRESNA-MOTAK**

Eremu mugatuetan antolaketa zehazteko edo alderdi urbanistiko osagarriak arautzeko Plan Berezia garatzearren antolatzekeo tresna-mota hauek aurrez ikusi dira:

- a) Xehetasun Azterketa.
- b) Udal Ordenantza Bereziak.

#### **2.2.2 BORDALABORDAKO EREMUARENTZAT XEHETASUN-AZTERKETA AURREZ IKUSTEA.**

Bordalabordako Eremua, Donibanen, antolatzekeo, Planak Xehetasun Azterketa egitea aipatzen du. Adierazitako Eremua N-1 planoetan zehazten da eta jarduera-baldintzak XI. Tituluan aipatzen dira.

#### **2.2.3 UDAL-ORDENANTZA BEREZIAK.**

Udalak, bere aginpideak betetzeko, Plan Bereziak dituen irizpideak, edo ematen dituen arau edo gomendioak garatzen dituzten Udal Ordenantzak onartu ahal izango ditu. Helburu hauetako edozein izan daiteke:

- a) Plan Bereziak emandako erabilera orokorrekin bat jarduerak eta erabilerak bereziki arautzea.
- b) Trafikoa eta aparkalekuak erregulatzea.
- c) Baimendutako obra-moten eraikuntza-alderdiak eta alderdi formalak zehaztea.
- d) Obrekiko udal-ikuskapena eta -kontrola.
- e) Proiektuen edukia zehaztu eta izapideak egitea.
- f) Plan Bereziak baimenduetakotik obra- edo erabilera-mota zehatzak saritzeko udal-zergak arautzea.
- g) Hiri- eta etxebizitza-ondarearen birgaitzea sustatzeko Administrazioek aurrez ikusitako laguntza ekonomikoak eta teknikoak, bereziak edo osagarriak, ezartzea.

- h) Espazio publikoetan jarritako publizitatea, kartelak eta beste zenbait elementu.
- i) Komertzio-lokaletako kanpoko antolaketa eta fatxaden konposizioa.
- j) Fatxadak egokitzeko Programak Proiektu eta Zuzendaritza Tekniko publikoekin eta berariazko dirulaguntza publikoekin.
- k) Planaren irizpide eta helburuekin bat datorren beste edozein alderdi.

### 3. KAPITULUA

#### KUDEATZEKO TRESNAK

---

##### 2.3.1 PLANEAMENDUA GAUTZATZEARREN, KUDEATZEKO TRESNA-MOTAK.

Bere aginpidearen eremuan Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteak aurrez ikus ditzakeenaz gain, kudeatzeko ondorengo tresnak ezartzen dira:

- a) Gauzatze Unitateak.
- b) Eraikin Unitateak edo Antolaketatik Kanpo gelditzen diren elementuak.
- e) Hiritartu gabeko Orube eta Lursailen eta Aurri Egoeran edo Egokiak ez diren Eraikinen Erregistroa.

##### 2.3.2. GAUZATZE-UNITATEAK.

1. Plan Bereziak Gauzatze Unitate Eten hauek ezartzen ditu:

UA-1 gauzatze-unitate etena, N-1 Planoetan mugatzen dena. Jarduera-baldintzak XI. Tituluan zehazten dira. Ondorengoek osatzen dute:

- a) Torreatzen etxebizitzetarako eraikin berria, 2T-9bis eraikin-unitatea.
  - b) Torreatzen etxebizitzetarako eraikin berria, 2T-5 eta 2T-4bis eraikin-unitatea.
  - c) Torreatzen etxebizitzetarako eraikin berria, 2T-1 eta 2T-2 eraikin-unitatea.
  - d) 2K-48 eraikina ordezkatzea.
2. Unitate honetan jarduera-sistema Desjabetzapena izango da.

##### 2.3.3 ANTOLAKETATIK KANPO GELDITZEN DIREN ERAIKIN-UNITATEAK EDO ELEMENTUAK.

1. Antolaketatik Kanpo Gelditzen diren Eraikin Unitateak N1 Araudiko Planoetan zehazten dira. Antolaketatik Kanpo deklaratu ondoren, hainbat helburu aurrez ikusten dira.
2. Botatzeko eta espazio libreak sortzeko Antolaketatik Kanpo deklaritzen diren jotzen diren Unitateetan Lurzoruaren Legeak aurrez ikusten dituen mekanismoak aplikatuko dira.

3. Eraikin bakoitzaren fitxa zehatzek Antolaketatik Kanpoko gorputzak edo elementuak zehazten dituzte, deuseztatzeko edo, hala badagokie, Plan Bereziarekin bat datozen elementuez ordezkatzeko.
4. Eraikin bakoitzaren fitxa zehatzetan BAT EZ DATOZEN ETA, BERAZ, EGOKITU BEHAR DIREN ELEMENTUAK moduan zehaztutako elementuak edo gorputzak legeak ezartzen dituen ondorioetarako Antolaketatik Kanpokoak dira.

#### 2.3.4 HIRITARTU GABEKO ORUBE ETA LURSAILEN ETA AURRI EGOERAN EDO EGOKIAK EZ DIREN ERAIKINEN ERREGISTROA

Plan Berezia Behin Betiko Onartu ostean, gehienez bi urteko epean, Udalak Hiritartu gabeko Orube eta Lursailen eta Aurri Egoeran edo Egokiak ez diren Eraikinen Erregistroan Lurzoruaren Legeak eta, bereziki, 5. Kapitulua araututako baldintzak dituzten orube eta eraikinak sartu beharko ditu.

## 4. KAPITULUA

### GAUZATZEKO TRESNAK

---

#### 2.4.1 PLAN BEREZIA GAUZATZEKO TRESNAK

1. Plan Bereziak zehaztutako ekintzak gauzatzeko proiektu teknikoak erabiliko dira eta edukien nahiz ezaugarrien arabera honela sailkatzen dira:
  - a) Hiritartzeko proiektuak.
  - b) Hiri-ingurunea egokitzeko proiektuak.
  - c) Eraikitze proiektuak.
  - d) Instalazioetarako proiektuak.
  - e) Beste ekintza urbanistiko, ambiental eta estetikoetarako proiektuak.
2. Baimenak lortzeko beharrezkoak diren proiektu teknikoak indarrean dagoen legeriari, Arau Subsidiarioei eta, hala badagokio, Udal Ordenantza edo Argibide Teknikoei jarraiki idatziko dira. Halaber, Araudi honetan eskatutako baldintza osagarriak aplikatuko dira.

#### 2.4.2 HIRITARTZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK

1. Hiritartzeko Proiektuak, Planeamenduaren Araudiko 67. artikuluan eta ondorengoetan adierazitakoarekin bat, Plan Bereziak aurrez ikusita dituen hiritartze-obrak teknikoki zehazteko tresnak dira.
2. Hiritartzeko Proiektuek gutxienez Planeamenduaren Araudiko 69. artikuluan aipatutako dokumentuak izango dituzte. Aurrez ikusitako obrak modu koherentean gauzatzeko behar diren zehaztasun-maila eta dokumentazio osagarria izango dituzte. Dena dela, dokumentazioak, gainera, ondorengoak izan beharko ditu:
  - a) Gutxienez 1:200 eskala duen plano orokorra. Espazio libreak egokitzeko proiektuek, berriz, gutxienez 1:100 eskala duten planoak izango dute. Plano horretan zolaketa eta lorategiaren, hiri-altzarien eta ekintzaren beste zenbait alderdiren ezaugarriak zehaztu beharko dira.
  - b) Obra-plana. Amaierako epea. Obra faseka balitz, epe partzialak adierazi beharko dira.

### 2.4.3 HIRI-INGURUNEA EGOKITZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK.

1. Proiektu-mota hauek espazio publiko libreak egokitzea izango dute helburu eta, hala badagokie, ezaugarri homogeenak dituzten eremuetan eraikinen kanpoko elementuak eta fatxadak egokitzea, eta, bereziki, Plan Bereziak Aztertu eta Proposamen Adierazgarriak egiten dituen eremuetan.

Proiektu hauek kasu guztietan proiektuaren eraginpean dauden espazio libreak guztiz egokitzeko hiritartze-proiektu unitarioek dituzten edukiak izango dituzte, beraz, ondorengoak sartuko dira:

- a) Bide eta aparkalekuen zolaketa.
- b) Espazio publiko libreen zolaketa.
- c) Ingurunea egokitzeko obrak. Hala balegokio, lorategiak eta landarediaren tratamendua sartu beharko dira.
- d) Argiztapen publikoa.
- e) Hiriko altzariak.
- f) Seinaleztapenak.
- g) Ekintzak beharrezkoak diren instalazio-sareak eta hiri-zerbitzuak.
- h) Hala badagokio, elementu artistiko edo apaingarri bereziak.

Eraikinen fatxadak edo kanpoko beste elementu batzuk egokitzeko proiektuek osagai horiek gauzatzeko eraikinak eraikuntza-proiektuen edukiak izan beharko dituzte eta alde zuzenetik zehatz-mehatz ikusiko dute kolorezko planoak, komertzio-lokaletako seinaleztapenak, errotulu edo fatxadako beste zenbait alderdiren tratamendua.

#### 2. **Ondorioak**

Espazio publiko libreei dagozkien proiektuak Administrazioarentzat eta partikularrentzat lotesleak izango dira.

Modu osagarrian, Hiri Ingurunea Egokitzeko Proiektuek espazio publikoen parean gelditzen diren eraikinen fatxadak eta kanpo-elementuak egokitzea zehaztu ahal izango dute.

Hala balitz, proiektua onartzean Udalak obra-gauzatzeko aginduen bitartez jabeek gauzatzeko eska diezaieke. Obren Jabetzaren betebeharra gainditzen

dutenean, hortik gorako konpromiso ekonomikoak Udalak bere gain hartu beharko ditu, Lurzoruaren Legeko 246. artikuluan araututakoaren arabera.

### 3. **Izapideak egin eta onartzea**

Hiri Ingurunea Egokitzeko Proiektuak Udalaren edo Udalaren adostasunarekin beste Administrazio batzuen ekimenez, edo Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartearen ekimenez idatziko dira.

Proiektuen izapideak egiteko eta onartzeko Araudi Urbanistikoak hiritartze-proiektuentzat araututako jardunbidea izango du.

## ERAIKITZEKO PROIEKTUAK

### 2.4.4 ERAIKITZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK.

Eraikitzeiko proiektuek, batera edo bereizita, hurrengo obra-mota orokorrak egitea izango dute helburu:

- a) Dauden eraikin eta espazioetan ekintzak.
- b) Eraikin berriak egiteko ekintzak.

Bi mota hauetako edozeinean proiektuak Plan Bereziak zehaztutako obra-mota bati edo zenbaiti buruzkoak izango dira eta obra-mota bakoitzak planean ezarritako araudi orokorrera egokitu beharko du, baita eraikin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzetan ezarritako berariazko baldintzetara ere.

### 2.4.5 DAUDEN ERAIKIN ETA ESPAZIOETAN EKINTZAK EGITEKO PROIEKTU-MOTAK.

Gauzatu nahi den obra-motaren arabera, proiektuek Araudi honen IV. tituluan aipatzen diren izen bat edo gehiago hartuko dituzte.

Zenbait obra-mota sartuz gero, proiektuari obra garrantzitsuenaren izena jarriko zaio.

### 2.4.6 DAUDEN ERAIKIN ETA ESPAZIOETAN EKINTZAK EGITEKO PROIEKTUEI BAIMENA EMATEKO ESKATU BEHAR ZAIEN DOKUMENTAZIOA.

#### 1. **Ekintza-mota guztientzat dokumentazio orokorra.**

Dauden eraikin edo espazioetan ekintzak egiteko proiektuek, obra-baimenaren izapideak egiteko kasu bakoitzean aplikagarriak zaizkien araudi teknikoetan eta Arau Subsidiarioek duten araudi berezietan edo udal-argibideetan eskatutako dokumentazioa izango dute. Dena dela, edozein kasutan ondorengo dokumentazio orokorra erantsi beharko da:

- a) Kolorezko argazki-dokumentazioa, eraikin osoari eta elementu aipagarrienei dagokiena. Obrak egingo diren zatiak bereziki zehaztuko dira.
- b) Obra egitea aurrez ikusita dagoen solairuak, fatxadak, estalkiak edo eraikinaren beste zenbait elementu adierazteko gutxienez 1:100 eskalan altxaketa oraingo egoeran.
- c) Eraikinak dituen kalteak eta hutsak deskribatzea. Dagozkien plano edo argazkietan izan beharko dute isla.
- d) Eraikuntzak dituen erabilerak eta betetze-egoera deskribatzea.
- e) Proiektatutako obrak eraikinaren berariazko Araudira doitzen direla idatziz justifikazioa.
- f) Proiektuaren planoak gutxienez 1:100 eskalan.

2. **Fatxadetan eta kanpoko beste zenbait elementutan eragina duten ekintzetarako dokumentazio osagarria.**

Proiektatutako obra-mota alde batera utzita, fatxadetan eta kanpoko beste zenbait elementutan eragina badute, dagozkien planoak erantsiko dira gutxienez 1:100 eskalan eta obrak behar bezala zehazteko behar adina dokumentazio grafiko eta idatzia izan beharko dute. Ondorengoak sartuko dira:

- a) Kanpoko bukatuen txostena. Ehundurak eta kalitateak eta horien koloreen lagina edo laginak erantsiko dira.
- b) Arotzeria, sarrailak eta beste eraikuntza elementu edo elementu apaingarrien konponbideen xehetasunak, horiek aldatu edo ordezkatu behar direnean.
- c) Estalkietan dauden elementuen xehetasunak, hala nola txapitula edo tximiniak, horiek ordezkatu behar direnean, gutxienez 1:20 eskalan.
- d) Bat ez datozen elementuak kentzeko justifikazioa eta berriz antolatu edo ordezkatzeko proiektua eraikinaren antolaketa arkitektonikoarekiko inkongruenteak diren elementu aldatuak daudenean

- e) Ekintzaren ondorioz fatxadaren antolaketa berria denean, hurbil dagoen hiri-ingurunearen fatxada-planoari buruzko altxaketa erantsiko da 1:100 edo 1:200 eskalan. Horretarako, planaren dokumentazioa osatzen duten planoak erabili ahal izango dira eta Udalak berak eskuratuko ditu.

3. **Babes Araudiak eragina duen eraikinen proiektuek izan behar duten berariazko dokumentazioa.**

Obra-proiektua Babes Araudiak eragina duen eraikinari buruzkoa denean, gainera, dokumentu berezi hauek erantsi beharko dira:

- a) Txosten historikoa. Bertan eraikinaren jatorrizko ezaugarriak eta eboluzioa deskribatuko dira, balio historikora egokitzeko garapen eta zehaztasun mailarekin.
  - b) Interesgarriak ziren jatorrizko eraikuntza-elementu edo elementu apaingarriak kontserbatu, eraberritu eta berriz jartzeko justifikazioa. Behar adina zehaztasuna duen dokumentazio grafikoa erantsi beharko da.
4. Aurreko ataletan aipatutako dokumentazioa derrigorrezkoa da, bai izapideak egiteko aurkeztutako Proiektua Oinarrizko Proiektua denean, baita Oinarrizko Proiektua eta Gauzatze Proiektua denean ere.

2.4.7 ERAIKIN BERRIAK EGITEKO PROIEKTUEI BAIMENA EMATEARREN ESKATU BEHARREKO DOKUMENTAZIOA.

1. **Ekintza-mota guztientzat dokumentazio orokorra.**

Eraikintzako baimenaren izapideak egiteko proiektuek kasu bakoitzean aplikagarria zaien araudi teknikoetan, Arau Subsidiarioetako berariazko araudietan edo udal-argibideetan eskatutako dokumentazioa izango dute eta, gainera, hurrengo dokumentazio orokorra:

- a) Kanpoko bukatuen txostena. Ehundurak eta kalitateak eta horien koloreen lagina edo laginak erantsiko dira.
- b) Fatxadaren planoak, 1:50 eskalan, kolorez.
- c) Hiri-ingurune hurbilean dagoen eraikinaren altxaketa aurkeztuko da. Horretarako, solairu eta fatxadek orain duten egoeraren eta Proposamen Adierazgarriaren planoak 1:100 edo 1:200 eskalan eskuratu ahal izango dira, aldeztuz aurretik Udaleko Zerbitzu Teknikoei eskatuta.
- d) Fatxadetako Arotzeria, sarrailak eta beste eraikuntza elementu edo elementu

apaingarrien konponbideen xehetasunak, 1:20 eskalan gutxienez. Arreta berezia jarriko zaie balkoietako xehetasunei.

Begiratokiak proiektatuko balira, horien altxaketak eta ebaketak zehaztuko dira, gutxienez 1:20 eskalan.

Estalkiak dituen elementuen xehetasunak (txapitulak, txapitula itxura duten atikoak eta tximiniak) gutxienez 1:20 eskalan.

2. Dokumentazio hori derrigorrezkoa da, bai izapideak egiteko aurkeztutako Proiektua Oinarrizko Proiektua denean, baita Oinarrizko Proiektua eta Gauzatze Proiektua denean ere.

### **III. TITULUA**

## **HIGIEZINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO ARAU-EMATEA**

### **1. KAPITULUA**

#### **HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK**

##### **3.1.1 HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO JABEEK DITUZTEN BETEBEHAR OROKORRAK.**

1. Eraikin, lursail, hormirudi eta instalazioen jabeek segurtasun, osasungarritasun eta apainketa publiko egoeran kontserbatu beharko dituzte, Lurzoruaren Legeko 245. artikuluan araututakoari jarraiki.
2. Kontserbazio-betebehar honen barnean egongo dira ondorengo obra-motak:
  - a) Eraikinak, lursailak, hormirudiak eta mota guztietako instalazioak segurtasun, osasungarritasun eta apaindura publikoko baldintza espezifikoeetan mantentzea helburu duten lanak eta obrak. Lan eta obra horietan eraikinak bereak dituen elementu eta zerbitzuak egoki erabili eta funtzionatzea ziurtatutako da eta osagaiak berriz modu arruntean jarri beharko dira.
  - b) Gauzaterakoan kostuak orain higiezinak duten balioaren % 50 gainditu gabe eraikinak eta instalazioak lehen zuten segurtasun eta osasungarritasun egoerara bueltatzeko obrak, edo erabiltzearen oinarriko baldintzak mantentzeko direnak. Lehenengo kasuan egonkortasuna arriskuan jarriko luketeen elementu kaltetuak konpondu eta finkatu beharko lirateke. Multzo honen barruan leudeke ere higiezinari gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apainketa baldintzez hornitzera bideratutako obrak. Gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apainketa baldintzak kapitulu honetan zehazten dira.

##### **3.1.2 ERAIKINEN GUTXIENEO SEGURTASUN, OSASUNGARRITASUN ETA APAINKETA PUBLIKORAKO BALDINTZAK.**

Aurreko artikuluan araututakorako gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apainketa publikorako baldintzak dira Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko III. Eranskinean zehaztutakoak eta bereziki ondorengoak:

###### **a) Segurtasun-baldintzak:**

Egiturazko elementu bertikalak eta horizontalak, forjaketak eta bestelakoak, beren funtzio hauskaitza bermatu beharko dute, berariazko egiturazko eta eraikuntzako sistemekin eta eraikinaren erabilera-baldintzekin bat.

Estalkiek eta itxiturek euri eta hezetasunetik babesteko behar bezalako iragazgaitasun-baldintzak izango dituzte.

Fatxadetako estaldurak, teilategalak edo erlaitzak, balkoietako irtenak, begiratokiak eta bestelako kanpo-elementuak kontserbazio-egoera onean egongo dira eta pertsona nahiz ondasunen segurtasuna bermatuko dute.

Sartzeko elementuek, atariak, eskailerek eta beste elementuek erabiltzeko behar diren baldintzak izango dituzte.

Erorketak saihesteko elementuek, besteak beste, balaustreak eta bestelakoak, egoera onean egon beharko dute.

b) **Osasungarritasun-baldintzak.**

Eraikinek elektrizitate-hornidurarako, ur-banaketarako eta saneamendurako instalazioak izango dituzte, funtzionamendu-egoera onean.

Beste zenbait instalazio izanez gero, horiek ere egoera onean egon beharko dute.

Eraikinak eta barnean edo ondoan dauden espazio libreak garbitasun eta osasungarritasun egokiak izango dituzte.

Dauden etxebizitzek Plan Bereziaren Ordenantzetan finkatzen diren instalazioak, garbi-ikuzketa zerbitzuak eta sukaldeak izan beharko dituzte.

c) **Apainketa-baldintzak.**

Eraikinaren fatxadek eta kanpo-elementuek kontserbazio-egoera onean egon beharko dute. Horretarako, materialak, eraikuntza-osagaiak eta bukatuak garbitu, konpondu edo berriz jarri beharko dira. Betebehar honetatik kanpo gelditzen dira bat ez datozen, egokiak ez diren edo Antolaketatik Kanpo deklaratu diren gorputzak edo elementuak.

### 3.1.3 HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO UDALAREN LAGUNTZA.

3.1.1. artikuluko b) epigrafeak aipatzen dituen obrak gauzatzearren kostuak bertan azaldutako mugak gaindituko balitu, eta higiezina kontserbatzeko gizarte-interesa edo erabilera publikoko interesak baleude, Lurzoruaren Legean aurrez ikusitako gehiegizko kostua ordaintzeko dirulaguntza eman ahal izango du Udalak auri-egoeran deklaratzeko. Eta jabeari higiezinaren oraingo balioaren % 50eko ehunekoaren barruan dauden beharrezko obrak gauzatzeko agindua emango dio.

## **2. KAPITULUA**

### **BABES-ARAUDIAK ERAGINA DUEN ERAIKINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO BERARIAZKO BETEBEHAR.**

---

#### **3.2.1 BABES-ARAUDIAREN NORAINOKOA ETA EKINTZEN ERABILERA PUBLIKOA.**

Eraikinak Babesteko Araudiak interes historiko-artistiko moduan katalogatutako eraikinetan horiek kontserbatu, babestu eta balioesteko, legezko neurriak aplikatu behar direla arautzen du.

Eraikinen jabeek betebehar espezifiko horiek bete beharko dituzte, Lurzoruaren Legeak, Espainiako Ondare Historikoa Babesteko Legeak eta Euskal Herriko Kultur Ondarearen 7/1990 Legeak, uztailearen 3koak, araututakoaren arabera.

Administrazio Publikoek eta, bereziki, Pasaiako Udalak eta Gipuzkoako Foru Aldundian eta Eusko Jaurlaritzan aginpidea duten organismoek partikularrei aipatutako obrak egiteko ekonomikoki lagun diezaiekete, horiek erabilera publikoa duten neurrian.

Laguntzak arautzeko Eusko Jaurlaritzak hiritartutako eta eraikitako ondarea birgaitzearren ekintza babestuetarako, aurrez ikusitako finantziazio-neurriak eta dirulaguntzak aplikatuko dira, alde batera utzita Administrazio Publikoek laguntza ekonomiko, tekniko nahiz kudeaketarako ezar ditzaketan jardunbide osagarriak.

#### **3.2.2 ERAIKINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO JABEEN BERARIAZKO DITUZTEN BETEBEHAR.**

1. Eraikinen jabeek horiek kontserbatuko direla bermatu behar dute eta, hala badagokie, osaketa arkitektonikoa nahiz interes historikoa eta ingurunearekiko interesa duten elementuak egokitzeko edo berreskuratzeko beharrezko obrak sustatu beharko dituzte, Babes Maila espezifikoarekin bat. Honez gain, Plan Bereziaren Konposizio eta Forma Baldintzetan ezarritakora doitu beharko dira.
2. Bereziki, Plan honen Araudiarekin bat ez datozen kanpoko elementuak dituzten eraikinen jabeek horiek deuseztatu egin beharko dituzte eta Plan Bereziako Konposizio eta Forma Baldintzen arabera, kasu bakoitzean eraikinaren ezaugarri arkitektoniko zehatzekin bat datozen elementuez ordezkatu beharko dituzte.

Betebehar bera dute etxabeen dauden komertzio-lokaletako titularrek, fatxada osoa edo horren zatia bat ez datorrenean.

3. Aurreko puntuan aipatutakoari dagokionez aplikagarriak izango dira BAT EZ DATOZEN ETA, BERAZ, EGOKITU BEHAR DIREN ELEMENTUEN eta INTERESGARRIAK DIREN ERAIKINETAN EGOKIAK EZ DIREN ELEMENTUEN Fitxetako zehaztapenak. Fitxa horiek eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzak deritzon Dokumentazioari erantsi zaizkio.

### 3.2.3 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OBRA ARRUNTAK.

Lurzoruaren Legeko 245. Artikuluan araututakoaren arabera, eraikinaren jabe izateagatik, kontserbazio-betebeharren mugen barnean dauden obrak dira. Hau 3.1.1. artikuluan zehazten da. Elementu interesgarriak lituzketen espazio publikoetarako fatxada, tartekorma eta patiorako fatxadetan obra arruntak ondorengoak dira:

- a) Paramentu bertikaletan luzituak, zarpeatuak eta pintura. Hormetan ikusitako egurrezko egitura-elementuak konpontzea.
- b) Dauden elementu arkitektoniko edo apaingarriak (besteak beste, teiltagealak, balkoietako taula eta balaustreak, sarrailak, moldurak, kanpoko arotzeria eta sarbideko ateak), egokitzearren kontserbazio, konponketa eta beste tratamendu berezi batzuentzako obrak.
- c) Komertzioetako aurrealdeak egokitzeko kontserbazio, konponketa eta beste tratamendu berezi batzuentzako obrak, beti ere oinarriak eraikinaren ezaugarri eta konposizio arkitektonikoari egokituta baleude.
- d) Bat ez datozen kanpoko elementuak deuseztatzea, besteak beste, errotuluak, hormirudiak, kableak, markesinak, etab.
- e) Interesa duten elementuak kontserbatu eta konpontzeko beste zenbait obra.

### 3.2.4 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OHIZ KANPOKO OBRAK.

1. Jabetza izateagatik eraikinak kontserbatzeko betebeharren mugak gainditzen dituzten obrak dira, beti ere Plan Bereziak babestutako elementu arkitektoniko eta apaingarrietan egingo balira.
2. Ohiz kanpoko obratzat hartzen dira bereziki elementu interesgarriak lituzketen espazio publikoetarako fatxadetan edo espazio pribatuetarako fatxadetan egindako hauek:
  - a) Fatxadetan aldatuta edo deuseztatuta dauden bukatu bereziak berreskuratzea. Bereziki, estaldura inkongruenteak erantsi diren fatxadetan, obra horien barnean sartuko dira bukatu horiek kentzea eta eraikinaren ezaugarri arkitektoniko eta historikoekin bat datozen bukatuez ordezkatzeta.

- b) Eraikinak jatorriz zituen elementu arkitektonikoa edo apaingarriak eraberritzeko edo berriz jartzeko obrak, desagertu direnean edo kalteagatik berreskura ezinak direnean. Obra hauen barnean sartuko dira, adibidez, balkoiak edo teilategal tradizionalak berriz jartzea deuseztatuta edo aldatuta baleude; leiho edo kanpoko ateetan egurrezko arotzeria berriz jartzea metalezko arotzeriaz ordezkaturata balego; jatorrizko balaustreak eraberritzea edo berriz jartzea, etab.
  - c) Fatxadaren jatorrizko antolaketa berriz lortzeko obrak. Obra hauen barnean daude, adibidez, fabrikako karelak gauzatzeagatik orain leiho bihurtuta daudenak lehen bezala balkoi-hutsuneak berreskuratzea eta arotzeria eta sarrailak jatorrizkoen arabera jartzea, balkoietan dauden komunak deuseztatzea, bat ez datozen ezaugarriak edo egokiak ez diren etxabeetako gorputz erantsiak egokitzea eta antzekoak.
3. Halaber, jatorrizko antolaketa nabarmenki aldatuta duten etxabeetako fatxadetan edo ostikoak edo egitura bertikaleko beste osagaiak ezkutatuko lituzketen elementuak edo eraikinaren konposizio arkitektonikoarekin bat ez datozen elementu apaingarriak dituzten komertzio-aurrealdeetan ohiz kanpoko obratzat hartuko lirateke Plan Bereziaren Konposizio eta Forma Baldintzekin bat aldatuta leudekeen jatorrizko aldeak lehengoratzearen bitartez edo elementu berriak instalatzearen bitartez forma aldetik egokiera eta integrazio koherentea lortzea ahalbidetuko luketenak.
  4. Eraikin laguntzaile isolatuetan materialak eta bukatuak egokitzea, ingurune historikoarekin bat ez datozen ezaugarriak balituzte.
  5. Halaber, kontzeptu honetan sartuko dira fatxadak berriz moldatzeko eta ingurune historikora egokitzeko obra orokorrak. Horretarako, Planak egindako Proposamen Adierazgarriak jarraituko dira.

### 3. KAPITULUA

#### **ERAIKINETAN BEHARREZKOAK DIREN OBRAK GAUZATZEKO ESKUHARTZE PUBLIKOA**

---

##### 3.3.1 KONTSERBAZIO-OBRAK GAUZATZEKO AGINDUAK.

Udalak eta, hala badagokie, Foru Aldundian edo Eusko Jaurlaritzan aginpidea duten organismoek jabeari titulu honen 1. Kapitulan jasotako gutxieneko segurtasun, osasungarritasun eta apainketa baldintzak bermatzeko beharrezko obrak gauzatzea aginduko diote.

Gauzatze agindua Administrazio horiek ofizioz edo edozein interesatuk eskatuta egin ahal izango dute.

Obrak jabearen kargura gauzatuko dira 3.1.2. artikuluko b) epigrafean ezarritako proportziora arte eta Udalaren kargura proportzioa gainditzen den unetik, 3.1.3. artikuluan araututako kasua ematen denean.

##### 3.3.2 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OBRAK GAUZATZEKO AGINDUAK.

1. Lurzoruaren Legeko 246. Artikuluan araututakoari jarraiki, Udalak eta, hala badagozkie, Foru Aldundian edo Eusko Jaurlaritzan aginpidea duten organismoek fatxadetan edo bide publikotik ikusten diren espazioetan kontserbazio- eta berritze-obrak gauzatzea agin dezakete, Plan honen Araudiarekin bat, estetikoki eta forma aldetik balioa emateko edo egokitzapen arkitektonikoa izateko.
2. Gauzatze aginduek ondorengoak bereiziko dituzte:
  - a) Jabeek kontserbatzeko dituzten betebeharren barruan dauden obrak, beraz, **interes arkitektonikoa duten obra arruntak** kontzeptuan sartuta daudenak.
  - b) Betebehar horiek gainditzen dituzten obrak, **interes arkitektonikoa duten ohiz kanpoko obrak** kontzeptuan sartuta daudenak.
3. **Obra arruntak** jabearen kargura gauzatuko dira, alde batera utzi gabe ekintza horiek gauzatze Administrazio Publikoek ezarritako laguntza ekonomikoak edo beste motako laguntzak lortu ahal izatea.
4. **Ohiz kanpoko obrak** agindua eman duen Erakundeak ordainduko ditu, Lurzoruaren Legean araututakoaren arabera.

### 3.3.3 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OHIZ KANPOKO OBRAK GAUZATZEKO JARDUNBIDEA.

Udalak **interes arkitektonikoa duten ohiz kanpoko obrak** gauzatzeko aginduak hurrengo jardunbideari jarraituz egin beharko ditu:

- a) Aginduarekin batera deskribapen-txostena eta obrak gauzatzeko beharrezkoak diren dokumentu grafikoak eta aurrekontua erantsiko dira. Halaber, ordaintze-moduak eta gauzatzen den bitartean kontrolatzeko jardunbidea aipatuko dira.

Jabeak idatziz obraren eduki eta aurrekontuekin ados dagoela aipatuko du. Gauzatu egingo da eta diru-kopurua Aginduan araututako baldintzetan jasoko du.

- b) Agindua obraren edukia orokorki deskribatzera mugatu ahal izango da eta jabeari eska diezaioke dokumentazio teknikoa eta aurrekontu berezia aurkeztea, hala badagokio, hori onartu eta ordaintzeko baldintzak ezartzearen.

### 3.3.4 OBRAK ORDEZ GAUZATZEA.

1. Jabeek gauzatzeko aginduetan eskatutako obrak behar den epean eta moduan egiten ez dituztenean, agindua luzatu duen Erakundeak Lurzoruaren Legean eta Administrazio Jardunbidearen Legean araututakoaren arabera, ordeztu egin ditzake.
2. Obrak higiezinak kontserbatzeko egin behar diren betebeharren barnean baleude edo egokitzapen arkitektonikoa egiteko obra arruntak balira, jabeek horiek ordaintzea eskatuko zaie, alde batera utzi gabe aplikagarriak izan daitezkeen zigorrek, beti ere 3.1.2. artikuluko 2.b) epigrafean ezartzen den proportzioaren barnean.
3. 1. Atalean jabeen betebeharrak orokorretatik kanpoko gotortze- edo konponketa-obrak balira, edo **interes arkitektonikoa duten ohiz kanpoko obrak** balira, ezin da eskatu horiek ordaintzea.

## **4. KAPITULUA**

### **ERAIKINETAN AURRI ETA ERAISPEN EGOERAN AITORTZEN DIREN KASUAK**

#### **3.4.1 AURRIA AITORTZEKO KASUAK.**

1. Lurzoruaren Legeko 247. Artikuluan araututakoarekin bat, eraikuntzaren bat edo horren zatiren bat aurri-egoeran badago, Udalak ofizioz edo edozein interesatuk eskatuta, egoera hori aitortuko du eta osoa edo zati bat eraistea erabakiko du jabeari eta bizilagunei entzun ondoren, hori galaraziko lukeen berehalako arriskua badago izan ezik.
2. Lurzoruaren Legearen 247. Artikuluaren arabera, aurri-egoeran aitortuko da ondorengo kasuetan:
  - a) Lursailaren balioa kenduta, eraikinaren edo solairu kaltetuaren oraingo balioa egin beharreko obren kostuaren balioa baino ehuneko 50 baino txikiagoa denean.
  - b) Eraikinak egiturazko edo oinarrizko elementuen neke orokorra duenean.
  - c) Obrak gauzatzea beharrezkoa denean eta eraikina antolaketatik kanpoko egoeran dagoelako baimena ematea ezinezkoa denean.
3. Jabeak Udalak erabakitakoa beteko ez balu, bigarrenak gauzatuko ditu behartuta dagoenaren kargura.
4. Atzerapenagatik presa eta arriskua balego, Udalak edo Alkateak bere ardurapean, segurtasun arrazoiak direla eta, higiezinaren bizigarritasunari eta betetzen dutenen aterarazteari buruz beharrezko xedapenak egingo ditu.
5. Aurriaren aitortzarekin higiezina automatikoki Orube eta Hiritartu gabeko Lursailen erregistroan sartuko da Lurzoruaren Legeko 1. Sekzioko V. Kapituluan araututakoaren eta legez aplikagarriak diren beste xedapenekin bat.

#### **3.4.2 ERAIKIN BABESTUAK AURRIAN AITORTZEA.**

1. Eraikin babestu batekin aurriaren espedientea hasiko balitz, Udalak Ondare Historiko eta Kulturala babesteko aginpidea duen Administrazioari jakinaraziko lioke egoera hori indarrean dagoen legerian aurrez ikusitako zaintze-neurriak hartzeko.
2. Berehalako premia eta arriskua balego, Udalak pertsonengan kalteak saihesteko beharrezko neurriak agindu beharko ditu. Derrigorrez gauzatu beharko liratekeen obrek ez dute beharrezkoa ez den eraiste-ekintzarik egingo eta, gainera, interesgarriak diren elementuak berriz jartzea aurreikusiko da teknikoki

desmunta edo ken daitekeenean.

3. Edozein kasutan eraikinak eraisteko baldintzei buruzko 3.4.4. artikuluan araututakoa aplikatuko da.

### 3.4.3 ANTOLAKETATIK KANPOKO KALIFIKAZIOA AURRIA AITORTZEKO KASU GISA.

Lurzoruaren Legeko 247. Artikuluaren arabera, Plan Berezi honek eraikinari Antokaletatik Kanpoko kalifikazioa ematen badio, aurria aitortzeko arrazoitzat hartuko da.

### 3.4.4 ERAIKINAK ERAISTEKO BALDINTZAK.

1. Eraikin bat edo honen zatia aurri-egoeran aitortzen denean, jabea aipatutako epean eraistea behartzen du, kontserbatzeko betebeharrak ez betetzearen edo zabarkeriaren ondorioz eragindako erantzukizuna maila guztietan alde batera utzi gabe.
2. Babes Araudiak edozein mailatan (P1, P2 eta P-) eragina duen aurrian aitortutako eraikinak ezingo dira eraitsi nahiz eta aurrian aitortu. Dena dela, aitorpenak leudekeen alokera-kontratuen ebazpenerako aurreikusitako legezko ondorioak izango ditu.

Dena delakoa, Babes Mailaren arabera, eraikin bakoitzan elementu babestuak mantenduko dira.

3.4.6. artikuluko baldintzen arabera edo Planaren Araudiak aurrez ikusiko balu, salbuespenez eraikina eraistea eta berriz eraikitzea onartzen da.

Udalak jabeari eraikina konpontzea eska diezaioke eta obrak oraingo balioaren % 50 gaindituko balu ordaintzeko konpromisoa hartuko luke.

3. Derrigorrezkoa izango da Udalean eraikinaren Eraiste Proiektua eta Eraikitzeko Oinarrizko Proiektua aldi berean aurkeztea.

Udalak eraisteko baimena emango du Eraikuntzaren Oinarrizko Proiektuak Plan Berezi honen Eraikitze Baldintzak eta Konposizio eta Forma Baldintzak betetzen dituela egiaztatu ostean soilik.

Gehienez 6 hilabeteko epea ezarriko da eraistearen obrak amaitu eta eraikitzeko obrak hasten diren bitartean.

### 3.4.5 ERAIKIN BABESTUAK BOTATZEN DIREN KASUETAN ZIGORRAK.

Babes Araudiak edozein mailatan eragina duen eraikina baimenik edo gauzatzeko agindurik gabe edo dokumentu horien baldintzei egokitu gabe osorik edo zati bat botako balitz, higiezinaren jabeari eta gauzatu dutenei elkertasunez berriz eraikitza behartuko zaie, alde batera utzi gabe indarraldian dagoen legeriarekin bat zigor ekonomikoak ordaintzea.

### 3.4.6 SALBUESPENEZ ERAIKIN BABESTUAK ERAITSI ETA BERRIZ ERAIKITZEKO BALDINTZAK.

P2 edo P3 mailaz babestutako eraikina aurri-egoeran dagoenean eta konfigurazioa zehazten duten egiturazko elementuak gotortzea edo konpontzea oso zaila denean, botatzea eta berriz eraikitzea onartu ahal izango da, aldez aurretik Udaleko Zerbitzu Teknikoek aldeko txostena egiten badute eta horiek finkatuko lituzketen zehaztapenekin bat.

Gutxienez 1:100 eskalan oraingo egoeraren altxaketa aurkeztuko da. Halaber, behar bezalako eskalan berriz eraiki beharko lirakeen elementu guztien xehetasunak, besteak beste, teiltagealak, balkoiak, etab., aurkeztuko dira. Horiez gain, argazki dokumentazio xehetua erantsiko da.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek berriz jartzeko desmuntatu beharreko elementuak zehaztuko dituzte, hala nola teilak, sarrailak, balaustreak, teiltagealak, etab.

Jabeak desmuntatu eta berriz jarri beharko diren elementuak zaintzeko bilketa-baldintza egokietan izango direla justifikatu beharko du.

Bereziki, alderdi hauek zainduko dira:

- a) Harrizko hormak agerian baleude, berriz jartzea bermatuko da.
- b) Kanpoko horma berrien benetako eta itxurako lodiera dagoenaren berdina izango da.
- c) Estalkiaren forma eta makurdura dagoenaren bera izango da edo, hala badagokio, N-3 Araudi Planoetan zehaztutakoa.

Berriz eraikitzeko baldintzak eraikinaren kalifikaziora egokituko dira P2 edo P3a mailatan; derrigorrezkoa izango da barruko elementu tipologikoak erreproduzitzea, hala nola eskaileretako gunea edo etxebizitzaren berariazko tipologia. P3b mailarekin kalifikatutako eraikinetan barruko antolaketa librea izango da eta joera ohituraz Pasaian izan den tipologia aplikatzea izango da.

## IV TITULUA

### EKINTZA-MOTAK ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

#### 1. KAPITULUA

### EKINTZA-MOTAK ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

#### 4.1.1 KONTZEPTU OROKORRAK: DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRAK ETA PARTZIALAK

1. Dauden eraikinetan obren edukia zehazteko eta baldintzak nahiz eragina arautzeko, bi ekintza-mota zehazten dira:

- a) Ekintza Orokorrak.
- b) Ekintza Partzialak.

#### 4.1.2. "DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRA" KONTZEPTUA

1. Dauden eraikinetan **Ekintza Orokortzat** hartuko dira eraikin osoan edo gutxienez elementu komunetan eta instalazio orokorretan eragina dutenak elementu horiek duten legezko zehaztapenaren arabera.
2. Halaber, **Ekintza Orokorrak** kontzeptuaren barnean sartuko da eraikinean obra egingo den azaleraren m<sup>2</sup> erabilgarriko Gauzatze Arurekontu Materialak Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat indarrean dagoen Moduluaen % 40 gainditzen duen edozein obra-mota.

#### 4.1.3. DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKOR MOTAK

1. Dauden eraikinetan ondorengo **Ekintza Orokor** motak zehazten dira:
  - 1) Eraberritze Zientifikoa.
  - 2) Eraberritze Iraunarazlea.
  - 3) Iraunarazpena eta Apainketa.
  - 4) Gotortzea.
  - 5) Berriztatzea.
  - 6) Handiagotzea.
2. Ekintza-mota hauen izena eta edukiak Eusko Jaurlaritzako 189/1990 Dekretuaren I. Eranskinean araututakoak dira.
3. Obra-mota hauetako edozeinek 4.1.2. artikuluan finkatutako bi baldintzetako bat ez balu beteko, **Ekintza Partzialtzat** hartuko da.

#### 4.1.4. ERAISTEKO EDO ERAIKIN BERRIA EGITEKO EKINTZA OROKOR MOTAK.

1. Eraisteko edo eraikin berriak egiteko ondorengo **Ekintza Orokor** motak zehazten dira:
  - 1) Espazio libreak sortzeko eraistea.
  - 2) Eraitsitakoarekiko desberdina den eraikin berriaz ordezkatzeko eraistea.
  - 3) Eraitsi eta berriz eraikitzea.
  - 4) Orube edo aurriaren gainean eraikin berria.

#### 4.1.5. "DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA PARTZIALAK" KONTZEPTUA.

1. Elementu komunetan edo instalazio orokorretan soilik edo norberarenak diren etxebizitzan, lokalen eta erakinen beste zatien elementuetan eragina duen edozein obra-mota sartzen da bakarrik egiten denean, Ekintza Orokoren barruan sartu gabe.

Adibidez, ondorengoak sar daitezke:

- 1.) Egitura edo eraikuntzako elementuak mantendu, konpondu edo finkatzeko obrak.
  - 2.) Instalazio orokorrak konpontzea edo daudenez ordezkatzeko edo berriak jartzeko instalazio berriak.
  - 3.) Eraikinen fatxadak eta kanpoko elementuak arkitektonikoki egokitzeko ekintzak.
  - 4.) Etxabean dauden lokaletako fatxadak egokitzeko obrak.
  - 5.) Eraikinetan etxebizitzak, lokalak edo espazio libreak moldatzeko obrak.
2. Obrek duten eraikuntza-ezaugarriak alde batera utzita, **Ekintza Partzialtzat** hartuko dira:
    - a) Eraikinean obra egingo den azaleraren m<sup>2</sup> erabilgarriko Gauzatze Aurrekontu Materialak Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat indarrean dagoen Moduluaren % 20tik beherakoak diren mantentzeko, konpontzeko edo gotortzeko direnean.
    - b) Eraikinean obra egingo den azaleraren m<sup>2</sup> erabilgarriko Gauzatze Aurrekontu Materialak Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat indarrean dagoen Moduluaren % 40tik beherakoak diren etxebizitzak eta lokalak moldatzeko obrak.

- c) Aurreko ataletan aipatutako ekintzak batuko balira, obra-mota bakoitzaren modulu ekonomikoa aplikatuko da.

## **2. KAPITULUA**

### **DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRAK**

#### **4.2.1 ERABERRITZE ZIENTIFIKOA EGITEKO EKINTZAK**

1. Eraberritze zientifikoa da balio arkitektoniko edo historiko berezia duen eraikinean jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak kontserbatu edo lehengoratzeko helburu orokorrarekin egindako ekintza.

Kontzeptu honen definizio orokorra Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean gauzatutakoa da.

2. Eraikinak gehienez bere jatorrizko konformazioa kontserbatzen duenean, ekintza eraberritzaileak gauzatzeko justifikazioa egin beharko da alde batera utzita kontserbazio-egoera.

Eraikinaren jatorrizko zatiak edo elementu bereziak desagertu direnean, lehengoratzea onartuko da, beti ere jatorrizko ezaugarriei buruz nahiko informazio baldin badago eta obrak bere material eta bukatuekin bat gauzatzen badira.

Desagertutako zati edo elementuei buruz informazio eta dokumentaziorik ez balego edo nahikoa ez balitz, edo aldaketak atzeraezinak balira, ekintza analogikoak saihestea gomendatzen da eta obrak integrazio eta koherentzia formalaren irizpideekin garatzea, baina diseinu desberdinetan.

3. Eraikinean aldi historiko desberdinetako zatiak sartzen direnean, jatorrizko eraikinarekin elementuek duten koherentzia eta elementu horiek berez duten balio arkitektoniko edo apaingarria aztertu beharko da. Kritiko ebaluatuko da esku hartzeko metodoa. Ondorio hauek izan ditzake:

- a) Elementu estratifikazio horren kontserbazio osoa edo partziala.

- b) Horiek kentzea eta jatorrizko konformazio tipologikoa eta arkitektonikoa lehengoratzea edo horrekin bat datorren diseinu berriaren irtenbidea konfiguratzeko. Horretarako, espazioaren kontzepzioa eta jatorrizko elementu arkitektonikoak eta eraikuntza-elementuak baloratuko dira.

4. Dena dela, instalazioak edo sarbideak edo suteez babestekoak edo eraikinean ekintza baimenduak egokiro garatzeko eskatutako Arau Teknikoei buruzkoak funtzionalki egokitzeko obrak onartuko dira, beti ere ez badira degradatzen konformazio tipologikoa eta balio arkitektonikoa.

Dena dela, trenkadak aldatzea onartzen da. Zatiketa-elementuak, manparak osatzen dituztenak eta guzti, eraikinaren egitura tipologikoa jarraituz egitea saiatu beharko da.

5. Bereziki, Eraberritze Zientifikoa egiteko ekintzak aurrez ikus dezakete Eusko Jaurlaritzako 189/1990 Dekretuaren I. Eranskineko III.3. Kapituluan aipatutako obrak.

#### 4.2.2 ERABERRITZE IRAUNARAZLEA EGITEKO EKINTZAK.

1. Eraberritze Iraunarazlea balio arkitektoniko berezi aipagarririk ez duten eraikinetan egindako ekintzak dira; ondare eraikiaren zati interesgarria osatzen dute baina ez dituzte baimendutako berariazko erabilerarako baldintzak egokiak, bai narriatuta daudelako, bai huts funtzionalak dituztelako, bai barneko banaketa egokia ez delako. Jatorrizko egitura-banaketa eta konfigurazio arkitektonikoa ahalik eta gehien edo guztiz kontserbatzeko obrak gauzatzearen bidez erabiltzeko egokitzea izango dute helburu.

Kontzeptu honen definizio orokorra Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean gauzatutakoa da.

2. Eraberritze Iraunarazlea egiteko ekintzek fatxadetako nahiz kanpoko elementuetako ezaugarri arkitektonikoak eta formalak kontserbatu, balioa eman edo, hala balegokie, berreskuratzeko beharrezko obrak derrigorrez egitea eskatzen dute. Berdina egin beharko da interesgarriak diren barneko elementuen, hala nola atariak eta eskaileren ezaugarri arkitektonikoa eta formalak kontserbatu, balioa eman edo berreskuratzeko. Era berean, bat ez datozen elementuak deuseztatuko dira, Plan Bereziaren Eraikuntzarako Antolaketa Planoek edo eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzek definitzen dutenaren arabera.
3. Eraberritze Iraunarazlea egiteko Ekintzei dagokienez hiru kategoria bereizten dira (A, B eta C) 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean azaldutakoarekin bat.

Xedapen honek Kategoria bakoitza aplikatu behar zaion eraikinaren ezaugarriak zehazten ditu eta bakoitzak eskatzen duten obra-mota adierazi ere.

Plan honen eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzek Eraberritze Iraunarazlea egiteko Ekintzak aplikatuz gero, aplikagarria zaien Kategoria (A, B edo C) zehazten dute.

Bereziki, Kategoria bakoitza aplikatzeak egiturazko elementuetan obrak gauzatzean ondorengo berariazko ondorio dituzte:

- a) A Kategorian ezingo dira aldatu ez kotak ezta egiturazko elementuen posizioak ere, hala nola hormak, forjaketa, eskailerak eta estalkia, alde batera utzita beraiekiko ekintza finkatzeko edo ordezkatzeko den.
  - b) B Kategorian forjaketaren kotak aldatzea onartzen da, beti ere leihoen eta erlaitzaren lerroaren kotak finkoak mantentzen badira.
  - c) C Kategorian erdi eraitsiak dauden eraikinetan aritzen da eta obrek jatorrizko egiturazko baldintzak lehengoratzera izango dute helburu.
4. Etxebizitzetarako erabiliko diren eraikinen kasuan, eraikinaren Egitura eta Eraikuntzaren Egokitze Mailetako baldintzak eta etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak lortu beharko dira. Horiek Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko III. Eranskinaren arabera Plan Bereziak zehaztutakoak dira.

#### 4.2.3. IRAUNARAZI ETA APAINTZEKO EKINTZAK

- 1. Iraunarazi eta Apaintzeko Ekintzak dira Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean zehaztutakoak. eraikinaren Egitura eta Eraikuntzaren Egokitze Mailetako baldintzak eta etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak lortzeko beharrezko obrak dira, bai bakarka bai osorik, eraikinaren egiturazko egonkortasunean eragina duten obrak izan ezik. Azken horiek Eraberritze Ekintzak kontzeptuetan sartzen dira, edozein aldaeratan, Finkatzeko edo Berriztatzeko.
- 2. Iraunarazi eta Apaintzeko Ekintzak eraikin babestuetan nahiz babesik ez dutenetan gauza daitezke. Eraikin Babestuetan ezaugarri tipologiko eta balio arkitektoniko eta historikoekin koherentzian egin beharko dira.

#### 4.2.4. GOTORTZEKO EKINTZAK.

- 1. Gotortzeko Ekintzak dira Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean zehaztutakoak. Eraikinaren egonkortasuna hobetzeko obrak dira beti ere. Horrez gain, Egitura eta Eraikuntzaren Egokitze Maila eta etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak lortzeko edozein obra-mota sartu ahal izango da.
- 2. Gotortzeko Ekintzen bidez dauden egiturazko elementuak indar, zorrotz hartuta, edo ordezkatu daitezke. Eraikin Babestuetan ordezkatzeko aplikagarriak diren eskaerak bete beharko lituzke; posizio, neurri edo material- eta eraikuntza-

-ezaugarrien erreprodukzioari dagokienez. Egiturazko elementuak ordezkatzeko obrek forjaketa kota pixka bat alda dezakete, baina finko mantenduko dituzte erlaitzaren eta leihoen kotak, erakin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzak bereziki debekatzen duen kasuetan izan ezik.

#### 4.2.5 BERRIZ ERAIKITZEKO EKINTZAK.

1. Berriz Eraikitzeako Ekintzak dira Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean zehaztutakoak. Balio arkitektoniko berezirik ez duten eraikinetan bakarrik aplikatuko da, edozein motatan Eraberritze Ekintzak gauzatzea aholkatzen dutenean. Eraikin Babestuetan, oso aldatuta eta eraikuntza aldetik berreskuratu ezinak direnetan, berriz eraikitzea onartzen da C kategoriako Eraberritze Iraunarazlearen parekoa; horretarako, 3.4.6. artikuluan adierazitako jardunbideak aplikatuko dira.
2. Eraikinek babesik ez dutenean, Berriz Eraikitzeako Ekintzek Plan Bereziaren Baldintza Estetiko eta Formalen araberako kanpoko konfigurazioa gauzatzea eskatuko dute.
3. Eraikinaren kalifikazioa alde batera utzita, Ekintza horiekin beti ere bat ez datozen elementuak edo egokiak ez direnak kenduko dira. Elementu horiek eraikin bakoitzaren Fitxak adieraziko dira edo Udaleko Zerbitzu Teknikoek identifikatuko dituzte.
4. Udaleko Zerbitzu Teknikoek hala uste badute, Berriz Eraikitzearen ordezkatzeko eta Eraikin Berria egiteko Ekintzak gauzatzea eska dezake, eraikinaren tipologia edo barneko antolaketa egokiak ez direnean.

#### 4.2.6 BERRIZTATZEKO EKINTZAK

1. Berriztatzeko Ekintzak dira Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko I. Eranskinean zehaztutakoak. Iraunarazi eta Apaintzeko edo Gotortzeko obrak sar daitezke eta, gainera, barneko espazioen banaketa eta egiturazko zenbait elementu horizontal nahiz bertikalen posizio, kota, forma eta neurriak aldatzeari dagozkionak. Eskailerak eta estalkia eta kanpoko eta barneko fatxadak ere alda daitezke. Kasu bakoitzean eraikinaren kalifikazioak eskatutako baldintzak aplikatu beharko dira.
2. Berriztatzeko Ekintzen bitartez barneko espazioaren egiturazko konfigurazio eta antolaketa partzialki, asko edo erabat aldatu ahal izango da, baina beti ere ixteko elementuak, hots, fatxadak eta estalkia, mantendu beharko dira eraikinaren bolumena zehazten baitute.
3. Berriztatzeko obrak egiteko baimena ematen den eraikin babestuetan fatxaden jatorrizko konfigurazioa mantendu beharko da eta egokiak ez diren edo bat ez

datozen elementuak deuseztatu. Kasu bakoitzean fatxadaren antolaketa Eraikinaren Araudiak baimena ematen duenera egokitu beharko da.

4. Babesik gabeko eraikinetan, berriztatze osorako edo gehienerako ekintzak egiteko baimena ematen denean, fatxadak, eta hala badagokie, estalkiak Planaren Baldintza Estetiko eta Formal eta eraikinaren Araudi Berezien arabera berriz konposatu beharko dira.
5. Berriztatze Ekintzek edozein kasutan Eraikinaren Egitura eta Eraikuntza Egokitzapen Maila eta Bizitzeko Gutxieneko Baldintzak lortzea ahalbidetuko dute. Horretarako, beharrezkoa balitz, barneko patioak edo daudenak aldatu beharko lirateke, baita ataria, eskaileretako gunea eta sarbideko sarearen beste elementu batzuk ere aldatu beharko dituzte Planaren Araudietara egokitzeko.

#### 4.2.7 HANDIAGOTZEA EKINTZAK.

1. Handiagotzeko ekintzak eraikinaren eraikitako azalera gehitzea helburu dutenak dira.
2. Handiagotzeko ekintzak erabiltzeko baldintza oso egokiak dituztenean soilik egin daitezke bakarka. Bestela, bakarrik baimena emango zaie eraberritzeko edo berriz egituratzeko ekintzekin batera gauzatzen direnean.

Bat ez datozen fatxadak edo kanpoko elementuak dituzten eraikinetan soilik baimena emango zaie batera horiek berriz antolatzeko eta egokitzeko obrak gauzatzen direnean.

3. Babes Araudiak eragina duen eraikinetan oraingo antolaketa eta fatxadarekin koherentzia formala eta konposizio-integrazioa duten irizpideekin handiagotuko da. Hala eta guztiz ere, ez dira eskatuko irtenbide errepikatuak eta mimetikoak zehatz-mehatz, Udaleko Zerbitzu Teknikoek bereziki hala zehazten duten kasuetan izan ezik.
4. Handiagotzea Udalaren titulartasuna duen lurzoruaren gainean egingo balitz, Udalak doako lagapena egin dezake hiri-paisaia hobetzen laguntzeagatik, ekintzak interes publikoa duela erabakiko balu, adibidez, bat ez datozen eraikinak deuseztatzeagatik edo horma itsuek sortutako arazoei irtenbidea emateagatik edo edozein motatako ingurune hutsak edo huts estetikoak konpontzeagatik.

### 3. KAPITULUA

#### **ERAISTEKO, ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EDO BOLUMETRIA BERRIZ ANTOLATZEKO EKINTZAK.**

---

##### 4.3.1 ERAISTEKO EKINTZAK.

Eraisteko ekintzak hainbat taldetan multzokatzen dira:

- a) Bat ez datozen elementu erantsiak edo instalazioak edo eraikinarekiko bigarren mailako eraikinak eraistea.
- b) Eraikin bat partzialki eraistea.
- c) Eraikin bat erabat eraistea.

##### 4.3.2 ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EKINTZAK.

Kontzeptu honetan obra-mota desberdinak sartzen dira:

- a) **Berriz eraikitze**ko. Lehendik bazegoen baina desagertuta dagoen edo alde zurretik eraitsi den eraikina guztiz edo zati batean erreproduzitzea jatorriz betetzen zuen tokian, eraikuntza-analogia bermatzen duten irizpideekin.

Kontzeptu honen barnean sartzen dira eraikin babestu guztia edo elementuak erreproduzitzeko obrak ere, eraisteko baimena eman denean, egiturak izugarriko kalteak zituenez, atzeraezinak baitziren edo gaizki eraikita baitzegoen.

Dena dela, 3.4.6. artikuluan finkatutako baldintzak aplikatuko dira.

- b) **Planta berrikoak**, hutsik dauden orubeetan edo zegoen eraikina alde zurretik eraitsi denean.

##### 4.3.3 ANTOLAKETATIK KANPOKO ERAIKINAREN BOLUMETRIA BERRIZ ANTOLATZEKO ETA, ONDORIOZ, INTEGRATZEARREN ERAIKIN BERRIA EGITEKO EDO BERRIZ EGITURATZEKO EKINTZAK.

1. Bolumentria berriz antolatze
ko ekintzak dira hiri-ingurune historikoarekin bereziki bat ez etortzeagatik FS Mailan, Antolaketatik Kanpo, kalifikatutako eraikinentzat zehaztutakoak.2. Kanpoko antolaketa beti ere Plan Bereziaren Konposizio eta Forma Baldintzetara egokituko da.

## 4. KAPITULUA

### EKINTZA PARTZIALAK

---

#### 4.4.1 FATXADAK KONTSERBATU, KONPONDU ETA EGOKITZEKO OBRAK.

##### 1. **Babes Araudiak eragina duen eraikinetan obrak**

Babes Araudiak eragina duen eraikinetan fatxadak eta kanpoko elementuak arkitektonikoki egokitzeko obrek helburu hau izango dute: fatxada eta kanpoko elementu multzoaren jatorrizko ezaugarri arkitektonikoak eta formalak kontserbatu, balioa eman eta, hala badagokie, berreskuratzea.

##### 2. **Babesik ez duten eraikinetan obrak Planaren Konposizio eta Forma Baldintzetara egokitzeko obrak**

Babes Araudiak eraginik ez duen eraikinetan fatxadak Planaren Konposizio eta Forma Baldintzetara Konpositibo eta Formaletara partzialki edo guztiz egokitzeko obrak bereiziko dira.

###### a) Egokitzapen partzialak egiteko obrak

Partzialki egokitzeko obren artean, besteak beste, ondorengoak sartuko dira: ingurunearekin bat datozen bukatu berriak gauzatzea; elementu apaingarriak, arotzeria edo sarrailak berriz jartzea, lehen bat ez zetozenez ordezkatu zena; elementu inkongruenteak deuseztatzea, hala nola errotuluak edo estalkietan erantsitako gorputzak; hutsuneak berriz irekitzea, etab.

###### b) Guztiz egokitzeko obrak

Guztiz egokitzeko obrek hutsuneak berriz irekitzearen bidez edo, hala badagokio, kanpora ateratzen diren gorputzak aldatu, bukatu eta eraikuntza edo apaindura-elementu berriak egin, eta abarren bidez fatxada berriz antolatzen dute, Plan Bereziaren Konposizio eta Forma Baldintza orokorrekin bat.

##### 3. Arkitektonikoki egokitzeko obrak, aipatutako edozein modalitatetan izanik ere, ekintza independente moduan baimenduko dira soilik ondorengo kasuan: egiturazko segurtasunak eta bere estalkietan iragazteko baldintzak dituztenean eta euri-urak kanporatzeko sarearen funtzionamendua egokia denean.

Eraikinak baldintza horiek ez dituztenean, baimena soilik horiek lortzea ahalbidetuko duten obrak batera gauzatzen badira emango da.

##### 4. Babesik ez duten eraikinetan Ekintza Orokorrak egiten direnean, beti ere fatxadak eta kanpoko elementuak erabat egokitu beharko dira eta Plan

Bereziaren Konposizio eta Forma Baldintzetara moldatu beharko dute.

#### 4.4.2 ETXEBIZITZAK ETA LOKALAK BIRGAITZEKO OBRA PARTZIALAK.

1. Bizitzeko etxebizitzak edo beste erabilera ematen zaien lokalak birgaitzeko obrak horien elementu pribatiboetan bakarrik eragina dutenak izango dira eta bizitzeko eta erabiltzeko baldintzak hobetzea dute helburu. Norberak bakarka sustatuko ditu.
2. Baimena izango dute soilik eraikinak egitura eta eraikuntza aldetik gutxieneko segurtasun baldintzak dituzenean, saneamendua duenean eta euriarentzat iragazgaitza denean edo baldintza horiek lortzera bideratutako obrak batera sustatzen direnean.

## V. TITULUA

### DAUDEN ERAIKIN ETA ORUBEEN KALIFIKAZIOA

---

#### I. KAPITULUA

---

#### DAUDEN ERAIKIN ETA ORUBEEN KALIFIKAZIOA

---

##### 5.1.1 KALIFIKATZEKO IRIZPIDEAK.

Dauden eraikin eta orubeak hainbat taldetan kalifikatzen dira, kasu bakoitzean baimena duten eta debekatuta dauden ekintza orokor eta partzial motak zehazteko helburuarekin, baita lehentasuna dutenak edo gomendatutakoak zehazteko ere.

Eraikinen kalifikazioa eraikinak berariaz dituen ezaugarri arkitektonikoa, baita balio historikoa eta ingurunearekiko nolakotasunak ere ebaluatzean oinarritzen da funtsean. Halaber, ekintzak eta erabilerak koherenteki zehazteko eragina duten beste alderdi batzuk izaten dira kontuan, besteak beste:

a) Erabilerarekiko tipologia eta antolaketa arkitektonikoa egokitzea

Alderdi honetan arreta bereziz aztertzen dira Pasaiako zenbait tipologia historiko, bizitzeko eta erabiltzeko baldintzetara egokitzea zailak direnak, hala nola oinplano estu eta sakona duten tipologiak, kasu batzuetan fatxada itsasadarrari begira duten eta, besteetan, egokitzekeo zailtasun handiagoak dira, fatxadek kaleetara ematen baitute eta mendi-mazelan sartuta baitaude.

b) Hiri-ingurunearen ezaugarriak

Pasaiako hiriguneetan hiri-irudi eta paisaia historikoaren konfigurazioan eragin maila desberdina duten eremuak bereizten dira. Adibidez, eraikin berriak nabarmenak diren eremuak, Donibaneko Bizkaia auzo zaharra edo San Pedroko hirigunearen hegoaldea, esaterako, eta eraikin tradizionalak dituzten eremuak, besteak beste, ia Donibane osoa, bereizten dira. Horregatik, eraikinen kalifikazioak ingurunearen ezaugarriak hartzen ditu kontuan eta hori antolatzekeo erabakigarriak diren irizpideak jarraitzen ditu.

c) Alboan dauden eraikinen edo eraikinaren ingurune hurbilaren antolaketa arkitektonikoa eta baldintza bolumetrikoak

Alderdi honetan, ehunean eurak gehienak izanik, tipologia historiko askoren heterogeneotasuna eta irregulartasuna ikusita, eta, halaber, eraikin berriak sartzeko izan den ordena gabezia eta arrazionaltasun urbanistiko murrizta kontuan hartuta, Plan Bereziak ez du aurreko b) puntuan aipatu den ingurune zabalaren baldintzak soilik kontuan izaten, baita alboan dauden eraikinen

ingurune hurbila ere. Berriz egituratu edo eraikin berriak egin behar diren kasuetan batez ere ekintzak nola arautu aztertzen du ondorengo helburuarekin: inguruneke -baldintzak hobetu eta inguruneke eraikinek inbrikazio egokiagoa izateko.

d) Kontserbazio-egoera

Ingurunearen ikuspuntutik soilik interesa duten eraikin zaharretan egiturak duen kontserbazio-egoera ebaluatzeak babeserako araudian sartu edo kanpo ustean eta babes-mailan eragina du ere. Irizpide nagusitzat ondorengo hartuko da kontuan: egitura oso kaltetuta dagoenean eta ezin daitekeenean atzera egin, koherenteagoa da ordezkatzera eraikin berriaren egokitzapena eta forma-ezaugarriak bermatzen badira edo kanpoko itxura kontserbatuta barrukoa guztiz berritzea.

5.1.2 DAUDEN ERAIKINAK ETA ORUBEAK OROKORKI KALIFIKATZEKO TALDE OROKORRAK.

Irizpide eta helburu hauen arabera ondorengo kalifikazio-talde orokorrak zehazten dira:

- 1) BALIO ARKITEKTONIKOAK, HISTORIKOAK EDO INGURUNEAREKIKO BALIOAK DITUZTEN ERAIKINAK

**P kalifikazioa. Babes Araudiak eragina duen Eraikinak.**

- 2) EZ BALIO ARKITEKTONIKORIK, EZTA INTERES HISTORIKORIK EDO INGURUNEAREKIKO INTERESIK ERE EZ DUTEN ERAIKINAK

**NP kalifikazioa. Babes Araudirik gabeko Eraikinak.**

- 3) ORUBEAK ETA LURSAILAK

**E kalifikazioa.** Orube edo orain aurrin daudenetan edo antolaketatik kanpo dauden eraikinak eraitsi diren orubeetan eraikin berriak egiteko aldi bateko ekintzak.

- 4) ANTOLAKETATIK KANPO DAUDEN ERAIKINAK.

Eraitsi behar diren eraikinak eta ordezkapenik ez dutenak izango espazio libreak sortzeko edo eraitsi beharrekoan ondoren eraikin berria egiteko.

Hurrengo Kapituluetan Multzo bakoitzean aplikatu diren irizpideak eta talde bakoitzaren barruan kalifikazio-mota edo mailak bereizteko irizpideak aurkeztuko dira.

## 2. KAPITULUA

### **BABES-ARAUDIAK ERAGINA DUEN ERAIKINETAN EKINTZAK ARAUTZEA (P KALIFIKAZIOA)**

---

#### 5.2.1 BABESTEKO IRIZPIDIEAK.

Babes Araudiaren eragina dute, orain duten babes-egoera eta jatorrizko ezaugarriekiko aldaketa maila alde batera utzita, balio arkitektoniko, tipologiko, eraikuntzazko edo ingurune-mailakoa duten eraikinek edo aitzin historikoko kultur formak eta bizitzeko bitartekoak gogorarazten dituztenak, horiek direla eta, kontserbatzea eta egokitzea justifikatzen dutenak. Irizpideak ondare arkitektonikoa eta historikoa zaindu eta berreskuratzea izan behar du.

Eraikin bakoitzak berariaz duen balioaren arabera kontserbazio-neurriak eta ekintza-baldintza bereziak ezartzen dira, Plan Bereziaren eremuan dauden eraikinen jatorri historikoak, ezaugarria tipologikoen eta arkitektonikoen duten desberdintasun nabarmenarekin koherentzian.

#### 5.2.2 BABES ARAUDIAREN ERAGINA DUTEN ERAIKINAK SAILKATZEA.

Babes Araudiaren eragina duten eraikinak ondorengo mailetan sailkatzen dira:

- P1 maila. Aparteko balio arkitektonikoa eta interes historiko edo kultural berezia duten eraikinak. Ez dira babes maila honetan sartzen balio horiek izan bazituzten ere, konfigurazio arkitektonikoan aldaketa garrantzitsuak eta atzeraezinak jasan dituzten eraikinak eta konfigurazioarekiko inkongruenteak direnak.
- P2 maila. Balio arkitektoniko eta historiko nabarmena duten eraikinak, multzo historikoaren konfigurazioan garrantzi handikoak, jatorrizko tipologia interesgarriekin edo aldatuta baina berreskura daitezkeenak.
- P3a maila. Herriko eszena historikoaren konfigurazioan modu egokian laguntzen duten fatxadak dituzten eraikinak, barneko egiturak ez du balio tipologiko edo arkitektoniko berezirik, baina bizitzeko eta erabiltzeko baldintza egokiak dituzte edo egoki daitezke aldaketa partzialak eragingo dituzten ekintzak gauzatu ostean.
- P3b maila. Herriko eszena historikoaren konfigurazioan modu egokian laguntzen duten fatxadak dituzten eraikinak, barneko egiturak ez du balio tipologiko edo arkitektoniko berezirik, baina bizitzeko eta erabiltzeko baldintzak ez dira egokiak eta aldaketa garrantzitsuak eragingo dituzten ekintzak gauzatu ostean egoki daitezke soilik.

### 5.2.3 ERAIKIN BABESTUEN KATALOGOA.

Babes Araudiak eragina duen eraikinek, edozein delarik bere babes maila, kontserbatu beharreko eraikin eta elementuen Katalogoan sartzen dira eta, beraz, legeri urbanistikoak arautzen dituen ondorioak izango dituzte eta, bereziki, Planeamendu Urbanistikoaren Araudiko IX. Kapituluko 5. Atalean eta Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko 13. artikuluan araututakoa.

Babesa eraikinarekiko eta bere elementu arkitektoniko eta apaingarriekiko osoa edo partziala izango da, Maila bakoitzerako arau orokorrek duten garrantzien arabera eta, hala badagokio, eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzekin bat.

### 5.2.4 P1 MAILA. ERAIKIN MULTZOAREN BABES OSOA.

#### 1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Babes-maila hau aparteko balio arkitektonikoa eta interes historiko eta kultural berezia duten eraikinei aplikatzen zaie.

Babes-maila honen barruan ez dira sartzen jatorriz balio horiek izanik, barneko antolaketan aldaketa garrantzitsuak eta atzeraezinak, antolaketarekin inkongruenteak eta kalitate arkitektonikorik ez dutenak jasan dituzten eraikinak.

Babes Maila hau eraikin oso gutxiri aplikatzen zaio. Etxebizitzetarako tipologiarik ez dutenak dira eta, besteak beste, Donibaneko Udaletxea eta San Juan eta San Pedroko eliza-parrokiak dira.

#### 2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

Eraberritze zientifikoa.

#### 3. **Baimena duten beste zenbait ekintza orokor**

Udaleko Zerbitzu Teknikoek aldeko txostena egin ostean, Gotortzeko, Iraunarazteko eta Apaintzeko baimenak emango dira.

Lehengoratzte-irizpideen arabera soilik gauzatuko dira eta 5. puntuan aipatzen denaren arabera.

#### 4. **Kanpo gelditzen diren ekintza orokor motak**

Berriztatzea, Handiagotzea, Berriz Eraikitzea, Eraistea eta ordezkatztea.

5. Babes maila honen barnean sartutako eraikinetan, Kultur Ondasun gisa kalifikatuta daudenak, ekintzak egin baino lehen Gipuzkoako Foru Aldundian aginpidea duten organoek onartu beharko dituzte.

6. **Baimena duten ekintza partzialak**

Ekintza orokorrak alde batera utzita ondorengo obrak egiteko baimena emango da: konpontzeko, kontserbatzeko eta gotortzeko obrak, instalazioen funtzionaltasuna lortzeko Suteez Babesteko Araudia, igogailu edo instalazio elektrikoari buruzko arau teknikoak betetzera bideratutako obrak eta antzeko obrak eta, oro har, 4.1.5. artikuluan Ekintza Partzialak kontzeptuan sartzen diren obrak.

5.2.5 P2 MAILA. ERAIKIN MULTZOAREN BABES OSOA.

1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Babes-maila hau aplikatuko zaie, nahiz eta monumentuak ez izan balio arkitektoniko eta historiko nabarmena duten eraikinei. Gainera, garrantzi handia izango dute multzo historikoaren konfigurazioan, jatorrizko tipologia interesgarriak dituzte eta erabiltzeko baldintzak egokiak dira ere. Tipologia negatiboki aldatu da baina berreskura daiteke.

Batez ere Etxe Jauregiek eta garrantzi txikiagoa duten beste etxe batzuek osatzen dute. Azken horien balioa ezaugarri arkitektoniko tradizionalak duten balio handian oinarritzen da. Gehienak bizitzeko erabiltzen dira.

2. **2. Baimena duten ekintza orokor motak**

Eraberritze zientifikoa.

3. **Baimena duten beste zenbait ekintza orokor**

Eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzak azaltzen duenaren arabera, ondorengo ekintzak egiteko baimena emango da:

A, B edo C Eraberritze iraunarazleak.  
Iraunarazpena eta apainketa.  
Gotortzea.

4. **Kanpo gelditzen diren ekintza orokor motak**

Berriztatzea, Eraistea eta ordezkatzeta, berez berriz eraikitzeko baimena ematen denean izan ezik.

5. Babes Mailan honen barnean sartuta dauden erakinetan, Kultur Ondasun gisa kalifikatuta daudenak, ekintzak egin baino lehen Gipuzkoako Foru Aldundian aginpidea duten organoek onartu beharko dituzte.

## 6. **Baimena duten ekintza partzialak**

5.2.4. artikuluko 6. atalean eta 4.1.5. artikuluan xedatutakoa aplikatuko da.

### 5.2.6 P3a MAILA. KANPOKO KONFIGURAZIOA ETA BARRUKO EGITURA TIPOLOGIKOA BABESTEIA.

#### 1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Babes-maila honen barruan sartzen dira ondorengo ezaugarriak dituzten eraikinak: kanpoko konfigurazioan nahiko balio arkitektoniko edo historikoa dute, eta tipologia, egitura-antolaketa eta barneko banaketa egokiak dituzte edo oso erraz egoki daitezke urbanistikoki komenigarriak diren erabilera berrietara. Dena dela, barneko antolaketak ez du babes osoa justifikatzen.

Bizitzeko eraikinetan, hirigune historikoaren zatirik handiena osatzen dutenetan, eraikin batek egitura-antolaketa eta barneko banaketa egokiak dituela esaten da Egitura eta Eraikuntza Egokitzapen Maila eta Gutxieneko Bizigarritasun Maila dituztenean edo Mailak hauek lor daitezkeenean barneko antolaketa guztiz edo hein handian aldatzea eragingo luketen berrikuntza ekintzarik egin gabe.

Ez dira Maila honetan sartzen, P3b mailan baizik, ondorengo ezaugarriak dituzten eraikinak: kanpoko balio horiek izanik eta jatorrian baldintza tipologiko egokiak izanik, gaur egun egitura aldetik oso hondatuta edo auri-egoeran leudekeenak eta, beraz, barneko egitura-sistema, partziala ere, lehengoratzean edo mantentzea teknikoki irrazional bihurtzen dutenak; ondorioz, bidezkoa da erabat edo neurri handian berriz egituratzea.

#### 2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

Eraberritze Iraunarazlea. Eraikin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzak azaltzen du, hala badagokio, A, B edo C Eraberritze Iraunarazle Mota.

Iraunarazpena eta apainketa.

Gotortzea.

Berriztatzea. Kasu honetan eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzetan babestuta dauden elementu tipologikoen posizioak, kotak, formak eta neurriak ezingo dira aldatu.

#### 3. **Egoera berezietan baimena duten ekintza orokorrak**

Eraikin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzek azaltzen dute kasu bakoitzean ondorengo ekintza-motak egiteko baimena edo baimen eza:

- Barnea guztiz edo gehienez berriz egituratzea.
- Berriz eraikitzea; horretarako, oraingo kanpoko konfigurazioa erreproduzitu beharko da eta bat ez datozen elementuak egokitu beharko dira.
- Gailurreko altuera aldatzea 50 cm-raino.

Kanpoko hormak oso hondatuta badaude, eraitsi eta berriz eraikitzeko baimenak eman ahal izango dira. Horretarako, Udaleko Zerbitzu Teknikoek argibide zehatzak emango dituzte.

4. **Kanpo gelditzen diren ekintza orokor motak**

Handiagotzea, Eraitsi eta ordezkatzeta, berriz eraikitzeko baimena bereziki ematen denean izan ezik.

6. **Baimena duten ekintza partzialak**

5.2.4. artikuluko 6. atalean xedatutakoa aplikatuko da.

5.2.7 P3b MAILA. KANPOKO KONFIGURAZIOAREN INGURUGIRO-BABESA

1. Ondorengo ezaugarriren bat duten eraikinei aplikatzen zaie:

- a) Antzinako eraikinak dira. Fatxaden konfigurazioa eta kanpoko beste zenbait elementuk balio aipagarria dute; beraz, ildo horri jarraiki P3a mailan sartzea justifikatuko litzateke, baina erabiltzeko barneko tipologia eta antolaketa ez da egokia. Ondorioz, egokitzearen guztiz edo gehienez berriz egituratzeko ekintzak egin beharko dira. Gerta daiteke jatorriz tipologia egokiak izan arren, egitura oso hondatuta edo auri-egoeran egotea ere, beraz, teknikoki arrazionalagoa da guztiz edo gehienez berriz egituratzea.
- b) Balio arkitektoniko berezirik ez duten antzinako eraikinak, baina hiri-ingurune historikoa osatzen laguntzen dutenak; beraz, interesgarria da kanpoko konfigurazioa kontserbatzea, alde batera utzita barruko antolaketan egiten den ekintzaren izaera.

2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

Iraunarazpena eta apainketa

Gotortzea

Berriztatzea. Eraikin bakoitzaren Fitxa zehatzak eta Araudiaren Planoek tipologiak egokitze baldintzak zehaztuko dituzte kasu bakoitzean; adibidez, eskaileretako gunearen posizioa edo barneko patioaren betebeharrei buruzkoak.

3. **Egoera berezietan baimena duten beste zenbait ekintza orokor mota**

Eraikinentzat Araudi berezia duten Fitxak hurrengo ekintza motekiko baimena edo kanporatzea adierazten dute kasu bakoitzean:

- Barnea gehienez edo partzialki berriz egituratzea.
- Berriz eraikitzea, kanpoko konfigurazioa oraingoa izanik eta kasu bakoitzean bat ez datozen elementuak egokituta.
- Gailurreko altuera 50 cm-raino aldatzea.

Kanpoko hormak oso hondatuta badaude, eraitsi eta berriz eraikitzeko baimena eman daiteke ere. Horretarako, Udaleko Zerbitzu Teknikoek argibide zehatzak emango dituzte.

4. **Kanpo gelditzen diren ekintza orokor motak**

ERaberritzea, Handiagotzea, Eraitsi eta ordezkatzea.

5. **Egokitzeko baldintzak**

Dena dela, Ekintza Orokorrak Egitura eta Eraikuntza Egokitzapen Maila eta etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Mailarako baldintzak lortzea ahalbidetuko dute.

6. **Baimena duten Ekintza Partzialak**

5.2.4. artikuluko 6. atalean araututakoa aplikatuko da.

### 3. KAPITULUA

#### **BABES-ARAURIK EZ DUTEN ERAIKINETAN EKINTZAK ARAUTZEA (NP KALIFIKAZIOA)**

---

##### 5.3.1 SAILKATZEKO IRIZPIDEAK.

1. Kapitulu honetan berariaz balio arkitektonikorik ez dutelako, ezta interes historikorik ez dutelako edo hiri-ingurune tradizionala osatzen laguntzen ez dutelako Babes Arauditik kanpo gelditzen diren eraikinetan ekintzak arautzen dira.

Eraikin-talde hau, oro har, NP (Babesik Gabekoak) siglekin bereizten dira.

2. Babesik ez duen eraikin-multzo honetan ondorengoak sartzen dira:
  - a) Interes tipologikorik eta arkitektonikorik ez duten eraikin zaharrak eta fatxadak ingurune-babesa justifikatzen duten baliorik ez dutenak.
  - b) Eraikin berriak, oro har, 40. hamarkadatik hona eraikitakoak, altuerak ingurune historikoarekin bat datozenak edo pixka bat altuagoak direnak.
  - c) Eraikin berriak, hiri-multzo historikoko tradizionalakiko gehiegizko bolumen eta altuerak dituztenak, morfologia tradizionalarekiko bat ez datozen hiri-traman sartzen diren formekin.
3. Babesik ez duten eraikinen barnean Kalifikazio Maila desberdinak ezartzen dira. Beren ezaugarriak hurrengo artikuluetan deskribatuko dira.

**NPc** Tipologia egokiarekin eta bolumen eta altuera ingurune historikoarekin bat datorrena.

**NPe** Ingurune historikoarekiko gehiegizko bolumen eta altuerarekin.

**NPi** Egokia ez den tipologiarekin, egokitzeko konplexua eta atzerazina.

##### 5.3.2 NPc MAILA

1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Ondorengo eraikinei aplikatzen zaie: balio arkitektonikorik ez dute, baina tipologia egokia dute eta bolumena eta altuera ingurune historikoarekin bat dator, alde batera utzita bere fatxadak eta, oro har, kanpoko konfigurazioa, baliteke bat ez etortzea eta ingurunearekiko inkongruenteak izatea.

Kalifikazio hau duten eraikinak jabeek kontserba edo ordezka ditzakete Plan Bereziak ekintza-mota bakoitzarentzat jartzen dituen baldintzetan.

Gotortzeko eta Berriztatzeke Ekintza Orokorrek Plan Bereziaren Baldintza konpositibo eta estetikoaren arabera fatxadak eta kanpoko konfigurazioa egokitzea sartuko dute.

2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

- Iraunarazpena eta apainketa.
- Gotortzea.
- Berriztatzea.
- Ordezkatzea.

3. **Kanpo gelditzen diren ekintza orokor motak**

Eraberritzea. Handiagoatzea. Kanpoko konfigurazioa egokituko ez balitz, baimena duen edozein Ekintza Orokor.

4. **Ordezkatzekotan baldintza bereziak.**

Ordezkatuz gero, Araudi Planoak eta eraikin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzak eraikin berriaren lerrokatze, altuera eta bolumen, estalki eta bestelako baldintzak zehazten dituzte.

5. **Baimena duten ekintza partzialak**

Dena dela, kontserbatzeko eta konpontzeko edo funtziorako edo bizitzeko baldintzak hobetzeko obrak egiteko baimenak emango dira.

5.3.3 NPi MAILA.

1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Balio arkitektonikorik eta barneko tipologia egokirik ez duten eraikinei aplikatze zaie. Gainera, beren antolaketa edo tamainagatik erabiltzeko edo bizitzeko huts atzeraezinak dituzte.

Kalifikazio hau duten eraikinetan Iraunarazpena ta Apainketa egiteko eta Gotortzeko Ekintza Orokorak egiteko baimenak ematen dira.

Halaber, multzo historikoan egokiago sartzearren, berriz konfiguratzeko Ordezkatze Ekintzak egiteko baimena ematen da.

Berriztatzeke Ekintza Orokorak egiteko baimenak ematen dira, beti ere

bizitzeko erabiltzen direnean Gutxieneko Bizigarritasun Mailarako baldintzak lortzearen tipologia egokitzeko badira.

Birgaitze osoan aurrez ikusitako finantziario berezia eta dirulaguntzak aplikatzeko Ordezkatzea eta Berriztatzea Lehentasuna duten Ekintzak izango dira.

2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

- Iraunarazpena eta apainketa.
- Gotortzea.
- Berriztatzea.
- Ordezkatzea.

3. **Kanpo gelditzen diren eraikuntza orokor motak**

Eraberritzea. Handiagotzea . Kanpoko konfigurazioa egokituko ez balitz, baimena duen edozein Ekintza Orokor.

4. **Ordezkatzekotan baldintza bereziak.**

Ordezkatuz gero, Araudi Planoak eta eraikin bakoitzaren Araudi Fitxa Zehatzak eraikin berriaren lerrokatze, altuera eta bolumen, estalki eta bestelako baldintzak zehazten dituzte.

5. **Baimena duten ekintza partzialak**

Dena dela, kontserbatzeko eta konpontzeko edo funtziorako edo bizitzeko baldintzak hobetzeko obrak egiteko baimenak emango dira.

5.3.4 NPe MAILA

1. **Kalifikazioaren aplikazioa**

Balio arkitektoniko edo historikorik gabeko eraikinak, ingurune historikoarekin bat ez datozenak, gehiegizko bolumena edo altuera baitute.

2. **Baimena duten ekintza orokor motak**

- Iraunarazpena eta apainketa.
- Gotortzea.
- Ordezkatzea eraikin berria ingurune historikoan integratzeko Planak finkatzen dituen antolaketa Arauekin bat.

3. **Kanpo gelditzen diren eraikuntza orokor motak**

Eraberritzea. Handiagotzea . Kanpoko konfigurazioa egokituko ez balitz, baimena duen edozein Ekintza Orokor.

4. **Baimena duten ekintza partzialak**

Dena dela, kontserbatzeko eta konpontzeko edo funtziorako edo bizitzeko baldintzak hobetzeko obrak egiteko baimenak emango dira.

## 4. KAPITULUA

### **ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EKINTZAK ARAUTZEA**

---

#### 5.4.1 KONTZEPTU OROKORRAK

Eraikin berriak egiteko ekintzak kanpoko konfigurazioa eta antolaketa bolumentrikoan ingurune historikoaren baldintzei egokiro integratzeko arreta berezia jarriaz arautuko dira. Horretarako, erabakigarriak diren elementu tipologiak arautuko dira, besteak beste, fatxadaren lerrokatzea eta planoak, eraikinaren profila eta estalkiaren forma eta bestelakoak. Adierazgarri moduan plantan antolaketaren eta fatxadetako konposizioen eta beste zenbait alderdiren eskemak erantsi dira.

#### 5.4.2 ARAUTUTAKO PARAMETROAK.

N-2 eta N-3 Araudi Planoetan Eraikin Berriak egiteko ekintzen Baldintzak ezartzen dira eta hurrengo alderdiak finkatu ere:

##### 1) **Eraikin-plantaren antolaketa**

- Eraikin babestuaren lerrokatzea, mantentzen dena.
- Babesik ez duen eraikinaren lerrokatzea, mantentzen dena.
- Dagoen eraikinaz ordezkatzuz gero edo orubearen gainean berria eraikiz gero, eraikin berriaren lerrokatzea.
- Ordezkatu edo berriz egituratuz gero dagoenarekiko aldatuko den lerrokatzea.
- Dagoen eraikina handiagotzeko gehienezko lerrokatze boluntarioa.
- Mantentzen diren eraikin-unitateen artean artekormen banatzaileak.
- Gehitze operazioetarako kentzea baimentzen diren banatzaileak.
- Planaren Araudien baldintzetan derrigorrezkoa den balkoi korritua.
- Dagoen balkoi korritua, kontserbatu beharrekoa.
- Patio adierazgarriak.
- Eraikin babestuetan kontserbatu beharreko patioak.
- Eraikina libre mugitzeko eremua.
  - Eremuaren kanpoko perimetroa.
  - Eremuaren barruan eraikinaren lerrokatze adierazgarria.

##### 2) **Altuerak eta estalkiak antolatzea.**

Eraikin babestuak eta babesik ez dutenen artean bereizketa eginda.

- Forjaketaren goiko maila adierazgarria
- Araudiak baimendutakoaren arabera derrigorrezko erlaitz-lerroa.
- Estalkiaren forma derrigorrezkoa.
- Horma banatzailea edo albokoa derrigorrezkoa fatxadaren konposizioan, balkoia ateratzen den lerroraino ateratzen dena.

## 5. KAPITULUA

### **ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN ERAIKIN EDO ERAIKITAKO ELEMENTUAK**

---

#### 5.5.1 ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN ERAIKINAK KALIFIKATZEKO IRIZPIDEAK ETA MODALITATEAK

1. Antolaketatik Kanpo kalifikatzen dira Plan Berezi hau onartu baino lehen zeuden eraikin, eraikuntza-elementu edo instalazioak eta Antolaketarekin bat ez datozela bereziki jota daudenak.

Antolaketatik Kanpo kalifikatzeak Lurzoruaren Legean araututako ondorioak izango ditu eta, bereziki, 137. Artikuluan eta xedapen horren alderdian araututakoa aplikatuko da. Artikulu horiek desjabetzapenaren legitimazioari dagozkio.

2. Antolaketatik kanpo gelditzen diren eraikin eta instalazioak hiru modalitatetan sartzen dira arrazoen eta kalifikazioaren helburu berezien arabera:

FS: Eraisteko eta Planarekin bat datorren beste eraikinaz aldi baterako ordezkapena egiteko.

FE: Eraisteko eta espazio libreak sortzeko.

CA: Eraisteko eta mendi-mazeletan berdeguneak antolatzeko.

3. Araudi Planoetan zehazten dira.

#### 5.5.2 ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN ERAIKINETAN BAIMENA DUTEN OBRAK ETA KANPO GELDITZEN DIRENAK

1. Lurzoruaren Legeko 137. Artikuluan ezarritakoarekin bat, eraikin hauetan ezingo da gotortzeko, bolumena handiagotzeko, berritzeko edo desjabetzapenean balioa handitzea suposatuko luketen bestelako obrarik.

Horrela, Gotortzeko obratzat hartuko dira Plan Bereziaren Araudian kontzeptu honetan zehaztutakoak eta modernizazio-obrak izango dira konponketa-obrek gainditzen dituztenak.

2. Halaber, aipatutako artikuluekin bat, garrantzi txikia duten konponketak baimentzen dira, beti ere helburu hauetako batekin egitea beharrezkoa balitz:

- a) Segurtasun-baldintzak mantentzea.
  - b) Osasungarritasun- edo higiene-baldintzak mantentzea.
  - c) Kanpoko elementuak apaindura-baldintza egokietan kontserbatzea.
3. Salbuespenez eta Udaleko Zerbitzu Teknikoek aldeko txostena egin ondoren, Udalak, arestian aipatutako artikuluan aurrez ikusitakoez gain, finkatzeko obra partzialak egiteko baimenak eman ditzake.

### 5.5.3 CA KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINENTZAT ETA ERAIKIN HAUEK DITUZTEN FINKENTZAT BERARIAZKO ERREGIMENA

1. CA kalifikazioa duten eraikinak, oro har, mendi-mazeletan kokatuta daude eta eraikin nagusiarekiko erabilera laguntzailea (besteak beste, biltegiak edo animaliak hazteko) ematen zaie.
2. Finkek atzealdean, mendi-mazeletan, espazio libreak dituzten eraikinetan Ekintza Orokorrak proiektatzen direnean, sustatzaileek Lizenziarentzat eskatutako dokumentazioari finkak erregistroan dituen mugak erantsi beharko dizkiote, mugak grafikoki identifikatu ahal izateko.
3. Finkan CA gisa kalifikatutako eraikinak izango balitu, lizentzia eraikin horiek eraitsi eta finkako espazio libreak egokitzearen baitan emango da.
4. Udalak Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartearen baitan utzi ahal izango du berdeguneak eta, hala badagokio, mendi-mazeletako berdeguneetan nekazaritza eta abeltzaintzarako erabilerak antolatzeako ikerketa bat gauzatzea Donibanen eta San Pedron.
5. Aipatutako Ikerketa gauzatzea alde batera utzita, Udalak mendi-mazelaren paisaiarekin bereziki bat ez datozen CA kalifikatutako eraikinak eraistea agindu ahal izango du eta, hala balegokie, dagozkien kalte-ordainak aplikatu beharko lituzke.
6. Halaber, 4. puntuak aipatzen duen Ikerketa alde batera utzita, interes sozial edo ekonomikoa duten arrazoiak direla eta, Udalak nekazaritza- eta abeltzaintza-jarduerak mantentzea bidezkoztat joko balu, CA elementuek duten ikuste-inpaktu negatiboa murrizteko bukatu eta materialei buruzko arauak egitea eskatuko lieke Udaleko Zerbitzu Teknikoei edo Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarteari. Bestela, jarduera horiek garatzeko eraikuntzak instalatzearen Proiektu Tipo bat idaztea eskatu beharko luke.
7. Aurreko puntuak aipatzen duen Proiektu Tipoak hurrengo irizpideak jarraitu beharko lituzke:

- a) Egitura arina eta demuntagarria izango da.
- b) Kanpo uzten dira fabrikazko itxiturak eta hormigoizko gangaila edo lauzaren bidez egindako estalkietako forjaketak.
- c) Itxitura bertikalak eta estalkiak ixtekoak arinak izango dira eta paramentu bertikaletan bukatuak egurrak agerian, tauletan edo paneletan, izango dira.

## **6. KAPITULUA**

### **ERAIKIN LAGUNTZAILEAK. (BA KALIFIKAZIOA).**

---

#### **5.6.1 KONTZEPTU OROKORRAK**

Kalifikazio honen barnean sartzten dira eraikin laguntzaileak, eraikin nagusiari beheko solairuan erantsitako gorputzak (jatetxeetako korridoreak zabaltzeko gehienak) edo etxabeetako beste zenbait lokal. BA siglaz izendatzen dira.

#### **5.6.2 BEHEKO SOLAIRUETAN ERANTSITAKO GORPUTZETAN EGINDAKO EKINTZAK ARAUTZEA (BA KALIFIKAZIOA).**

1. Mantentzeko baimena ematen da, beti ere beren kanpoko konfigurazioa (fatxadak, estalkia eta beste zenbait elementu) elementu hauentzat Plan Bereziak berariaz ezarritako Konposizio eta Forma Baldintzekin bat badator.
2. ERAIKIN INTERESGARRIETAN EGOKIA EZ DIREN ELEMENTUEN eta BAT EZ DATOZEN ETA, BERAZ, EGOKITU BEHARREKO ELEMENTUEN fitxek ingurune historikoarekin eta erantsita dauden eraikinekin bereziki bat ez datozen alderdiak adierazten dituzte.

Kasu horietan, gorputz horien jabeek Plana behin betiko onartu eta gehienez lau urteko epean egokitu egin beharko dituzte. Betebehar hori beteko ez balute, Udalak jardunbide zigortzailea aurrez ikusiko du, alde batera utzi gabe Lurzoruaren Legeko 246. Artikuluan aurrez ikusitako arrazoiengatik edozein unetan egokitze-obrak gauzatzearren agindua emateko duen gaitasuna. Gainera, hala badagokio, ordez gauza lezake.

3. Erantsitako gorputzak eraikin babestuetan baleude eta beheko solairuko lokalean erabilera aldatuko balitz, eraitsi egingo da eta eraikinaren jatorrizko fatxada berreskuratuko da.

## 7. KAPITULUA.

### **BAT EZ DATOZEN ETA, BERAZ, EGOKITU BEHAR DIREN ELEMENTUAK**

#### 5.7.1. KONTZEPTU OROKORRAK.

##### 1. **Bat ez datozen elementuak identifikatzea**

Ingurune arkitektoniko historikoarekin bat ez datozen elementuak dira eraikin babestuen kasuan eraikinaren kanpoko osagaiak beren balioen aldaketa negatiboak eragiten dizkietenean eta eraikinaren kalifikazioa alde batera utzita, eszena tradizionalan eragin negatiboa dutenean, Planaren Konposizio eta Forma Baldintzak ez baitituzte betetzen.

##### 2. **Bat ez datozen elementu-motak**

Oro har, bi elementu-mota sartzen dira:

- a) - Eraikinei plantan erantsitako gorputza eraikiak.
  - Estalkiak, forma egokia ez duenean, edo erantsitako elementuak edo elementu aldatuak dituenen.
  - Eraikitako beste zenbait elementu.
- b) Fatxadetako estaldurak, estaltzeko materialak, kanpoko arotzeria, teilatu-hodiak eta zorrotanak, eta eraikinak kanpotik bukatzeko adierazgarriak diren beste zenbait elementu.

#### 5.7.2. BERARIAZKO IDENTIFIKAZIO GRAFIKOA

Plan Bereziko dokumentazioak bat ez datozen elementu aipagarrienak tipifikatzen ditu, ondorengo eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzetan:

##### 1. **Interesa duten eraikinetan egokiak ez diren elementuen fitxak**

Fitxa honek Babes Araudian sartuta dauden eraikinak soilik aipatzen ditu.

5.7.1. artikuluko 2. atalak egokiak ez diren bi elementu-motak identifikatzen ditu.

##### 2. **Bat ez datozen eta beraz egokitu behar diren Elementuen Fitxak.**

Fitxa hauek eraikin-multzoak aipatzen dituzte, alde batera utzita kalifikazioa. Batez ere 5.7.1. artikulua 2 a) atalean aipatzen diren elementuak identifikatzen dira.

### 5.7.3 IDENTIFIKAZIO OROKORRA

Berariaz 5.7.2. puntuan azaldutako fitxan sartzea alde batera utzita, ERAIKIN BABESTUETAN EGOKIAK EZ DIREN ELEMENTUAK eta BAT EZ DATOZEN ELEMENTUAK ETA BERAZ EGOKITU BEHARRAK izango dira Planaren Konposizio eta Forma Baldintzak betetzen ez dituztenak, eraikuntza-ezaugarriengatik, konfigurazioagatik, beren material eta bukatuengatik edo aipatutako Baldintzetan tipifikatutako beste zenbait alderdirengatik, berariaz eraikin babestuetan eta, oro har, kalifikazioa alde batera utzita.

### 5.7.4. EKINTZARAKO BALDINTZAK ARAUTZEA.

1. Bat ez datozen elementuak dituzten eraikinen jabeek Plana Behin Betiko Onartu eta lau urteko epean egokitu egin beharko dituzte. Ekintza hori egiteko Birgaitzeko Osoan Birgaitzeko Eremuan berariaz aurrez ikusten diren laguntza ekonomiko publikoak aplikatuko dira.
2. Laguntza horien aplikazioa alde batera utzita, eraikinean egindako Ekintza Orokor guztietan bat ez datozen elementuak egokitu beharko dira. Oinarrizko eta Gauzatzeko Proiektuak edo, hala badagokio, Obra Baimenen preskripzioek zehaztasunez identifikatuko dituzte elementu horiek eta egokitzeko obren ezaugarriak.
3. Udalak edo, hala badagokie, aginpideak dituzten Administrazioek eraikinetan bat ez datozen eta egokiak ez diren Elementuak egokitzera bideratutako obrak Gauzatzeko Aginduak eman ahal izango dituzte.

## 8. KAPITULUA

### DAUDEN ERAIKINETAN ETXEBIZITZAK EGOKITZEKO EKINTZA PARTZIALAK EGITEARREN BAIMENA EMATEKO BALDINTZAK.

#### 5.8.1 KONTZEPTUA

Dauden eraikinetan etxebizitzak egokitzeko **Ekintza Partzialak** dira 4.1.5. artikuluan tipifikatzen direnak, norberaren elementuetara mugatutako edukiengatik edo dirukopurua dela eta.

#### 5.8.2 189/1990 DEKRETUKO ARAUDIAREKIN ZERIKUSIA

Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuak aurrez ikusten dituen laguntza ekonomikoak lortu nahi dituzten ekintzek xedapen honetan adierazi eta Araudi honen X. Tituluko 3. Kapituluaren zehazten diren eraikinaren Egitura eta Eraikuntzaren Egokitzapen Maila eta etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Mailari buruzko baldintzak bete beharko dituzte.

#### 5.8.3 KOHERENTZIA TEKNIKO ETA ERAIKUNTZA-KOHERENTZIAREN ZAKO IRIZPIDEAK

Aurreko puntuan aipatutakoa alde batera utzita, Udaleko Zerbitzu Teknikoek etxebizitzetan aurrez ikusitako Ekintza Partzialen koherentzia tekniko eta eraikuntza-koherentziarako gutxieneko irizpideak betetzea eska dezakete, eraikinaren baldintzei buruzkoak eta, bereziki, garbi-ikuzketa zerbitzuak eta sukaldeak jarri, handiagotu edo hobetzeko obrei dagozkienak.

Halaber, Ekintza Partzialekin barruko banaketa aldatuko balitz, Udaleko Zerbitzu Teknikoek alderdi honetan Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak betetzea eska dezakete.

Dena dela, Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzetara iristen ez denean, Udaleko Zerbitzu Teknikoek Baldintza horiek ondoren lortzeko nabarmenki zailtzen duten edo kontrajarriak diren Ekintza Partzialik egiteko ez dute baimenik emango.

#### 5.8.4 ETXEBIZITZA EDO LOKALETAN BAT EZ DATOZEN NORBERAREN ELEMENTUAK DEUSEZTATZEA.

Etxebizitzak edo lokalak fatxadan **bat ez datozen elementuak** izango balitu, esaterako, balkoietan komun-gorputzak, edo fatxadaren antolaketarekiko inkongruenteak diren hutsuneak edo Planaren Baldintzekiko egokiak ez liratekeen beste alderdi batzuk, hala nola arotzeria, pertsianak, etab.

Aipatutako elementuak kentzea eta egokitzea kontuan hartzen ez duen Ekintza Partzialari ez zaio baimenik emango.

## **VI. TITULUA**

---

### **ERAIKINEN TAMAINA ETA BOLUMENAREN BALDINTZAK ARAUTZEA**

---

#### **1. KAPITULUA**

---

##### **KONTZEPTU OROKORRAK.**

---

###### 6.1.1 APLIKAZIO-EREMUA

1. Titulu honetan eta titulu honi dagozkion planoetan eraikinak ondorengo alderdietan izan behar dituen baldintzak arautzen dira:
  - a) Oinplanoaren baldintzak.
  - b) Altueren eta estalkien baldintzak.
  - c) Barneko egituraren baldintzak: sarbideak, eskailerak eta patioak.
  - d) Sestraren azpian eta estalkiaren azpian dauden espazioen baldintzak.
2. Ondorengo Ekintza Orokor motei aplikatuko zaie:
  - a) Eraikin berriei.
  - b) Berriz eraikitzean, berriztatzean eta Eraberritze iraunarazlea egitean, Ekintzaren izaeragatik beharrezkoak liratekeen alderdietan.
3. Eraikin Babestuetan barneko egitura, patioak eta eskailerak, soilik aplikatuko da elementu horiek egokitzeko Ekintza Orokorrak egin behar direnean.

## 6.1.2 ARAUTZEKO DOKUMENTUAK.

1. Ekintzak Araudiak ezarritako baldintzen arabera egingo dira eta, gainera, hauek bete beharko dituzte:
  - a) ondorengo Planoen baldintza grafikoak:
    - **N1 Dauden Eraikinen Kalifikazioa.**
    - **N2 Oinplanoaren antolaketa.**
    - **N3 Eraikinaren Altueren antolaketa.**
  - b) Ondorengo eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzen baldintzak:
    - **Ekintzak eta Erabilerak Arautzen dituen Araudia.**
    - **Eraikin interesgarrietan egokiak ez diren elementuak.**
    - **Bat ez datozen elementuak eta, beraz, egokitu beharrekoak.**
    - **Barruko elementu tipologiko interesgarriak.**
2. Dokumentu batzuen eta besteen artean desadostasuna izanez gero, Udaleko Zerbitzu Teknikoek erabakiko dute. Horretarako, Plan Bereziaren irizpideekin koherenteenak iruditzen zaizkien konponbideak hautatuko dituzte.
3. Horiez gain, adierazgarriak diren Proposamen Dokumentu hauek sartu dira:
  - a) **Plano Orokorrak.**  
**Eraikinetan Ekintzak egiteko Proposamen Adierazgarriak.**
  - b) **Eraikin Bakoitzaren Fitxa Zehatza.**
    - **Oinplanoa egokitzeko proposamen adierazgarria.**
    - **Fatxada egokitzeko proposamen adierazgarria.**

## 2. KAPITULUA

### OINPLANOAN ERAIKINAREN BALDINTZAK ARAUTZEA

#### 6.2.1 ERABILITAKO KONTZEPTUAK

---

Eraikinaren baldintzak oinplanoan N-2 Planoetan arautzen dira, hurrengo kontzeptuen bitartez:

1. **Partzela-unitateetan jabetza banatzea**
2. **Lerrokatzeak**
  - a) Eraikin babestuen lerrokatzeak, mantentzen direnak.
  - b) Babesik ez duten eraikinen lerrokatzeak, mantentzen direnak.
  - c) Dagoen eraikin baten ordezkari edo orubearen gainean eraikuntza berriaren bitartez egindako eraikin berriak lerrokatzea.
  - d) Dagoen lerrokatzea, ordezkari edo berriz egituratzen denean aldatuko dena.
  - e) Dagoen eraikina zabaltzeko gehienezko lerrokatze boluntarioa.
3. **Patioak**
  - a) Eraikin babestuetan partzeletako barruko patioak, kontserbatzeko.
  - b) Etxebizitzetarako erabiltzeko eraikin berriak edo berritze orokorrak egiten diren ekintzetan patio adierazgarriak.
4. **Eraikinaren mugimendu libreko eremuak.**
  - a) Eremuaren kanpoko perimetroa.
  - b) Eraikinaren lerrokatze adierazgarria.

## 6.2.2 PARTZELA-UNITATEEN JABETZA-ZATIKETAK.

Ondorengo kontzeptuak aplikatu dira:

### 1. **Partzelaren lerrokatzeak**

Partzela-unitate bat mugatzen duten lerro perimetralak. Espazio publiko eta beste partzeletatik bereizteko balio dute. Plan Berezia onartzen den unean indarrean dagoen Plano katastraletik hartuko dira.

### 2. **Planaren antolaketaren ondorioz partzela-lerrokatzeak**

Gauzatze Unitateek edo Eraikinen Mugimendu Libreko Eremuek eraginik ez duten partzela-unitateetan, salbuespenak izan ezik, dauden partzelek duten lerrokatzea mantentzen da. Partzela handiagotzeko baimena ematen denean eta, beraz, espazio libre publikoa betetzen denean, udalaren jabetzako lursaila balitz, legez dagozkion lagapen-prezioak aplikatuko dira edo doako lagapena egin daiteke, 4.2.7. artikuluan aipatutakoarekin bat.

Gauzatze Unitateetan jabeen arteko muga berriak Unitateari aplikagarria zaion Ordainorde edo Desjabetzapen Proiektuak zehaztuko ditu.

Eraikinen Mugimendu Libreko Eremuetan onartzen den Gauzatze Proiektuan zehaztutako partzela-unitateek erregistroan izango dute isla.

Espazio Libreak kalifikatzeko planoak partzeletako espazio libreen izaera publikoa edo pribatua zehaztuko du, bai eraikinak betetzen ez dituenak, bai Gauzatze Unitateetako Eraikinen Mugimendu Libreko Eremua antolatzetik berriaz sortutakoak.

### 3. **Artekorma banatzaileak**

Bi egoera arautuko dira:

- a) Mantentzen diren eraikin-unitateen artean dauden artekorma banatzaileak.
- b) Gehitze-operazioak egitearren deuseztatzeko baimena ematen zaien banatzaileak.

### 6.2.3 ERAIKINEN LERROKATZEAK

Oinplanoa Antolatzen duten Araudi Planoetan zehazten dira.

Eraikinen lerrokatzeari dagokionez, ondorengoak soilik atera daitezke:

- a) Dauden balkoiak, kontserbatzeko, N-2 Araudi Planoetan tipifikatuta.
- b) Balkoi sortu berriak, korrituak edo etenekin, Planaren Konposizio eta Forma Baldintzen arabera. Dena delakoa, **derrigorrezko balkoiei** buruzko Araudi Planoetan zehaztutakoa aplikatu beharko da.
- c) Elementu eraikiak eta 5.6.2. artikuluan BA kalifikazioarekin tipifikatuta eta N-1 Araudi Planoetan isla dutenak.

### 6.2.4 PATIOAK

Araudi Planoek bi patio-mota zehazten dituzte:

1. Eraikin babestuetan kontserbatu beharreko patioak
2. Bizitzeko erabiltzeko eraikin berri edo berrikuntza orokorrak egiteko ekintzetan patio adierazgarriak.

Horretarako, dauden eraikinak guztiz berritzen badira edo bizitzeko erabiliko diren eraikin berrietan patioa egitea eska daiteke bizitzeko piezen kokapenak hala eskatzen duenean, Plan Berezian araututako etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzen arabera. Kasu horietan, azalera gutxienez Proposamen Adierazgarrien Planoan agertzen den Patio Adierazgarriarena izango da. Posizioa eta forma alda daitezke.

3. Dauden patioak, baina babesik ez dutenak.

Berriztapen-ekintzetan nahi bezala aldatu ahal izango dira, beti ere Araudiaren Planoetan edo, etxebizitzetako Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzek arautuetakoetan patio adierazgarriari buruzko baldintzak betetzen badituzte.

## 6.2.5. ERAIKINAREN MUGIMENDU LIBREKO EREMUA.

### 1. **Kontzeptua**

Eraikinaren Mugimendu Libreko Eremuak dira Oinplanoan Eraikinen Antolaketarako araudi Planoetan, N-2etan, tipifikazio honekin marraztutako espazioak.

Eraikin berriak egiteko ekintzak egin beharko diren espazioak dira. Hiri- eta paisaia-komplexutasun nabariak izateagatik, Plan Bereziaren eraikinaren oinplano-baldintzak definitzea ez da koherentea egokiagoa baita zehazteko Proiektu arkitektonikoa egitea.

### 2. **Eraikuntzaren oinplanoaren baldintzak arautzeko zehaztasunak.**

Proiektu arkitektonikoak nahi duen bezala zehaztuko ditu eraikinen lerrokatzeak eta oinplanoan betetzeko beste baldintzak.

Eremuek, Araudi Planoetan duten marrazkian, eraikinaren **Lerrokatze Adierazgarria** eranstean dute, baina ez da bete beharrekoa ondorio bat izan ezik: proiektu arkitektonikoan zehaztutako oinplanoaren azalera, zenbakietan zenbatuta, forma alde batera utzita, ezingo du aipatutako lerrokatze adierazgarrien batura gainditu.

### **3. KAPITULUA**

#### **ALTUERA ETA ESTALKIEN BALDINTZAK ARAUTZEA**

---

##### 1. SEKZIOA.

##### ERAIKINEN ALTUERAK ARAUTZEA

##### 6.3.1 ERAIKINEN ALTUERAK ARAUTZEKO KONTZEPTUAK

Hurrengo kontzeptuak erabiltzen dira:

- a) Eraikinaren altuera, solairu-kopurua eta erlaitz-lerroa.
- b) Kontserbatu beharreko erlaitz-lerroak, eraikinaren kalifikazioa alde batera utzita.
- c) Eraikin berrien kasuan edo azken solairua/ak aldatu direnean erlaitz-lerroa.
- d) Forjaketen posizio adierazgarria.
- e) Solairuen kotak, pisuaren altuera eta pisuaren altuera librea.

### 6.3.2 ERAIKINAREN ALTUERA, SOLAIRU-KOPURUAN.

1. Sestraren gaineko solairu-kopurua da, beheko solairua barne.
2. Planaren antolaketaren ondorioz eraikinetako solairu-altuera N-3 Planoan finkatzen da (Eraikinetako Altueren Antolaketa).
3. Solairu-altuerak zenbakiz zehazteko, N-3 Planoan, bai erdisotoak baita estalki inklinatuaren azpian dauden aprobetxamenduak ere, hala baleude, kendu egin dira.
4. Halaber, Ordezkapena gertatuz gero, Eraikin bakoitzaren Fitxa Zehatzek solairuen kopurua zehazten dute.

### 6.3.3 ERAIKINEN ERLAITZ-LERROAREN KONTZEPTUA.

1. **Erlaitzaren lerroa** da eraikinaren fatxadako planoak azken solairuko sabaiaren forjaketako barnealdearekin edo, hala badagokio, estalkiaren teilatagaleko barnealdearekin egindako elkarguneak zehazten duen lerroa.
2. N-3 (Eraikinetako Altueren Antolaketa) planoan zehazten dira. Bertan kaleko edo zehazten duten espazio libre publikoen sestrarekiko eraikinen altxaketak garatzen dira.

#### 6.3.4 ERAIKINEN ERLAITZ-LERROAK ETA ALTUERAK ARAUTZEA

Eraikinen Altuerak Antolatzen dituen Planoak, N-3ak, erlaitz-lerroen zehaztasun desberdinak zehazten ditu:

1. Eraikin babestuetan altuerak eta erlaitz-lerroa.
2. Babesik ez duten Eraikinetan altuera eta erlaitz-lerroa. Ordezkapena edo edozein Ekintza eginez gero, horiek mantendu egingo dira.
3. Babesik ez duten Eraikinetan altuera eta erlaitz-lerroa, Berritu edo Ordezkatzeko Ekintza Orokorrak eginez gero, aldatu egingo lirateke. Berrituz gero, azken solairua/ak aldatu egingo lirateke, kasu bakoitzean aplikagarria zaion ekintza-motaren ondorioz:
  - a) Oraingoekiko gehiegizkoak diren solairua/ak deuseztatzea.
  - b) Oraingoari solairu bat edo gehiago erantsiz handiagoatzean.
  - c) Bolumena eta azken solairuaren edota estalkiaren forma aldatuta berriz egituratzea.

#### 6.3.5 ERLAITZ-LERROAN EGOKITZAPEN BAIMENDUAK.

**Ekintzak eta Erabilerak Arautzen dituzten Araudi Fitxek** eraikin bakoitzean erlaitz eta gailurrak aldatzeko baimena edo baimenik eza zehazten dute. Baimenduta izanez gero, 189/1990 Dekretuarekin bat, aldaketak ez ditu 50 cm gaindituko.

#### 6.3.6. OINPLANO-KOTAK, SOLAIRUEN ALTUERA ETA SOLAIRUAREN ALTUERA LIBREA KONTZEPTUAK.

- a) **Oinplanoaren kota** da beheko solairuko jatorritik hasi eta neurketak aipatzen duen solairuko forjaketaren goialderaino neurtutako distantzia bertikala.
- b) **Solairuaren altuera** da bi solairuen elkarren segidako forjaketaren goiko aldean artean dagoen distantzia bertikala.
- c) **Altuera librea** da solairu batean bukatuta dagoen zolaketaren goiko aldearen eta solairu bereko sabaiko forjaketaren beheko aldearen edo, hala balego, sabai faltuaren artean dagoen distantzia bertikala.

### 6.3.7 ORUBEETAN ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EDO BABESIK GABEKO ERAIKINAK ORDEZKATZEKO EKINTZETAN SOLAIRU-ALTUERAK ETA FORJAKETAREN POSIZIOAK.

1. Beheko plantan solairuaren altuera N-3 Planoetan (Eraikinetan Altuerak Antolatzea) **forjaketaren posizio adierazgarria** kontzeptupean grafikoki adierazitakoa da.
2. Beheko plantako solairuarentzat N-3 Planoan agertzen denarekiko beste altuera definitu ahal izango da, beti ere 3,50etik beherakoa ez denean eta 4,50 m-tik gorakoa ez denean.
3. Halaber, N-3 Planoek **forjaketaren posizio adierazgarria** azaltzen dute. Hauek ere alda daitezke beti ere artikuluko honen 4. eta 5. ataletan adierazitakoa betetzen bada.
4. Eraikin berria eraikin babestu baten alboan balego, eta **forjaketaren posizio adierazgarria** eraikin babestuarenarekin bat etorriko balitz, posizio hori mantendu egingo da eta soilik teknikoki justifikatuta dauden egokitzapen txikiak onartuko dira.
5. Forjaketaren posizioa aldatuz gero, **erlantzaren altueraren** eta **solairu-kopuruaren** arabera proportzionatuko dira. Solairuen altuera desberdinak baleude, solairu-kopuruan gora egiten den neurrian, goitik behera mailakatuko dira.
6. Solairuaren gutxieneko altuera librekoa dena 2,70 m-koa izango da, N-3 Planoek altuera txikiagoa zehazten duten kasuetan izan ezik. Inoiz ez da 2,50 m-tik beherakoa izango.

### 6.3.8 BABES-ARAUDIA DUTEN ERAIKINEN EKINTZETAN SOLAIRUAREN ALTUERA ETA FORJAKETEN POSIZIOAK

Babes Araudia duten eraikinetan oraingo forjaketaren posizioak eta kotak mantenduko dira, jatorrizko konfigurazioekiko berrikuntza inkongruenteen ondorioz sortutakoak direnean izan ezik. Kasu horietan aldatzea onartuko da eta joera lehengoratzeko izango da.

Kasu horretan, jatorrizko forjaketaren posizioak eta kotak aldatzea onartuko da ekintza bakoitza (Eraberritze Iraunarazlea, Gotortzea eta Berriztatzea) araututako baldintzetan.

6.3.9. BABES ARAUDIRIK EZ DUTEN ERAIKINEN EKINTZETAN SOLAIRUAREN ALTUERAK ETA FORJAKETAREN POSIZIOAK, ALTUERA N-3 PLANOKO ANTOLAKETAN MANTENTZEN DENEAN.

N-3 Planoak beheko plantan eta goiko aldeko plantetan solairuen altuera adierazgarriak aipatzen ditu, Babes Araudirik ez duten Eraikinetan, eraikina kontserbatzeko nahiz ordezkatzeko altueran mantendu behar dituztenetan.

Dena dela, Eraikinetan forjaketan posizio eta kotak aldatzeko baimena duten Ekintza Orokorrak egin behar direnean, beheko plantan solairuaren gutxieneko altuera librea ez da inoiz 3,50 m-tik beherakoa izango eta solairuko gutxieneko altuera librea 2,50 m-tik beherakoa.

## 2. SEKZIOA.

### ESTALKIAK ARAUTZEA.

#### 6.3.10 ESTALKIAK ARAUTZEKO KONTZEPTUAK.

Eraikinen Altuerak Antolatzen dituen N-3 Planoa eraikin bakoitzak izan behar duen estalki-forma zehazten du. Ondorengo estalki-motak bereizten dira:

- Bi aldeetarako estalkia, tradizionala Pasaian, pinoi-hormarekin fatxadan eta isurialdeekin alboko fatxadetan.
- Bi aldeetarako estalkia, bi fatxada nagusiekiko isurialde inklinatuekin.
- Alde baterako estalkia, fatxada nagusiarekiko inklinatuta.
- Hiru aldeetarako estalkia.
- Lau aldeetarako estalkia.

### 6.3.11 ESTALKIAREN INKLINAZIOA ARAUTZEA.

1. Eraikinen Altuerak Antolatzeko N-3 Planoak grafikoki zehazten du estalkien makurdura, horiek alboko fatxadetik isurialde inklinatuz osatuta egoteagatik altxaketan adierazten direnean..
2. Gainerako estalki inklinatu motetan hurrengo kontzeptuak hartzen dira kontuan:

a) **Inklinazioa**

Estalkiaren isurialde-lerroak eta azken solairuko goiko forjaketaren plano horizontalak definitzen du.

Inklinazioa **h** eta **l** distantziaren arteko **ehunekoak** zehazten du, h eta l ondorengoak izanik:

**h** Gailurretik azken solairuko forjaketaren goialderainoko altuera.

**l** h-ren proiektzio-puntutik fatxada horizontaleko planoaren kanpoalderainoko distantzia.

b) **Estalkiaren gehieneko eta gutxieneko inklinazioa**

Inklinazioak N-3 Planoetan grafikoki zehazten ez diren estalkietan gehieneko inklinazioa ehuneko 40 izango da; gutxieneko inklinazioa, berriz, ehuneko 30. Neurtzeko aurreko puntuan aipatutako irizpideak erabili beharko dira.

Eraikina Eraikin Babestu baten ondokoa balitz edo oso hurbil balego, antzeko forma duen estalkiarekin, bigarrenak duten inklinazioa aplikatuko da.

c) **Grafikoki arautzea**

N-3 Planoetan Eraikin Unitate bakoitzak izan behar duen estalkien forma definitzen da eta, horretarako, 6.3.11n adierazitako izenak erabiltzen dira.

Dena dela, isurialdeak gailur-lerroarekiko simetrikoak izango dira.

Kasu guztietan, gehieneko eta gutxieneko aldapak ehuneko 40 eta ehuneko 30ekoak izango dira, hurrenez hurren.

3. **Estalki-planoak**

7. Kapituluak zehaztutako Eraikin Berezetan onartzen dira soilik.

## 4. KAPITULUA

### BARNEKO EGITURAKETAREN BALDINTZAK ARAUTZEA: ESKAILERAK ETA PATIOAK.

---

#### 1. SEKZIOA

SARBIDE-SAREA ETA ESKAILERAK, PLANTA BERRIKO ERAIKINETAN EDO ELEMENTU HAUETAN ERAGINA DUTEN BERRIZTAPENETAN.

##### 6.4.1. 4.1. ATARIEN BALDINTZAK

1. Sarbidea kokatzen den fatxadak 6 m baino gutxiago dituenean, atariak gehienez 1,50 m-ko zabalera eta gutxienez 3 m-ko luzera izango du, atarean planotik eskailerak hasten direneraino.

Tarte jarriak lituzketen eskailera-tipologiak aplikatuko balira, tradizionalak Pasaian, A eta B grafikoetan adierazten direnen modukoak, atarean planoaren eta eskailera hasten den bitarteko distantzia txikiagoa izan daiteke, gutxienez 1.50 m-raino, eraikinaren hondoak alderdi hori baldintzatuko balu.

2. Atarira sartzeko atea gutxienez 1-20 m erabilgarriko zabalera izango du.
3. Igogailua duten planta berriko eraikinek eta jendea gora eta behera ibiliko den erabilerak dituztenek mugikortasun mugatua duen pertsonak sartzeari buruzko martxoaren 19ko 556/1989 EDn xedatutako bete beharko dute.

##### 6.4.2 ESKAILEREN BALDINTZAK.

#### 1. Argiztapena eta aireztapena

- a) 4 solairuetatik gorako altuera duten eraikinetan, behekoa barne, eskailerek zuzeneko argiztapena jaso beharko dute bai fatxadatik bai argi-patitotik. Solairu bakoitzean gutxienez 1 m<sup>2</sup> erabilgarriko azalera duten hutsuneak izango dira, Eraikina Babestua denean izan ezik. Kasu horretan hurrengo atalean ematen den irtenbidea onartuko da.
- b) Lau solairuetako altuera edo gutxiago dituzten eraikinetan (beheko solairua barne), eskailerak fatxadarako edo patiorako argiztapena eta aireztapena izango du, salbuespen batekin: irtenbide hori eraikinaren tipologiara ez egokitzea. Kasu horretan, barneko eskailerak egiteko baimena ematen da. Horiek tipologia hauek izan ditzakete:
  - A eta B motetan gutxienez 54 cm-ko zabalera duen barneko hutsunearekin gauzatuko dira.

- C motetan gutxieneko azalera  $1,50 \text{ m}^2$ -koa izango da.
- D eta E motetakoetan eskailera-hutsunea derrigorrezkoa izango da.
- Kasu guztietan, eskaileraren gunearen azalera guztian beirazko goiko sabaileihoarekin estaliko dira.

#### 6.4.3. KONTSERBATU BEHAR DIREN ESKAILERAKO GUNEAK IDENTIFIKATZEA.

**Interesgarriak diren Elementu Tipologikoen Fitxek**, hala badagokie, kontserbatu behar diren eskaileretako gunek eta sarbideak identifikatzen dituzte.

Horiek oso hondatuta baleude, erreproduzitzea onartuko da. Baina lehenago Udaleko Zerbitzu Teknikoen aurrean justifikatu beharko da. Ezaugarriak eta eraikuntza- eta apaindura-elementuak argazkiekin eta grafikoekin dokumentatuko dira.

#### 6.4.4. IGOGAILUEN BALDINTZAK.

1. 4 solairuetatik gorako altuera (beheko solairua barne) duten eraikin berri guztietan derrigorrezkoa da igogailua instalatzea. Abiatzeko gehieneko altuerak ez du 1,50 m gaindituko.
2. Babesik ez duten eraikinetan 4 solairuetatik gorakoak direnean, Berriztatzeko Ekintza Orokorrak egiten badira, igogailua instalatzea eskatuko da.
3. Edozein mailatan babestuta dauden eraikinetan Ekintza Orokorrik egingo balitz, halaber, igogailua jartzea eskatuko litzateke lau solairu baino gehiago dituenean eta instalazioa eraikinaren tipologiarekin bateragarria litzatekeenean.
4. Kasu guztietan, ez da utziko makineria-geletako kasetoiak estalkiaren gainetik ateratzea, edozein espazio publikotik ikus daitezkeenean. Egoera hori gertatzen denetan, igogailu hidraulikoak erabiltzera joko da. Bestela, irtenbidea eskaera hori betetzea ahalbidetzen duten diseinuetan oinarrituko da. Kasu hauetan igogailua azken solairuraino ez iristea gerta daiteke.
5. Eraikitze Proiektuek, baimena eskatzerakoan, aurreko betebeharra betetzen dela azaltzen duen atal berezia erantsiko dute.

#### 6.4.5 PATIOEN BALDINTZAK ARAUTZEA.

Bizitzeko **Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzei** buruzko Araudiaren Tituluak barneko patioak beharrezkoak diren kasuak ezartzen ditu.

**Eraikinetan Ekintzak egiteko Proposamen Adierazgarrien Planoek**, baita **Plantan Proposamen Adierazgarrien Fitxa Zehatzek** ere patioen forma eta posizioa adierazten dituzte, funtziorako eta bizitzeko baldintza egokiak lortzearen beharrezkotzat hartzen direnean; dena dela, horiek ez dira derrigorrez bete behar.

Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak aplikatzearen ondorioz, patioa benetan beharrezkoa balitz, azalera gutxienez aipatutako dokumentuek adierazten duten Patio Adierazgarriena izango da. Posizioa eta forma, berriz, alda daitezke.

**Patio Adierazgarria** zehaztuko balitz eta elementu hau egitea beharrezkoa balitz, Pasaiako Arau Subsidiarioetako baldintzak aplikatuko dira.

#### 6.4.6 BEHEKO SOLAIRUAN PATIOAK ESTALTZEA.

Beheko solairuetan patioak estaltzeko baimena ematen da, baina estalkia garbitu eta mantentzeko sarbidea bermatu beharko da.

#### 6.4.7 KONTSERBATU BEHARREKO PATIOAK IDENTIFIKATZEA.

Eraikin Babestuetan, P3b Mailakoetan izan ezik, dauden patioak mantenduko dira, **Erakinetan Ekintzak egiteko Proposamen Adierazgarrietako Planoek** salbuespenez horiek zabaltzea edo patio berriak egitea zehazten dutenetan izan ezik.

Dena dela, **Interes Tipologikoa duten Elementuen Fitxetan** adierazten diren patioak mantenduko dira.

## 5. KAPITULUA

### **SESTRA AZPIAK ETA ESTALKI AZPIAK BETETZEKO BALDINTZAK ARAUTZEA.**

---

#### 6.5.1 SESTRA AZPIAN BETE DAITEKEEN AZALERA.

1. Partzelaren sotoa betetzea onartzen da. Erabilerak hauek onartzen dira:
  - a) Eraikinaren instalazio orokorrak.
  - b) Garaje-aparkalekua, Pasaiako Arau Subsidiarioetan erabilera honen baldintza bereziak betetzen direnean.
  - c) Beheko solairuetan baimena duten lokalek egin ditzaketan erabilera osagarriak, Pasaiako Arau Subsidiarioetan erabilera horretarako ematen diren arau berezien arabera.
  - d) Etxebizitzari eransten zaizkion trastelekuak.
2. Erabilera garajearena baldin bada, sestra azpitik solairu bat baino gehiago hondeatzeko baimena ematen da. Bestetarako erabiltzen badira, soilik lehenengo sotoa betetzea onartzen da.

#### 6.5.2 ESTALKI AZPIAN BETE DAITEZKEEN AZALERAK.

1. Estalki azpiko solairuetan erabilera hauek onartzen dira:
  - a) Etxebizitza  

Etxebizitza independentea egiteko baimena ematen da Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzetan finkatzen diren alderdiak betetzen baditu.

Ezezko kasuetan, bizitzeko espazio gisa aprobetxatzeko baimena ematen da soilik "duplex" moduan beheko solairuko etxebizitzari lotuta badago.
  - b) Trastelekuak edo instalazio orokorrak.
2. Etxebizitzek argiztapen eta aireztapen naturala izateko, argizulo edo txapitulen bitartez, 8.4.2. eta 8.4.3. artikuluetan zehaztutako baldintzak aplikatuko dira.

## VII. TITULUA

---

### **ERAIKIN BABESTUEN KANPOKO KONFIGURAZIOAN EKINTZAK ARAUTZEA.**

---

#### 7.1.1 KANPOKO KONPOSIZIOARI BURUZKO IRIZPIDEAK.

1. Eraikin Babestuen kanpoko konfigurazioetan ekintzak jatorrizko antolaketa arkitektonikoari balioa ematera eta, hala badagokio, lehengoratzera bideratuko dira. Beti ere eraikinaren Babes Mailarekin eta Baimena duten Ekintza motekin, orokorrak nahiz zehatzak, bat.
2. Fatxadetan egingo diren ekintzek bat ez datozen elementuak deuseztatu eta egokitu egingo dituzte. Horiek **interesgarriak diren eraikinetan egokiak ez diren elementuen fitxetan** edo **bat ez datozen eta, beraz, egokitu behar diren elementuen fitxetan** identifikatuko dira. Dena dela, eraikuntza-elementuei, bukatuei eta beste zenbait alderdiri dagokienez Titulu honek ematen dituen arauetara egokitu beharko dute.
3. Balkoiak edo fatxadako hutsuneen antolaketa aldatu direnean, jatorriz zuten kokapena berreskuratuko da. Horretarako, egon litekeen dokumentazio grafiko edo fotografikoa eta bertan identifika daitezkeen aztarnak erabiliko dira. Antolaketa aldaketa horiek nabariak izango balira, baina jatorrizko egoeraren aztarnarik ez balego, antolaketa historikoa mantentzen duten antzeko tipologia arkitektonikoekiko analogia-irizpidea aplikatuko da.  

Jatorrizko tipologia berreskuratzeko fatxaden antolaketa berriz egitea beharrezkoa denean, N-3 Planoetan dauden eskemak aplikatuko dira adierazgarri moduan. Horietan balkoien antolaketa aipatzen da eta, beraz, hala badagokio, aldatutako balkoien konposaketa berriz egingo da. Halaber, plano horietan hutsuneek zuten kokagunea adierazten da. Hori argi eta garbi egokiak ez direnak deuseztatzeko edo aldatzeko erabiliko da. Era berean beste motako elementuak kenduko dira, hala nola, balkoietan dauden garbiketa-gelak.
4. Eraberritze Iraunarazlea egiteko Ekintzentzako Araudiak, bere maila desberdinetan, hutsuneen kokagunea aldatzeko aurrez ikusten duenaren arabera egiteko baimena ematen da bigarren mailako fatxadetan.
5. Kanpoko konfigurazioan egiten diren Ekintza Orokorrekin estalkiaren forma egokitu beharko da, N-3 Araudi Planoen baldintzen arabera, hori bat ez baletor.
6. Estalki azpiak bizitzeko erabilera moduan betetzeko baimena baleukate, eta txapitulak baleude, horiek mantentzea uzten da, beti ere elementu horientzat Plan Bereziaren Arauak beteko balira.

Dauden txapitulek fatxadako hutsuneen antolaketarekiko kokagune kongruenterik ez balute, edo neurriak egokiak ez balira, edo 8.4.2. eta 8.4.3. artikuluetan aipatutako beste zenbait baldintza ez balituzte betetzen, baldintza horien arabera txapitula berriak gauzatuko dira.

7. Berriz partzialki edo guztiz eraikitzeke ekintzetan jatorrizko antolaketa erreproduzituko da. Hori larriki aldatuta balego, eta identifikazioa ahalbidetuko luketeen dokumentaziorik edo aztarna materialik eta eraikuntzazkorik ez balira aurkituko, antzeko tipologiekiko analogia-irizpideak aplikatuko dira.

#### 7.1.2 BUKATUEI BURUZKO IRIZPIDEAK.

1. Babes Araudiak eragina duen eraikinetan eraikinaren Babes Mailarekin bat, egingo diren ekintzak jatorrizko bukatuei balioa ematera, eta, hala badagokie, berreskuratzea bideratuta izango dira.
2. Berriz partzialki edo guztiz eraikitzeke ekintzetan jatorrizko bukatuak erreproduzituko dira oraingo egoeraren dokumentazioarekin eta horien identifikazioaren justifikazioarekin bat; bestela, eraikinek berariaz duten antzinakotasun eta tipologiarekin bat datozen bukatu tradizionalak aplikatuko dira. Dokumentazio hau Proiektuarekin batera eskuratuko da eta kasu guztietan Udaleko Zerbitzu Teknikoek ematen dituzten aginduak jarraituko dira.
3. Jatorrizko bukatuak aldatuta baleude, eta beren ezaugarriei buruzko dokumentaziorik ez balego, tipologia edo antzinasuna dela eta, antzeko eraikinekiko analogia-irizpideak aplikatuko dira. Gainera, elementu bakoitzarentzat Titulu honetan ezarritakoa bete beharko da.

#### 7.1.3 KANPOKO ELEMENTUEI BURUZKO IRIZPIDEAK: AROTZERIA, SARRAILAK, TEILATU-HODIAK ETA ZORROTENAK.

Kanpoko jatorrizko elementuak kontserbatzen direnean, mantendu edo lehengoratu egingo dira. Modu inkongruentean aldatuta baleude, edo oso hondatuta daudelako berreskuratu ezinak balira, elementu berriak jarriko dira eta jatorrizko ezaugarriak erreproduzitu.

Bereziki, bat ez datozen ekintzen bidez sarritan aldatutako elementuak ordezkatzeari buruzko aipamena egiten da espreski:

- a) Beheko solairuetan bukatuak egokitzea fatxadako goiko solairuetako bukatuekin koherentzian.
- b) Alderdi hauetan Planaren Arauekin bat ez datozen errotuluak, markesinak, toloak, iragarkiak eta komertzioen aurrealdeko beste elementuak deuseztatzea.
- c) Balkoietako garbiketa-gelak kentzea. Askotan, ekintza hori egin ostean,

komunak jartzeko aldatu zituzten fatxadako hutsuneak berriz antolatu beharko dira.

- d) Elementu honetan tradiziozko tipologiarekin ez datozen balkoiak ordezkatzeari, besteak beste, zeramikazko edo hormigoi-lauzazko forjaketarekin ateratzen direnak, fabrikazko karela dutenak edo diseinuzko edo material inkongruentea duten balaustreak dituztenak. Tradizioz erabili ohi izan diren materialez eta ezaugarriez osatutako balkoiak berriz jarri beharko dira.
- e) Arotzeria egur esmalteztatukoa edo agerikoa izango da, tradizioz inguruko zurez ari bagina. Jatorrizko arotzeriak desagertuta baleude, ordezkapen inkongruentea jasan dutela eta, material honetakoak jarriko dira berriz.
- f) Espazio publikoetara begira dauden fatxada nagusietan hutsuneak iluntzeko, batez ere, egur esmalteztatuko edo ageriko kontraleihoak erabiliko dira eta Pasaiako hirigunean ohituraz jartzen ziren moduan jarriko dira.
- g) Estalkiko materialak jatorrizkoak izango dira. Ordezkapena jasan izan balute, zeramikazko teila konkortuak edo mistoak erabiliko dira.
- h) Teilatu-hodiak eta zorrotenak

Jatorrizkoa jada ez baleude, 8.3.6. artikuluan **aipatutako** baldintzak aplikatuko dira.

- i) Tximiniak

Batez ere gailur-lerrotik hurbil kokatuko dira. Fatxadaren planoarekiko gutxienezko distantzia estalki-planoko proiektzioaren % 50 izango da eta gutxienez 3 m.

Gailurrarekiko gutxienez metro bat irtengo dira.

Fatxadak duen material berberarekin bukatu beharko dira.

#### 7.1.4 KANPOKO AROTZERIA.

##### 1. **Eraikuntza-antolaketa**

Balkoi eta leihoetako arotzeriak fatxada-planoarekiko sartuta egingo dira.

##### 2. **Materialak eta bukatuak**

Arotzeriak egur esmalteztatutakoak izango dira, egur nobleen kasuan izan ezik, horiek ingurunean tradizionalak baitira. Kasu honetan agerian jarri ahal izango dira eta kanpoan egoteko behar duten tratamendua eman beharko zaie.

Debekatuta dago beste edozein material mota erabiltzea.

### 3. **Iluntzeko elementuak.**

Egurrezko kontraleihoak bakarrik onartzen dira, aurreko puntuko irizpideen arabera, esmalteztatuta edo agerian. Jatorrizko kontraleihoak ez balira kontserbatu, edo egokiak ez diren iluntzeko elementuak ordezkatzeari beharrezkoa balitz, Pasaian tradizionalak direnez ordezkatu dira. Debekatuta daude pertsiana bilgarriak, beren materiala dena delarik ere.

## 7.1.5. 1.5. BALKOIAK

### 1. **Jatorrizko balkoiak berreskuratzea edo erreproduzitzea.**

Balkoiak jatorrizko konfigurazioan kontserbatu dira, elementu, irten, balaustre eta beste osagai guztiekin.

Eraikin guztian aldatuta izan balira, jatorrizko konfigurazioa berreskuratuko da elementu guztietan euren buruzko dokumentu grafikoak edo fotografikoak baleude.

Zati batean aldatuta izanez gero, eta eraikinak beste balkoi batzuk jatorrizko egoeran balitu, horiek erreproduzitu dira.

### 2. **Irten berriak gauzatzea.**

Eraikineko balkoi guztiak aldatuta baleude eta jatorrizko egoerari buruz dokumentaziorik ez balego, irizpide hauekin gauzatu dira:

- a) Eraikina XIX. mende amaiera baino lehenagokoa balitz, irtena egurrezko zutabeetan oinarria duten egurrezko taula moduan egingo da. Kanpo gelditzen dira metalezko edo hormigoizko zutabeak, nahiz eta egurrez xaflaztatutakoak izan.
- b) Eraikina XIX. mende amaieraren ondorengoa balitz, metalezko edo hormigoizko edo harri artifizialezko profilen gainean zeramikazko elementuen irtenak onartzen dira. Errematea molduratu izango da eta lodierak ez ditu 12 cm-ak gaindituko.
- c) Jauregi-etxeen tipologian daudenekin analogia duten irizpideak aplikatu dira, garai berekoak direnak, hain zuzen ere.

### 3. **Balaustre berriak gauzatzea**

Eraikin osoak jatorrizko balaustreak ez balitu mantendu, eta horiei buruz

dokumentaziorik ez balego, ondorengo irizpideekin gauzatuko dira:

- a) Jauregi-etxekeo tipologia balute, jatorrizko elementuak mantentzen dituzten antzeko tipologiaren edozein eredu hartuko da.
- b) Eraikina tradizionala balitz, eta XIX. amaiera baino lehenagokoa, egur torneatuta dutenek lehentasuna izango dute, moldurak antzeko beste zenbait erakinetako jatorrizkoen antzekoak izango dira.
- c) Eraikina XIX, mende amaiera baino berriagoa izango balitz, aurreko irizpideekin gauzatu ahal izango dira edo metalezko elementuekin, galdaketan, forjan edo tutuan, eta pletinan; apaindura-xehetasunak tradizionalak izan beharko lirarteke.

#### 7.1.6 TEILATEGALAK.

##### 1. **Jatorrizko teilategalak berreskuratzea edo erreproduzitzea.**

Aurreko artikuluko 1. Puntuan adierazitako irizpide berak aplikatuko dira.

##### 2. **Teilategal berriak gauzatzea**

Jatorrizko teilategalak guztiz aldatuta baleude eta horiei buruzko dokumentaziorik ez balego, antzeko tipologia eta eraikuntza-garaikideak diren eraikinetako eskemak eta jardunbideak jarraituz egingo dira. Egurrezko elementuak trinkoak izango dira eta ez dira xaflatzatutakoak onartuko.

#### 7.1.7. BEHEKO SOLAIRUETAN ANTOLAKETAREN ETA BUKATUEN EZAUGARRIAK.

1. Jatorrizko tipologia berreskurtzeko beheko solairuko fatxada berriz osatzea eskatzen duenean, 7.1.1. artikuluan adierazitako irizpideak jarraituko dira.
2. Beheko solairuko fatxada nabarmenki aldatuta baldin badago, eraikinaren tipologia eta antzinatasunarekin modu inkongruentean, eta jatorrizko antolatzeari buruzko dokumentaziorik ez balego, edo bertan aztarna materialik ez izanez gero, 8.2.5. artikuluan aipatzen diren eraikin berrientzako antolaketa-irizpideak aplikatuko dira, hutsuneen kokapenari eta neurriari dagokionez.
3. Itxitura-hormetako bukatuak kontserbatu eta berriz jarri egingo dira. Horiak aldatuta baleude, 7.1.1. artikuluan adierazitako irizpideak aplikatuko dira.

#### 7.1.8. KOMERTZIO-LOKALETAKO ATARIAK, MUESTRAK ETA ERROTULUAK.

7.1.2., 7.1.3. eta 7.1.7. artikuluetan azaldutakoa aplikatuko da.

Fatxadak berriz antolatzean erakusleioak jartzeko itxitura-hormak zarteatuak berriz egitea beharrezkoa balitz, jatorrizko bukatuak erabiliko dira. Hormak agerian dagoen harlanduzkoak balira, antzeko ezaugarriak dituzten harrizko aplakatuak jartzeko baimena ematen da.

Dena dela, komertzio-aurrealdeetako erakusleioen arotzeria egurrezkoa izango da eta ezaugarriak goiko solairuek duten arotzeariekiko antzekoak izango dituzte.

Errotuluei dagokienez, 8.5.4. artikuluan aipatutako baldintzak aplikatuko dira, baina alde batera utziko da artikuluan neoneko errotuluei buruz aurrez ikusten duen salbuespenezko aukera.

Ataria edo errotuluak argiztatzeko ez dira onartzen kanpoan jarritako fokuan. Errotuluek, ordea, argiztatzeko dispositiboak izatea onartzen da. Dena dela, beren presentzia gutxitu egin behar da.

## VIII. TITULUA.

---

# **ERAIKIN BERRIETAN EDO BABESIK EZ DUTEN ERAIKINAK EGOKITU BEHAR IZATEKOTAN, KANPOKO KONFIGURAZIOAREN KONPOSIZIO ETA FORMA BALDINTZAK**

---

## 1. KAPITULUA.

---

### **IRIZPIDE ETA KONTZEPTU OROKORRAK.**

---

#### 8.1.1 APLIKAZIO-EREMUA.

Kapitulu honetan azaldutako Arauak eta Gomendioak ondorengo ekintza-motetan aplikatuko dira:

- a) Eraikin berrietan.
- b) Berritzeko edo Berriz Eraikitzeke edo bestelako Ekintza Orokorretan, Babesik gabeko Eraikinetan egiten direnean eta obra-motagatik edo diru-kopuruagatik fatxada edo, oro har, kanpoko konfigurazioa berriz antolatzea eskatzen denean.

#### 8.1.2. DISEINU ETA KONPOSIZIORAKO IRIZPIDE OROKORRAK.

Kanpoko konfigurazioa diseinatu eta antolatzeko bi hauetako proiektu-ikuspunturen bat hartu ahal izango da:

- a) **Eraikin tradizionalakiko nortasuna irizpideak.**

Proiektu-ikuspuntua honetan, kanpoko konfigurazioak tradizioz Pasaiako hiriguneetan aplikatutako konposizio-eskemak eta eraikuntza-irtenbideak jarraituko dira; beraz, eskema horiek erreproduzitu edo berriz landuko dira.

Hala eta guztiz ere, eraikin berria Eraikin Babestuen ondoan dagoenean, ezingo dira horien ezaugarri berberak errepikatu eta ingurunean nagusi diren irtenbideen barnean harmonikoki desberdinak diren elementuekin zehaztu beharko dira.

Halaber, berezko elementu tradizionalen (besteak beste, balkoiak, teilatagalak edo agerian duten egurrezko sarea) diseinu-irtenbideak eraikuntza-egiazkotasunarekin egitea eskatuko da.

- b) **Eraikin tradizionalei gaur egungo interpretazioa ematearen irizpidea.**

Irizpide nagusi bezala, proiektu-ikuspuntua honetan irtenbide formalak Pasaiako hirigunean bereizten dituzten eraikin historikoaren interpretazioan oinarrituko dira eta diseinu-irizpideak gaur egungoak izango dira.

Planaren Proposamen Adierazgarriek irizpide hauen adibideak jartzen dituzte. Iradokizunak egiten dira Pasaiaiko tradiziozko eraikinetan aldatu ez diren alderdietan oinarritutako antolaketa-eskemak, (besteak beste eraikinaren aurrealdean modulazioa, fatxaden antolaketa serializazio nabarmena, pinoiak fatxada ematen duen estalki inklinatuen kokapena, balkoi korrituak, teilategal nabarmenak dituzten estalkien amaierak) eta beste berezko zenbait elementu, baita diseinu-irizpideekin eta material batzuekin, eraikuntza-xehetasunak eta bukatuak, gaur egungo izaera teknikoa eta formala dutenak.

### 8.1.3 ERAIKIN BEREZIAK.

**Eraikin bereziak** dira antolaketa- eta formaren ikuspuntutik Ekipamenduetara edo Administrazio Zerbitzuetara edo bizitzeko ez diren beste zenbait erabileretara bideratutakoak, hiri-jardueran eragin nabaria dutenak eta, horregatik, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez banakako antolaketa justifikatzen dutenak.

### 8.1.4 ERAIKIN BEREZIEN DISEINU ETA ANTOLAKETARAKO IRIZPIDE OROKORRAK

Eraikin Berezien antolaketa, irizpide orokor gisa, duen funtziora egokituko da eta, erabilera publiko aipagarriak balitu, bere esanahia adieraziko du eta etxebizitzetarako ehunetik bereiziko da.

Konfigurazioak eraikitako ingurune historikoaren baldintzak izango ditu kontuan beti, fatxaden modulazioari, altuerari, kanpoko elementuei eta paisaiaren baldintzei dagokienez. Arreta berezia jarriko zaie fatxadak itsasadarrerantz ematen duten eraikinei edo itsasertz batetik ala bestetik nabarmen ikusten direnei.

Eraikin berriak egiteko ekintzetan formalizazio arkitektonikoak oro har gaur egungo irizpideei erantzuniko die, beti ere proiektuaren planteamenduak eraikin historiko eta paisaia naturalaren testuinguruarekiko integrazioa eta errespetua direnean.

Konfigurazio egokia ez duten eraikinetan arestian aipatutako irizpideekin berriz antolatzea edo tradiziozko konposizio-elementu eta bukatuen bidez ingurunean mimetikoki integratzea onartzen da.

## **2. KAPITULUA.**

### **KANPOKO KONFIGURAZIOAREN KONPOSIZIO-ELEMENTUAK DISEINATU ETA ARAUTZEA.**

---

#### **8.2.1. KONPOSIZIO-ELEMENTU OROKOR GISA BALKOI KORRITUA TIPIFIKATZEA**

1. Itsasadarrera eta bi hiriguneetako plazetara ematen duten fatxada nagusiak fatxadaren zabalera guztia betetzen duten balkoiz osatuko dira nagusiki.

Balkoiak tartekormak luzatzen dituzten hormen edo alboko fatxaden artean koka daitezke harlanduzko suak itzaltzeko hormen tradiziozko irtenbidea jarraituko dute. Halaber, irten gabekoetan egin daitezke ere.

Fatxada beste ezaugarri batzuek lituzketen balkoiekin konposatu nahiko balitz, luzeran edo irtenean ondorengo irizpideak aplikatuko dira:

- a) Luzera txikien duten balkoiak beheko solairuetakoa izango dira eta luzeenetakoak goikoetakoak.
  - b) Irtena duten eta irtenik ez duten balkoiak konbinatzen badira, azken hauek beheko solairuetan jarriko dira.
2. Donibane eta San Pedro kaleetara eta San Pedroko hiriguneko barneko kaleetara ematen duten fatxadetan fatxada nagusiek, batez ere, eskema hau izango dute:
    - a) Balkoi korritua.
    - b) Banakako balkoiak bat, bi edo hiru hutsuneentzat (oro har, etxebizitza bateko fatxadaren hutsuneak taldekatuko dira).
    - c) Hutsune bakoitzarentzat banakako balkoiak
    - d) Aurreko irtenbideen konbinazioa. Kasu honetan, goiko solairuetan balkoi korrituak edo hutsune-kopuru handiena betetzen duten balkoiak jarriko dira.

#### **8.2.2. FATXADAKO ITXITURA ETA HUTSUNEEN KONPOSIZIOA ETA EZAUGARRIAK.**

- a) 8.1.2. artikuluko a) atalean adierazten den proiektuaren irizpidea egokituko balitz, ondorengo azalpenak jarraituko dira:

Fatxada nagusian hutsuneak, batez ere, balkoiatarako ateak edo solairuaren kotarainoko balkoi zarateuak izango dira.

Gutxieneko altuera eta zabalera 2,10 eta 0,90 m izango dira. Zabalera handiagoa izan daiteke altuera proportzionalki gehitzen bada. Dena dela, gehieneko zabalera 1,20 m-koa izango da. Kasu honetan gutxieneko altuera 2,40 m-koa izango da.

Hutsuneen banaketa modularra eta erregularra izango da. Hutsuneen arteko hormatalaren zabalera gutxienez 0,90 eta gehienez 2 m izango dira.

- b) Aurreko irtenbideekin batera 8.1.2. artikuluko b) atalean aipatutako proiektu-irizpidea jarraituko balitz, hutsune eta itxiturentzat beste diseinu-eskemak onartuko dira. Aurreko puntuan azaldutako zabalera baino handiagoko azal kristaldunak izan daitezke.

Hala eta guztiz ere, edozein kasutan, fatxadaren multzoan, solairuetatik hasi eta beheraino, azalera kristaldunak ezingo du % 80 gainditu.

### 8.2.3. BALKOI KORRITUETAKO IRTENEN ETA BALKOIEN NEURRI ETA EZAUGARRIAK.

Balkoiak edo balkoi korrituak gehienez 1,00 m irtengo dira fatxadaren planoarekiko.

Banakako balkoiek edo zenbait hutsune multzokatzen dituztenak, fatxadaren planoarekiko gehienez 50 cm atera daitezke.

Irtena ezingo da inoiz egin solairuko forjaketa irtetearen bitartez.

Irtanak egiteko ondorengo irtenbideak onartzen dira:

- a) Harrizko, hormigoizko edo harri artifizialeko elementuekin. Dena dela, hasten denean, lodiera ezingo da 20 cm baino handiagoa izan eta moldurazioaren bitartez egingo da. Horren lodiera murriztuz joango da eta errematearen aurrealdean ezingo ditu 8 cm-ak gainditu.
- b) Metalezko profilak dituzten bastidoreen bidez. Aurrealdearen zabalera ez da 8 cm-tik gorakoa izango.

### 8.2.4. IRTENIK GABEKO BALKOIAK ETA LEIHOAK.

#### 1. **Irtetik gabeko balkoiatarako hutsuneak**

Irtetik gabeko balkoiak dituzten hutsuneak erabili ahal izango dira fatxadaren konposizioagatik hala justifikatzen denetan. Kasu honetan hutsuneak 8.2.2. artikuluan aplikatutako irizpide berdinetara egokituko dira.

## 2. **Leihoak**

Leihoen hutsuneak lehentasunez forma angeluzuzen bertikala izango dute. Ez dira onartuko forma angeluzuzen apasaituak.

Fatxada nagusietan zabalera 0,70 eta 1,20 m bitartean izango da. Karkabetara ematen duten fatxadetan tamaina txikiagokoak onartuko dira. Eraikin berezietan diseinu, leiho-tamaina eta bestelako hutsune libreak onartzen dira.

### 8.2.5 BEHEKO SOLAIRUETAKO KONPOSIZIOAREN EZAUGARRIAK

#### 1. **Konposizioa eta tamainak**

Beheko solairuetako hutsuneak goiko solairuetako fatxadaren modulazioa jarraituko dute.

Forma angeluzuzen bertikala izango dute eta zabalera goiko solairuetako fatxaden hutsuneek duten altueran ezingo dituzte 50 cm gainditu.

Hutsuneak lokaleko lurzoruraino urratuta izan daitezke edo 90 cm baino altuera gehiago ez duten zokalo gainean jar daitezke. Azken kasu honetan hutsunearen altuera/zabalera erlazioa gutxienez 1,5 izango da.

Baldintza hauek aplikatzeko salbuespena dira garajeko ateak. Kasu honetan ateburu-lerroak beheko solairuko gainerako hutsuneekin bat etorri beharko du horizontalki.

#### 2. **Beheko solairuaren eta lehenengoaren konposizio bateratua**

Eraikinaren barneko antolaketak hala justifikatzen duenean, eta beti ere eraikinak lau solairu edo gehiagoko altuera baldin badu, beheko solairu eta lehenengoarekin fatxadaren konposizio bateratua egin ahal izango da. Horretarako, aurreko puntuan azaldutako hutsune-diseinuaren irizpideak jarraitu ahal izango dira edo lehen solairuan forma berezietako hutsuneak integra daitezke.

## 3. KAPITULUA.

### **BUKATUAK ETA FATXADETAKO KANPOKO ELEMENTUAK.**

#### 8.3.1. BUKATUEN BALDINTZA OROKORRAK..

- a) 8.1.2. artikuluko a) proiektu-irizpidean espazio publikoetara edo espazio publikoetatik ikusten diren espazio pribatuetara ematen duten fatxadetako paramentuak orokorki osatzeko ondorengo bukatuak egiteko baimena ematen

da:

- a) Inguruan tradizionala den harria, kolore okreetan, harlandua edo xaflaztatuta, harlanduzko fatxadak dituzten inguruneko eraikin babestuen antzeko modulazioarekin.
- b) Zarpeatua kanporako pintura bereziekin, edo luzitu naturalak.
- c) Adreilua agerian, agerian dagoen egurrezko sarearekin itxitura-hormatalak osatzen dituztenean, Euskal Herriko eraikuntzan tradizionala den jardunbidearen arabera. Adreiluaren tamainak eta kokapenak fatxada-mota hauekin Donibanen dauden eraikin babestuetan daudenetara egokituko dira.

Udaleko Zerbitzu Teknikoek eraikinaren ingurune hurbilaren ezaugarriekin edo tipologiarekin bat ez datozen beste bukatu batzuk onar ditzakete, besteak beste:

- a) Azulejoko plaketa, bakarrik fatxada nagusietan eta karkabetara ematen dituzten albokoetan ez.
- b) Fatxada gehiena kristalez osatuta, elementu geometrikoetan despiezeekin, egitura- eta arotzeria-elementuez osatuta, kristala duen galeriaren tradiziozko eskemaren arabera edo horri gaur egungo interpretazioa emanez sortuta.

Paramentuetan ondorengo bukatuak debekatzen dira bereziki: tesela zeramikoak, "gresite" motakoak edo antzekoak; hormigoia agerian; hormigoizko blokeak; edozein materialez osatutako panel aurrefabrikatuak; proiektzio mekanikoz gauzatutako estaldurak, luzituak imitatuz; gres plaketa; horma gortinak.

Onargarriak dira hormigoia agerian edo hormigoizko blokeak edo metalezko profilak agerian, fatxadako elementu berezietan, besteak beste, hutsuneen buru eta janbetan, inpostetan, teiltageletan eta antzekoetan.

- b)** 8.1.2. artikuluko b) proiektu-irizpidean espazio publikoetara edo espazio publikoetatik ikusten diren espazio pribatuetara ematen dituzten fatxadetako paramentuen konformazio orokorra egiteko ondorengo bukatuei baimena ematen zaie:

- a) Inguruan tradizionala den harria, kolore okreetan, harlandua edo xaflatuta, harlanduzko fatxadak dituzten inguruneko eraikin babestuen antzeko modulazioarekin.
- b) Zarpeatua kanporako pintura bereziekin, edo luzitu naturalak.
- c) Adreilua agerian, agerian dauden egituren itxitura-hormatalak osatzen dituztenean, egurrezko elementuen edo metalezko profilenak. Euskal

Herriko sistema tradizionalak gaur egungo irizpide tekniko eta formalekin interpretatuko dira. Fatxadek egurrezko sarea agerian izango dute.

Dena dela, ez da baimenik emango sistema tradizional horien erreprodukzio mimetikoak egiteko, eraikuntza-egiaztasun osoz egiten ez badira.

- d) Azulejoko plaketa fatxada nagusietan, karkabetara ematen duten fatxadetan, horiek baleude, kendu egingo dira.
- e) Fatxada gehiena kristalez osatuta. Galerian dauden fatxaden eskema tradizionalak gaur egungo irizpide tekniko eta formalekin interpretatuko dira.
- f) Egurrezko lauketa edo egurrezko aglomeratuak.

Kanpo gelditzen diren artikulua honen a) ataleko 3. Puntuan aipatzen diren bukatuak.

### 8.3.2. ERAIKIN BEREZIETAN BUKATUENTZAT BERARIAZKO BALDINTZAK.

1. Fatxadetan edo espazio publikoetan 8.3.1. artikuluko 1. Puntuan aipatutako bukatu guztientzat baimena ematen da. Barneko espazioetara ematen duten fatxadetan, aipatutako puntuan adierazitakoez gainera, zementuko edo pinturako mortairuaren zarpeatuak egiteko baimena ematen da.
2. Proiektuaren kalitate teknikoak hala justifikatzen duenean, Udaleko Zerbitzu Teknikoek, gainera, bukatu hauek egiteko baimena eman dezakete:
  - 2.1 Agerian dagoen hormigoia.
  - 2.2 Panel aurrefabrikatuak, kanpoko bukatuak xafla esmalteztatuan, hormigoian edo beste bukatu zeramiko edo metalikoak. Kanpo gelditzen dira material plastikoak eta aluminioa bere kolorean.
  - 2.3 Egurrezko lauketa edo egurrezko, kobrezko edo antzeko materialetako aglomeratuak.
3. Kanpo gelditzen dira artikuluko honetan baimena dutenen artean ez dauden 8.3.1. artikuluko 3. puntuan aipatutako bukatuak.

### 8.3.3. FATXADA-HUTSUNEETAKO AROTZERIA.

- a) 8.1.2. artikuluko a) proiektu-irizpideetan:

1. **Eraikuntza antolaketa**

Balkoi eta leihoetako arotzeriak fatxadako planoarekiko sartuta egingo dira.

2. **Materialak eta bukatuak**

Arotzeriak hurrengo material eta bukatuekin egin daitezke:

a) Egur esmalteztatuan edo agerian.

b) Metalezko profil lakatu edo esmalteztatueta.

Ez da PVCko arotzeriarik onartzen, ezta aluminio anodizatuzkoa ere, bai berez duen kolorean bai brontze-tonuetan.

3. **Iluntzeko elementuak**

Egurrezko kontraleihoak erabiliko dira, esmalteztatuak edo agerian edo hutsuneen barnera. Kanpo gelditzen dira pertsiana bilgarriak, barrukoak

nahiz kanpokoak. Panel irristatzaileak, saretan edo opakoak, onartzen dira.

b) .1.2. artikuluko b) proiektu-irizpideetan:

1. **Eraikuntza-antolaketa**

Irtenik ez duten balkoietako hutsuneen edo leihoen kanpoko arotzeriek fatxada nagusietan egiteko lehentasuna dute fatxadako planoarekiko sartuta direnak. Hala eta guztiz ere, fatxadako gainaldeetara egitea onartzen da.

2. **Materialak eta bukatuak**

Arotzeriak hurrengo material eta bukatuekin egin daitezke:

a) Egur esmalteztatuan edo agerian.

b) PVCn

c) Metalezko profil lakatu edo esmalteztatueta.

Debekatu egiten dira aluminio anodizadozko arotzeriak, bai berez duen kolorean bai brontze-tonuetan.

3. **Pertsianak**

Kanpoko kontraleihoak, opakoak edo saretarekin, egur esmalteztatuan edo agerian edo txapa esmalteztatuan erabiltzea gomendatzen da.

Logeletara ematen duten hutsuneetan bakarrik plastikozko pertsianak bilgarriak, tonu argi eta bukatu mateetan erabiltzeko baimena ematen da.

#### 8.3.4 ERAIKIN BEREZIETAN FATXADA-HUTSUNEETAKO KANPOKO AROTZERIA ETA SARRAILAK.

Arotzeriak eraikuntza-antolaketa librea izango du.

Halaber, material nobleetan, besteak beste, brontzea eta kobrea edo altzairu herdoilgaitz matean egindako bukatuak onartzen dira.

PVCa eta aluminio anonizatuzko arotzeriak, kolore naturalean nahiz brontzean, debekatuta daude.

Iluntzeko sistemak libreak izango dira, eraikinaren ezaugarriekin bat. Kanpo gelditzen dira pertsiana bilgarriak.

### 8.3.5 BEHEKO SOLAIRUETAKO FATXADETAN BUKATUAK.

a) Zokaloak:

Beheko solairua zokalo batekin osatuko da, 90 cm-ko gutxieneko altuerarekin. Materialak honakoak izan daitezke:

- Harlandua edo 5 cm-tik gorako lodiera duen harrizko plaka. Ez dira onartzen granittoa, pizarra edo inguruan tradizioz erabili ez den beste piezarik.
- Zarpeatua, leuna edo llageatu eta despiezeekin, fatxadak duen kolore desberdinarekin.
- Hormigoia agerian.

Zokalotik gora gelditzen diren beheko solairuko paramentuen bukatuak goiko solairuetako fatxadaren berberak izango dira materialari eta koloreari dagokionez.

b) Beheko solairuko fatxada osorik bukatu bateratuarekin:

Halaber, beheko solairuko itxitura-hormak modu bateratuan trata daitezke, lehenengo solairuko forjaketa-inpostaraino bukatu homogeneoarekin. Zokaloentzat aipatutako bukatu berberak onartzen dira. Aurreko puntuan aipatutako kasuetan beheko eta lehenengo solairuetako bukatuek tratamendu bateratua jasotzea onartzen da.

### 8.3.6. TEILATU-HODIAK ETA ZORROTENAK.

1. Zorrotanak fatxadako hormaren barnealdean antolatzea saiatuko da.

Agerian egonez gero, ahalik eta ikuste-inpakturik txikiena sortuko duten antolaketa egitea gomendatzen da. Horretarako, tradizioz hartzen zen irtenbidearen arabera, fatxada-planoarekiko konkatu egingo dira edo fatxada-planoarekiko alde bietan irtenak diren elementuek osatutako zirrikitan sartuko dira.

Zink, kobre, fundizio edo txapa esmalteztatuan egiteko baimena ematen da. Beheko solairuan fundiziozkoak izango dira. PVCa debekatuta dago.

2. Zorrotenei dagokienez, irizpide orokor moduan teilategalaren muturrean jarriko dira. Estalkiaren isurialdean enkajatuta ere jar daitezke.

3. Eraikin berezietan ez dira aurreko ataleko mugak jarriko; beraz, diseinua librea

izango da.

## 4. KAPITULUA

### ESTALKIAK: BUKATUAK, ELEMENTU ERAIKIAK ETA TEILATEGALAK

#### 8.4.1. ESTALKIETAKO MATERIALAK.

1. Oro har, zeramikazko teila konkortuak erabiliko dira. Onargarriak dira ere zeramikazko teila planoak edo erromatarra.

Debekatuta daude: pizarra, fibrozementua, zementuzko teilak eta edozein motatako estaldura bituminosoak.

beheko solairuan erantsitako gorputzetan, BAetan, 8.6.1. artikuluan adierazitako materialak erabiliko dira.

2. **Eraikin Berezetan** aurreko puntuan aipatutakoa aplikatuko da. Gainera, kobrezko plakako estaldura-materialak edo metalezko plaka lakatuak onartuko dira.

#### 8.4.2 ESTALKI GAINEAN ERAIKITAKO ELEMENTUAK: TXAPITULAK, ARGIZULOAK ETA BESTE ZENBAIT ELEMENTU.

1. Txapitulak jartzeko baimena ematen da estalki azpiko solairua etxebizitzarako erabiltzen denean soilik. Bestela, ez da utziko egitea. Dena dela, trastelekuen argiztapen zenital eta aireztapenerako argizuloak egiteko baimena emango da.

2. Txapitulak eraikiko balira, itxituraren aurrez aurreko planoak gutxienez 2 m-tan retrankeatuta egon beharko du fatxada-planoko kanpoaldearekiko, alde batera utzita teilategalaren luzera.

Fatxadako hutsune bertikalen modulazioko ardatzak jarraituz osatuko dira eta soilik kasetoia egingo balitz, fatxadako simetria ardatzean.

3. Argizuloak jarriko balira, estalkiaren plano berean kokatuko dira eta, batez ere, fatxadako hutsuneen modulazio-ardatzen arabera.
4. Eskailerako edo patioko argizuloa gauzatuko balitz, diseinu berezia egitea gomendatzen da. Estalkiaren planoarekiko atera beharko litzateke. Horretarako Euskal Herriko eraikin zaharretan sarritan argizuloen inguruan ematen zituzten irtenbide interesgarriak jarraitu edo interpretatu beharko lirateke.

#### 8.4.3 TXAPITULEN NEURRIENTZAKO BALDINTZAK.

1. 8.1.2. artikuluko a) proiektuaren kasuan, txapitulek baldintza hauek beteko dituzte:

- a) Txapitularen aurreak 0,90 eta 1,10 m bitarteko zabalera izango du. Distantzia hori alboko itxitura-ardatzen artean neurtuko da. Altuera, berriz, 1,30 eta 1,50 m bitartean izango da, alboko itxitura-frentean neurtuta.
- b) Alboetako itxituren itxurazko lodiera ez da 15 cm-tik gorakoa izango.
- c) Diseinua tradizioz egindakoa balitz, estalkia bi edo hiru aldeetakoa izango da eta inklinazioa eraikinaren estalkiak duen bera.
- d) Berez debekatuta dago txapitulako estalkiaren forjaketa irtetea. Teilategala teilatik zuzeneko irtenaren bitartez edo metalezko profil edo egurrezko elementuen bitartez osatu beharko da.

2. 8.1.2. artikuluko b) proiektuaren kasuan, baldintza hauek beteko dituzte:

Tradizionalak ez diren irtenbideak onartzen dira, estalki planoekin edo aurrez aurreko ebaketa konkordunarekin, alboetako edo estalkietako itxiturak, txapa esmalteztatuan edo kobrean amaituta, edo kristaldunak. Neurriei dagozkien eskakizunak bete behar dira.

#### 8.4.4. FATXADETAKO TONTORRETAKO ELEMENTUAK: TEILATEGALAK ETA ERLAITZAK.

1. Fatxadak teilategal edo erlaitzekin amaitu beharko dira, eraikin berezietan izan ezik edo dauden eraiki berrietan salbuespenezko kasuetan izan ezik. Kasu honetan fatxadako diseinu nagusiaren kalitateak justifikatuko ditu.
2. Eraikuntza-irtenbidea hartzea eta teilategalaren definizio formala egitea eraikinaren konfigurazioarekin, fatxadako antolaketa nagusiarekin eta ingurunearen ezaugarriekin bat etorriko da eta ondorengo irizpide hauetako batera egokituko da:

a) **Tradizioz hartu izan diren irtenbideen erreprodukzioa**

Egurrezko "canezillos" deritzenez osatutako teilategalak, teilategal tradizionalen mimetikoak, egiteko baimena eman daiteke, fatxadako konposizio orokorrak eraikin tradizionaletik erreprodukzio edo analogia irizpidea jarraituko balu.

b) **Tradizioz hartu izan ziren irtenbideak interpretatzearen bidez oraingo diseinua.**

Kanpoko konfigurazioak konposizio tradizionalak interpretatzeko gaur egungo irizpidea jarraitu izan balu, irizpide horretan oinarritutako teilategalak egiteko baimena emango da, egurrezko elementuekin edo altzairu esmalteztatutako metalezko elementu euskarriekin. Estaltzeko materialaren oinarri-planoek 12 cm-tik beherako lodiera izango dute. Lauzaz, "rasilloi" motako elementuez, panelez edo egurrezko entablillatuz edo metalezko txapaz egin daitezke.

3. Irizpide nagusi bezala, teilategalek 40 eta 60 cm inguru atera beharko dute.

Fatxadak balkoi korritua badu, edo horiek fatxada gehiena hartzen dutenean, teilategalaren irtena balkoi korrituak duen bera izatea gomendatzen da.

Alboko eraikina babesteko Araupean baldin badago, eta teilategala baldin badu, horren teilategalaren irtenera egokitzea saiatuko da.

4. Fatxada erlaitzarekin amaitzen bada, estalkiaren planoak jarraitu gabe, hori egurrez edo metalezko elementuez, hormigoiz, harriz edo harri artifizialez egin daiteke. Lehenengo bi kasuetan aurreko irizpideak jarraituz egingo da. Baldintzak honakoak izango dira:

- a) irtena 60 eta 80 cm bitartean izango da.
- b) bere profilak ezingo du hurrengo eskematik irten:
- c) profilaren barruan moldurazioak, helburu estetikoekin eta euri-urak modu

eraginkorren ateratzeko eskaerei jarraituz, definitzea derrigorrezkoa izango da.

## **5. KAPITULUA.**

### **KOMERTZIO-LOKALETAKO ATARIAK, MUESTRAK ETA ERROTULUAK**

#### **8.5.1 LOKALETAKO ATARIAK ETA ERAKUSLEIHOAK.**

Erakusleihoak eta lokaletako kristalezko itxiturak, oro har, beheko solairuetako fatxadetako hutsuneetan integratuko dira, eraikin multzoarekin bat datozen moduan proiektatu eta eraikiko dira, beheko solairuetako konposizioarentzat 1. Kapitulan azaldutakoarekin bat.

Komertzio-lokatetako atariak eraikinaren horma edo matxoien eta zokaloen bukatuak ezingo dituzte estaldurarekin ezkutatu.

Hormetako edo matxoietako paramentu hauetan hurrengo artikuluetan aipatzen diren ezaugarriak dituzten errotulu eta banderinak soilik jarri ahal izango dira.

#### **8.5.2 TOLDOAK**

Markesinak debekatuta dauden, Eraikin Bereziatan izan ezik.

Toldo mugikorak, egiturazkoak barne, puntu guztietan kokatuta egongo dira, espaloiko sestrarekiko gutxienez 2.25 m-ko altueran. Irtena, kanpoko lerrokatzearekiko, ezingo da espaloiarene zabalera ken 60 cm-tik gorakoa izango eta inoiz ez ditu 2,50 m-ak gaindituko. Lonazkoak izango dira. Koloreak naturalak edo gris argiak edo okre argiak. Berez debekatuta daude beste koloreak.

Bao bakoitzaren gainean kokatutakoak bakarrik onartuko dira eta ez dute baoaren zabalera gaindituko.

#### **8.5.3 LOKALETAKO KANPOKO AROTZERIA.**

Kanpoko arotzeria eraikinaren fatxadan erabilitako bera izango da.

#### **8.5.4. ERROTULUAK.**

1. Guztiz debekatuta daude argia ematen duten errotulu eta iragarkiak, plastikozko edo beirazko plakez osatuta eta barruan argia dutenak.
2. Beheko solairuetako komertzio-lokaletan ondorengo errotulu-motak jartzeko baimena ematen da:
  - a) Fatxadako hutsunearen ateburuaren azpian dagoen lerro sartuan, horma edo erremarkatuaren kanpoaldearekiko sartuta.

Lerro edo banda honek ezingo du 30 cm-ko zabalera gainditu.

Metalezko txapa esmalteztatua edo lakatua, beiran, harriz edo eraikinarekin eta ingurune hurbilarekin bat datorren beste materialen batez gauza daitezke. Berez debekatzen dira plastikozko materialak edo altzairu herdoilgaitzak, ageriko aluminioa edo metalezko bukatu distiratsuak.

Establezimenduaren izena, jarduera edo beste zenbait alderdi dituen errotulua lerro horretan idatziko da. Ondorengo moduan gauzatuko da: hizkiak brontzezko edo latoizko erliebean, beiraren gainean grabatuta edo margotuta, pletinan osatuta, erliebe azpian grabatuta edo ingurunearekin bat datozen beste zenbait irtenbide.

Kasu berezietan, neoneko errotuluak onar daitezke, Udaleko Zerbitzu Teknikoen ustez diseinuaren kalitatea handia denean, baina inoiz ere ez hormen gainean, baizik eta soilik baoen barnealdean.

b) Fatxadetako hormetara erantsitako plaketan.

Plaka horiek fatxadaren konposizioarekin bat datozen formak izango dituzte. Beren zabalera ezingo da matxoiaren zabalera 2/3-tik gorakoa izan. Altuerak, berriz, ez du matxoiaren altueran 1/3 gaindituko.

Matxoiaren kanpoaldetik bereizita egongo dira gutxienez 2,5 cm eta horri eusteko grapak edo patillak erabiliko dira.

Plakak metakrilatozkoak edo beira gardenekoak, transluzidoak edo opakoak izan daitezke, lisoak edo grabatuta, metalezko txapa esmalteztatuta edo lakatuta, harrizkoak, brontzezkoak, latoizkoak edo bat datozen beste zenbait materialezkoak. Berez debekatuta daude plastikozko materialak, altzairu herdoilgaitzak, aluminioa agerian eta beste zenbait metalezko bukatu distiratsuak.

### 8.5.5 ARGIZTAPENA

Komertzio-lokaletako fatxaden argiztapena eta, bereziki, errotuluena kanpoko fokuen bidez egingo da. Fokuak paramentuarekiko gehienez 70 cm-ko distantzian kokatuko dira.

Inoiz ere ez dira kokatuko espaloi-planoarekiko 2,50 m-tik behera.

## 6. KAPITULUA

### **BEHEKO SOLAIRUKO ERAIKIN LAGUNTZAILEEN (BA) KANPOKO KONFIGURAZIOA ETA BUKATUAK**

---

#### 8.6.1. BEHEKO SOLAIRUAN ERANTSITAKO GORPUTZAK, BA KALIFIKAZIOA

Beheko solairuan erantsitako gorputzak, N-1 Planoan BA Mailan kalifikatutakoak, eta eraikinaren tipologia historikoarekin nahiz konposizio arkitektonikoarekin bat ez datozen ezaugarriak dituztenak, **eraikin interesgarrietan egokiak ez diren elementuen** eta **bat ez datozen elementuen eta beraz egokitu beharreko Elementuen Fitxetan**, ondorengo baldintzen arabera egokitu beharko dira:

##### 1. **Itxitura bertikalen ezaugarriak:**

Kristalezkoak izango dira guztiz. Ez dira onartuko zokalo opakoak.

Fatxada nagusian arotzeria antolatzeke eraikinaren fatxadako konposizioa jarraituko du. Lehentasunez, matxoi eta hutsuneen antolaketa jasoko du, hori erregularra izanez gero. Arotzeria gutxitzen duten diseinu-irtenbideak nahiz irtenbide tradizionalak onartzen dira. Tamaina txikiko kristalezko elementuak despieza daitezke, galeria edo ikustoki zaharretan ohi zen eskemaren arabera.

##### 2. **Estalkia.**

Pixka bat inklinatuta izango da. Batez ere, kristalezko azalera izango da. Fatxadako arotzerietako antolaketa eta diseinua jarraituko dute, aurreko puntuan aipatutako irizpideekin.

##### 3. **Arotzeria**

Egurrezko ageriko edo esmalteztatuko arotzeriak baita altzairuzko edo aluminio lakatuzkoak ere onartzen dira. Ez dira onartzen ez PVCa, ez aluminioa kolore naturalean, ez brontzea.

##### 4. **Iluntasuna.**

Paramentu bertikaletan gortina edo estoreen bitartez edo sareta irristagailuen bidez gauzatuko dira. Bigarren kasu honetan plegatuta gehienez fatxadaren luzeraren 1/4-a beteko du. Estalkiak kristalezkoak balira, elementu opakoak edo sareta irristakorrekoak onar daitezke.

Itxitura opakoak ere onartzen dira, beti ere forjaketa arinarekin egiten badira, egurrez, edo zeramikazko rasilloiez, edo "Robertson" motakoa nerbatuta.

Estaltzeko materiala kobre, zink edo zeramika-teila planoak izango da. Araudi

honen irizpidea da erantsitako gorputz hauek eraikin nagusiarekiko argi eta garbi bereiztea. Debekatuta daude zeramikazko teila konkordun edo mistoa.

## IX. TITULUA

---

### ERABILERAK ARAUTZEA

---

#### 1. KAPITULUA

---

#### ERABILERAK ARAUTZEKO KONTZEPTU OROKORRAK.

---

##### 9.1.1 KONTZEPTUAK

Plan Bereziaren Araudian erabilerak arautzeko ondorengo kontzeptu nagusiak aplikatuko dira:

a) **Derrigorrezko erabilerak**

Eraikina edo lursaila horretara bideratu beharko dira. Ez da onartzen beste erabilera batez ordezkatzea.

b) **Erabilera nagusia edo berezia**

Eraikin batean edo hiri-multzoan gehien erabiltzen direnak dira. Bateragarri edo osagarri diren beste erabilerekin bigarren mailako garapen kuantitatiboak onartzen dituzte.

c) **Baimena duten erabilerak**

Eraikin batean, eremu zehatz batean edo planaren eremu guztian berez baimendutakoak dira.

d) **Erabilera debekatuak**

Eraikin, eremu zehatz edo Planaren eremutik berez kanpo gelditzen direnak dira.

##### 9.1.2 ERABILEREN SAILKAPENA.

Jarduerak arautzeko araudia aplikatzeko, Arau Urbanistikoen 008. Artikuluan Arau Subsidiarioetako kontzeptuak jarraituz ondorengo erabilera-sailkapena ezartzen da:

#### 1. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA

##### 1.1 Etxebizitzetarako erabilera nagusia

Eraikin batek Etxebizitzetarako Erabilera Nagusia du sestra azpian eraikitako azaleraren % 70 gutxienez etxebizitzetara bideratzen denean. Zenbaketa honetatik kanpo geldituko dira beheko solairuan

etxebizitzetarako erabiltzen ez diren lokalak.

### 1.2 **Etxebizitzetarako erabilera soilik**

Eraikinaren etxebizitzetarako erabilera soilik definitzen da eraikin guztia, beheko solairua barne, etxebizitzetara bideratzen denean. Eraikina etxebizitzetarako erabilera soilik duela esaten da nahiz eta beheko solairua etxebizitzetako erabilera lagungarrietara edo bertan bizi direnen garajeetara bideratu.

### 1.3 **Komunitate-etxebizitzetarako erabilera**

Komunitate Etxebizitzetarako Erabilera dute betetako lokak bakoitzeko 12 pertsonatik gorako edozein motako taldeak hartzeko direnak. Komunitate-etxebizitzetarako erabileratzat hartuko dira komunitate erlijioso eta sozialak ezin direnean erabilera tertziarioekin edo komunitate-ekipamenduekin parekatu.

Beste erabilera erantsi eta laguntzaileak ere bertan izango dira, besteak beste, 1. Mailako jarduerak, bulegoak, lanerako lokalak, etab. Egokitzako langileek erabiltzen dituztenak soilik.

## 2. **INDUSTRI ERABILERAK**

Industri erabileren helburua produktuekin elaboratze-operazioak, transformazioa, konponketa, biltzea edo banatzea da.

Arau Urbanistikoko 009. Artikuluko 2. Atalean zehazten dira.

## 3. **ERABILERA TERTZIARIOAK**

### 3.1 **Ostalaritzarako erabilerak**

Ostalaritza-erabilerak dira ordaintzearen truke pertsoneri behin behineko alojamendua ematea helburu dutenak. Bertan erabilera nagusiarekin zerikusia duten ekintza osagarriak sartzen dira.

### 3.2 **Komertzio-erabilerak**

Merkantziak kopuru txikitik salerosteko jarduerak sartzen dira, baita zerbitzu pertsonalak eskaintzea helburu dutenak. Bertan sartuko lirateke ostalaritza-negozioak.

### 3.3 **Bulegoetarako erabilerak**

Kalifikazio honetan sartzen dira funtzio nagusia zerbitzu administratiiboak,

teknikoak, finantzarioak, informaziozkoak edo bestelakoak ematea duten jarduera tertziarioak. Hemen berez sartzen dira enpresa-erakundeak, bankuak, kontsulta medikoak edo klinika pribatuak, gestoriak, mota guztietako agentziak, bulego profesionalak eta abar izaera pribatua dutenean.

Ez daude kalifikazio honen barnean Administrazio Publikoek eta Organismo Autonomoek emandako jarduera tertziarioak.

### **3.4 Aisialdirako erabilerak**

Kalifikazio honen barnean sartzen dira aisialdirako jarduerak eta gizarte-harremanetarako jarduerak, berez helburu horretara bideratuta dauden lokal edo eraikinetan, besteak beste, dantzalekuak, diskotekak, joko rekreatiboentzako aretoak, eta abarretan gauzatzen direnean.

### **3.5 Erabilera sozio-kulturalak**

Kulturaren azalpen komunitarioko erabilerak sartzen dira hemen: margotzeko gela eta tailerrak, elkarte fotografikoak, etab.

### **3.6 Erabilera sanitario eta asistentzialak**

Arau Subsidiarioetako Arau Urbanistikoak 009. Artikuluan jasotzen dituenak eta Komunitate Ekipamendu moduan sailkatuta ez daudenak dira.

### **3.7 Beste zenbait erabilera tertziario**

Beste Zenbait Erabilera Tertziario deritzanak pribatuak diren jarduera soziopolitikoak, kulturalak, hezkuntzakoak eta antzekoak biltzen ditu, bere ezaugarriengatik komunitate-ekipamendutzat ezin daitezkeenean har. Besteak beste, ondorengoak lirake: partiduen egoitzak, elkarteak eta sindikatuak, erakusketa areto-pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak.

## **4. NEKAZARITZARAKO ETA ITSASOA USTIATZEKO ERABILERAK**

Arau Urbanistikoaren 009. Artikuluko 4. Puntuan zehazten diren hiru kategoriak osatzen dute:

### **4.1 Ustiapen agropekuariorako**

### **4.2 Basogintza**

### **4.3 Itsasoa ustiatzeko**

## **5. KOMUNIKABIDEETARAKO ERABILERAK**

Aipatutako 009. Artikuluko 5. Puntuan tipifikatutako erabileretan ondorengoak aplikatzen dira:

5.1. **Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.**

5.2. **Aparkalekurako erabilera.**

5.3. **Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.**

5.4. **Garajerako erabilera.**

5.5. **Portu-erabilerak.**

## 6. ESPAZIO LIBREETARAKO ERABILERAK

009. artikuluko 6. Puntuan tipifikatzen dira eta hauek sartzen ditu:

6.1. **Landa-espazio libreetarako erabilerak**

6.2. **Hiri-espazio libreetarako erabilerak**

## 7. KOMUNITATE-EKIPAMENDURAKO ERABILERA

Arau Urbanistikoaren 009. Artikuluko 7. Puntuari jarraiki, Komunitate Ekipamendurako Erabilerak ondorengoak biltzen ditu: biztanleei erakunde pribatuek nahiz publikoek ematen dizkieten zerbitzuak. Ildo honi jarraiki, Udalak erakunde pribatu batek egindako jarduerari kalifikazioa emateko Biztanle-multzoari Oinarrizko Zerbitzuen Erabilera duela balioetsiz gero, Komunitate Ekipamendua eman diezaioke. Bestela, jarduera Erabilera Tertziario modura tipifikatuko da.

Komunitate Ekipamendurako Erabileretan ondorengo kategoriak ezartzen dira:

7.1 **Hezkuntza Ekipamendurako erabilera**

7.2 **Kirol Ekipamendurako erabilera**

7.3 **Ekipamendu administratibo edo instituzional publikorako erabilera.**

7.4 **Ekipamendu sanitariorako erabilera**

7.5 **Ekipamendu soziokulturalerako erabilera**

7.6 **Aisialdirako Ekipamendurako Erabilera**

### 7.7 Erlijio Ekipamendurako Erabilera

### 7.8 Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilera.

## 8. ZERBITZU-AZPIEGITURETAKO ERABILERA

Arau Urbanistikoaren 009. Artikuluko 8. Puntuaren arabera, Zerbitzu Azpiegituretako Erabileren ondorengo kategoriak ezartzen dira:

### 8.1 Urez hornitzeko Azpiegituretarako erabilerak

### 8.2 Estolderia eta Ur Zikinak Arazteko Azpiegituretarako Erabilera..

### 8.3 Energia Elektrokoaz Hornitzeko eta Banatzeko Azpiegituretarako Erabilera.

### 8.4 Erregaez Hornitzeko Azpiegituretarako Erabilera.

### 8.5 Telefonía Azpiegituretarako Erabilera

## 9.1.3 ETXEBIZITZETARAKO ERABILERAK ARAUTZEA

1. Eraikin bakoitzarentzako Fitxa Bereziak (Eraikin Babestuentzat **Babesteko eta Ekintzak eta Erabilerak Arautzeko Araudia** eta Babesik ez duten eraikinentzat **Ekintzak eta Erabilerak Arautzeko Araudia**) eraikin bakoitzak dituen erabilera nagusiak eta baimena dutenak aipatzen ditu.
2. Erabilera nagusia etxebizitzetarako eden eraikin kasuan Fitxa horiek eraikinaren solairu bakoitzarentzat hau finkatzen dute:
  - a) Etxebizitzetarako erabilerarekin bateragarriak diren edo etxebizitzaren erabilerak beheko solairuan gauzatzeko baimena. .
  - b) Lehenengo solairuan etxebizitzarekin bateragarriak diren Erabileren edo derrigorrez etxebizitzetarako erabilera emateko baimena, eraikinaren baldintzen arabera.
  - c) Lehenengo solairutik gorakoetan derrigorrez etxebizitzetarako erabilera.

## 9.1.4 ETXEBIZITZAREKIN BATERAGARRIAK DIREN ERABILERAK.

Aurreko artikuluan aipatueterako, eraikinen Araudi Fitxa Berezietan etxebizitzarekin bateragarritzat hartzen diren erabilerak hauek dira:

## INDUSTRI JARDUERETARAKO ERABILERAK

Arau Urbanistikoaren 011. Artikuluan aurrez ikusitako aplikatzen da. Arau Subsidiarioek kasu bakoitzean ezartzen dituen mugekin lehen kategorian baimena ematen da etxebizitzaren parekoak diren erabilirentzat eta komertzio-erabilirentzat, beheko solairuan, erdisotoan edo sotoan bakarrik, jarduerarentzat Araudi espezifikoa beteko balu.

Gaur egun ez dagoenez Bigarren Kategoriako industri erabilerarik, hau da, eraikin bakar moduan, Kategoria honen barnean industri erabilerak ezarri ahal izango dira soilik Arau Subsidiarioetan horri buruz finkatutako baldintzak zehatz-mehatz betetzen direnean.

#### ERABILERA TERTZIARIOAK

Komertzio Erabileran beheko solairuan bakarrik baimentzen dira, jatetxeak eta kafe-etxeak izan ezik. Horiek lehenengo solairua okupatu ahal izango dute, beheko solairura eraikinaren eskailerekin zerikusia ez duten eskaileren bitartez elkartuta daudenean.

Beheko solairuaren osagarri sotoak edo erdisotoak okupa ditzakete suteen kontrako segurtasunerako indarrean dauden arauak betetzen badituzte. Eskaileraz elkartuta egongo dira beheko solairuarekin eta lotura-irizpide bera erabiliko da.

Ez dago baimenik Diskotekak edo Dantzalekuak jartzeko.

#### BULEGOETARAKO ERABILERAK

Beheko solairuan eta lehenengo solairuan baimena ematen zaio ondorengo bi egoera hauetan: beheko solairuarekin lotuta edo erabilera independente gisa eraikinaren eskailaregunetik sartuta.

Kanpo gelditzen dira sotoa eta erdisotoa.

Kasu bakoitzean Arau Urbanistikoak IV. Tituluan aurrez ikusten dituen mugak aplikatuko dira.

#### AISIALDIETARAKO ERABILERAK

Komertzio Erabileraren erregimen berean baimena emango zaie, joko-aretoetan izan ezik. Azken hauek bakarrik beheko solairuan jar daitezke.

#### ERABILERA SANITARIO ETA ASISTENTZIALAK

Komertzio Erabileraren erregimen berean baimena ematen zaie.

## BESTE ZENBAIT ERABILERA TERTZIARIO

Bulego Erabileren erregimen berean baimena ematen zaie.

## GARAJERAKO ERABILERA

Ibilgailuak gordetzeko garajerako erabilera beheko solairuan, sotoan edo azpisotoan baimentzen da.

### 9.1.5 JARDUERAK EZARTZEKO ERREGIMENA

Erabilerak eta jarduerak ezartzeko Pasaiako Arau Urbanistikoaren IV. Tituluan zehaztutako kontzeptu eta sailkapena aplikatuko dira eta Titulu horretan araututako izapideak egiteko jardunbidea jarraitu beharko da.

### 9.1.6 OSOAN BIRGAITZEKO EREMUAN EKINTZAK FINANTZIATZEKO LOKAL-ERABILEREN KATEGORIAK

1. 189/1990 Dekretuko 13. Artikuluan aipatutakoari jarraiki, nagusiki etxebizitzetarako erabiltzen diren eraikinetan lokalak birgaitzeko orduan, 24.artikuluan araututako dirulaguntzak graduatzeko eta 25. Artikuluan araututako maileguen interes-mailan laguntzeko erabileren lau kategoria ezartzen dira, lehentasunezko ordenan hiriguneak guztiz birgaitzeko irizpideen arabera:

- 1. Kategoria
- 2. Kategoria
- 3. Kategoria
- 4. Kategoria

Erabilera hauek beheko solairuan kokatuko dira, baita goiko solairuan edo goragokoetan ere, eraikinetako ekintza eta erabilerarako Araudi Fitxa bereziak hala baimena emango balu.

2. Kategoria hauek tipifikatzeko, aurreko erabilera-sailkapenarekin batera, Arau Urbanistikoetako Laugarren Tituluko 4.1. kapituluak aipatzen duen Ekonomi Jardueretarako Nazioko Sailkapen kodea (CNAEa) aplikatuko da:

#### 1. KATEGORIA

1. kategorian sailkatzen dira hurrengo erabilerak, aipatutako dokumentuko CNAEko sektore-kodearekin:

470 Arte Grafikoak eta Edizioa: 474 eta 475 Taldeak

490 Manufaktura Industria: 491,492, 493, 494, 495 eta 496 Taldeak.

640 Komertzio txikia: 641,642,643,644 eta 647 Taldeak

650 Lo egitekorik ez duten jatetxe eta kafe-etxeak: 661,662,663 eta 664 Taldeak

960 Gizarte-laguntza eta taldeari eskainitako beste zenbait zerbitzu:  
961,963,964,965 eta 966 taldeak

960 Aisialdirako eta Kultur Zerbitzuak: 966,967,968 eta 969 Taldeak

970 Zerbitzu pertsonalak: 971 eta 973 taldeak.

## 2. KATEGORIA

2. kategorian sailkatzen dira hurrengo erabilerak, aipatutako dokumentuko CNAEko sektore-kodearekin:

310 Metalezko Produktuen Fabrikazioa: 316 eta 319 Taldeak

340 Makineria eta Material Elektrikoen Eraikuntza: 342 eta 344 Taldeak

360 Material elektronikoaren fabrikazioa: 361,362,363,364 eta 365

Taldeak

390 Xehetasun-tresnen fabrikazioa: 391,392,393 eta 395 Taldeak

440 Larruaren Industria: 442 Taldea.

460 Egurraren, Kortxoaren eta Egurrezko Altzarien Industriak: 463,464 eta 465.

610 Tamaina Handiko Komertzioa: 612 eta 619 Taldeak.

640 Komertzio Txikia: 648 Taldea

670 Konponketak: 671,672 eta 679 Taldeak.

## 3. KATEGORIA

3. kategorian sailkatzen dira hurrengo erabilerak, aipatutako dokumentuko CNAEko sektore-kodearekin:

470 Paperaren Industria: 473 Taldea

610 Tamaina Handiko Komertzioa: 616 Taldea

660 Ostalaritza: 661,662 eta 669 Taldeak.

840 Beste enpresei emandako zerbitzuak: 841, 842, 843, 844, 845, 846 eta 849.

940 Osasuna eta albaitari-zerbitzuak: 941, 942, 943, 944, 945 eta 946.

#### 4. KATEGORIA

4. kategorian sailkatzen dira etxebizitzarekin bateragarriak diren gainerako erabilerak eta aurreko hiru kategorietan sartuta ez daudenak.

#### ERABILEREK DITUZTEN MUGAK

Dena dela, Erabilerek Pasaiako Arau Subsidiarioetan eta aplikagarriak diren beste zenbait arauditan ezarritako mugak beteko dituzte.

## 2. KAPITULUA

### ERAIKINETAN ERABILERA-ALDAKETAK ARAUTZEA

---

#### 9.2.1. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERAREN KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINETAN ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA HIRU SOLAIRU EDO GEHIAGO DITUZTENEAN.

Etxebizitzetarako Erabilera Nagusia kalifikazioa duten eraikinetan, erabilera hori ondorengo beste batez ordezkatzea onartuko da, beti ere eraikinaren erabilera Erabilera Soilik bada:

- a) Komunitate Ekipamendua: Irakaskuntza, Administrazio eta Instituzional Publikoa, Sanitarioa, Sozio Kulturala, Aisialdirako, Zerbitzu Publikoak.
- b) Bulegoak
- c) Hotelak
- d) Komunitate Egoitzak

#### 9.2.2. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA NAGUSIA EDO ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA SOILIK KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINETAN ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA SOLAIRU BAKARRA EDO BI SOLAIRU DITUZTENEAN.

1. Etxebizitzetarako Erabilera Nagusia kalifikazioa duten eraikinetan, solairu bakarrekoak edo bi solairukoak badira, erabilera hori ondorengo edozeinez ordezkatzea onartuko da, eraikin osoa betetzen badute:
  - a) Ekipamenduak: aurreko artikuluan aipatutakoak.
  - b) Bulegoak.
  - c) Komertzioa, Ostalaritza barne.
  - d) Aisialdirako tertziarioak, Dantzalekua eta Diskotekak barne, emisio akustikoen kontrolari buruzko Araudi berezia betetzen dutenean.
  - e) Hotelak.
  - f) Komunitate Egoitza.

### 9.2.3 ETXEBIZITZETARAKO ERABILERRARIK EZ DUTENAK ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA.

Edozein kasutan Etxebizitzetarako erabilera ez duen eraikinari Etxebizitzetarako erabilera ematea onartuko da, bere edozein motatan: Nagusia, Soilik edo Komunitarioa.

### 9.2.4 EKIPAMENDU KALIFIKAZIOA DUTEN SOLAIRU EDO ERAIKINETAN HORNIDURA-JARDUERA BEREZIAREN ALDAKETA ARAUTZEA.

Udalak Ekipamendu Komunitarioen erabilera aldatzeko baimena eman dezake, batetik beste erabilera berezira, edo batzuk osagarri bihurtzearen bitartez, bai eraikina bakarkako erregimenean erabiltzen denean bai bakarrik betetzen dituztenean, beti ere erabilera berria eraikinaren tipologiarekin bateragarria denean, eta Udaleko Zerbitzu Teknikoek Txostena egin ondoren.

### 9.2.5 ERAIKINAREN ERABILERA-ALDAKETA EGITEKO EKINTZETAN BALDINTZA ARKITEKTONIKOAK ETA FORMALAK.

1. Babes Araudiak eragina duen eraikinetan, Kapitulu honetan araututako edozein kasutan erabilera aldatzeko baimena, hurrengo baldintzak betetzearen menpe egongo da. Baldintza horiek Udaleko Zerbitzu Teknikoei jakinaraziko zaizkie.
  - a) Eraikinaren jatorrizko konformazio arkitektonikoarekiko aurrez ikusitako erabilera guztiz koherentea dela eta guztiz egokitzen dela justifikatuko da.
  - b) Eraikinaren erabilera berriz moldatzeko beharrezko ekintzak Babes Maila bereziarentzat baimendutakoetara egokituko dira.
  - c) Interes historikoa duten elementuak arkitektonikoki egokitzeko eta balioesteko beharrezkoak diren obrak guztiz gauzatuko dira.
2. Eraikina babesik gabekoa balitz, eraikina erabilera berrira egokitzeko egin beharreko ekintzek derrigorrez fatxadak eta kanpoko elementuak berriz konposatzea, aldatzea edo egokitzea hartu beharko dute kontuan, Plan Bereziko Konposizio eta Forma Baldintzei jarraiki.

## **X. TITULUA**

---

### **ETXEBIZITZEN BALDINTZAK**

---

#### **1. KAPITULUA**

---

##### **KONTZEPTU OROKORRAK**

---

###### **10.1.1 EKINTZA-MOTAREN ARABERA BERARIAZKO BALDINTZAK APLIKATZEA**

Arautzeko bi modalitate ezartzen dira:

- a) Eraikin berrien etxebizitzetako baldintzak edo dauden eraikinetan berriz egituratzeko edo barrua guztiz edo gehienez berritzeko ekintzak egiten direnerako baldintzak.
- b) Dauden eraikinetako etxebizitzek baldintzak, iraunarazteko eta apaintzeko, gotortzeko, eraberritzeko eta zati bat berrizatzeko ekintzak egiten direnean.

###### **10.1.2 BALDINTZA TEKNIKO ETA DISEINUZKO BEREZIAK.**

Dena dela, etxebizitzek aplikagarriak zaizkien baldintza teknikoak bete beharko dituzte.

Bereziki, Babes Ofizialeko Etxeak Diseinu eta Kalitate Arauen eta sustapen-erregimen horretan dagoen araudi tekniko bereziaren arabera egin beharko dira.

## 2. KAPITULUA

### **ETXEBIZITZEN BALDINTZAK, ERAIKIN BERRIETAN EDO DAUDEN ERAIKINETAN BARRUKO GEHIENA EDO GUZTIA BERRITZEA.**

#### 10.2.1 ETXEBIZITZEN BALDINTZAK.

Planta berriko eraikinetako etxebizitzek edo dauden eraikinetan berritzenari direnek, osorik edo gehiengan, Kapitulu honetan aipatzen diren baldintzak bete beharko dituzte. Kapituluak arautzen ez dituen alderdietan Arau Subsidiarioek aurrez ikusitakoa aplikatuko da.

#### 10.2.2 PROGRAMA, KONPOSIZIOA ETA GUTXIENeko NEURRIA

##### 1. **Azalera erabilgarria**

Araudi honetan aurrez ikusten denerako, azalera erabilgarri moduan definitzen da etxebizitza edo lokalaren espazio bakoitzeko paramentu bertikalaren barnealdearen perimetroa mugatzen duen azalera erabilgarria.

##### 2. **Etxebizitzaren gutxieneko azalera erabilgarria**

Gutxieneko azalera erabilgarria 40 m<sup>2</sup>-koa izango da, salbuespen batekin: dagoen etxebizitza izanik, azalera txikiagoa balu. Kasu horretan, 33 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azalera onartzen da.

##### 3. **Gutxieneko programa**

Etxebizitza guztiek gutxienez espazio hauek izango dituzte:

- Atondoa
- Sukaldea
- Egongela-jangela
- Logela bikoitz bat
- Bainugela osatu bat (bainuontzia, konketa eta komuna)

Egongela-jangela eta sukaldea pieza bakarrean elkartzea onartzen da.

##### 4. **Gelen eta piezen gutxieneko neurriak**

###### a) Gutxieneko azalera erabilgarriak:

- Sala edo egongela: 12 m<sup>2</sup> (3 m-ko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).

- Sukaldea-jangela edo sukaldea-egongela:  $20 \text{ m}^2$  (3 m-ko diametroa duen zirkulua egin ahal izango da).
- Banakako logela:  $6 \text{ m}^2$  gutxienez 1,80 m aldea eta  $15 \text{ m}^3$ ko bolumena.
- Logela bikoitza:  $10 \text{ m}^2$
- Bainugela osoa:  $3,5 \text{ m}^2$
- Komuna:  $1,5 \text{ m}^2$
- Sukaldea:  $7 \text{ m}^2$ . Arropa zabaltzeko espazioa erantsiko da.

b) Gutxienerako zabalera librea

Pasatzeko espazio libreak (korridorea eta barneko eskailerak) gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute. Hala eta guztiz ere, punturen batean 0,85 m-ko zabalera onartu ahal izango da zutabe edo harkantoiaren kasuan, etab.

Barneko eskailerekin fabrika-itxiturekin ez balituzkete mugatuko gutxienez 0,85 m-ko zabalera ahal izango dute.

c) Gutxienerako altuera librea

Etxebizitza-unitate guztian gutxienerako altuera librea 2,45 m-koa izango da, komunetan, korridore eta jaki-gordailuetan, armairuetan, etab, izan ezik. Hauetan altuera 2,25 m-ra murriztu ahal izango da.

Aurreko neurriekiko aldaketa txikiak onar daitezke, beti ere arkitekturaren ikuspuntutik hobetzeko badira. Bereziki baimenduta izango dira.

## 5. **Geletako argiztapena eta aireztapena**

- a) Etxebizitza guztiek eraikinaren kanpoko fatxadaren gainean gutxienez bi hutsune erabilgarri izango dituzte, bat egongelarena edo egongela-logelarena edo sukalde-egongelarena izango da.
- b) Pertsonak etengabe eta luzaroan izango diren gela nagusi bakoitzak (sala edo egongela, logela, sukalde-jangela, etab.) hutsune erabilgarrien bidez, bai fatxadetara, bai argi-patio edo patio komunera, argiztapen eta aireztapen naturala izango du.

Elementu hauen azalera gutxienez gelaren azaleraren  $1/8$  izango da eta, dena delakoa, ez da  $1 \text{ m}^2$ -tik beherakoa izango.

Hutsuneak erabilgarriak izango dira eta barnea aldi batean iluntzeko bitartekoak (pertsianak, kontraleihoak, etab) izango dituzte.

- c) Beste gelen aireztapena, komunak, bainugelak, trastelekuak eta aurreko epigrafean zehaztu ez diren gela horiek, sukaldea izan ezik, ondorengo sistemaren bat erabiliz egin ahal izango da:
  - Hodiaren bitarteko aireztapena, NTE-ISV "Osasungarritako Instalazioak: Aireztapena" Arau Teknikoekin bat, 1975eko uztailaren 2ko Aginduz onartutakoa, edo horren ordean edo osagarri modura argitaratzen den edozeinekin bat.
- d) Sukaldeak keak eta gasak erauzteko hodia bat eta galdara misto edo sukalde ekonomikoaren, hori balego, erregaiengatik datozen keak erauzteko bestea izango ditu. Sukaldea egongelari erantsiko balitzaio, gutxienez 300 m<sup>3</sup>/h-ko erauzketa ziurtatzen duen aireztapen osagarriko bitarteko mekanikoak dituen edukiko du. Hodi hauek eraikinaren estalki edo zabaltzan irteera izango dute.

NTE-ISH, NTE-ISV eta bizitzeko diren eraikinetan gas-instalazioentzako Oinarrizko Araua eta Babes Ofizialeko Etxebizitzen Araudiak eduki horrekiko dituen Arau bereziak bete beharko dira.

## 6. **Hiritartutako lursailaren sestrarekiko gutxieneko altuera**

Etxebizitza baten edozein gela argiztatu edo aireztatzen duen edozein hutsuneren barlasaia, kasu guztietan honen kanpoko espazio urbanizatuaren sestrarekiko, bai publikoa bai pribatua, gutxienez 2,00 m-ko altueran geldituko da salbuespen honekin: terraza edo lorategien gunean egotea, kanporako itxiturekin gutxienez 1.00 m-ko altuera eta fatxadarekiko 3,00 m-ko gutxieneko distantzia (sakonera) duen obrako itxituraren bitartez.

## 7. **Etxebizitzen barneko antolaketa funtzionala eta banaketa.**

- Logelak eta bainugelak eremu independenteak izango dira.
- Sukaldea ez da logeletarako edo bainugelarako (komuna izan ezik) sarbide izango.
- Logeletarako sarbidea banaketa espaziotik eta barneko sarbidetik (korridorea, halla, banatzailea, etab.) egingo da.
- Bainugela eta komunetarako sarbidea, halaber, espazio hauetatik egin beharko da ere (gutxienez bainugela baterako).

Bainugela bat baino gehiago izango balitz, bat logela bati erantsia egon

liteke.

- Bi logela dituzten etxebizitzentzat bainugela-kopurua batekoa izango da, bainugela eta komuna, hiru logelakoentzat eta bi bainugela gutxienez lau logela dituzten etxebizitzentzat.

### 3. KAPITULUA

#### **BERRIZTATZE-EKINTZA GUZTIA EDO GEHIENA EGINGO EZ DEN ERAIKINETAN ETXEBIZITZA-BALDINTZAK.**

---

##### 10.3.1 ETXEBIZITZAREN BALDINTZAK

Dauden eraikinetako etxebizitzetan berriztatze ekintza orokorrak edo berriz egituratzeko partzialak egiten direnean edo berriztatze obra partikularrak gauzatuko diren etxebizitzetan Kapitulu honetan zehazten diren Bizigarritasun Egokitze Mailako baldintzak lortu beharko dira.

##### 10.3.2 ETXEBIZITZA BATEN GUTXIENEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK

Etxebizitza batek Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak izango ditu, Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko II eta III. Eranskinetan finkatzen diren Egokitzen Urbanistiko eta Egitura eta Eraikuntza Egokitzen mailak dituen. Horiek hurrengo artikuluan aipatzen dira. Halaber, xedapen bereko IV eranskinean aipatzen diren baldintzak bete beharko ditu. Horiek ondoren hitzez hitz adierazten dira:

1. Sukaldea, jangela, egongela eta bi oheko logela eta ikuzgela hartuko dituzten eta bizi izateko gai diren bi alde izan behar ditu gutxienez etxebizitzak, elkarren artean bereizia egon behar dutela.

Ezin jarri ahal izango dira gunee berean, sukaldeari eta logelari dagozkien eremuak.

2. Bi gelak bereiztu egin behar dira elkarren artean, ez dadila batera joateko igarobide izan logela eta ez dadila ikuzgelara joateko pasabide izan. Logela, bakarra izan dadinan, ikuzgela egon daiteke horri atxikita.
3. Bizi izateko gai diren tokiek, artez kanporantz jotzen duten eta kristalezko zuloak izan ditzatela, ikuzgelak, sukaldeak eta jaki-gordelekua izan ezik. Hori lortzea arkitektonikoki ezinezkoa izanez gero, zilegi izango da, argia hartzen duen toki batek edo eskailerako zuloak beste gela bati ariga ematea, eskailerak, goitik behera, galeria edo antzeko beset gunee batetik argia har dezanaren baldintzapean. Argitan jartzen den azalera osoaren ehuneko hamarra baino txikiagoa ez da izango zuloen azalera, eskailerak kaxaren bidez argia sar dadinean izan ezik; kasu honetan, lehen aipatu diren baloreen erdiraio behera daiteke zuloen azalera.
4. Espazio guztiak, komunera, sukaldera eta jaki-gordetegira bideratutakoak izan ezik, kanporako zuzeneko aireztapena izatea argiztapen-azalerarekiko 1/3-ren berdina den azalarekin. 3. Ataleko alderdi berak onartzen dira.

Zuzeneko aireztapenik ez duten komunek ezingo dira beste gela baten bidez

aireztatu, eta behartutako aireztapen-sistemaz hornitu beharko dira airea berritzea eta garbitzea ahalbidetuko dutenak.

Kasu guztietan sukaldeak erauzketa behartu independentea izango du, espazio horretan sortzen diren ur-baporea, gasak edo keak ateratzeko.

5. Patioek bizitzeko espazioei argia eta aireztapena ematea eta sortu berriak edo berriz moldatuta izan direnean, zazpi metro karratutik beherako azalera ez izatea, eta argi zuzena bi metrotik beherakoa ez izatea.

Patioa jadanik egina dagoen kasuetan eta berriz moldatzeko ekintzarik egiten ez denean, oraingo tamaina mantentzeko.

6. Etxebizitzak 33 metro karratutik beherako azalera erabilgarria ez izatea.

Espazioak ez dira azalera hauetatik beherakoak izango:

Sukaldea:	5 m <sup>2</sup>
Sukaldea-jangela	8 m <sup>2</sup>
Egongela	10 m <sup>2</sup>
Logela nagusia	10 m <sup>2</sup>
Logela bikoitza	8 m <sup>2</sup>
Logela bakuna	6 m <sup>2</sup>
Komuna	1,5 m <sup>2</sup>
Atondoa	1,5 m <sup>2</sup>

Etxebizitza guztiek gutxienez logela nagusi bat izan beharko dute.

Sukaldeari, egongelari, jangelari dagokien guztizko area ez da 18 m<sup>2</sup> erabilgarrietatik beherakoa izango.

7. Eraikin batean kokatutako etxebizitza guztietan, egitura-segurtasuna egokia denean, dauden altuerak mantendu ahal izango dira, beti ere 2,20 m-koak edo hortik gorakoak direnean.

Espazio txapitulatuetan ez dira metro karratu erabilgarri gisa zenbatuko 1.20 m-ko altuera librea baino gutxiago duten azalerak. Bolumena azalera bereko gela bati dagokiona baino handiagoa izango da eta 2.20 m-ko altuerarekin.

8. Beheko solairuan etxebizitzak baleude, material hidrofugo eta aislante egokien bitartez isolamendu termikoa eta iragazkortasuna ziurtatu beharko dira.
9. Ur beltzak nora isuri ebazia izatea tutu iragazkaitz eta aireztatuen bitartez, estolderiako sare nagusira. Aipatutako sarea ez balego, isur-likidoa arazteko fosa septiko egokiak erabiliko dira, ur arruntetan isuri baino lehen edo lursailari eman baino lehen.

10. Komunak gutxienez inodoroa, konketa eta dutxa izatea. Ahal denean gomendagarria litzateke polibanak edo bainuontzi erdiak erabiltzea.
11. Etxebizitzako instalazio elektrikoak Behe Tentsioko Araudia beteko du.

### 10.3.3 EGOKITZAPEN-MAILA ESTRUKTURAL ETA FUNTZIONALAREN BALDINTZAK.

#### **Baldintza orokorrak**

189/1990 Dekretuko III. Eranskinean aipatutakoarekin bat, eraikin batek Egitura eta Eraikuntza Egokitzapena du xedapen horretan adierazitako beste berezi batzuek gain, baldintza orokor hauek betetzen dituzten:

#### **1. Egitura eta eraikuntza segurtasuna**

Egitura- eta eraikuntza-segurtasuna bermatzen da gutxienez eraikinaren egitura- eta eraikuntza-elementu orokorren jatorrizko funtzionamendua eta erresistentzia mantenduz edo berreskuratuz, baita beste berriztapen obren ondorioz baldintza berrietara egokitzeko elementuen bitartez ere. Era berean, dauden egitura- eta eraikuntza-sistema eta sor daitezkeen berrien arteko bateragarritasuna bermatu behar da.

#### **2. Sartzeko baldintzak egokitzea**

Pertsona eta ondasunentzat kanpoko espazio publikoetatik etxebizitzetaraino eta eraikinaren beste konpartimentueraino sarbide egokiak bermatuko dira. Horretarako, dauden sarbide-sareak behar den kontserbazio- eta erabilera-egoeran mantenduko dira.

#### **3 Instalazio eta hodien funtzionaltasuna**

1. Argiztapenerako eta etxe-erabilerarako instalazio elektrikoak Behe Tentsiorako Araudi Elektroteknikoarekin bat datozen xedapenetan araututakoaren arabera izango da. Bereziki horietan aurrez ikusitako gutxieneko elektrifikazio-maila ziurtatuko da.
2. Ur edangarriz hornitzeko instalazioa egoera onean izango da eta indarrean dagoen araudiak eskatutako zerbitzu-maila ziurtatuko du.
3. Dagoen saneamendu-sare bertikala nahiz horizontala ongi funtzionatzen duela bermatuko da.

Betebehar hori lortzeko ordezkatzeara edo sarea guztiz edo gehienez berria gauzatzeara beharrezkoa balitz, elementuetan indarrean dagoen araudi berezia betetzen dela bermatuko da.

4. Halaber, eraikinak izan ditzakeen beste instalazio orokorrak ondo funtzionatzen dutela eta kontserbazio-egoera onean daudela bermatuko da.
5. Eraikinak ez fatxadetan ez estalkietan ez du telebista-antenerik izango. Hala badagokio, antena kolektiboa eta etxebizitza bakoitzean konexio-sarea izango du, 1968ko ekainaren 23ko Legearekin bat, instalazio-mota hauei buruzkoa.

#### 4. **Euri eta hezetasunarekiko iragazkaiztasuna eta isolamendua**

1. Urarekiko eta elurrarekiko estalkien iragazkaiztasuna ezin hobea bermatuko da, baita haizearen presio eta zurgapenarekiko erresistentzia ere. Halaber, kanpoko paramentuek duten iragazkaiztasuna bermatuko da.
2. Bitarteko tekniko arrunten bidez ur-sareekiko iragazkaiztasuna, etxebizitzaren aireztapen egokia, kanpotik datozen lurrin, ur eta hezetasunarekiko itxitura-materialak behar bezala jartzea eta lurzorurekin kontaktuan dauden planta-zolataren iragazkaiztasuna lortuko dira.

#### 5. **Istripu eta ezbeharrekiko segurtasun-bitartekoak**

Izan litezkeen istripu eta ezbeharrekiko behar diren segurtasun-baldintzak izango ditu eraikinak. Gutxienez ondorengoak eskatu behar dira:

- a) Familia askorentzako etxebizitzak dauden eraikinetan bost solairuko eskuzko suitzalgailu normalizatu bat eta gutxienez bat atarian eskailera-kaxa bakoitzeko.
- b) Familia askorentzako etxebizitzak dauden eraikinetan, antena kolektiboa, hala balego, baita espazio komunetako korrante-koadroak eta -hartuneak babestea.
- c) Galdara-geletako, hodian eta erregaien taldekako biltegietako aireztapen berezia, instalazio hauek baleude.

#### 6. **Bukatu orokorrak**

Bukatu orokorrak eta elementu arkitektoniko eta apaingarriak, bai kanpokoak, bai barrukoak, kontserbazio-egoera ona izango dute.

## **XI. TITULUA**

---

### **BERARIAZKO GARAPEN-EREMUAK ETA -UNITATEAK**

---

#### **1. KAPITULUA**

#### **XEHETASUN-IKERKETAREN BITARTEZ BORDALABORDAKO EREMUA ANTOLATZEA**

---

N-1/D-1, N-1/D-2 eta N-1/D-3 Planoetan marrazten den Bordalabordako eremua Xehetasun Ikerketa baten bitartez antolatzen da. Baldintzak ondorengoak dira:

##### **11.1.1 ANTOLATZEKO IRIZPIDEAK**

Hornidura-erabilerak, batez ere, historia eta itsasontzi eta portuen teknikak erakutsi, hedatu eta ikertzera bideratutakoak, ezartzeko gunea berriz konposatzea aurrez ikusita dago.

Halaber, gunean etxebizitzetarako erabilera nagusia izango duen eraikina kokatuko da. Lerrokatzea eta altuerak aipatutako planoetan finkatutakoak dira.

Guztiaren antolaketa guneko testuinguru bikoitzean integratzeko irizpideekin egingo da: batetik, itsasadarraren industri eta portu-paisaia. Bestetik, Donibaneko hirigunearen paisaia historikoa.

Itsasadarrarekiko espazioen izaera irekia mantentzen saiatuko da. Guneko antolaketa berria Udalaren etorkizuneko egoitzarekin, Arizabalo Jauregian, egituratuko da.

Arraun Elkarteko oraingo eraikina deuseztatu egingo da eta Instalazio horiek behar adina kalitate arkitektoniko duen eraikinera eramango dira.

Aparkalekuak aurrez ikusiko dira, bai sortzen diren hornidurentzat, eta bai hirigunean bizi direnentzat eta bisitarientzat ere.

Aparkalekuz hornitzeko gutxieneko ingurugiro-inpaktua sortuko da. Erabilera honentzat sestraren azpitik betetze hau egitea onartzen da inolako mugarik gabe.

##### **11.1.2 ERAIKINAREN BALDINTZAK**

Eraikinak hartutako azalerak ez du guztizko azaleraren % 50 gaituko.

Azalera librea gutxienez egoteko % 75 izango da, ibilgailuen zirkulaziorik gabe.

Hornidurek dituzten jarduera berezien arabera, sarbide publiko librea edo mugatua zehaztuko da.

Irabazizko erabilerentzat gehieneko edifikagarritasuna Arau Subsidiarioek aurrez ikusten dutena da. Irabazizko erabilerentzat edifikagarritasunaren barnean zenbatuko da etxebizitzetarako erabilera izango duen eraikina. Bere betetze-baldintzak oinplanoan eta altueran dagozkion Planoetan eta Fitxetan finkatzen dira.

Hornidura-eraikinaren altuerak libreak izango dira, 15 m-ko altuera gainditu gabe. Elementu puntualek altuera hau libreki gainditzea onartzen da, beti ere oinplanoan betetako azaleraren % 10 betetzen ez badute.

Hirigunetik hurbil eraikinak egingo balira, erlaitzaren altuerak ez du inoiz Arizabalo jauregiarena gaindituko.

### 11.1.3 ERABILERARAKO BALDINTZAK

1. Lehenasunezko erabilera Komunitate Ekipamendu Sozio Kulturalarena izango da. Horrez gain, ondorengo Komunitate Ekipamenduen Erabilerak onartuko dira:

#### Irakaskuntza

Irakaskuntza maila ertainekoa edo unibertsitarioa balitz.

#### Kiroletarako

Itsas jarduerekin zerikusia duena eta eraikitze azalera guztiaren % 30 gainditu gabe.

#### Administratibo eta instituzional publikoa.

Eraikitze azalera guztiaren % 30 gainditu gabe.

#### Aisialdirako

Zinea edo antzokia bakarrik, eraikitze azalera guztiaren % 30 gainditu gabe.

2. Eraikin berriaren lerrokatzea, oinplanoan eta altueran betetzea N-1, N-2, N-3 Planoetan eta Fitxa berezietan finkatzen dira eta **etxebizitzetarako erabilera nagusia** izango du, Babes Ofizialerako aurrez ikusten den edozein erregimenean.
3. Beste irabazizko erabilera-motak ezarriko balira, Arau Subsidiarioek eraikitze jartzen dituzten mugen barnean, etxebizitzetarako edo Hotelaren erabilera emateko izango dira.

#### 11.1.4 KUDEATZEKO BALDINTZAK

Babes Ofizialetako Etxebizitzetarako etxebizitza-eraikin independentea gauzatzeko baimena ematen da. Lerrokatzeak eta altuera baldintzak N-1, N-2 eta N-3 Planoetan zehazten dira, alde batera utzita egin behar den Xehetasun Ikerketa.

#### 11.1.5 KONPOSIZIO- ETA FORMA-BALDINTZAK

Eremuan sartutako eraikin guztiak, etxebizitzetarako erabilera emateko bereziki aurrez ikusitakoa barne, Eraikin Bereziak izango dira ezaugarri arkitektonikoak eta kanpoko konfigurazioa kontuan hartzeko orduan.

## 2. KAPITULUA

### UA-1 GAUZATZE-UNITATEAN EKINTZAK EGIN ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

---

#### 11.2.1 UA-1 GAUZATZE-UNITATEA MUGATZEA

San Pedro-Torreatze hirigunean Gauzatze Unitate Etena zehazten da. N-1i dagozkion Planoetan adierazten diren mugekin ondorengo finkengan du eragina UA-1 Gauzatze Unitateak:

- Kepa Deun, 48
- Torreatze, 1, 2, 5 eta 9

Unitatea gauzatzeko oraingo eraikin guztiak eraitsi beharko dira eta Planean aurrez ikusitako eraikinez ordezkatu dira.

#### 11.2.2 GAUZATZE-UNITATEAREN EZAUGARRIAK

1. Egingo diren eraikinen baldintzak N-2 eta N-3 Planoetan eta Amaierako Irudi Adierazgarriko Proposamen Planoetan zehazten dira.
2. Unitatea gauzatzeko sistema **desjabetzapena** izango da.
3. Unitate hau gauzatzeak ondorengo bermatuko du: Kepa Deun, 48ko eraikinean orain bizi diren bizilagunei aplikagarriak diren legezko baldintzetan berriz kokatuko zaiela eta lehentasunez Gauzatzen Unitatea garatzearen ondorioz egindako eraikinetan edo inguruneko beste eraikinetan.
4. Eraikin berriak erabiltzeko baldintzak hauek izango dira:
  - a) Beheko solairutik gorako solairuetan etxebizitza.
  - b) Beheko solairuetan etxebizitzarekin bateragarria den edozein erabilera.
5. **Ikerketa Ekonomiko-Finantzararioak** Unitatearen gutxi gorabeherako bideragarritasuna zehazten du.

## 2. KAPITULUA

### UA-1 GAUZATZE-UNITATEAN EKINTZAK EGIN ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK

---

#### 11.2.1 UA-1 GAUZATZE-UNITATEA MUGATZEA

San Pedro-Torreatze hirigunean Gauzatze Unitate Etena zehazten da. N-1i dagozkion Planoetan adierazten diren mugekin ondorengo finkengan du eragina UA-1 Gauzatze Unitateak:

- Torreatze, 1, 2, 5 eta 9

Unitatea gauzatzeko oraingo eraikin guztiak eraitsi beharko dira eta Planean aurrez ikusitako eraikinez ordezkatu dira.

#### 11.2.2 GAUZATZE-UNITATEAREN EZAUGARRIAK

1. Egingo diren eraikinen baldintzak N-2 eta N-3 Planoetan eta Amaierako Irudi Adierazgarriko Proposamen Planoetan zehazten dira.
2. Unitatea gauzatzeko sistema **KONPENTSAZIO-SISTEMA** erabiliko da.
3. N-1 eta N-2 planoetan adierazitako espazio libre publikoa doan emango dute; urbanizatu, egokitu eta lorategiz hornitu ondoren.
4. Eraikin berriak erabiltzeko baldintzak hauek izango dira:
  - a) Beheko solairutik gorako solairuetan etxebizitza.
  - b) Beheko solairuetan etxebizitzarekin bateragarria den edozein erabilera.
5. **Ikerketa Ekonomiko-Finantzararioak** Unitatearen gutxi gorabeherako bideragarritasuna zehazten du.

## **I. ERANSKINA**

### **EKINTZA ETA ERABILEREN ARAUDI-FITXA ZEHATZAK APLIKATZEA**

#### **1 EKINTZA ETA ERABILEREN FITXA ZEHATZAK**

Eraikuntza Unitatean ekintzak eta erabilerak Fitxa zehatzaren bidez arautzen dira. Kontzeptu eta tipifikazioei dagokienez kasu bakoitzean Arau honetan zehaztutakora bidaltzen du.

#### **2. FITXAREN EREDUAK**

Ondoren kalifikazioetarako erabilitako Fitxa ereduak erreproduzitzen dira:

3. Ekintza Orokorrak egitearren baimena emateko 4.1.1., 4.1.2., 4.1.3. eta 4.1.4. artikuluetan aurrez ikusitakoa aplikatuko da.
4. Fitxak ez dituzte **Dauden eraikinetan Ekintza Partzialak** arautzen. Kontzeptu hori 4.1.5. artikuluan ezartzen da eta baimenak emateko baldintzak kasu bakoitzean V. Tituluan aplikagarriak diren artikuluetan arautzen dira, eraikinaren berezko kalifikazioaren arabera, kalifikazio-maila bakoitzari dagozkion puntuetan **Ekintza Partzialetarako Baimenez** aritzen denean.
5. Dauden etxebizitzak egokitzeko **Ekintza Partzialek**, Eusko Jaurlaritzak eraberritzeko aurrez ikusitako laguntzak eskuratu nahi izango balituzte, Eraikina Egokitzeko Mailei eta etxebizitzetarako Bizigarritasun Mailei buruzko 189/1990 Dekretuak eskatzen dituen baldintzak bete beharko dituzte.
6. Fitxek, zenbait kasutan, **Baimena duten Ekintza bereziak** izenburua duten atala eransten dute.

Aipatutako ekintzak eraikinaren ezaugarri zehatzak kontuan hartuta arautuko dira, eta beren baimena eraikinaren kalifikazioaren arabera baimena duten **Ekintza Orokorretara** baita **Ekintza Partzialetara** ere eransten dela ulertzen da. Azken hauek gauzatzeko aurreko 4 eta 5. Puntuetan adierazitakoaren arabera arautzen dira.

## PLANOEN AURKIBIDE OROKORRA

### ARAUDIAREN PLANOAK

**I1** Osoan Birgaitzeko Eremuaren mugak  
Eremuak mugatzea

**I2** Espazio libreak eta Ekipamendu komunitarioak kalifikatzea. Garraio eta komunikazioetarako herri-sistema.

I.2/D.1 eta D.2 Donibane

I.2/K.1 eta K.2 San Pedro

**N1** Dauden eraikinak kalifikatzea

N.1/D.1etik D.7ra Donibane

N.1/K.1etik K.7ra San Pedro

**N2** Eraikinaren planta antolatzea.

N.2/D.1etik D.7ra Donibane

N.2/K.1etik K.7ra San Pedro

**N3** Eraikinaren altuerak antolatzea

N.3/Gida-planoak

N.3/D1etik D.14ra Donibane

N.3/K.1etik K.11ra San Pedro

### AMAIERAKO IRUDI ADIERAZGARRIAREN PLANOAK

a) PLANAREN EREMU OSORAKO PLANO OROKORRAK  
**Eraikinetan ekintzak egiteko proposamen adierazgarriak.**

P.1-D.1etik P.1-D.8ra Donibane

P.1-K.1etik P.1-K.8ra San Pedro

**Espazio libreetan ekintzak egiteko proposamen adierazgarriak**

P.1e-D1etik D2ra Donibane

P.1e-K1etik K2ra San Pedro

b) EREMU ZEHATZEN PLANOAK

**Eremuak antolatzeko proposamen adierazgarria**

#### **Donibane**

P.2-D.1.B Bortalabordako Eremua

P.2-D.2.J San Juan elizako Eremua

P.2-D.3.A Sta. Ana eliza eta Piedad plazatzoko ingurunea.

P.2-D.4.S. Santiago plaza

P.2-D.5.Bo Bonantzako Kristo Deunaren elizako ingurunea.

#### **San Pedro**

P.2-K.1.F Ontziratze tokiaren aurrealdean

P.2-K.2.T Torreatzeko Eremua

P.2-K.3.P Puntaserako pasealekuaren xehetasunak

# **AURKIBIDE OROKORRA**

## **I. TITULUA**

### **PLANAREN EZAUGARRI URBANISTIKO OROKORRAK**

#### **1. KAPITULUA**

##### **LEGEZKO EREMUAK, EDUKIAK ETA ONDORIOAK**

- 1.1.1 HELBURUAK, MUGAK ETA LEGEZKO EREMU URBANISTIKOA.
- 1.1.2 IZAPIDEAK, INDARRALDIA ETA BERRIZ AZTERTZEA.
- 1.1.3 PLAN BEREZIAREN ALDAKETA
- 1.1.4 PLAN BEREZIAREN ONDORIOAK
- 1.1.5 ONDARE HISTORIKOA ETA KULTURA BABESTEKO LEGERIAREKIN DUEN ZERIKUSIA

#### **2. KAPITULUA**

##### **PLAN BEREZIKO DOKUMENTAZIOAREN EGITURA ETA EDUKIAK**

- 1.2.1 DOKUMENTAZIOAREN EGITURA
- 1.2.2 DOKUMENTAZIO OROKORRA
- 1.2.3 AMAIERAKO IRUDI ADIERAZGARRIAREN PLANOAK.
- 1.2.4 ERAIKIN BAKOITZARENTZAT INFORMAZIO, ARAUDI ETA PROPOSAMEN ADIERAZGARRI ZEHATZAREN DOKUMENTAZIOA.

## II. TITULUA

### PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO TRESNAK

#### 1. KAPITULUA

##### KONTZEPTU OROKORRAK

- 2.1.1. PLANA GARATU ETA GAUZATZEKO ESKU-HARTZE PUBLIKOA
- 2.1.2. BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-ELKARTEA OSATZEKO AURREIKUSPENA EGITEA
- 2.1.3. BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-ELKARTEAREN FUNTZIOAK.
- 2.1.4. PLANA ANTOLATU, KUDEATU ETA GAUZATZEKO TRESNAK.

#### 2. KAPITULUA

##### ANTOLATZEKO TRESNAK

- 2.2.1. ANTOLATZEKO TRESNA-MOTAK
- 2.2.2. BORDALABORDAKO AREARENTZAT XEHETASUN AZTERKETA AURREZ IKUSTEA.
- 2.2.3. UDAL-ORDENANTZA BEREZIAK

#### 3. KAPITULUA

##### KUDEATZEKO TRESNAK

- 2.3.1. PLANEAMENDUA GAUZATZEARREN KUDEATZEKO TRESNA-MOTAK.
- 2.3.2. GAUZATZE-UNITATEAK
- 2.3.3. ANTOLAKETATIK KANPO GELDITZEN DIREN ERAIKIN-UNITATEAK
- 2.3.4. HIRITARTU GABEKO ORUBE ETA LURSAILEN ETA AURRI-EGOERAN EDO EGOKIAK EZ DIREN ERAIKINEN ERREGISTROA.

#### 4. KAPITULUA GAUZATZEKO TRESNAK

- 2.4.1 PLAN BEREZIA GAUZATZEKO TRESNAK
- 2.4.2 HIRITARTZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK.
- 2.4.3 HIRI-INGURUNEA EGOKITZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK.
- 2.4.4 ERAIKITZEKO PROIEKTUEN EZAUGARRIAK.
- 2.4.5 DAUDEN ERAIKIN ETA ESPAZIOETAN EKINTZAK EGITEKO PROIEKTU-MOTAK.
- 2.4.6 DAUDEN ERAKIN ETA ESPAZIOETAN EKINTZAK EGITEKO PROIEKTUEI BAIMENA EMATEKO ESKATU BEHAR ZAIEN DOKUMENTAZIOA.
- 2.4.7 ERAIKIN BERRIAK EGITEKO PROIEKTUEI BAIMENA EMATEARREN ESKATU BEHARRREKO DOKUMENTAZIOA.

### III. TITULUA

#### HIGIEZINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO ARAU-EMATEA

##### 1. KAPITULUA

###### HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO BETEBEHAR OROKORRAK.

- 3.1.1 HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO JABEEK DITUZTEN BETEBEHAR OROKORRAK.
- 3.1.2 ERAIKINEN GUTXIENEN SEGURTASUN, OSASUNGARRITASUN ETA APAINKETARAKO BALDINTZAK.
- 3.1.3 HIGIEZINAK KONTSERBATZEKO UDALAREN LAGUNTZA

##### 2. KAPITULUA

###### BABES-ARAUDIAK ERAGINA DUEN ERAIKINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO BETEBEHAR BEREZIAK.

- 3.2.1 BABES-ARAUDIAREN NORAINOKOA ETA EKINTZEN ERABILERA PUBLIKOA.
- 3.2.2 ERAIKINAK KONTSERBATU ETA EGOKITZEKO JABEEN BERARIAZKO BETEBEHAR.
- 3.2.3 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OBRA ARRUNTAK
- 3.2.4 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OHIZ KANPOKO OBRAK.

##### 3. KAPITULUA

###### ERAIKINETAN BEHARREZKOAK DIREN OBRAK GAUZATZEKO ESKU-HARTZE PUBLIKOA.

- 3.3.1 KONTSERBAZIO-OBRAK GAUZATZEKO AGINDUAK.
- 3.3.2 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OBRAK GAUZATZEKO AGINDUAK.
- 3.3.3 INTERES ARKITEKTONIKOA DUTEN OHIZ KANPOKO OBRAK GAUZATZEKO JARDUNBIDEA.
- 3.3.4 OBRAK ORDEZ GAUZATZEA.

#### 4. KAPITULUA

ERAIKINAK AURRI- ETA ERAISPEN-EGOERAN AITORTZEN DIREN KASUAK.

- 3.4.1 AURRIA AITORTZEKO KASUAK
- 3.4.2 ERAIKIN BABESTUAK AURRIAN DEKLARATZEA
- 3.4.3 ANTOLAKETATIK KANPOKO KALIFIKAZIOA AURRIA AITORTZEKO KASU GISA.
- 3.4.4 ERAIKINA ERAISTEKO BALDINTZAK.
- 3.4.5 ERAIKIN BABESTUAK BOTATZEN DIREN KASUETAN ZIGORRAK.
- 3.4.6 SALBUESPENEZ ERAIKIN BABESTUAK ERAITSI ETA BERRIZ ERAIKITZEKO BALDINTZAK.

## IV. TITULUA EKINTZA-MOTAK ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

### 1. KAPITULUA EKINTZA-MOTAK ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

- 4.1.1 KONTZEPTU OROKORRAK: DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRAK ETA PARTZIALAK.
- 4.1.2 DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRA KONTZEPTUA.
- 4.1.3 DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKOR MOTAK.
- 4.1.4 ERAITSI EDO BERRIZ ERAIKITZEKO EKINTZA OROKOR MOTAK
- 4.1.5 DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA PARTZIALAK KONTZEPTUA.

### 2. KAPITULUA DAUDEN ERAIKINETAN EKINTZA OROKORRAK

- 4.2.1 ERABERRITZE ZIENTIFIKOA EGITEKO EKINTZAK
- 4.2.2 ERABERRITZE IRAUNARAZLEA EGITEKO EKINTZAK
- 4.2.3 IRAUNARAZI ETA APAINTZEKO EKINTZAK
- 4.2.4 GOTORTZEKO EKINTZAK
- 4.2.5 BERRIZ ERAIKITZEKO EKINTZAK
- 4.2.6 BERRIZTATZEKO EKINTZAK
- 4.2.7 HANDIAGOTZEKO EKINTZAK

### 3. KAPITULUA ERAISTEKO, ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EDO BOLUMETRIA BERRIZ ANTOLATZEKO EKINTZAK.

- 4.3.1 ERAISTEKO EKINTZAK
- 4.3.2 ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EKINTZAK
- 4.3.3 ANTOLAKETATIK KANPOKO ERAIKINAREN BOLUMETRIA BERRIZ ANTOLATZEKO ETA ONDORIOZ INTEGRATZEARREN ERAIKIN BERRIA EGITEKO EDO BERRIZ EGITURATZEKO EKINTZAK.

#### 4. KAPITULUA

##### FATXADAK KONTSERBATU, KONPONDU EDO EGOKITZEKO OBRAK.

4.4.1 FATXADAK KONTSERBATU, KONPONDU ETA EGOKITZEKO OBRAK.

4.4.2 ETXEBIZITZAK ETA LOKALAK BIRGAITZEKO OBRA PARTZIALAK.

V. TITULUA  
DAUDEN ERAIKIN ETA ORUBEEN KALIFIKAZIOA

1. KAPITULUA  
DAUDEN ERAIKIN ETA ORUBEEN KALIFIKAZIOA

- 5.1.1 KALIFIKATZEKO IRIZPIDEAK
- 5.1.2 DAUDEN ERAIKINAK ETA ORUBEAK  
KALIFIKATZEKO TALDE OROKORRAK

2. KAPITULUA  
BABES-ARAUDIAK ERAGINA DUEN ERAIKINETAN EKINTZAK  
ARAUTZEA (P KALIFIKAZIOA)

- 5.2.1 BABESTEKO IRIZPIDEA
- 5.2.2 BABES-ARAUDIAREN ERAGINA DUTEN ERAIKINAK  
SAILKATZEA
- 5.2.3 ERAIKIN BABESTUEN KATALOGOA.
- 5.2.4 P1 MAILA. ERAIKIN MULTZOAREN BABES OSOA.
- 5.2.5 P2 MAILA. ERAIKIN MULTZOAREN BABES OSOA.
- 5.2.6 P3a MAILA. KANPOKO KONFIGURAZIOA ETA  
BARRUKO EGITURA TIPOLOGIKOA BABESTE.
- 5.2.7 P3b MAILA. KANPOKO KONFIGURAZIOAREN  
INGURUNE-BABESA.

3. KAPITULUA  
BABES-ARAUDIRIK EZ DTUEN ERAIKINETAN EKINTZAK ARAUTZEA  
(NP KALIFIKAZIOA)

- 5.3.1 SAILKATZEKO IRIZPIDEA
- 5.3.2 NPc MAILA
- 5.3.3. NPi MAILA
- 5.3.4 NPe MAILA

4. KAPITULUA  
ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EKINTZAK ARAUTZEA

- 5.4.1 KONTZEPTU OROKORRAK
- 5.4.2 ARAUTUTAKO PARAMETROAK

5. KAPITULUA  
ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN ERAIKIN EDO  
ERAIKITAKO ELEMENTUAK

- 5.5.1 ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN  
ERAIKINAK KALIFIKATZEKO IRIZPIDEAK ETA  
MODALITATEAK
- 5.5.2 ANTOLAKETATIK KANPO GELDITU DIREN  
ERAIKINETAN BAIMENA DUTEN OBRAK ETA  
KANPO GELDITZEN DIRENAK.
- 5.5.3 CA KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINENTZAT ETA  
ERAIKIN HAUEK DITUZTEN FINKENTZAT  
BERARIAZKO ERREGIMENA.

6. KAPITULUA  
ERAIKIN LAGUNTZAILEAK (BA KALIFIKAZIOA)

- 5.6.1 KONTZEPTU OROKORRAK
- 5.6.2 BEHEKO SOLAIRUETAN ERANTSITAKO  
GORPUTZETAN EGINDAKO EKINTZAK ARAUTZEA  
(BA KALIFIKAZIOA)

7. KAPITULUA  
BAT EZ DATOZEN ETA, BERAZ EGOKITU BEHAR DIREN  
ELEMENTUAK

- 5.7.1 KONTZEPTU OROKORRAK
- 5.7.2 BERARIAZKO IDENTIFIKAZIO GRAFIKOA
- 5.7.3 IDENTIFIKAZIO OROKORRA
- 5.7.4 EKINTZARAKO BALDINTZAK ARAUTZEA.

8. KAPITULUA  
DAUDEN ERAKINETAN ETXEBIZITZAK EGOKITZEKO EKINTZA  
PARTZIALAK EGITEARREN BAIMENA EMATEKO BALDINTZAK.

- 5.8.1. KONTZEPTUA
- 5.8.2. 189/1990 DEKRETUKO ARAUDIAREKIN ZERIKUSIA
- 5.8.3. KOHERENTZIA TEKNIKO ETA  
ERAIKUNTZAKOENTZAT IRIZPIDEAK
- 5.8.4. ETXEBIZITZA EDO LOKALETAN BAT EZ DATOZEN  
NORBERAREN ELEMENTUAK DEUSEZTATZEA

## VI. TITULUA

### ERAIKINEN NEURRI ETA BOLUMENAREN BALDINTZAK ARAUTZEA.

#### 1. KAPITULUA

##### KONTZEPTU OROKORRAK

- 6.1.1 APLIKAZIO-EREMUA
- 6.1.2 ARAUTZEKO DOKUMENTUAK

#### 2. KAPITULUA

##### OINPLANOAN ERAIKINAREN BALDINTZAK ARAUTZEA.

- 6.2.1 ERABILITAKO KONTZEPTUAK
- 6.2.2 PARTZELA-UNITATEEN JABETZA-ZATIKETAK.
- 6.2.3 ERAIKINEN LERROKATZEAK
- 6.2.4 PATIOAK
- 6.2.5 ERAIKINAREN MUGIMENDU LIBREKO EREMUAK

#### 3. KAPITULUA

##### ALTUERA ETA ESTALKIEN BALDINTZAK ARAUTZEA

##### 1. SEKZIOA

##### ERAIKINEN ALTUERAK ARAUTZEA

- 6.3.1 ERAIKINEN ALTUERAK ARAUTZEKO KONTZEPTUAK.
- 6.3.2 ERAIKINAREN ALTUERAK, SOLAIRU-KOPURUAN.
- 6.3.3 ERAIKINETAKO ERLAITZ-LERROAREN KONTZEPTUA.
- 6.3.4 ERAIKINEN ALTUERAK ETA ERLAITZ-LERROA ARAUTZEA.
- 6.3.5 ERLAITZ-LERROAN EGOKITZAPEN BAIMENDUAK
- 6.3.6 OINPLANO-KOTA, SOLAIRUEN ALTUERA ETA SOLAIRUAREN ALTUERA LIBREA KONTZEPTUAK.
- 6.3.7 ORUBEETAN ERAIKIN BERRIAK EGITEKO EDO BABESIK GABEKO ERAIKINAK ORDEZKATZEKO EKINTZETAN SOLAIRU-ALTUERAK ETA FORJAKETAREN POSIZIOAK.
- 6.3.8 BABES-ARAUDIA DUTEN ERAIKINEN EKINTZETAN SOLAIRUAREN ALTUERAK ETA FORJAKETEN POSIZIOAK.
- 6.3.9 BABES-ARAUDIRIK EZ DUTEN ERAIKINEN EKINTZETAN SOLAIRUAREN ALTUERAK ETA

FORJAKETAREN POSIZIOAK, ALTUERA N-3  
PLANOKO ANTOLAKETAN MANTENTZEN DENEAN.

2. SEKZIOA  
ESTALKIAK ARAUTZEA

- 6.3.10 ESTALKIAK ARAUTZEKO KONTZEPTUAK
- 6.3.11 ESTALKIAREN INKLINAZIOA ARAUTZEA.

4. KAPITULUA  
BARNEKO EGITURAKETAREN BALDINTZAK ARAUTZEA:  
ESKAILERAK ETA PATIOAK.

1. SEKZIOA  
SARBIDE-SAREA ETA ESKAILERAK PLANTA BERRIKO  
ERAIKINETAN EDO ELEMENTU HAUETAN ERAGITEN DUTEN  
BERRIZTAPENETAN.

- 6.4.1 ATARIEN BALDINTZAK
- 6.4.2 ESKAILEREN BALDINTZAK
- 6.4.3 KONTSERBATU BEHAR DIREN ESKAILERAKO  
GUNEAK IDENTIFIKATZEA
- 6.4.4. IGOGAILUEN BALDINTZAK
- 6.4.5 PATIOEN BALDINTZAK ARAUTZEA.
- 6.4.6 BEHEKO SOLAIRUAN PATIOAK ESTALTZEA.
- 6.4.7 KONTSERBATU BEHARREKO PATIOAK  
IDENTIFIKATZEA

5. KAPITULUA  
SESTRA AZPIAK ETA ESTALKI AZPIAK BETETZEKO BALDINTZAK  
ARAUTZEA

- 6.5.1 SESTRA AZPIAN BETE DAITEKEEN AZALERA
- 6.5.2 ESTALKI AZPIAN BETE DAITEZKEEN AZALERAK

## VII. TITULUA

### ERAIKIN BABESTUEN KANPOKO KONFIGURAZIOAN EKINTZAK ARAUTZEA

#### 1. KAPITULUA

- 7.1.1 KANPOKO KONPOSIZIOARI BURUZKO IRIZPIDEAK
- 7.1.2 BUKATUEI BURUZKO IRIZPIDEAK
- 7.1.3 KANPOKO ELEMENTUEI BURUZKO IRIZPIDEAK:  
AROTZERIAK, SARRAILA, TEILATU-HODIAK,  
ZORROTENAK.
- 7.1.4 KANPOKO AROTZERIA
- 7.1.5 BALKOIAK
- 7.1.6 TEILATEGALAK
- 7.1.7 BEHEKO SOLAIRUETAN ANTOLAKETAREN ETA  
BUKATUEN EZAUGARRIAK.
- 7.1.8 KOMERTZIO-LOKALETAKO ATARIAK, MUESTRAK  
ETA ERROTULUAK

## VIII TITULUA

ERAIKIN BERRIETAN EDO BABESIK EZ DUTEN ERAIKINAK EGOKITU BEHAR  
IZATEKOTAN, KANPOKO KONFIGURAZIOAREN KONPOSIZIO- ETA FORMA-  
-BALDINTZAK

### 1. KAPITULUA

IRIZPIDE ETA KONTZEPTU OROKORRAK

- 8.1.1 APLIKAZIO-EREMUA
- 8.1.2 DISEINU ETA KONPOSIZIORAKO IRIZPIDE OROKORRAK
- 8.1.3 ERAIKIN BEREZIAK
- 8.1.4 ERAIKIN BEREZIEN DISEINU ETA ANTOLAKETARAKO IRIZPIDE OROKORRAK

### 2. KAPITULUA

KANPOKO KONFIGURAZIOAREN KONPOSIZIO-ELEMENTUAK  
DISEINATU ETA ARAUTZEA

- 8.2.1 KONPOSIZIO-ELEMENTU OROKOR GISA BALKOI KORRITUA TIPIFIKATZEA
- 8.2.2 FATXADAKO ITXITURA ETA HUTSUNEEN KONPOSIZIOA ETA EZAUGARRIAK.
- 8.2.3 BALKOI KORRITUETAKO IRTENEN ETA BALKOIEN NEURRI ETA EZAUGARRIAK.
- 8.2.4 IRTENIK GABEKO BALKOIAK ETA LEIHOAK
- 8.2.5 BEHEKO SOLAIRUETAKO KONPOSIZIOAREN EZAUGARRIAK.

### 3. KAPITULUA

BUKATUAK ETA FATXADETAKO KANPOKO ELEMENTUAK.

- 8.3.1 BUKATUEN BALDINTZA OROKORRAK
- 8.3.2 ERAIKIN BEREZIETAN BUKATUENTZAT BERARIAZKO BALDINTZAK
- 8.3.3 FATXADA-HUTSUNEETAKO AROTZERIA.
- 8.3.4 ERAIKIN BEREZIETAN FATXADA-HUTSUNEETAKO KANPOKO AROTZERIA ETA SARRAILAK.
- 8.3.5 BEHEKO SOLAIRUETAKO FATXADETAN BUKATUAK
- 8.3.6 TEILATU-HODIAK ETA ZORROTENAK

4. KAPITULUA  
ESTALKIAK: BUKATUAK, ELEMENTU ERAIKIAK ETA  
TEILATEGALAK

- 8.4.1 ESTALKIETAKO MATERIALAK
- 8.4.2 ESTALKIEN GAINEAN ERAIKITAKO ELEMENTUAK:  
TXAPITULAK, ARGIZULOAK ETA BESTE ZENBAIT  
ELEMENTU.
- 8.4.3 TXAPITULEN NEURRIENTZAKO BALDINTZAK
- 8.4.4. FATXADETA KO TONTORRETA KO ELEMENTUAK:  
TEILATEGALAK ETA ERLAITZAK.

5. KAPITULUA  
KOMERTZIO-LOKALETA KO ATARIAK, MUESTRAK ETA  
ERROTULUAK

- 8.5.1 LOKALETA KO ATARIAK ETA ERAKUSLEIHOAK
- 8.5.2 TOLDOAK
- 8.5.3 LOKALETA KO KANPOKO AROTZERIA
- 8.5.4 ERROTULUAK
- 8.5.5 ARGIZTAPENA

6. KAPITULUA  
BEHEKO SOLAIRUKO ERAIKIN LAGUNTZAILEEN (BA) KANPOKO  
KONFIGURAZIOA ETA BUKATUAK

- 8.6.1 BEHEKO SOLAIRUAN ERANTSITAKO GORPUTZAK,  
BA KALIFIKAZIOA.

## IX. TITULUA ERABILERA ARAUTZEA

### 1. KAPITULUA ERABILERA ARAUTZEKO KONTZEPTU OROKORRAK

- 9.1.1. KONTZEPTUAK
- 9.1.2. ERABILEREN SAILKAPENA
- 9.1.3. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA ARAUTZEA
- 9.1.4. ETXEBIZITZAREKIN BATERAGARRIAK DIREN ERABILERA
- 9.1.5. JARDUERA EZARTZEKO ERREGIMENA
- 9.1.6. OSOAN BIRGAITZEKO EREMUAN EKINTZAK FINANTZIATZEKO LOKAL-ERABILEREN KATEGORIAK.

### 2. KAPITULUA ERAKININETAN ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA.

- 9.2.1. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERAREN KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINETAN ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA HIRU SOLAIRU EDO GEHIAGO DITUZTENEAN.
- 9.2.2. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA NAGUSIA EDO ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA SOILIK KALIFIKAZIOA DUTEN ERAIKINETAN ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA SOLAIRU BAKARRA EDO BI SOLAIRU DITUZTENEAN.
- 9.2.3. ETXEBIZITZETARAKO ERABILERARIK EZ DUTENAK ETXEBIZITZETARAKO ERABILERA-ALDAKETA ARAUTZEA
- 9.2.4. EKIPAMENDU KALIFIKAZIOA DUTEN SOLAIRU EDO ERAIKINETAN HORNIDURA-JARDUERA BEREZIAREN ALDAKETA ARAUTZEA.
- 9.2.5. ERAIKINAREN ERABILERA-ALDAKETA EGITEKO EKINTZETAN BALDINTZA ARKITEKTONIKOAK ETA FORMALAK.

X. TITULUA  
ETXEBIZITZEN BALDINTZAK

1. KAPITULUA  
KONTZEPTU OROKORRAK

- 10.1.1 EKINTZA-MOTAREN ARABERA BERARIAZKO  
BALDINTZAK APLIKATZEA.
- 10.1.2 BALDINTZA TEKNIKO ETA DISEINUZKO BEREZIAK

2. KAPITULUA  
ETXEBIZITZEN BALDINTZAK, ERAIKIN BERRIETAN EDO DAUDEN  
ERAIKINETAN BARRUKO GEHIENA EDO GUZTIA BERRITZEA.

- 10.2.1 ETXEBIZITZEN BALDINTZAK
- 10.2.2 PROGRAMA, KONPOSIZIOA ETA GUTXIENEO  
NEURRIA

3. KAPITULUA  
BERRIZTATZE-EKINTZA GUZTIA EDO GEHIENA EGINGO EZ DEN  
ERAIKINETAN ETXEBIZITZA-BALDINTZAK.

- 10.3.1 ETXEBIZITZAREN BALDINTZAK
- 10.3.2 ETXEBIZITZA BATEN GUTXIENEO  
BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK.
- 10.3.3 EGOKITZAPEN-MAILA ESTRUKTURAL ETA  
FUNTZIONALAREN BALDINTZAK.

## XI. TITULUA

### BERARIAZKO GARAPEN-EREMUAK ETA -UNITATEAK

#### 1. KAPITULUA

XEHETASUN-IKERKETAREN BITARTEZ BORDALABORDAKO  
EREMUA ANTOLATZEA

- 11.1.1 ANTOLATZEKO IRIZPIDEAK
- 11.1.2 ERAIKINAREN BALDINTZAK
- 11.1.3 ERABILERARAKO BALDINTZAK
- 11.1.4 KUDEATZEKO BALDINTZAK
- 11.1.5 KONPOSIZIO- ETA FORMA-BALDINTZAK

#### 2. KAPITULUA

UA-1 GAUZATZE-UNITATEAN EKINTZAK EGIN ETA KUDEATZEKO  
BALDINTZAK

- 11.2.1 UA-1 GAUZATZE-UNITATEA MUGATZEA
- 11.2.2 GAUZATZE-UNITATEAREN EZAUGARRIAK

## XII. TITULUA

### PORTUKO SISTEMA OROKORRAREN BARNE DAUDEN HAINBAT LURRI BURUZKO PROPOSAMENAK

#### 1. KAPITULUA

##### PLANGINTZA BEREZIAN, PORTUAREN JABARI PUBLIKOKO HAINBAT LURRETARAKO JASOTZEN DIREN PROPOSAMENAK: PLANGINTZA HORRETAN PROPOSATUTAKO JARDUKETA BIDERAGARRIAK

- 12.1.1. ARAU SUBSIDIARIOEKIN DUTEN LOTURA
- 12.1.2. PORTUAREN JABARI PUBLIKOAREN MUGAKETAN ALDAKETAK ERAGINGO DITUZTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK
- 12.1.3. ITSAS-SEINALE EDOTA BALIZETAN ERAGINGO DUTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK
- 12.1.4. DESAFEKTATU EZINEZKO PORTUAREN JABARI PUBLIKOAREN OKUPAZIOAN ERAGINGO DUTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK
- 12.1.5. PLANGINTZA BEREZIKO PLANOETAN AGERI DIREN PROPOSAMEN BIDERAGARRIAK.

## I. ERANSKINA

### EKINTZA ETA ERABILEREN ARAUDI-FITXA ZEHATZAK APLIKATZEA

1. EKINTZA ETA ERABILEREN FITXA ZEHATZAK
2. FITXAREN EREDUAK

## BEHIN-BEHINEKO ONARTUA

### XII. TITULUA PORTUKO SISTEMA OROKORRAREN BARNE DAUDEN LURREI BURUZKO PROPOSAMENAK

#### KAPITULUA

#### PLANGINTZA BEREZIAN, PORTUAREN JABARI PUBLIKOKO HAINBAT LURRETARAKO JASOTZEN DIREN PROPOSAMENAK: PLANGINTZA HORRETAN PROPOSATUTAKO JARDUKETA BIDERAGARRIAK

##### 12.1.1. ARAU SUBSIDIARIOEKIN DUTEN LOTURA

Pasaiako AASSen arabera: “Portuko zerbitzugune osoa portuko sistema orokor gisa kalifikatu da. Zona horretarako Arau Subsidiarioetan jasota dauden erabilera eta gainerako zehaztapenak ez dira arautzaileak, baina baliagarri izango dira, dagokion Plangintza Bereziaren bidez portua ordenatzeko garaian; Portuko Agintaritza, plangintza hori egiten duenean, ohartuko baita erabilera eta zehaztapen horiek ez dutela inola ere portuaren esplotazioa oztopatzen”

##### 12.1.2. PORTUAREN JABARI PUBLIKOAREN MUGAKETAN ALDAKETAK ERAGINGO DITUZTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK

Plangintza Berezian jasotzen diren jarduketa batzuen ondorioz, portuaren jabari publikoko lurrak okupatuko dira, helburu pribatuetarako nahiz beste administrazio batzuren helburuetarako. Hala nola: Pasai San Pedroko iparraldean, egun dagoena ordezkaturako duen etxebizitza-eraikina; Donibanen, arraun elkarateentzako instalazio berriak; zona horretan, ontzi-museoa; Congelados Pasaia zonan, errotonda; San Pedroko molla ondoan dagoen bidea aldatzea.

Portuko Plangintza Berezian ezartzen denak baldintzatuko du aipatutako proposamen horiek gauzatzea. Dena dela, kudeaketa-prozedurarako, terrenoak erabilgarri izan daitezen, desafektazioa ezinbestekoa da; desafektazioa Estatuaren eta Merkataritzako Nabigazioaren Portuei buruzko azaroaren 24ko 27/1992 legearen 49. artikuluan adierazten den prozedura bidez egin behar da, prozedura honen arabera, Portuko agintaritzak lur horiek beharrezkoak ez direla adierazi behar du eta Sustapen Ministeritzak baimena eman behar du.

##### 12.1.3 ITSAS-SEINALE EDOTA BALIZETAN ERAGINGO DUTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK

Plangintzan, orientazio gisa, honakoa adierazten da: Santiago Plazan eta

alboko urgunean argiztapena instalatzea. Udalak irtenbide hauek bultzatuko balitu, portuko agintaritzak horien ezaugarri teknikoak onartu beharko lituzke, jabari publikoko lur horiek okupatzeko nahitaezkoa den baimena ematen duenean.

#### 12.1.4 DESAFEKTATU EZINEZKO PORTUAREN JABARI PUBLIKOAREN OKUPAZIOAN ERAGINGO DUTEN PLANGINTZA BEREZIKO PROPOSAMENAK

Halaber, plangintzan ondoko jarduketak ere proposatzen dira: Santiago Plazaren alboan, urgunean aurrera doan kiosko-begiratoki bat jartzea; itsasertzeko pasealekuetan, itsasertzeko lerroa aldatzen duten hainbat jarduketa eta San Pedroko Arraun Elkartearen inguruan, itsasontzi txikientzako lur-zingiratsuak egokitzea

Jarduketa hauetarako, nahitaezkoa izango da portuak jabari publikoko lurrak uztea, espazio horien ezaugarri fisikoak direla eta, legez ezinezkoa baita horien desafektazioa.

#### 12.1.5 PLANGINTZA BEREZIKO PLANOETAN AGERI DIREN PROPOSAMEN BIDERAGARRIAK.

Portuko sistema orokorrari dagozkion proposamenak, Plangintza Bereziko planoetan orientazio gisa soilik ageri dira, Portuko Plangintza Berezian kontuan hartzeko edota portuko jabari publikoen desafektazio-prozedurak bideratzeko edo jabari publiko hauek emateko.