

Santa Ana eta Kalebarreneko hainbat etxebizitza-erakinetan igogailua jartzeko bidegaragarritasuna

Bideragarritasun azterlanaren txostena

2023 Martxo



SORALUZeko
UDALA

Sustatzailea
Sorluze Udalak



Aholkularitza eta idazketa
Projekta Urbes

1 Introducción

El presente documento contiene el estudio de viabilidad para la instalación de ascensores en 12 edificios de vivienda de las calles Santa Ana y Kalebarren de Sorluze.

1.1 Justificación, objetivo y alcance

Objetivo

Establecer una serie de criterios objetivos y un cuadro de mando que sirvan de base para dar una respuesta justificada a las diversas solicitudes de instalación de ascensores en edificios del Casco Histórico de Sorluze.

Alcance

Han sido objeto de estudio los siguientes edificios:

- En Santa Ana, los edificios correspondientes a los números 3, 7, 9, 11 y 13 (el edificio de Santa Ana 13 también es accesible desde Frontoi 2).
- En Kalebarren, los edificios correspondientes a los números 1, 3, 5, 7, 9 y 11. A estos se añade el edificio de Etxaburueta 1, puesto que pertenece a dicho conjunto edificatorio.

1.2 Datos generales

Entidad promotora

Soraluzeko Udala.

Autoría

El estudio de los edificios y la redacción del informe son obra del arquitecto Patxi Galarraga

1 Sarrera

Dokumentu honek Sorluzeke Santa Ana eta Kalebarren kaleetako 12 etxebizitza eraikinetan igogailuak jartzeko bideragarritasun azterlana biltzen du.

1.1 Justifikazioa, helburua eta irismena

Helburua

Irizpide objektibo batzuk eta aginte-taula bat ezartzea, Sorluzeke Alde Zaharreko hainbat eraikinetan igogailuak jartzeko eskaerei erantzun justifikatua ematea ahalbidetuko dutenak.

Irismena

Eraikin hauek aztertu dira:

- Santa Anan, 3, 7, 9, 11 eta 13. zenbakietako eraikinak (Santa Ana 13 eraikinera Frontoi 2tik ere sar daiteke).
- Kalebarrenen, 1, 3, 5, 7, 9 eta 11. zenbakietako eraikinak. Horiei Etxaburueta 1 eraikina gehitu behar zaie, eraikuntza multzo horretakoa baita.

1.2 Datu orokorrak

Sustatzailea

Soraluzeko Udala.

Egilea

Projekta Contract SCP hiri-aholkularitzako Patxi Galarraga Aiestaran arkitektoak egin du eraikinen

Aiestaran, miembro de la consultora urbana
Projekta Contract SCP.

Projekta Contract SCP:

- CIF J20976346.
- Altzola 4, 4C. 20800 Zarautz.

Patxi Galarraga Aiestaran:

- DNI 35769090L.
- COAVN 3675 (Colegio de Arquitectos).

azterlana eta idatzi du txostena.

Projekta Contract SCP:

- IFZ J20976346.
- Altzola 4, 4C. 20800 Zarautz.

Patxi Galarraga Aiestaran:

- NAN 35769090L.
- EHAEO 3675 (Arkitektoen Elkargoa).

Fecha

Los estudios y la redacción del informe se
realizaron entre enero y marzo de 2023.

Firmado

En Zarautz, el 31 de marzo de 2023.

Data

Azterlanak eta txostenaren idazketa 2023ko
urtarrilaren eta martxoaren artean egin ziren.

Sinatua

Zarautzen, 2023ko Martxoaren 31an.



Patxi Galarraga Aiestaran

2 Metodología

En el estudio se ha tenido en cuenta información en dos ámbitos:

- Información contenida en los documentos, destacando la normativa sobre otros contenidos.
- Información obtenida a partir de visitas in situ: fotografías, mediciones, entrevistas con vecinos y vecinas...

2.1 Análisis de la información documental

Se ha analizado sobre todo documentación de tres fuentes diferentes:

- Catastro.
- Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH 2007).
- Plan General de Ordenación Urbana de Sorluze (PGOU 2017).

Además, se ha analizado la normativa general. Teniendo en cuenta el objeto del estudio, se destacan los siguientes condicionantes normativos:

- Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal).
- Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)

Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH 2007)

La mayoría de los condicionantes normativos correspondientes a las edificaciones objeto del estudio se establecen en el PERCH. Entre los contenidos que define este plan en torno a cada edificio, el estudio ha tenido en cuenta los

2 Metodologia

Azterlanean bi esparrutako informazioa hartu da kontuan:

- Dokumentuetan jasota dagoen informazioa, araudizkoa nabarmendu delarik beste eduki batzuren gainetik.
- Bertatik-bertara egindako bisiten ondorioz eskuratutako informazioa: argazkiak, neurketak, bizilagunekin elkarrizketak...

2.1 Dokumentu-informazioaren azterketa

Batez ere hiru iturri desberdinetako dokumentazioa aztertu da:

- Katastroa.
- Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia (AZBPB 2007).
- Hiri-Antolamendu Plan Orokorra (HAPO 2017).

Hauetaz gain, araudi orokorra ere aztertu da. Azterlanaren xedea kontuan izanik, honako araudizko baldintzatzaileak nabarmendu dira:

- Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan).
- Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan).

Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia (AZBPB 2007)

Azterlanaren xede diren eraikinei dagozkien araudizko baldintzatzaile gehienak AZBPBk ezartzen ditu. Plan horrek eraikin bakoitzaren inguruan zehazten dituen edukien artean, azterlan honetan honakoak hartu dira kontuan:

siguientes:

Contenidos no vinculantes:

- Interés arquitectónico y/o histórico.
- Estado de la edificación.
- Condiciones de habitabilidad.
- Objetivos y criterios.

Trazaduraren ordenantza:

- Superficie.
- Número de plantas.
- Altura de cornisa.
- Número de viviendas.
- Actuaciones obligatorias y aconsejables que establece el Plan..

Otros aspectos que se fijan en otras ordenanzas:

- Elementos fuera de ordenación.
- Ordenanza de edificación.
- Si además de la conservación, se admiten, o no, actuaciones de ampliación, nueva planta o demolición.
- Elementos a conservar.
- Calle desde la que deberá accederse al portal

Plan General de Ordenación Urbana de Sorluze (PGOU 2017)

Entre los contenidos que incluye el PGOU, se han destacado dos por su relación con el presente documento:

- El Catálogo del Plan, que identifica los edificios y elementos que constituyen el patrimonio arqueológico y arquitectónico del municipio.
- Las Ordenanzas de Edificación referentes a las parcelas residenciales.

Patrimonio arqueológico y arquitectónico

El Catálogo del Plan identifica los elementos protegidos a nivel municipal y los clasifica en dos grandes grupos:

- 22 elementos indiscutibles, siendo la mayoría de ellos (18) zonas de presunción arqueológica.

Eduki ez lotesleak:

- Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa.
- Eraikuntzaren egoera.
- Bizigarritasun baldintzak.
- Helburuak eta irizpideak.

Trazaduraren ordenantza:

- Azalera.
- Solairu kopurua.
- Erlaitzaren altuera.
- Etxebizitza kopurua.
- Planak ezartzen dituen jarduketa derrigorrezkoak zein gomendagarriak.

Beste ordenantzetan ezartzen diren hainbat alderdi:

- Ordenazioz kanpoko elementuak.
- Dagokion eraikuntza-ordenantza.
- Kontserbazioaz gain, handitzea, oin berria edo eraistea onartzen dituen ala ez.
- Kontserbatu beharreko elementuak.
- Atarira sarbidea zein kaletatik egin beharko den.

Soraluzeko Hiri-Antolamendu Plan Orokorra (HAPO 2017)

HAPOk barne hartzen dituen edukien artean, bi nabarmendu dira dokumentu honekin duten loturagatik:

- Planaren Katalogoa, udalerriko ondare arkeologikoa eta arkitektonikoa osatzen duten eraikinak eta elementuak identifikatzen dituena.
- Bizitegi-lurzatiei buruzko eraikuntza-ordenantzak.

Arkeologia- eta arkitektura-ondarea

Planaren Katalogoak udal-mailan babestutako elementuak identifikatu eta bi talde handitan sailkatzen ditu:

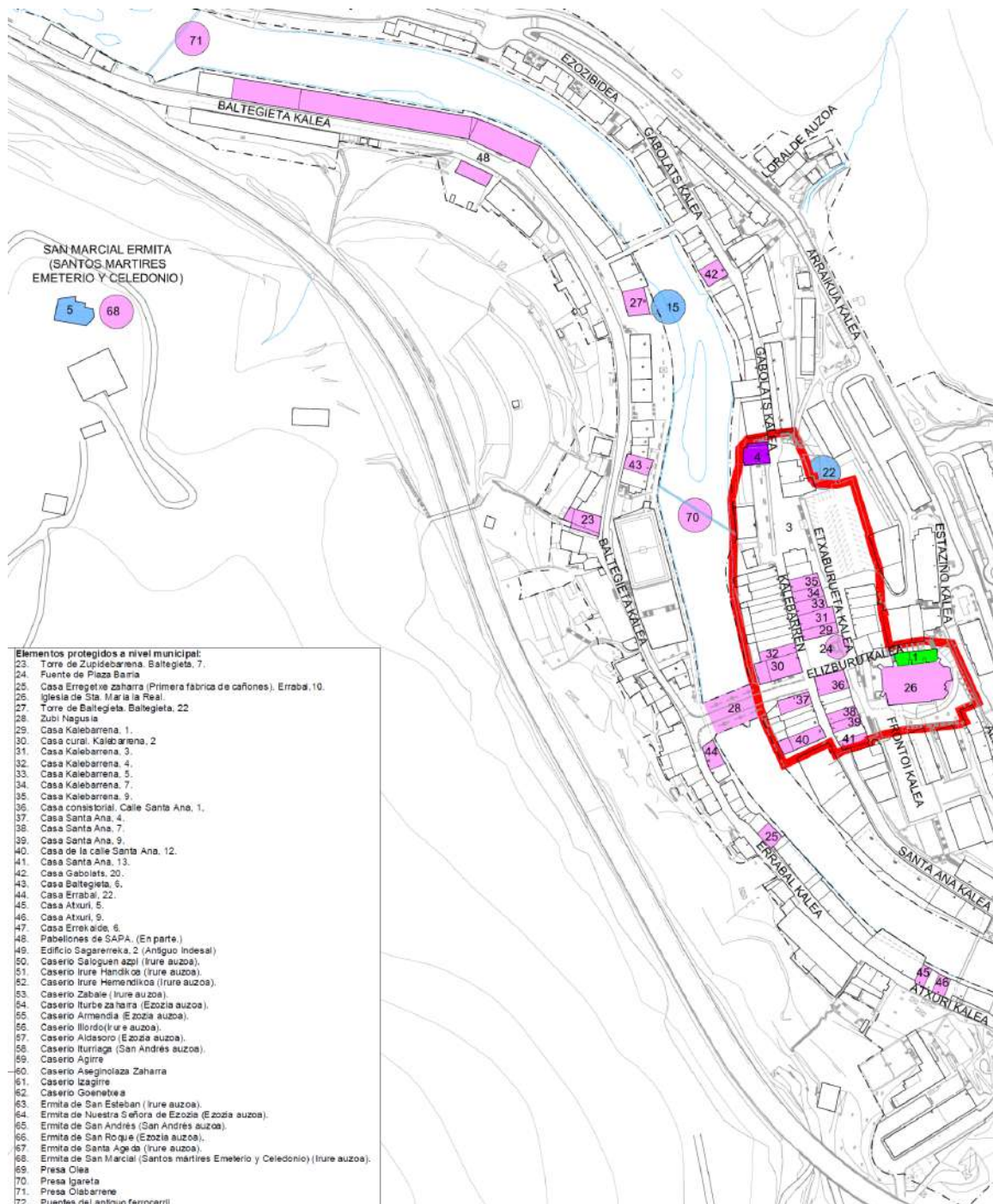
- 22 elementu eztabaida ezin, gehienak (18) ustezko arkeologia-guneak izanik.
- Udalak kontuan hartu beharreko 43

- 43 elementos adicionales a considerar por el Ayuntamiento, repartidos en 6 niveles según su relevancia. El cuarto nivel (el más numeroso, con 23 elementos), incluye algunos edificios que son objeto del presente documento.

elementu gehigarri, garrantziaren arabera 6 mailatan banatuta. Laugarren mailak (ugarriena, 23 elementurekin) dokumentu honen xede diren eraikin batzuk barne hartzen ditu.

Fragmento del plano del Catálogo que incluye el PGOU:

HAPOk barne hartzen duen Katalogoaren planoaren zati bat:



Ordenanzas de Edificación

La normativa urbanística incluye condiciones relativas, entre otras, a las dimensiones de los patios o a la instalación de ascensores en edificios existentes.

Respecto a los edificios objeto del presente análisis, se remite a los contenidos del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico (PERCH 2007).

2.2 Análisis y viabilidad de las alternativas

Condicionantes

Más allá de la normativa, para poder analizar la viabilidad de instalar un ascensor tanto en el interior como en el exterior del edificio, se han considerado los siguientes condicionantes por considerarlos básicos:

- ¿Es accesible el portal?
- ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?
- ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?
- ¿Hay patio hasta la primera planta?
- ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?
- ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?

En función de la información que se ha podido obtener en las visitas que se han realizado in situ, se ha querido visualizar la idoneidad de las condiciones previstas en cada edificio, diferenciándose también por colores:

- Condiciones bastante adecuadas.
- Condiciones medias.
- Condiciones precarias.

Eraikuntza Ordenantzak

Hirigintza-araudiak, besteak beste, patioen neurriei edo lehendik dauden eraikinetan igogailuak jartzeari buruzko baldintzak jasotzen ditu.

Azterketa honen xede diren eraikinei dagokienez, Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Bereziaren (AZBPB 2007) edukietara igortzen da.

2.2 Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna

Baldintzatzaileak

Araudiaz harago, eraikinaren barrualdean zein kanpoaldean igogailu bat jartzearen bideragarritasuna aztertu ahal izateko, honako baldintzatzaileak hartu dira kontuan, oinarritzotzat jotzen direlako:

- Ataria irisgarria da?
- Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera?
- Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora?
- ¿Badago patioa lehenengo solairuraino?
- Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan?
- Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburueta ematen dute?

Bertatik bertara egin diren bisitetan eskuratu ahal izan den informazioaren arabera, eraikin bakoitzean aurreikusten diren baldintzen egokitasuna bistaratu nahi izan da, kolore bidez ere desberdinu direlarik:

- Baldintza nahiko onak.
- Baldintza ertainak.
- Baldintza eskasak.

Viabilidad y daño

Viabilidad

La viabilidad se ha analizado en dos ámbitos:

- Viabilidad normativa. Se han tenido en cuenta los contenidos que establecen tanto los documentos de planeamiento urbano de Sorluze como la normativa de carácter más general.
- Viabilidad técnica-económica. Se han tenido en cuenta las dificultades técnicas y el coste aproximado de los trabajos a realizar en cada alternativa.

Tanto a nivel normativo como técnico-económico, la viabilidad prevista para cada edificio se ha situado en uno de los siguientes tres niveles, diferenciándolos también por colores:

- Alta.
- Media.
- Baja.

Daño

El daño se ha analizado en dos ámbitos:

- En el ámbito privado. Se han tenido en cuenta los daños que se ocasionarían tanto a las viviendas como a los locales del edificio y, en su caso, a los edificios colindantes.
- En el ámbito público. Se han tenido en cuenta, sobre todo, los daños que se ocasionarían al patrimonio histórico y cultural, así como a la accesibilidad del espacio público.

Tanto en el ámbito privado como en el público, el daño previsto para cada edificio se ha situado en uno de los siguientes tres niveles, diferenciándolos también por colores:

- Pequeño.
- Medio.
- Grande.

Bideragarritasuna eta kaltea

Bideragarritasuna

Bi esparrutan aztertu da bideragarritasuna:

- Araudizko bideragarritasuna. Kontuan hartu dira Sorluze hiri-plangintzako dokumentuek zein araudi orokorragoek ezartzen dituzten edukiak.
- Bideragarritasun tekniko-ekonomikoa. Kontuan hartu dira zailtasun teknikoak, bai eta alternatiba bakoitzean egin beharko liratekeen lanen gutxi gorabeherako kostua.

Araudiari dagokionean zein arlo tekniko-ekonomikoan izan, eraikin bakoitzari aurreikusi zaion bideragarritasuna hiru mailatako batean kokatu da, kolore bidez ere desberdindu direlarik:

- Altua.
- Ertaina.
- Baxua.

Kaltea

Bi esparrutan aztertu da kaltea:

- Esparru pribatuan. Kontuan hartu dira eraikineko etxebizitzetxei zein lokalei eragingo litzaizkiekeen kalteak, bai eta -bere kasuan- ondoko eraikinei eragingo litzaizkiekeen ere.
- Esparru publikoan. Kontuan hartu dira, batez ere, historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere, eragingo litzaizkiekeen kalteak.

Esparru pribatuan zein publikoan izan, eraikin bakoitzari aurreikusi zaion kaltea hiru mailatako batean kokatu da, kolore bidez ere desberdindu direlarik:

- Txikia.
- Ertaina.
- Handia.

Alternativas

Se ha querido analizar la viabilidad de las tres principales alternativas para instalar un ascensor en un edificio existente, denominando a cada alternativa en función de su ubicación:

- “Eskailera.
- “Patioa”.
- “Fatxada”.

Alternativa “ESKAILERA”

Consiste en la instalación de un ascensor y una nueva escalera en el mismo lugar en el que actualmente se encuentra la escalera. A falta de un estudio más exhaustivo, se puede afirmar que ninguno de los edificios objeto del estudio reúne las condiciones adecuadas para poder realizar una obra de estas características sin generar daños colaterales.

Alternativa “PATIOA”

Consiste en la instalación del ascensor en un patio, en su caso. A falta de un estudio más exhaustivo, se puede afirmar que ninguno de los edificios objeto del estudio reúne las condiciones adecuadas para poder realizar una obra de estas características sin generar daños colaterales.

En caso de querer superar los requisitos que establece la normativa, se recomienda a los ayuntamientos solicitar el consentimiento de la comunidad para poder instalar un ascensor en el patio de su edificio, así como crear y garantizar un instrumento que, al tratarse de una actuación excepcional, le daría cobertura legal. En los casos en los que el patio de un edificio se completa con el patio del edificio contiguo, se deberían prever más dificultades para garantizar la cobertura legal, pero en cualquier caso se recomienda que se alcance un acuerdo previo entre ambas comunidades.

Alternativa “FATXADA”

Consiste en instalar el ascensor en el exterior, contra la fachada trasera, en las calles Galipot o Etxaburueta. Analizando la normativa destinada a

Alternatibak

Dagoen eraikin batean igogailua jartzeko hiru aukera nagusien bideragarritasuna aztertu nahi izan da, igogailuak izango lukeen kokapenaren arabera izena eman zaiolarik alternatiba bakoitzari:

- “Eskailera.
- “Patioa”.
- “Fatxada”.

“ESKAILERA” alternatiba

Gaur egun eskailera dagoen leku beretsuan igogailua eta eskailera berri bat jartzean datza. Azterlan sakonago baten faltan, esan daiteke lanaren xede diren eraikinen artetik, bakar batek ere ez dituela baldintza egokiak biltzen horrelako obra bat albo-kalterik gabe egin ahal izateko.

“PATIOA” alternatiba

Eraikinak patiorik baleuka, igogailua bertan jartzean datza. Azterlan sakonago baten faltan, esan daiteke lanaren xede diren eraikinen artetik, bakar batek ere ez dituela baldintza egokiak biltzen horrelako obra bat albo-kalterik gabe egin ahal izateko.

Araudiak ezartzen dituen baldintzak gainditu nahi izatera, eraikineko patioan igogailua jarri ahal izateko bertako bizilagunen adostasuna eskatzea gomendatzen zaie udalei, bai eta -salbuespenezko jarduketa izanik- estaldura legala emango liokeen tresna sortzea eta bermatzea ere. Eraikin bateko patioa ondoko eraikineko patioarekin osatzen den kasuetan, estaldura legala bermatzea zailtasun gehiago aurreikusi beharko liriteke, baina edozein kasutan aurretik bi erkidegoen arteko akordioa eskuratzea gomendatzen da.

“FATXADA” alternatiba

Igogailua kanpoan jartzean datza, atzealdeko fatxadaren kontra, Galipot edo Etxaburueta kaleetan. Ondarearen babeserako zein espazio

proteger el patrimonio y garantizar la accesibilidad del espacio público, se puede afirmar que los edificios objeto de la obra tienen pocas posibilidades de valerse de esta alternativa, sin perjudicar con ello al ámbito público de manera significativa.

Conclusiones

Como conclusión del estudio se recoge al final de la ficha la propuesta de conclusiones relativa a cada edificio. La viabilidad general prevista para cada edificio se ha situado en uno de los siguientes tres niveles, diferenciándolos también por colores:

- Alta.
- Media.
- Baja.

publikoaren irisgarritasuna bermatzeko araudia aztertuta, esan daiteke lanaren xede diren eraikinek aukera gutxi dituztela alternatiba hau baliatzeko, horrekin esparru publikoari kalte nabarmena eragin gabe.

Ondorioak

Azterlanaren amaiera gisa, eraikin bakoitzaren inguruko ondorioen proposamena jaso da fitxaren amaieran. Eraikin bakoitzari aurreikusi zaion bideragarritasun orokorra hiru mailatako batean kokatu da, kolore bidez ere desberdindu direlarik:

- Altua.
- Ertaina.
- Baxua.

3 Fichas

La ficha correspondiente a cada edificio se compone de:

- La tabla de análisis de la información documental.
- La tabla de análisis y viabilidad de las alternativas.
- Fotografías.

Colores

Más arriba se han indicado los criterios relativos al uso de los colores en las tablas. Como se puede observar en esta página y en la siguiente, ayudan a realizar una aproximación general al estudio.

3 Fitxak

Eraikin bakoitzari dagokion fitxa honokoez osatzen dute:

- Dokumentu-informazioaren azterketa jasotzen duen taula.
- Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna jasotzen duen taula.
- Argazkiak.

Koloreak

Gorago adierazi da taulatan koloreen inguruan egin den erabilerari dagozkion irizpideak. Orrialde honetan eta hurrengoan ikus daitezkeen bezala, azterlanera hurbilketa orokor bat egiteko lagungarri dira.

3.1 Cuadro de mando

Junto con el informe se entrega el fichero con el cuadro completo en formato XLS.

3.1 Aginte-taula

Txostenarekin batera eman da koadro osoa jasotzen duen fitxategia, XLS formatuan.



Laburpen-taula bisuala Tabla-resumen visual		SA = Santa Ana		KB = Kalebarren			ETX = Etxaburueta						
		SA 3	SA 7	SA 9	SA 11	SA 13	KB 1	KB 3	ETX 1	KB 5	KB 7	KB 9	KB 11
Baldintzatzaileak Condicionantes													
Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?													
Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?													
Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?													
¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?													
Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?													
Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburueta ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?													
Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños													
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba													
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa												
	Tekniko-ekonomikoa Téc.-econ.												
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado												
	Esparru publikoa Ámbito público												
Alternativa "PATIOA" alternatiba													
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa												
	Tekniko-ekonomikoa Téc.-econ.												
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado												
	Esparru publikoa Ámbito público												
Alternativa "FATXADA" alternatiba													
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa												
	Tekniko-ekonomikoa Téc.-econ.												
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado												
	Esparru publikoa Ámbito público												
Ondorioak Conclusiones													
"Eskailera"													
"Patioa"													
"Fatxada"													
Oin berria Nueva planta													
Eraistea Demolición													

(*) SA13 fitxak Frontoi 2-ko eraikina ere hartzen du. La ficha SA13 incluye el edificio de Frontoi 2.



Santa Ana 3

SANTA ANA 3				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
				4780020
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>3027270 C</u>	<u>0</u>	-	<u>69,17</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>5174413 V</u>	1	-	<u>18</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>3027271 K</u>	1	<u>DR</u>	<u>55,28</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027275 T</u>	<u>2</u>	-	<u>77,43</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027276 E</u>	<u>3</u>	-	<u>77,43</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027273 D</u>	4	<u>DR</u>	<u>39</u>	Etxebizitza duplex Vivienda duplex
<u>3027272 S</u>	4	<u>IZ</u>	<u>40</u>	Etxebizitza duplex Vivienda duplex
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		--		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Onak Buenas		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	100,6	100,6	100,6	
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+IV	PB+IV	PB+IV	
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	15,00/12,40	15,00/12,40	15	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	5	5	4	

Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Ez No		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Babesik behar ez duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación carente de protección.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Ez No		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anako atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Santa Ana.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Eraikina ez dago babestua. El edificio no está protegido.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina ez dago HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Ez dauka kontserbatu beharreko elementurik, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, ez eta gomendagarrikerik ere. -- "Babesik behar ez duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak baimentzen dira. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anatik egin behar da. El edificio no está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- No contiene elementos a conservar, y no le corresponden actuaciones obligatorias, ni aconsejables. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación carente de protección", por lo que se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Santa Ana.</p>
---	---

<h2 style="margin: 0;">SANTA ANA 3</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
Baldintzatzaileak Condicionantes		
Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?	Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila ertaina da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la entrada. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es medio.	
Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?	ATARIA Sarrera: Santa Ana kaletik. PORTAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. LOKALA Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Itxita, orain eraikineko auzokideen erkidegoarena da. LOCAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: Cerrado, ahora es propiedad de la comunidad de vecinas/os del edificio.	
Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?	Bai. Sí.	
¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?	Bai. Santa Ana 5eko eraikineko patioaren ondoan, batak bestea osatzen du. Bien artean 280-290cm-tako zabalera hartzen dute, luzera (mehelinaren norantzan) 350cm inguruko delarik. Sí. Dispuesto junto al patio del edificio de Santa Ana 5, un patio complementa al otro. Entre ambos tienen una anchura de 280-290cm, siendo la longitud (en la dirección de la medianera) de 350cm aprox.	
Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?	Ez. 1., 2. eta 3. solairuek etxebizitza bana dutenez, hauen fatxadek bi aldetara ematen dute. Baina 4. solairuak bi etxebizitza ditu, fatxadek alde banatara ematen dutelarik. No. En las plantas 1, 2 y 3 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero la planta 4 tiene dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.	
Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?	En las plantas 1, 2 y 3 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero la planta 4 tiene dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.	
Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Altua. Alta.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Ertaina. Media.

Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa “PATIOA” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa “FATXADA” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Etxebizitza batek (laugarren solairuan) ez du Galipot aldera ematen. Baja. Una vivienda (en la cuarta planta) no da hacia Galipot.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Handia. Grande.
	Esparru publikoa Ámbito público	Handia. Grande.
Ondorioak Conclusiones		
“Eskailera”	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere.</p> <p>Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun ertaina du. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete.</p> <p>Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo.</p> <p>No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes.</p> <p>Su viabilidad técnica y económica es media.</p> <p>Algunas viviendas perderían parte de su superficie.</p>	

<p>“Patioa”</p>	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, bai ordea Santa Ana 5eko eraikinean. Bizigarritasun-baldintzen araudia eta ordenantzak dira oztopo nagusiak, besteak beste Santa Ana 3 eta 5eko argiztapen- eta aireztapen-baldintzen gaineko kalteengatik. Oztopo hauek gainditzeko, batetik bi erkidegoen artean akordio bat eskuratzea proposatzen da, eta bestetik, salbuespenezko jarduketa honi estaldura legala emango liokeen tresna sortzea eta bermatzea. Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. No genera daños en el espacio público, pero sí en el edificio de Santa Ana 5. Los principales obstáculos son la regulación y las ordenanzas de las condiciones de habitabilidad, entre otros por los daños a las condiciones de iluminación y ventilación de Santa Ana 3 y 5. Para superar dichos obstáculos, por un lado, se propone obtener un acuerdo entre ambas comunidades, y, por otro, crear y garantizar un instrumento que daría cobertura legal a esta actuación excepcional.</p>
<p>“Fatxada”</p>	<p>Etxebizitzaren antolaketarekin bateraezina da. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Es incompatible con la distribución de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak baimentzen ditu. Bideragarritasuna baldintza ekonomikoaren arabera izango da.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	<p>La normativa las permite. La viabilidad dependerá de las condiciones económicas.</p>

SANTA ANA 3









Santa Ana 7

SANTA ANA 7					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción	
		4780014	111	1955	
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso	
<u>3027302 T</u>	<u>0</u>	-	<u>96</u>	Biltegia Almacén	
<u>3027306 F</u>	<u>1</u>	-	<u>109</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3027303 E</u>	<u>2</u>	-	<u>109</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3027308 V</u>	<u>3</u>	<u>DR</u>	<u>52</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3027310 E</u>	<u>3</u>	<u>IZ</u>	<u>48</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3027301 L</u>	<u>4</u>	<u>DR</u>	<u>50</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3187349 N</u>	<u>4</u>	<u>IZ</u>	<u>49</u>	Etxebizitza Vivienda	
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Ertaina Medio			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Eskasa Deficiente			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Txarrak Malas			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezin zerrendan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta		
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	104,35	104,35			
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+IV	PB+IV			
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	16,65/15,30	16,65/15,30			
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	6	6			

Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anako atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Santa Ana.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anatik egin behar da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Santa Ana.</p>
--	--

<h2 style="margin: 0;">SANTA ANA 7</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzailleak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>		
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la entrada. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.</p>	
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Santa Ana kaletik. PORTAL Acceso: Desde la calle Santa Ana.</p> <p>LOKALA Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Informazio osatugabea. LOCAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: Información incompleta.</p>	
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>	
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Informazio osatugabea. Deskribapena: Estalkian hutsune bat hauteman da, patio batekin bat etor litekeena. Hala balitz, uste da neurriak ez direla nahikoak igogailu baten instalazioa bateragarri egiteko araudiak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin. Información incompleta. Descripción: Se ha detectado un hueco en cubierta, el cual podría corresponderse con un patio. Si fuera el caso, se estima que las dimensiones no son suficientes para compatibilizar la instalación de un ascensor con las condiciones de habitabilidad mínimas que establece la normativa.</p>	
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Ez. 1. eta 2. solairuek etxebizitza bana dutenez, hauen fatxadek bi aldetara ematen dute. Baina 3. eta 4. solairuek bina etxebizitza dituzte, fatxadek alde banatara ematen dutelarik. No. En las plantas 1 y 2 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero las plantas 3 y 4 tiene dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.</p>	
<p>Eraikineko etxebizitza guztiak Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>	<p>Ez. 1. eta 2. solairuek etxebizitza bana dutenez, hauen fatxadek bi aldetara ematen dute. Baina 3. eta 4. solairuek bina etxebizitza dituzte, fatxadek alde banatara ematen dutelarik. No. En las plantas 1 y 2 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero las plantas 3 y 4 tiene dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.</p>	
<h4 style="margin: 0;">Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena</h4> <h5 style="margin: 0;">Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</h5>		
Alternativa “ ESKAILERA ” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.

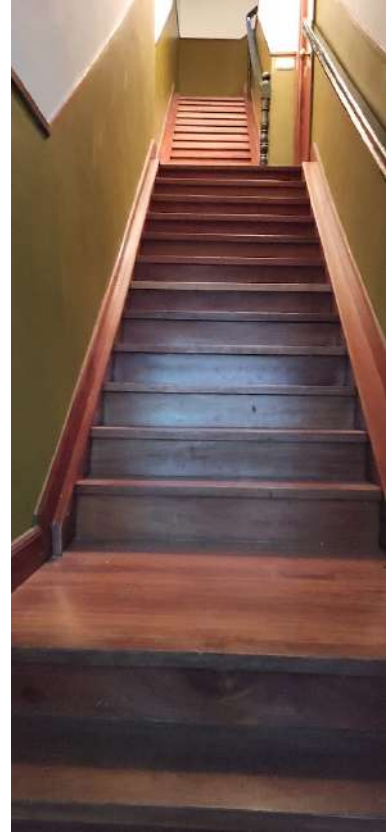
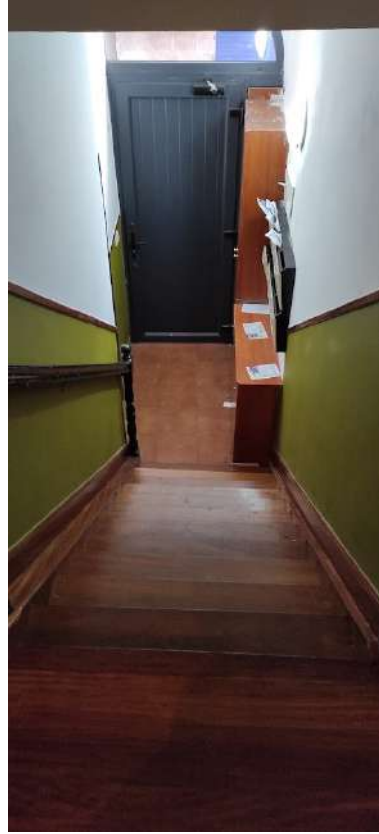
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Baja.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa "PATIOA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Informazio osatugabea. Información incompleta.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Bi etxebizitzek (hirugarren eta laugarren solairuan) ez dute Galipot aldera ematen. Baja. Dos viviendas (en la tercera y cuarta planta) no dan hacia Galipot.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Handia. Grande.
	Esparru publikoa Ámbito público	Handia. Grande.
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzea lortzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du, batez ere oso zaila delako igogailua eta eskailera berriak bateragarri egitea etxebizitzek eraikinean duten antolaketaekin. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete, gela bati edo gehiagori eragingo lieketen obrak egiteko probabilitatea altua litzatekelarik. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es baja, sobre todo porque es muy difícil hacer compatibles un ascensor y unas escaleras nuevas con la disposición de las viviendas en el edificio. Algunas viviendas perderían parte de su superficie, con una alta probabilidad de obras que afectarían a una o varias estancias.</p>	

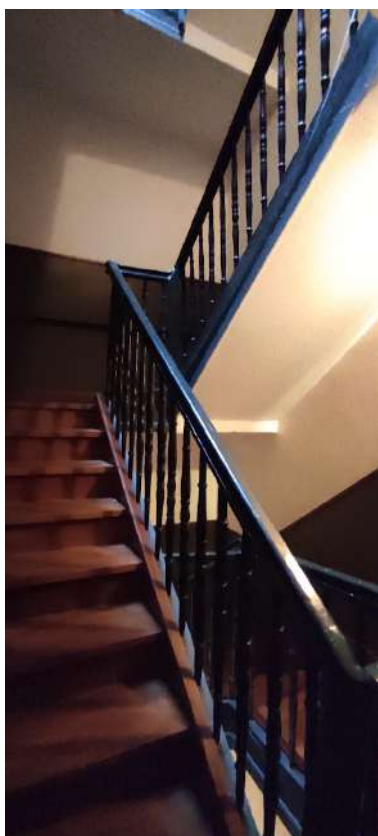


“Patia”	Ez dagokio. Informazio osatugabea. No procede. Información incompleta.
“Fatxada”	Etxebizitzaren antolaketarekin bateraezina da. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Es incompatible con la distribución de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).
Oin berria Nueva planta	Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.
Eraistea Demolición	

SANTA ANA 7











Santa Ana 9

SANTA ANA 9					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción	
		4780013	105	1931	
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso	
<u>3027321 N</u>	0	-	<u>78</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>3027317 X</u>	1	-	<u>73,9</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3027316 G</u>	2	-	<u>74,51</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3129049 M</u>	3	-	<u>74,83</u>	Etxebizitza Vivienda	
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		--			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Txarrak Malas			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado		Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)		100,1	100,1	100,1	
Solairu kopurua Núm. de plantas		PB+III	PB+III	PB+III	
Erlaitzaren altuera Altura cornisa		14,00/13,00	14,00/13,00	14,00/13,00	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas		3	3	3	
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias		Kanpoko eskailera kentzea. Eliminación de escalera exterior.			
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables		Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.			
Beste ordenantzak Otras ordenanzas					
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación		Kanpoko eskailera. Escalera exterior.			

Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Babesik behar ez duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación carente de protección.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Ez No		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anako atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Santa Ana.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Ez dauka kontserbatu beharreko elementurik, baina jarduketa batzuk dagozkie: kanpoko eskailera kentzea (derrigorrez, ordenazioz kanpoko elementua baita) eta fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea (gomendagarria). -- "Babesik behar ez duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak baimentzen dira. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anatik egin behar da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- No contiene elementos a conservar, pero le corresponden actuaciones: eliminar la escalera exterior (obligatoria, al tratarse de un elemento fuera de ordenación) y adecuar las fachadas por tipo de huecos y/o materiales (aconsejable). -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación carente de protección", por lo que se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Santa Ana.</p>
--	---

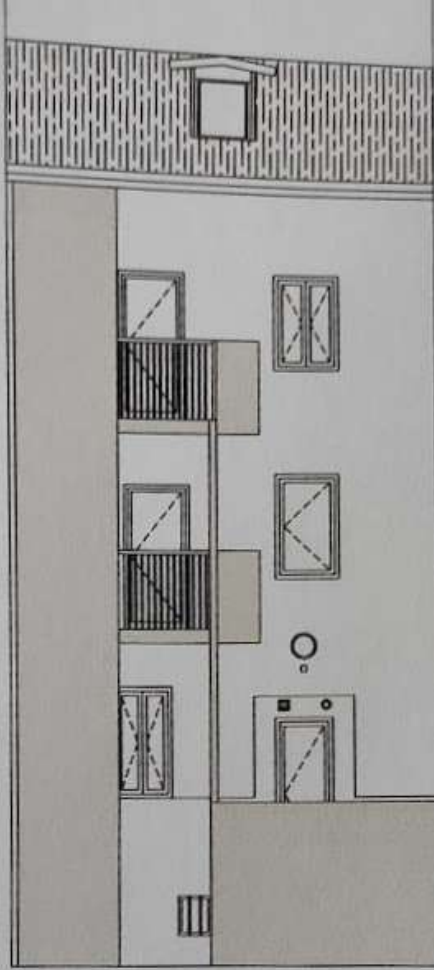
SANTA ANA 9 Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna Análisis y viabilidad de las alternativas		
Baldintzatzaileak Condicionantes		
Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?	Sarrera: 3 eskailera-maila daude atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay 3 escalones previos a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.	
Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?	ATARIA Sarrera: Santa Ana kaletik. PORTAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. LOKALA Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Negabi ileapaindegia). LOCAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Negabi ileapaindegia).	
Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?	Ez. No.	
¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?	Ez. No.	
Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?	Ez. No.	
Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?	Bai. Sí.	
Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños		
Alternativa “ ESKAILERA ” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Altua. Alta.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Baja.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Handia. Grande.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa “ PATIOA ” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Ez dagokio. No procede.

	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa “FATXADA” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Handia. Grande.
Ondorioak Conclusiones		
“Eskailera”	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere.</p> <p>Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du, batez ere oso zaila delako igogailua eta eskailera berriak bateragarri egitea etxebizitzek eraikinean duten antolaketarekin.</p> <p>Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete, gela bati edo gehiagori eragingo lieketen obrak egiteko probabilitatea litzatekelarik.</p> <p>Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo.</p> <p>No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes.</p> <p>Su viabilidad técnica y económica es baja, sobre todo porque es muy difícil hacer compatibles un ascensor y unas escaleras nuevas con la disposición de las viviendas en el edificio.</p> <p>Algunas viviendas perderían parte de su superficie, con una alta probabilidad de obras que afectarían a una o varias estancias.</p>	
“Patioa”	<p>Ez dagokio.</p> <p>No procede.</p>	
“Fatxada”	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Esparru pribatuan kalte txikiak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolaketari eta bizigarritasunari balizko kalteak.</p> <p>Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere).</p> <p>Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente.</p> <p>Se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas.</p> <p>Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>	

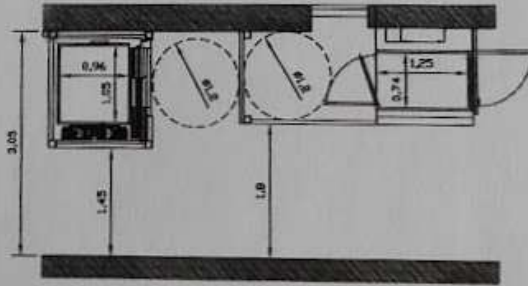
Oin berria Nueva planta	Araudiak baimentzen ditu. Bideragarritasuna baldintza ekonomikoen araberakoa izango da. La normativa las permite. La viabilidad dependerá de las condiciones económicas.
Eraistea Demolición	

SANTA ANA 9

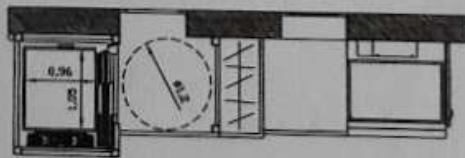




Alzado fachada Galipot



Planta baja



Planta tipo (Plataforma de acceso y tenderero)



Santa Ana 11

SANTA ANA 11				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
		4780012	100	1930
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>3027334 P</u>	<u>0</u>	=	<u>68</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>3027333 H</u>	<u>1</u>	=	<u>62,7</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027335 A</u>	<u>2</u>	=	<u>62,7</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027336 Y</u>	<u>3</u>	=	<u>62,7</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027332 W</u>	<u>4</u>	=	<u>62,7</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3027331 X</u>	<u>BC</u>	=	<u>62,7</u>	Etxebizitza Vivienda
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Tipologikoa eta/edo ingurumenekoa. Tipológico y/o ambiental.		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		--		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		--		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	102,15	102,15	102,15	
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+IV	PB+IV	PB+IV	
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	16,80/15,50	16,80/15,50	15	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	3	4	4	
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No			
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.			

Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Ez No		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anako atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Santa Ana.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Eraikina ez dago babestua. El edificio no está protegido.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu beharko da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina ez dago HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Ez dauka kontserbatu beharreko elementurik, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak baimentzen dira. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anatik egin behar da. El edificio no está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- No contiene elementos a conservar, y no le corresponden actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica", por lo que se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Santa Ana.</p>
---	---

<h2 style="margin: 0;">SANTA ANA 11</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben azterketa eta bideragarritasuna</h3> <h3 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h3>		
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h4 style="margin: 0;">Condicionantes</h4>		
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Informazio osatugabea. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: Información incompleta.</p>	
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Santa Ana kaletik. PORTAL Acceso: Desde la calle Santa Ana.</p> <p>LOKALA Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Itxita. LOCAL Acceso: Desde la calle Santa Ana. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: Cerrado.</p>	
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Informazio osatugabea. Información incompleta.</p>	
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Informazio osatugabea. Deskribapena: Estalkian hutsune bat hauteman da, patio batekin bat etor litekeena. Hala balitz, uste da neurriak ez direla nahikoak igogailu baten instalazioa bateragarri egiteko araudiak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin. Información incompleta. Descripción: Se ha detectado un hueco en cubierta, el cual podría corresponderse con un patio. Si fuera el caso, se estima que las dimensiones no son suficientes para compatibilizar la instalación de un ascensor con las condiciones de habitabilidad mínimas que establece la normativa.</p>	
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Informazio osatugabea. Información incompleta.</p>	
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>	<p>Bai. Sí.</p>	
<h4 style="margin: 0;">Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena</h4> <h4 style="margin: 0;">Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</h4>		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Altua. Alta.</p>

	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Informazio osatugabea. Información incompleta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa "PATIOA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Informazio osatugabea. Información incompleta.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Txikia. Pequeño.
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Handia. Grande.
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"	Informazio osatugabea. Información incompleta.	
"Patioa"	Ez dagokio. Informazio osatugabea. No procede. Información incompleta.	
"Fatxada"	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena dela uste da. Esparru pribatuan kalte txikienak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolatetari eta bizigarritasunari balizko kalteak. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Se estima que se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. Se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>	



Oin berria Nueva planta	Araudiak baimentzen ditu. Bideragarritasuna baldintza ekonomikoen araberakoa izango da. La normativa las permite. La viabilidad dependerá de las condiciones económicas.
Eraistea Demolición	

SANTA ANA 11





Santa Ana 3 Frontoi 2

SANTA ANA 13 - FRONTOI 2					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA		Erref. katastrala	Azalera (partzela, m2)	Eraikuntza urtea	
CATASTRO		Ref. catastral	Superf. (parcela, m2)	Año construcción	
		4780011	100	<1900	
SANTA ANA 13	Oina	Eskua	Azalera (m2)	Erabilera	
Finka Finca	Piso	Mano	Superficie (m2)	Uso	
<u>3027352 B</u>	0	-	80	Merkataritza lokala	
<u>3027355 C</u>	1	I	85	Etxebizitza	
<u>3027354 R</u>	2	-	85	Trastelekua	
<u>3027347 R</u>	EN	DR	75	Etxebizitza	
<u>3129052 D</u>	1	DR	35	Etxebizitza	
<u>3129051 S</u>	1	I	45	Etxebizitza	
FRONTOI 2					
Finka Finca		Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Txarrak Malas			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezin zerrendan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado		Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)		95,2	95,2		
Solairu kopurua Núm. de plantas		PB+III	PB+III		
Erlaitzaren altuera Altura cornisa		13,75/12,45	13,75/12,45		
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas		3	3		

Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anako atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Santa Ana.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Santa Anatik egin behar da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Santa Ana.</p>
---	---

SANTA ANA 13 - FRONTOI 2 Alternatiben bideragarritasun-azterketa Análisis y viabilidad de las alternativas	
Baldintzatzaileak Condicionantes	
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>SANTA ANA 13 Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.</p> <p>FRONTOI 2 Sarrera: Plaza eta sarrera lotzen dituen zubia estua da. Ataria: Araudiaren asetze-maila ertaina da. Entrada: El puente entre la plaza y el acceso es estrecho. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es medio.</p>
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA-SANTA ANA Sarrera: Santa Ana kaletik. 2007ko AZBPBk ezartzen du Santa Ana kaletik sartu beharko dela atarira. PORTAL-SANTA ANA Acceso: Desde la calle Santa Ana. El PERCH de 2007 establece que deberá accederse al portal desde la calle Santa Ana.</p> <p>LOKALA-SANTA ANA Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (MGS Aseguruak). LOCAL-SANTA ANA Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (MGS Aseguruak).</p> <p>ATARIA-FRONTOI Sarrera: Santa Ana kaletik. 2007ko AZBPBk ezartzen du Santa Ana kaletik sartu beharko dela atarira. PORTAL-FRONTOI Acceso: Desde la calle Frontoí. El PERCH de 2007 establece que deberá accederse al portal desde la calle Santa Ana.</p> <p>LOKALA-FRONTOI Sarrera: Santa Ana kaletik. Erabilera: Etxebizitza. LOCAL-FRONTOI Acceso: Desde la calle Santa Ana. Uso del local: Vivienda.</p>
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Ez. No.</p>

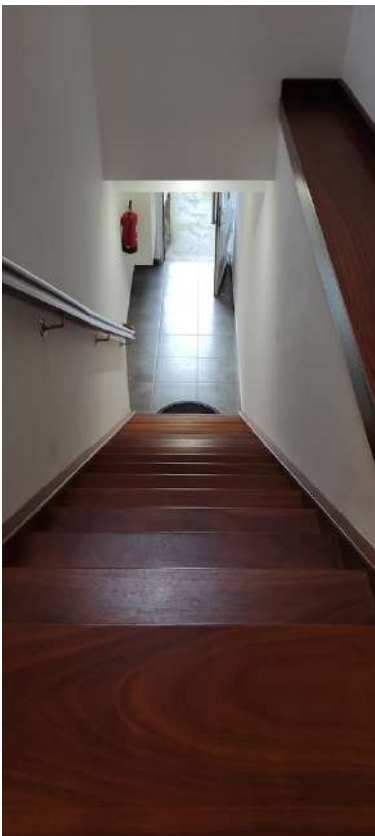
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>		<p>Bai. Katastroaren arabera Frontoi 2-ko lehen solairuan bi etxebizitza daude, bakoitza fatxada banatara, baina gaur egunean etxebizitza bakarrak hartzen du solairu osoa. Sí. El catastro recoge dos viviendas en la planta primera de Frontoi 2, cada una hacia una de las fachadas, pero hoy en día toda la planta está ocupada por una sola vivienda.</p>
<p>Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</p>		
<p>Alternativa “ESKAILERA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Baxua. Baja.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>
<p>Alternativa “PATIOA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ez dagokio. No procede.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	
<p>Alternativa “FATXADA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Baxua. Baja.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Handia. Grande.</p>
<p>Ondorioak Conclusiones</p>		

<p>“Eskailera”</p>	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzea lortzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete, gela bati edo gehiagori eragingo lieketen obrak egiteko probabilitatea altua litzatekelarik. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es baja. Algunas viviendas perderían parte de su superficie, con una alta probabilidad de obras que afectarían a una o varias estancias.</p>
<p>“Patioa”</p>	<p>Ez dagokio. No procede.</p>
<p>“Fatxada”</p>	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Esparru pribatuan kalte txikiak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolaketari eta bizigarritasunari balizko kalteak. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. Se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	

SANTA ANA 13 - FRONTOI 2



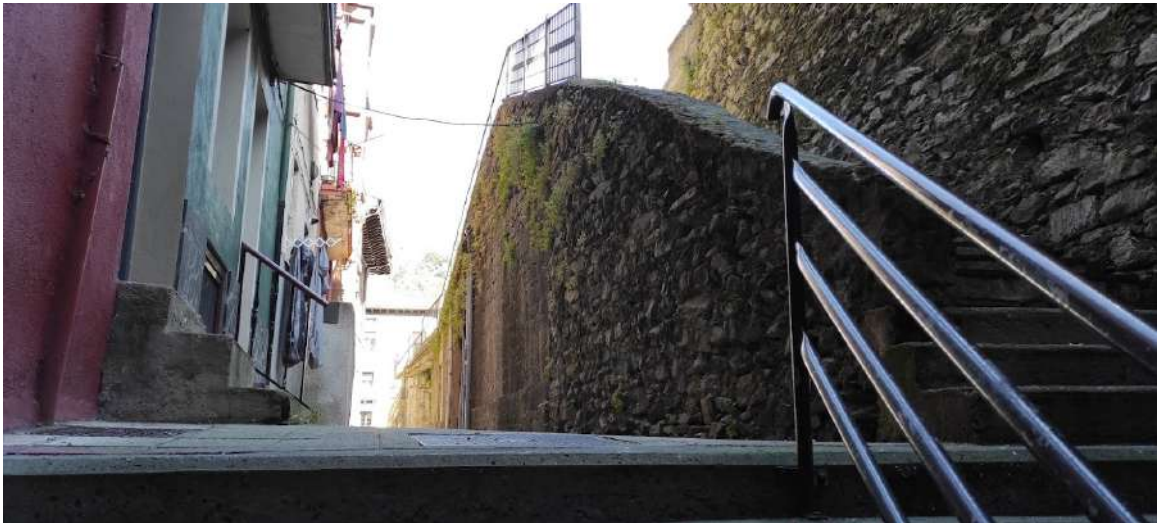
SANTA ANA 13 - FRONTOI 2

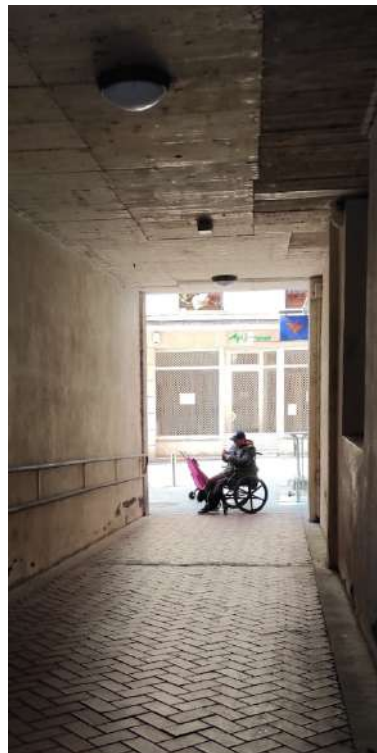


PLAZA - GALIPOT KALEA











Kalebarren 1

KALEBARREN 1					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción	
		4780124	136	1900	
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso	
<u>3026502 L</u>	<u>0</u>	<u>DR</u>	<u>85,81</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>3026503 T</u>	<u>0</u>	<u>IZ</u>	<u>24,15</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>3026505 M</u>	<u>1</u>	-	<u>34,67</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026508 N</u>	<u>1</u>	-	<u>60</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>6141206 J</u>	<u>2</u>	-	<u>101,5</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>6141208 C</u>	<u>3</u>	<u>DR</u>	<u>50,95</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>6141210 Y</u>	<u>3</u>	<u>IZ</u>	<u>57,96</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>6141215 C</u>	<u>BC</u>	<u>DR</u>	<u>35,41</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026507 F</u>	<u>BC</u>	<u>IZ</u>	<u>51,9</u>	Etxebizitza Vivienda	
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Txarrak Malas			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinaren zerrendan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado		Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)		132,6	132,6		
Solairu kopurua Núm. de plantas		PB+III	PB+III		

Erlaitzaren altuera Altura cornisa	14,20/10,00	14,20/10,00	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	4	4	
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarreneko atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Kalebarren.		
	I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarrenetik egin behar da. -- I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Kalebarren. -- En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).</p>
---	--

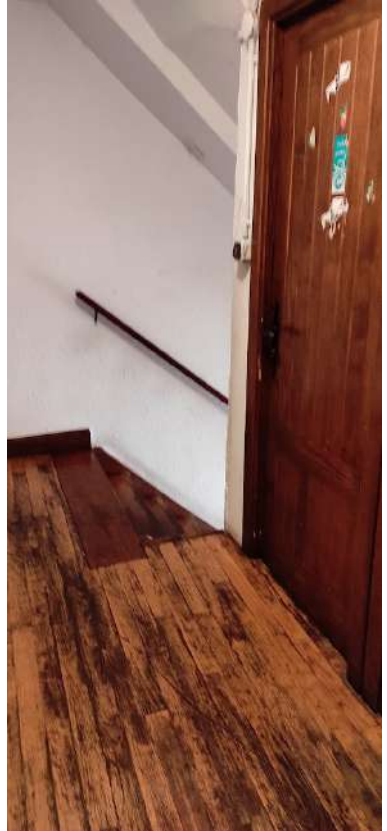
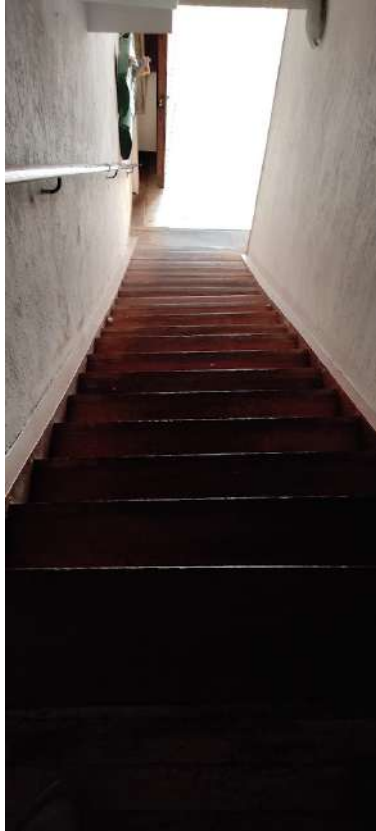
<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 1</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>	
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>	
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.</p>
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Kalebarrenetik. 2007ko AZBPBk ezartzen du Kalebarrenetik sartu beharko dela atarira. PORTAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. El PERCH de 2007 establece que deberá accederse al portal desde la calle Kalebarren.</p> <p>LOKALA-KALEBARREN Informazio osatugabea. Información incompleta.</p> <p>LOKALA-PLAZA BARRIXA Sarrera: Plaza Barrixatik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Iratxo gozoki denda). LOCAL-PLAZA BARRIXA Acceso: Desde Plaza Barrixa. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (tienda de golosinas Iratxo).</p> <p>LOKALA-ETXABURUETA Sarrera: Etxaburueta kaletik. Lokalaren erabilera: Ostalaritza. Jardueraren egoera: Zabalik (Bolia taberna). LOCAL-ETXABURUETA Acceso: Desde la calle Etxaburueta. Uso del local: Hostelería. Estado de la actividad: En marcha (Bar Bolia).</p>
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Bai, baina ez berbera. Sí, pero no idéntico.</p>
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>
<p>Etxebizitzaren egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Ez. No.</p>

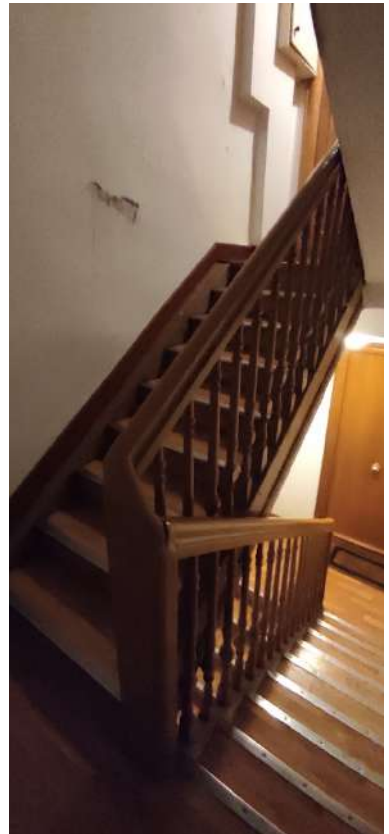
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburueta ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>		<p>Ez. 1. solairuan etxebizitza bat dago (fatxadak Kalebarrenera eta plazara dituen), bai eta taberna bat ere (fatxadak Etxaburueta kalera eta plazara dituen). 2. solairuan etxebizitza bakarra dago (fatxadak hiru aldetara dituen); 3. solairuan eta teilatupean bina etxebizitza daude (batzuren fatxadak Kalebarrenera eta plazara ematen dute, besteenak Etxaburueta kalera eta plazara). No. En la planta 1 hay una vivienda (con fachadas hacia Kalebarren y la plaza) y un bar (con fachadas hacia la calle Etxaburueta y la plaza); en la planta 2 hay una sola vivienda (con fachadas hacia los tres lados); en las plantas 3 y bajocubierta hay dos viviendas en cada una (unas con fachadas hacia la calle Kalebarren y la plaza, y las otras hacia la calle Etxaburueta y la plaza).</p>
<p>Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</p>		
<p>Alternativa “ESKAILERA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Baxua. Baja.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>
<p>Alternativa “PATIOA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ez dagokio. No procede.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	
<p>Alternativa “FATXADA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Baxua. Baja.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Baxua. Bi etxebizitzek (hirugarren solairuan eta teilatupean) ez dute Etxaburueta aldera ematen. Baja. Dos viviendas (en las plantas tercera y bajocubierta) no dan hacia Etxaburueta.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Handia. Grande.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Handia. Grande.</p>
<p>Ondorioak Conclusiones</p>		

<p>“Eskailera”</p>	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzea lortzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete, gela bati edo gehiagori eragingo lieketen obrak egiteko probabilitatea altua litzatekelarik. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es baja. Algunas viviendas perderían parte de su superficie, con una alta probabilidad de obras que afectarían a una o varias estancias.</p>
<p>“Patioa”</p>	<p>Ez dagokio. No procede.</p>
<p>“Fatxada”</p>	<p>Etxebizitzen antolaketarekin bateraezina da. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Es incompatible con la distribución de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	

KALEBARREN 1











Kalebarren 3

KALEBARREN 3				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
		4780123	48	1900
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>6160260 F</u>	0	-	<u>33,8</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>6160261 N</u>	1	-	<u>44,7</u>	Etxebizitza duplex Vivienda duplex
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		--		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		--		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinaren zerrandan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	46,1	46,1		
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+III	PB+III		
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	13,4	13,4		
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	1	1		
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias		Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables		Ez No		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas				
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación		Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación		Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		

Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	--		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua (zati bat). El edificio está protegido a nivel municipal (un fragmento).		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		
Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)	Eraikinaren zati bat HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, ez eta gomendagarrikerik ere. -- "Oinarritzko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. Un fragmento del edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, ni aconsejables. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición".		

<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 3</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>		
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.</p>	
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Kalebarrenetik. PORTAL Acceso: Desde la calle Kalebarren.</p> <p>LOKALA Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Mapfre aseguroak). LOCAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (seguros Mapfre).</p>	
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Bai. 1, 2 eta 3 solairuak hartzen dituen etxebizitza bakarreko barne-eskailera da. Katastroaren arabera duplex bat da. Sí. Se trata de la escalera interior de una vivienda que ocupa las plantas 1, 2 y 3. Según el catastro se trata de un dúplex.</p>	
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>	
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Bai. Deskribapena: Hiru solairuko etxebizitza bakarra da, 1, 2 eta 3 solairuak hartzen dituena. Katastroaren arabera duplex bat da. Sí. Descripción: Se trata de una sola vivienda, la cual ocupa las plantas 1, 2 y 3. Según el catastro se trata de un dúplex.</p>	
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>	<p>Ez. Etxebizitza bakarra da, fatxada soilik Kalebarrenera duena. No. Se trata de una vivienda, con fachada solo hacia Kalebarren.</p>	
<h4 style="margin: 0;">Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena</h4> <h5 style="margin: 0;">Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</h5>		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>

Alternativa "PATIOA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Ez dagokio. No procede.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Ez dagokio. No procede.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"	<p>Alternatiba bideragarri bakarra da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere.</p> <p>Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du, etxebizitza bakarra baita.</p> <p>Se trata de la única alternativa viable, siempre que la norma que no permite la "Nueva planta" se interprete a su favor. No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes.</p> <p>Su viabilidad técnica y económica es baja, puesto que se trata de una sola vivienda.</p>	
"Patioa"	Ez dagokio. No procede.	
"Fatxada"	Ez dagokio. No procede.	
Oin berria Nueva planta	Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.	
Eraistea Demolición		

KALEBARREN 3





Etxaburueta 1

ETXABURUETA 1				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
		4780125	171	1962
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>3025408 E</u>	<u>SM</u>	:	<u>38,55</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>3025406 L</u>	<u>0</u>	:	<u>123</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3025411 S</u>	<u>1</u>	:	<u>138</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3025407 T</u>	<u>2</u>	<u>DR</u>	<u>119,29</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3025409 M</u>	<u>2</u>	<u>IZ</u>	<u>18,1</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>5175664 F</u>	<u>BH</u>	:	<u>138</u>	Trastelekua Trastero
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		--		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		--		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinaren zerrendan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta	
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	193,75	193,75		
Solairu kopurua Núm. de plantas	SS+PB+II	SS+PB+II		
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	9,75/13,40	9,75/13,40		
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	2	5		
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No			

Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Kalebarrenera ematen duen fatxadako Behe Solairuan etxebizitza erabilera baimentzen da. Se permite el uso de vivienda en Planta Baja de la fachada a Kalebarren.		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Eraikinaren zati bat udalerrri mailan babestua dago. Un fragmento del edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		



<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikinaren zati bat HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. -- Kalebarrenera ematen duen fatxadako Behe Solairuan etxebizitza erabilera baimentzen da. Un fragmento del edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación aconsejable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- Se permite el uso de vivienda en Planta Baja de la fachada a Kalebarren.</p>
---	---

ETXABURUETA 1 Alternatiben bideragarritasun-azterketa Análisis y viabilidad de las alternativas	
Baldintzatzaileak Condicionantes	
Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?	Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.
Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?	ATARIA Sarrera: Etxaburueta kaletik. 2007ko AZBPBk Behe Solairuan etxebizitza erabilera baimentzen du, Kalebarrenera ematen duen fatxadan (Etxaburuetakoko Behe Solairuak Kalebarreneko 1. solairuarekin bat egiten du). PORTAL Acceso: Desde la calle Etxaburueta. El PERCH de 2007 permite el uso de vivienda en Planta Baja, en la fachada hacia la calle Kalebarren (la Planta Baja de Etxaburueta se corresponde con la planta 1 de Kalebarren). LOKALA-KALEBARREN Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Iñarra harategia). LOCAL-KALEBARREN Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (carnicería Iñarra). LOKALA-ETXABURUETA Sarrera: Etxaburueta kaletik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Arcelus jostailudenda). LOCAL-ETXABURUETA Acceso: Desde la calle Etxaburueta. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (juguetería Arcelus).
Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?	Informazio osatugabea. Información incompleta.
¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?	Informazio osatugabea. Deskribapena: Estalkian hutsune bat hauteman da, patio batekin bat etor litekeena. Hala balitz, uste da neurriak ez direla nahikoak igogailu baten instalazioa bateragarri egiteko araudiak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin. Información incompleta. Descripción: Se ha detectado un hueco en cubierta, el cual podría corresponderse con un patio. Si fuera el caso, se estima que las dimensiones no son suficientes para compatibilizar la instalación de un ascensor con las condiciones de habitabilidad mínimas que establece la normativa.

Etxebizitzaren egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?		Informazio osatugabea. Información incompleta.
Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?		Bai. Sí.
Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Ertaina. Media.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa "PATIOA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Ez dagokio. No procede.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Handia. Grande.
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"		Informazio osatugabea. Información incompleta.
"Patioa"		Ez dagokio. Informazio osatugabea. No procede. Información incompleta.



<p>“Fatxada”</p>	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Esparru pribatuan kalte txikiak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolaketari eta bizigarritasunari balizko kalteak. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. Se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>

ETXABURUETA 1





Kalebarren 5

KALEBARREN 5				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
		4780126	133	1959
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>3026536 A</u>	<u>0</u>	-	<u>95</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>3156702 G</u>	<u>1</u>	-	<u>120</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026533 W</u>	<u>2</u>	-	<u>120</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026530 V</u>	<u>3</u>	<u>DR</u>	<u>50</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026534 H</u>	<u>3</u>	<u>IZ</u>	<u>50</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026529 A</u>	<u>4</u>	<u>DR</u>	<u>55</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026532 X</u>	<u>4</u>	<u>IZ</u>	<u>45</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026538 Q</u>	<u>5</u>	<u>DR</u>	<u>42,5</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026537 Y</u>	<u>5</u>	<u>IZ</u>	<u>59,3</u>	Etxebizitza Vivienda
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Txarrak Malas		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dagoen eraikina finkatzea planteatzen da. Euskal Kultura Ondarearen Zentroak udalerrri mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinaren zerrendan sartuta. Se plantea la consolidación de la edificación existente. Incluido en el listado de bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel municipal por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado		Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)		134,8	134,8	
Solairu kopurua Núm. de plantas		PB+IV	PB+IV	

Erlaitzaren altuera Altura cornisa	14,50/10,80	14,50/10,80	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	7	7	
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Etxabuerueta aldera fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachada a Etxaburueta por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarreneko atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Kalebarren.		
	I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		

<p>Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)</p>	<p>Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu beharko da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.</p>
<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: Etxaburueta fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarrenetik egin behar da. -- I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de la fachada a Etxaburueta por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Kalebarren. -- En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).</p>

<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 5</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
Baldintzatzaileak Condicionantes		
Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?	Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila baxua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es bajo.	
Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?	ATARIA Sarrera: Kalebarrenetik. PORTAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. LOKALA Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Tanger frutadenda). LOCAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Tanger frutadenda).	
Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?	Ez. No.	
¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?	Ez. No.	
Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?	Ez. No.	
Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburueta ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?	Ez. 1. eta 2. solairuek etxebizitza bana dutenez, hauen fatxadek bi aldetara ematen dute. Baina 3, 4 eta 5. solairuek bina etxebizitza dituzte, fatxadek alde banatara ematen dutelarik. No. En las plantas 1, 2 y 3 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero las plantas 4 y 5 tienen dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.	
Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Baja.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Handia. Grande.

	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa "PATIOA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Ez dagokio. No procede.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Baxua. Hiru etxebizitzek (hirugarren, laugarren eta bostgarren solairuan) ez dute Etxaburueta aldera ematen. Baja. Tres viviendas (en las plantas tercera, cuarta y quinta) no dan hacia Etxaburueta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Handia. Grande.
	Esparru publikoa Ámbito público	Ertaina. Medio.
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzea lortzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun baxua du, batez ere oso zaila delako igogailua eta eskailera berriak bateragarri egitea etxebizitzek eraikinean duten antolaketarekin. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete, gela bati edo gehiagori eragingo lieketen obrak egiteko probabilitatea altua litzatekelarik. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es baja, sobre todo porque es muy difícil hacer compatibles un ascensor y unas escaleras nuevas con la disposición de las viviendas en el edificio. Algunas viviendas perderían parte de su superficie, con una alta probabilidad de obras que afectarían a una o varias estancias.</p>	
"Patioa"	Ez dagokio. No procede.	

<p>“Fatxada”</p>	<p>Etxebizitzen antolaketarekin bateraezina da. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Es incompatible con la distribución de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	

KALEBARREN 5





Kalebarren 7

KALEBARREN 7					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción	
		4780072	125	1990	
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso	
<u>5056361 K</u>	<u>0</u>	-	<u>93</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>5056363 D</u>	<u>0 (TR)</u>	<u>B</u>	<u>16</u>	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>5056362 S</u>	<u>1</u>	<u>A</u>	<u>62</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>5056364 L</u>	<u>2</u>	-	<u>84</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>5056365 T</u>	<u>3</u>	-	<u>84</u>	Etxebizitza Vivienda	
<u>5082548 Y</u>	<u>4</u>	<u>A</u>	<u>49</u>	Etxebizitza duplex Vivienda duplex	
<u>5082549 Q</u>	<u>4</u>	<u>B</u>	<u>36</u>	Etxebizitza duplex Vivienda duplex	
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Tipologikoa eta/edo ingurumenekoa. Tipológico y/o ambiental.			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		--			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		--			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta		
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	116,45	116,45	116,45		
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+IV	PB+IV	PB+IV		
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	14,40/10,80	14,40/10,80	15		
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	5	5	5		
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No				

Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Etxabueruetako fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachada a Etxaburueta por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Ez No		
Atarira sarbidea Acceso al portal	Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarreneko atarian zehar. Acceso a todas las viviendas a través del portal en Kalebarren.		
	I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerrri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

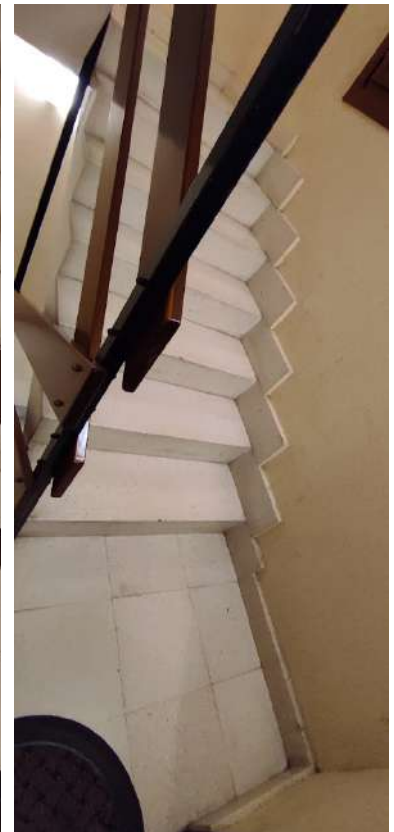
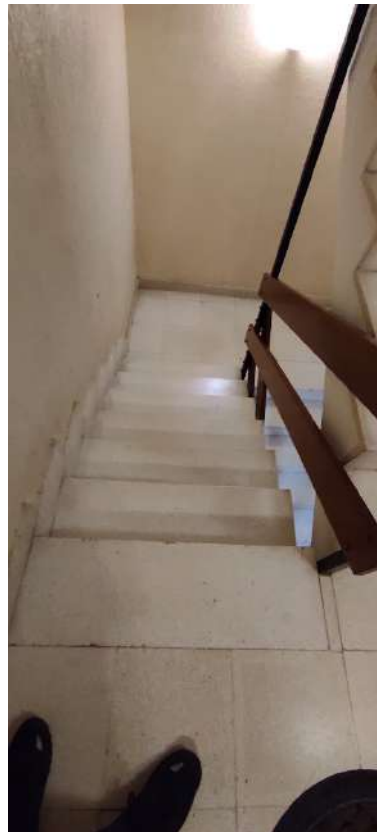
<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Ez dauka kontserbatu beharreko elementurik, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: Etxaburuetakoko fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak baimentzen dira. -- Etxebizitza guztietara sarbidea Kalebarrenetik egin behar da. -- I-Solairuan Etxaburueta aldera derrigorrez (1, 2, 3AB, 4AB, 5) jardueren erabilera proposatzen da. El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- No contiene elementos a conservar, y no le corresponden actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de la fachada a Etxaburueta por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica", por lo que se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición". -- El acceso a todas las viviendas debe realizarse desde Kalebarren. -- En Planta-I hacia Etxaburueta se propone de manera obligatoria el uso de actividades (1, 2, 3AB, 4AB, 5).</p>
---	---

<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 7</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>	
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>	
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Etxaburueta kaletik, 2 eskailera-maila daude atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila altua da. Entrada: Por Etxaburueta kalea, hay 2 escalones previos a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es alto.</p>
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Etxaburueta kaletik. 2007ko AZBPBk ezartzen du Kalebarrenetik sartu beharko dela atarira. PORTAL Acceso: Desde la calle Etxaburueta. El PERCH de 2007 establece que deberá accederse al portal desde la calle Kalebarren.</p> <p>LOKALA-KALEBARREN Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Goiara lurrindegia). LOCAL-KALEBARREN Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Goiara lurrindegia).</p> <p>LOKALA-ETXABURUETA Sarrera: Etxaburueta kaletik. Lokalaren erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (Estitxu Erreformak). LOCAL-ETXABURUETA Acceso: Desde la calle Etxaburueta. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Estitxu Erreformak).</p>
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Bai. Sí.</p>
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Bai. 295-300cm-tako zabalera hartzen du, luzera (mehelinaren norantzan) 195-200cm-takoa delarik. Patiorantz eskailerak eta sukaldeak ematen dute. Sí. Tiene una anchura de 295-300cm, siendo la longitud (en la dirección de la medianera) de 195-200cm. Abren hacia el patio la escalera y la cocina.</p>
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Ez. No.</p>

<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>		<p>Ez. 1., 2. eta 3. solairuek etxebizitza bana dutenez, hauen fatxadek bi aldetara ematen dute. Baina 4. solairuak bi etxebizitza ditu, fatxadek alde banatara ematen dutelarik. No. En las plantas 1, 2 y 3 hay una vivienda por planta, por lo que sus fachadas dan a ambos lados. Pero la planta 4 tiene dos viviendas, con fachadas que dan cada una a un lado.</p>
<p>Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</p>		
<p>Alternativa “ESKAILERA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Altua. Alta.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>
<p>Alternativa “PATIOA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Altua. Alta.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>
<p>Alternativa “FATXADA” alternatiba</p>		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Baxua. Baja.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Baxua. Etxebizitza batek (laugarren solairuan) ez du Etxaburueta aldera ematen. Baja. Una vivienda (en la cuarta planta) no da hacia Etxaburueta.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Handia. Grande.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Ertaina. Medio.</p>
<p>Ondorioak Conclusiones</p>		

<p>“Eskailera”</p>	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarria litzateke, eskailera eta patioa elkarren ondoan hutsune bakarrean daudelako. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galdu lezakete. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es baja, sobre todo porque es muy difícil hacer compatibles un ascensor y unas escaleras nuevas con la disposición de las viviendas en el edificio. Algunas viviendas podrían perder una parte de su superficie.</p>
<p>“Patioa”</p>	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Bizigarritasun-baldintzen araudia eta ordenantzak dira oztopo nagusiak, argiztapen- eta aireztapen-baldintzen gaineko kalteengatik. Oztopo hauek gainditzeko, erkidegoaren akordioa eskuratzea proposatzen da, eta bestetik, salbuespeneko jarduketa honi estaldura legala emango liokeen tresna sortzea eta bermatzea. Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Los principales obstáculos son la regulación y las ordenanzas de las condiciones de habitabilidad, entre otros por los daños a las condiciones de iluminación y la ventilación. Para superar dichos obstáculos, por un lado, se propone obtener el acuerdo de la comunidad, y, por otro, crear y garantizar un instrumento que daría cobertura legal a esta actuación excepcional.</p>
<p>“Fatxada”</p>	<p>Etxebizitzen antolaketarekin bateraezina da. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalte garrantzitsuak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari, bai eta espazio publikoaren irisgarritasunari ere). Es incompatible con la distribución de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca importantes daños en el ámbito público (tanto al patrimonio histórico y cultural, como a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak baimentzen ditu. Bideragarritasuna baldintza ekonomikoaren arabera izango da.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	<p>La normativa las permite. La viabilidad dependerá de las condiciones económicas.</p>

KALEBARREN 7







Kalebarren 9

KALEBARREN 9				
Dokumentu-informazioaren azterketa				
Análisis de la información documental				
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción
		4780127	129	1900
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso
<u>3026565 S</u>	<u>0</u>	-	<u>89,36</u>	Merkataritza lokala Local comercial
<u>3026564 K</u>	<u>1</u>	-	<u>96,09</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3026563 C</u>	<u>2</u>	-	<u>96,09</u>	Etxebizitza Vivienda
<u>3187328 D</u>	<u>3</u>	-	<u>96,09</u>	Etxebizitza Vivienda
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia				
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico				
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Interesekoa De interés		
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular		
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Ertainak Regulares		
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.		
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado		Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)		132,6	132,6	
Solairu kopurua Núm. de plantas		PB+III	PB+III	
Erlaitzaren altuera Altura cornisa		14,20/10,00	14,20/10,00	
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas		4	4	
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias		Ez No		
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables		Behe Solairuko fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachada en Planta Baja por tipo de huecos y/o materiales.		
Beste ordenantzak Otras ordenanzas				

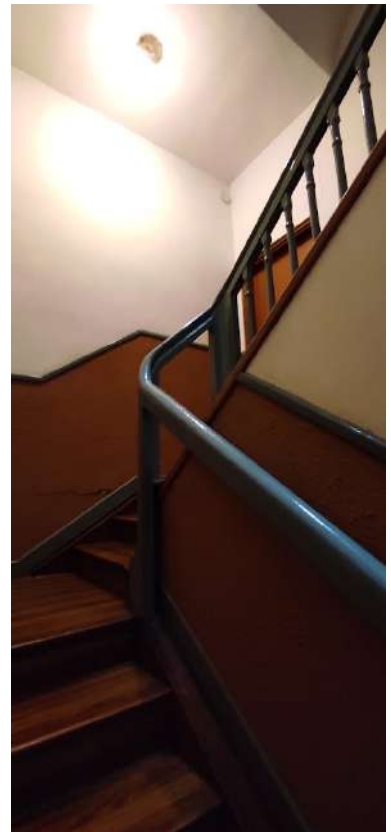
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección básica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak. Valores tipológicos, constructivos y formales.		
Atarira sarbidea Acceso al portal	-		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Udalerri mailako eraikin babestua. El edificio está protegido a nivel municipal.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

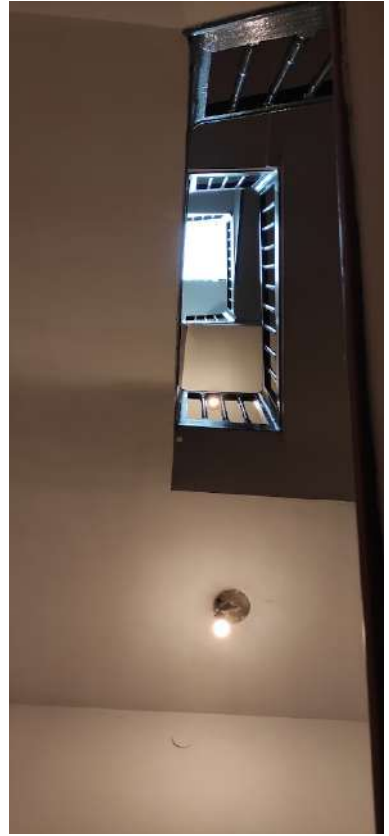
<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan dago. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Bere tipologia-, eraikuntza- eta forma-balioak kontserbatu behar dira, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: Behe Solairuko fatxada bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Oinarrizko babesa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak ez dira baimentzen.</p> <p>El edificio está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- Deben conservarse sus valores tipológicos, constructivos y formales, y no se le han impuesto actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de la fachada en Planta Baja por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección básica", por lo que no se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición".</p>
---	---

<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 9</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>		
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koska txiki bat dago atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila altua da. Entrada: Hay un pequeño escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es alto.</p>	
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Kalebarrenetik. PORTAL Acceso: Desde la calle Kalebarren.</p> <p>LOKALA Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik (M. J. Zabaleta farmazia). LOCAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso del local: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Farmacia M. J. Zabaleta).</p>	
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Bai. Sí.</p>	
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Ez. No.</p>	
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Baietz uste da. Informazio osatugabea. Se estima que sí. Información incompleta.</p>	
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburueta ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburueta?</p>	<p>Bai. Sí.</p>	
<h4 style="margin: 0;">Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena</h4> <h5 style="margin: 0;">Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</h5>		
Alternativa “ESKAILERA” alternatiba		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>
<p>Kaltea Daño</p>	<p>Esparru pribatua Ámbito privado</p>	<p>Informazio osatugabea. Información incompleta.</p>
	<p>Esparru publikoa Ámbito público</p>	<p>Txikia. Pequeño.</p>
Alternativa “PATIOA” alternatiba		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Ez dagokio. No procede.</p>

	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	
	Esparru publikoa Ámbito público	
Alternativa "FATXADA" alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Ertaina. Medio.
Ondorioak Conclusiones		
"Eskailera"	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da, betiere "Oin berria" baimentzen ez duen araua haren alde interpretatzea lortzen bada. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere. Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun ertaina du. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete. Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo, siempre que se consiga interpretar a su favor la norma que no permite la "Nueva planta". No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes. Su viabilidad técnica y económica es media. Algunas viviendas perderían parte de su superficie.</p>	
"Patioa"	<p>Ez dagokio. No procede.</p>	
"Fatxada"	<p>Teknikoki zein ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Esparru pribatuan kalte txikiak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolaketari eta bizigarritasunari balizko kalteak. Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalteak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari batez ere, arinagoak espazio publikoaren irisgarritasunari). Se trata de la alternativa más viable tanto técnicamente como económicamente. Se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas. Es incompatible con la normativa, y provoca daños en el ámbito público (sobre todo al patrimonio histórico y cultural, más leves a la accesibilidad del espacio público).</p>	
Oin berria Nueva planta	<p>Araudiak ez ditu baimentzen. La normativa no las permite.</p>	
Eraistea Demolición		

KALEBARREN 9







Kalebarren 11

KALEBARREN 11					
Dokumentu-informazioaren azterketa					
Análisis de la información documental					
KATASTROA CATASTRO		Erref. katastrala Ref. catastral	Azalera (partzela, m2) Superf. (parcela, m2)	Eraikuntza urtea Año construcción	
		4780098	115	1900	
Finka Finca	Oina Piso	Eskua Mano	Azalera (m2) Superficie (m2)	Erabilera Uso	
<u>3026581 L</u>	0	=	105	Merkataritza lokala Local comercial	
<u>3026580 D</u>	1	=	110	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026576 E</u>	2	=	110	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026579 F</u>	3	=	110	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026577 M</u>	4	=	110	Etxebizitza Vivienda	
<u>3026578 U</u>	BH	=	60	Etxebizitza Vivienda	
AZBPB 2007 - Alde Zaharreko Berrikuntza Plan Berezia					
PERCH 2007 - Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico					
Interes arkitektonikoa eta/edo historikoa Interés arquitectónico y/o histórico		Tipologikoa eta/edo ingurumenekoa. Tipológico y/o ambiental.			
Eraikuntzaren egoera Estado de la edificación		Ertaina Regular			
Bizigarritasun baldintzak Condiciones de habitabilidad		Onak Buenas			
Helburuak eta irizpideak Objetivos y criterios		Dauden oinarrizko eraikuntza-baldintzak finkatzea planteatzen da, eta, bereziki, profil- eta aprobetxamendu-baldintzak. Se plantea la consolidación de las condiciones básicas de edificación existentes y en particular de sus condiciones de perfil y aprovechamiento.			
Trazaduraren ordenantza Ordenanza de trazado	Gaur egun Actual	Kontserbazioa Conservación	Oin berria Nueva planta		
Azalera (partzela, solairuak; m2) Superficie (parcela, plantas; m2)	116,45	116,45	116,45		
Solairu kopurua Núm. de plantas	PB+IV	PB+IV	PB+IV		
Erlaitzaren altuera Altura cornisa	14,15/12,25	14,15/12,25	15		
Etxebizitza kopurua Núm. de viviendas	5	5	5		
Jarduketa derrigorrezkoak Actuaciones obligatorias	Ez No				
Jarduketa gomendagarriak Actuaciones aconsejables	Fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. Adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales.				

Beste ordenantzak Otras ordenanzas			
Ordenazioz kanpoko elementuak Elementos fuera de ordenación	Ez No		
Dagokion eraikuntza-ordenantza Ordenanza de edificación	Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza. Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica.		
Kontserbazioaz gain, jarduketa onartuak Actuaciones permitidas además de la conservación	Handitzea Ampliación	Oin berria Nueva planta	Eraistea Demolición
Kontserbatu beharreko elementuak Elementos a conservar	Ez No		
Atarira sarbidea Acceso al portal	-		
HAPO 2017 - Hiri-Antolamendu Plan Orokorra PGOU 2017 - Plan General de Ordenación Urbana			
Katalogoa Catálogo	Eraikina ez dago babestua. El edificio no está protegido.		
Bideragarritasun-azterketan nabarmendu diren araudizko baldintzatzaileak Condicionantes normativos que se han destacado en el estudio de viabilidad			
Espazio publikoko irisgarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, Euskadiko 68/2000 Dekretuan edo Estatuko TMA/851/2021 Aginduan) Establecidos para garantizar la accesibilidad del espacio público (entre otros, en el Decreto 68/2000 de Euskadi o en la Orden TMA/851/2021 estatal)	Espazio publikoan, oinezko ibilbideek gutxienez 2 metroko zabalera izan behar dute. En el espacio público, los itinerarios peatonales deben tener una anchura mínima de 2 metros.		
Etxebizitzetako bizigarritasuna bermatzeko ezarriak (besteak beste, HAPOrri laguntzen dioten Hirigintza Arau Orokorretan edo Euskadiko Bizigarritasun-Baldintzen 80/2022 Dekretuan) Establecidos para garantizar la habitabilidad de las viviendas (entre otras, en las Normas Urbanísticas Generales que acompañan al PGOU o en el Decreto 80/2022 de Condiciones de Habitabilidad de Euskadi)	Etxebizitzetako gelek derrigorrezkoa duten aireztapenerako edo/eta argiztapenerako ezinbestekoak diren patioetan jarduketak egin ahal izateko, lanen ondoren patioan gutxienez 3 metroko diametroa duen zilindro libre bat inskribatu ahal izango dela bermatu behar da. Patioaren altueraren arabera, diametro hori are handiagoa izan daiteke. Para poder realizar intervenciones en patios imprescindibles para la ventilación y/o iluminación obligatoria en estancias de vivienda, deberá garantizarse que tras las obras podrá inscribirse en el patio un cilindro libre de 3 metros de diámetro como mínimo. En función de la altura del patio, dicho diámetro podrá ser aún mayor.		

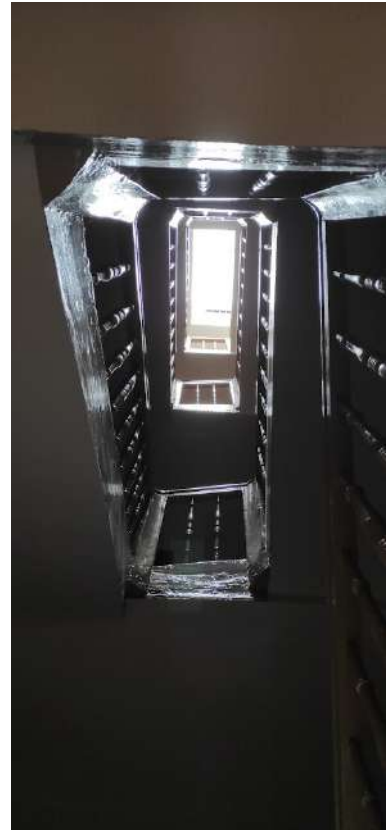
<p>Ondarea babesteko ezarriak (2017ko HAPOn eta 2007ko AZBPBn) Establecidos para proteger el patrimonio (en el PGOU de 2017 y en el PERCH de 2007)</p>	<p>Eraikina ez dago HAPOk zehazten duen udal mailan babestutako elementuen zerrendan. AZBPBn ezartzen denaren arabera: -- Ez dauka kontserbatu beharreko elementurik, eta ez zaio derrigorrezko jarduketarik ezarri, bai ordea jarduketa gomendagarri bat: fatxadak bao eta/edo material motaren arabera egokitzea. -- "Babes morfologikoa behar duen eraikuntza-ordenantza" dagokio, eta beraz "Oin berria" edo "Eraisketa" dakarten proiektuak baimentzen dira. El edificio no está incluido en el listado de elementos protegidos a nivel municipal que define el PGOU. Según se establece en el PERCH: -- No contiene elementos a conservar, y no le corresponden actuaciones obligatorias, pero sí una actuación recomendable: la adecuación de fachadas por tipo de huecos y/o materiales. -- Le corresponde la "Ordenanza de edificación objeto de protección morfológica", por lo que se permiten proyectos de "Nueva planta" o "Demolición".</p>
---	---

<h2 style="margin: 0;">KALEBARREN 11</h2> <h3 style="margin: 0;">Alternatiben bideragarritasun-azterketa</h3> <h4 style="margin: 0;">Análisis y viabilidad de las alternativas</h4>		
<h4 style="margin: 0;">Baldintzatzaileak</h4> <h5 style="margin: 0;">Condicionantes</h5>		
<p>Ataria irisgarria da? ¿Es accesible el portal?</p>	<p>Sarrera: Koskarik gabe atearen aurretik. Ataria: Araudiaren asetze-maila ertaina da. Entrada: Sin escalón previo a la puerta. Portal: El nivel de cumplimiento de la normativa es medio.</p>	
<p>Badago atariaren ondoko lokalean espazio bat hartzeko aukera? ¿Existe la opción de ocupar un espacio del local adyacente al portal?</p>	<p>ATARIA Sarrera: Kalebarrenetik. PORTAL Acceso: Desde la calle Kalebarren.</p> <p>LOKALA Sarrera: Kalebarrenetik. Erabilera: Merkataritza eta zerbitzuak. Jardueraren egoera: Zabalik ("Todo el día" frutategia). LOCAL Acceso: Desde la calle Kalebarren. Uso: Comercio y servicios. Estado de la actividad: En marcha (Frutería "Todo el día").</p>	
<p>Eskaileraren garapena berdina da lehenengo solairutik gora? ¿El desarrollo de la escalera es igual a partir de la primera planta?</p>	<p>Bai. Sí.</p>	
<p>¿Badago patioa lehenengo solairuraino? ¿Hay patio hasta la primera planta?</p>	<p>Bai. Informazio osatugabea. Deskribapena: Uste da neurriak ez direla nahikoak igogailu baten instalazioa bateragarri egiteko araudiak ezartzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzekin. Sí. Información incompleta. Descripción: Se estima que las dimensiones no son suficientes para compatibilizar la instalación de un ascensor con las condiciones de habitabilidad mínimas que establece la normativa.</p>	
<p>Etxebizitzen egitura beretsua da solairu guztietan? ¿La estructura de las viviendas es similar en todas las plantas?</p>	<p>Ez. Lehen 4 solairuetan sukaldeek kalera ematen dute, baina teilatupekoak patiora ematen du. No. En las 4 primeras plantas las cocina dan hacia la calle, pero la de la planta bajocubierta da a patio.</p>	
<p>Eraikineko etxebizitza guztiek Galipot edo Etxaburuetara ematen dute? ¿Dan todas las viviendas del edificio a Galipot o a Etxaburuetara?</p>	<p>Bai, ia guztiak. Teilatupeko etxebizitza ez da fatxadetaraino iristen. Sí, casi todas. La vivienda de bajocubierta no llega hasta las fachadas.</p>	
<h4 style="margin: 0;">Alternatibak: Bideragarritasunaren eta kalteen aurreikuspena</h4> <h5 style="margin: 0;">Alternativas: Previsión de viabilidad y daños</h5>		
Alternativa "ESKAILERA" alternatiba		
<p>Bideragarritasuna Viabilidad</p>	<p>Araudizkoa Normativa</p>	<p>Altua. Alta.</p>
	<p>Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico</p>	<p>Ertaina. Media.</p>

Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa “PATIOA” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Informazio osatugabea. Información incompleta.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Txikia. Pequeño.
Alternativa “FATXADA” alternatiba		
Bideragarritasuna Viabilidad	Araudizkoa Normativa	Baxua. Baja.
	Tekniko-ekonomikoa Técnico-económico	Altua. Alta.
Kaltea Daño	Esparru pribatua Ámbito privado	Ertaina. Medio.
	Esparru publikoa Ámbito público	Ertaina. Medio.
Ondorioak Conclusiones		
“Eskailera”	<p>Arau-esparrura hobekien egokitzen den alternatiba da. Ez du kalterik eragiten espazio publikoan, ez eta ondoko eraikinetan ere.</p> <p>Teknikoki zein ekonomikoki bideragarritasun ertaina du. Etxebizitza batzuek azaleraren zati bat galduko lukete.</p> <p>Se trata de la alternativa que mejor se ajusta al marco normativo.</p> <p>No genera daños en el espacio público, ni en los edificios colindantes.</p> <p>Su viabilidad técnica y económica es media.</p> <p>Algunas viviendas perderían parte de su superficie.</p>	
“Patioa”	<p>Ez dagokio.</p> <p>Informazio osatugabea.</p> <p>No procede.</p> <p>Información incompleta.</p>	

<p>“Fatxada”</p>	<p>Ekonomikoki alternatiba bideragarriena da. Teknikoki oztopo nagusiena da teilatupeko etxebizitza ez dela fatxadaraino iristen. Alderdi hau gaingidituko balitz, esparru pribatuan kalte txikiak eragiten dituen alternatiba litzateke, baina ez dira baztertu behar etxebizitzaren antolaketari eta bizigarritasunari balizko kalteak. Kasu honetan, espazio publikoa gutxien kaltetzen duen kokapena Kalebarren 9ko eraikinaren ondoan dagoen txokoa izanik, igogailua bertan jartzeak sukaldeak leihorik gabe utziko litzuzke, eta honen ondorioz aldaketak egin beharko lirateke etxebizitzaren antolaketan (adibidez, sukaldea ondoko gelarekin bateratu, egongela-sukalde berria libre geratuko litzatekeen leihorekin bitartez aireztatzeko eta argitzeko, neurritz txikiegia izan litekeena gela handi batek behar duenerako).</p> <p>Araudiarekin bateraezina da eta esparru publikoari kalteak eragiten dizkio (historia- eta kultur-ondareari batez ere, arinagoak espazio publikoaren irisgarritasunari).</p> <p>Se trata de la alternativa más viable económicamente. El principal obstáculo técnico se debe a que la vivienda de bajocubierta no llega hasta la fachada. Si se resolviera este aspecto, se trataría de la alternativa que genera menos daños en el ámbito privado, aunque no deben despreciarse los potenciales daños a la distribución y a la habitabilidad de las viviendas. En este caso, siendo el rincón junto a Kalebarren 9 la ubicación que menos afecta al espacio público, la instalación del ascensor dejaría a las cocinas sin ventana, lo que obligaría a realizar cambios en la distribución de la vivienda (por ejemplo, habría que unir la cocina con la habitación contigua formando un nuevo estar-cocina que se ventilarla y iluminarla mediante la ventana que quedaría libre, la cual podría ser demasiado pequeña para los requerimientos de una estancia grande). Es incompatible con la normativa, y provoca daños en el ámbito público (sobre todo al patrimonio histórico y cultural, más leves a la accesibilidad del espacio público).</p>
<p>Oin berria Nueva planta</p>	<p>Araudiak baimentzen ditu. Bideragarritasuna baldintza ekonomikoaren arabera izango da.</p>
<p>Eraistea Demolición</p>	<p>La normativa las permite. La viabilidad dependerá de las condiciones económicas.</p>

KALEBARREN 11





ETXABURUETA KALEA





