

# I. ZATIA

---

## SARRERA

---

### 1. KAPITULUA

#### **PASAIAKO HIRIGUNE HISTORIKOAK BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN EDUKIAK ETA ONDORIOAK.**

---

Pasaiako hirigune historikoak Birgaitzeko Plan Berezia Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuko xedapenetan kokatzen da. Aipatutako Dekretuak Plan-mota hauei eginkizun bikoitza ematen die:

##### 1.1.1 PLANA HIRIGINTZA ARAUTZEKO DOKUMENTU GISA.

Batetik, Lurzoruaren Legeak interes historikoa duten hiri-eremuetan, narriadura-arazoak dituztenean, eraikin, azpiegitura eta espazio publikoetan hainbat ekintza antolatzeke eta erabilerak eta jarduerak arautzeke zehazten dituen Plan Berezien berariazko **araudi-**-ezaugarriak hartzen ditu bere gain.

Eraikin-baldintzen konplexutasunak eta ugaritasunak hala eskatzen zuenez, ekintza arkitektoniko eta urbanistikoak antolatzeke xehetasun-maila handia erabili da. Horretarako, oinarri izan da alderdi guztiak sakon eta zehatz aztertu dituen Ikerketa Sozio-Urbanistikoa.

Ildo honi jarraiki, gure euskal legerian zehazten diren Birgaitzeko Plan Berezien gutxieneko edukiak Estatuko Lurzoruaren Legean Babesteko Plan Berezientzat orokorki ezarritakoak baino egokiagoak, zehatzagoak eta zorrotzagoak dira. Baieztapen hau ondorengoan datza:

- a) Aipatutako Ikerketa Sozio-Urbanistikoaren barnean planaren oinarri izan behar duten informazio- eta ikerketa-edukiak berealdiko arretaz zehazten ditu, Estatuko legeriak Babesteko Planen Txostenean kontuan hartu behar diren informazio- eta ikerketa-alderdiei buruz oso azalpen orokorrak dituen bitartean.
- b) Ekintzak antolatzean xehetasun-maila handia eskatzen du. Horren adierazle dira, besteak beste, Ordenantza grafikoak –eta ez bakarrik idatzizkoak– eskatzea eta eraikin-unitate bakoitzean baimena duten eta debekatuta dauden esku-hartzeak zehatz-mehatz kontuan hartzea. Estatuko legeriaren eremuan, berriz, antolaketa modu orokorragoan erabaki daiteke; Idatzizko Ordenantzak soilik eta eraikinez eraikin banan-banan hartu gabe egin daitezke.

### 1.1.2 PLANA BIRGAITZEKO LAGUNTZA-SISTEMA PUBLIKOEN EUSKARRI GISA.

Bestalde, Birgaitzeko Plan Bereziak izaera **operatiboa** du ere. Birgaitzeko Dekretuak aurrez ikusten dituen laguntza-sistema publikoak berehala antolatzen dira, batez ere, interesentzat dirulaguntzak emanez mailegu kualifikatu eta zuzeneko dirulaguntza pertsonal moduan.

Arauen deskribapen zehatzean sartu gabe, azalpen honen oinarritzko helburutik aldentzeko baikin batek, egokitzen jotzen da **birgaitzeko ekintza babestuak** egitearren, Dekretuak ondorengo laguntzak aurrez ikusten dituela gogoraraztea:

- a) 3tik 15 urtera bitarteko amortizazio-epea duten maileguak.

Familia Sarrerak LGS bider 3,5 aldiz txikiagoak (2.967.930 pta.) dituzten titularrentzat **interesak ordaintzeko dirulaguntzak** aurrez ikusten dira.

- b) Eraikinetako elementu komunak edo etxebizitzaren barrukoak egokitzeko obrentzat **dirulaguntza pertsonalak**.

Dirulaguntza horiek gizarte-irizpideen eta obren eta eraikinen ezaugarrien arabera mailakatu dira.

Familia-sarrerak LGS bider 3,5 aldiz baino txikiagoak (2.967.930 pta.) dituzten titularrei bakarrik aplikatzen zaizkie.

Eraikinen **elementu komun** gainean egiten diren ekintzetan, **birgaitze osotzat** hartutakoetan, alegia, **eraikinak lau etxebizitza baino gutxiago baditu**, Babes daitekeen Aurrekontuarekiko gehienez % 39 eta gutxienez % 14 lor daiteke, diru-sarrera mailaren eta familiako osagai-kopuruaren arabera.

**Etxebizitzak bereak dituen elementuen** gaineko ekintzetan edo **1, 2 edo 3 etxebizitza dituzten eraikien elementu komun** gaineko ekintzetan, dirulaguntzak txikiagoak dira, gehienez % 29 eta gutxienez % 4 bitartean.

Hori bai, Planak erantzukizun handia du dirulaguntza horien zenbaterainoko handiagoa edo txikiagoa, bai maileguetan eta bai dirulaguntzetan, zehazteko orduan.

Lehenengoz, Planak **Birgaitzeko Ekintza Babestuak** kontzeptupean sartzen diren obra-motak zehazten ditu. Horiek derrigorrez ez dute birgaitzeko obrak bakarrik bere zentzu zorrotzean izan behar, baita dauden orubeetan eraikin berriak edo alde zuzenetik eraikin bat eraitsi eta berria egitea izan daitezke ere.

Hain zuzen ere, eraikin zehatzetan, kalte larriagatik eta inolako interes historikorik ez izateagatik, Planak koherenteagotzat jo dezake konponketa baino ordezkapena sustatzea. Beraz, eraikin berria egiteko obra **Ekintza Babestuak** kontzeptupean sartuko litzateke eta, horretarako, aurrez ikusitako mailegu eta dirulaguntzetarako eskubidea izango luke.

Bigarrennez, ekintza-mota batzuen barnean, hala nola eraberritzeetan, laguntzen magnitudea oso gutxi aldatzen da, Planak eraikinarentzat finkatzen duen obra-maila zehatzaren arabera: horrela, **eraberritze zientifikoa** (balio historiko handia duten eraikinei aplikatuko litzaiekeena) edo **eraberritze iraunarazlea** (batez ere, nolabaiteko interesa baina ez aparta duten eraikinei aplikatuko litzaiekeena) egiteko ekintzen kasuan, eraikuntza-izaera "arruntagoa" duten beste obra-mota batzuekin konparatuz gero (esaterako, gotortzea edo berriztapena) maileguen diru-kopurua nabarmenki zabal daiteke,.

Laburbilduz, Planak zenbait eraikin edozein laguntza-motatatik kanpo utz dezake eta, horretarako, Antolaketatik Kanpo deklaratu beharko du, nahiz eta argi dagoen hori oso gutxitan gertatuko dela: tipologiak oso zentzugabeak eta egokiezinak direnean edo ingurune historikoarekin oso larriki bat ez datozenean. Kasu horietan, deklarazio hori egin ostean, bizilagunei ez zaizkie galaraziko etxebizitza-baldintza egokiez gozatzeko eskubideak, Planak esku-hartzeko publikoaren bidea hartuz beste tokietan ostatatzeko jardunbidea aurrez ikusi behar baitu.

### 1.1.3 PLANA ETA KUDEAKETA BAT BESTEAREN SEGIDAN. BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-ELKARTEA SORTZEAREN BEHARRA.

Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuaren ikuspuntutik, birgaitze-ekintzak bai eraikin eta etxebizitzetara bideratutakoak, bai espazio publiko, ekipamendu eta abarrearaino eragina dutenak ere, kudeatzeko berariazko mekanismoak sortzea garrantzi handia hartzen du.

Irizpide horrekin 18., 19. eta 20. artikuluek **Birgaikuntzarako Hirigintza Elkarte**en erregimena eta helburuak arautzen dituzte.

Horiek Akziokako Baltzuen estatutuak dituzte. % 50ean gutxienez Udalak osatu beharko du baina funtzionamendurako Eusko Jaurlaritzaren, Foru Aldundien eta beste zenbait Erakunde Publikoren laguntzak eta dirulaguntzak izango ditu.

Pasaiako hiriguneek dituzten baldintzetan, mota horretako Elkarteak sortzea ez litzateke bakarrik gomendagarria izango, ezinbestekoa baizik.

Hain zuzen ere, Eusko Jaurlaritzak aurrez ikusten dituen mailegu eta dirulaguntzak lortzearen, izapideak egitea duen konplexutasuna dela eta udalerrriaren ezaugarriak eta etxebizitzaren jabetzak kontuan hartuta, agerikoa dirudi birgaitze-ekintzak egiteko interesatuei **informazioa** ematea ez litzatekeela nahikoa; beharrezkoa litzateke ekintza horiek bultzatzea eta, horretarako, norbaitek bere gain hartu beharko luke **kudeaketaren** zati handia, ondorio juridiko eta administratibo guztietarako eta planteamendu teknikoan lagundu beharko luke.

Bestalde, Planak hiri-birmoldaketarako kudeaketa konplexua duten zenbait ekintza puntual sartzen dituela kontuan hartuta, oraindik argiagoa da Zerbitzu Tekniko eta Kudeaketarako Zerbitzu horiek sortu behar direla. Gainera, hiriguneak osoan birgaitzeko lanetan arituko litzateke berariaz.

#### 1.1.4 ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO EUSKO JAURLARITZAREN LEGEZKO ARAUDIA.

Eusko Jaurlaritzaren 189/1990 Dekretuak bere eranskinetan birgaitze babestuko ekintzak egiteko eraikin eta etxebizitzek bete behar dituzten baldintzak arautzen ditu.

Arauek hiru baldintza-mota bereizten dituzte:

**I. maila.        Eraikinaren hirigintza-egokitzapenerako baldintzak**

**II. maila.        Eraikinaren Egitura eta Eraikuntzarako Egokitzapen Baldintzak**

Ondorengoei buruzko hainbat baldintza sartzen dira:

1.     Egitura-segurtasuna.
2.     Eraikin eta etxebizitzetarako sarbide egokia.
3.     Euri eta hezetasunarekiko iragazgaitasuna.
4.     Instalazio orokorren egoera ona.
5.     Istripu eta ezbeharrekiko segurtasun-neurriak.

**III. maila.        Etxebizitzaren Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak**

Funtsean ondorengo alderdiez ari da:

1.     Etxeko piezen antolaketa.
2.     Bizitzeko piezek kanpora dituzten argiztapen- eta aireztapen-

-baldintzak.

Bizitzeko diren pieza guztiak, komunak, sukaldea eta jaki-gordailua izan ezik, kanpora zuzeneko irekiune kristaldunak izatea eskatzen da. Salbuespenez, gune bat kanpoaldearekin kontaktuan dagoen beste baten bitartez aireztatu eta argizatzea onartzen da (hau da, ohituraz "alcoba" zeritzanek zuten kokagunea).

Barruko sukalde eta komunen kasuan, ezinbestekoa da erauzketa behartua.

3. Dauden patioen edo sortu berriak diren patioen gutxieneko neurriak.
4. Azalera erabilgarria ez da 33 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izango.
5. Saneamendu- eta elektrizitate-instalazioen baldintza egokiak.

Dekretuan aurrez ikusitako maileguak eta dirulaguntzak lortzeko, oinarritzko baldintzak dira:

- a) Eraikinaren elementu komunetan egindako ekintzak badira, obren ondorioz horren Egitura eta Eraikuntza Egokitzapenerako Baldintza guztiak betetzea.
- b) Etxebizitza bateko edo hainbateko norberaren guneetan obrak egiten badira, soilik laguntzak jasoko dituzte ondorengo bi kasu hauek betetzen direnean:
  - Eraikinak, bere elementu komunetan, Egitura eta Eraikuntza Egokitzapenerako baldintzak ditu jada edo paraleloki baldintza horiek betetzera bideratutako obrak gauzatuko dituzte.
  - Obren ondorioz etxebizitzak Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak beteko ditu.

Arrazoi horiengatik Planaren oinarritzko irizpideak dira, lehenengoz, baldintza horiek betetzen ez dituzten eraikin eta etxebizitzak identifikatzea –zehatz-mehatz egin da Ikerketa Sozio-Urbanistikoa– eta, bigarrenaz, Arau egokien bitartez baldintza horiek bete ahal izateko beharrezko ekintzak zehaztea.

Orain Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzarik ez duten etxebizitzaren kasuan,

ezinbestekoa izango da banan-banan egin behar diren obrak identifikatzea. Askotan trenkada aldaketa hutsa, bainugela osoak egitea, bizitzeko diren piezetan aireztapen eta argiztapen naturala sartzeta, eta abar besterik ez da izango.

Beste batzuetan, berriz, obra garrantzitsuagoak egitea beharrezkoa izango da, eraikinaren egitura berritzea ezinbestekoa gertatzen baita.

Arazo horien aurrean Udalaren eginkizuna eta, batez ere, etorkizunean antolatuko den Birgaikuntzarako Hirigintza Elkartearena oso argi dago: erabiltzaileek etxebizitza-baldintza duinak izan ditzaten, Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak lortzeko obrak sustatu behar ditu. Horretarako, mailegu eta dirulaguntza publikoetan oinarrituko dira.

Izan ere, egoerak izango dira Udalak derrigorrez Gutxieneko Baldintzak lortzeko obrak egitera behartzea komenigarria gertatuko dela:

- a) Lehenengoz, zehatz-mehatz araututako betebeharrak legala betetz, eraikinak edo elementuren batek egitura- eta eraikuntza-segurtasunerako arriskuak dituenen.
- b) Bigarrenaz, eraikinak Gutxieneko Baldintza horiek ez balitu eta hutsik balego edo hustuko balitz, higiezinaren sustatzaileak etxebizitzak saldu edo alokatzeko esku-hartzea planteatzen duenean edo pertsona batek edo gehiagok norberak erabiltzeko erostea aurrez ikusia dutenean.
- c) Hirugarrenez, jabetza-transmisioak edo etxebizitzak alokatzen direnean. Gutxieneko Bizigarritasun Baldintzak betetzen ez dituen edozein etxebizitza saldu edo alokatzen saihesteak irizpide nagusia izan beharko du.

## 2. KAPITULUA.

### ZER ARAZORI AURRE EGIN BEHAR DIE PLANAK?

### HIRIGUNEEN GIZARTE- ETA HIRI-BALDINTZEN IKUSPEGI SINTETIKOA.

Ikerketa Sozio-Urbanistikoaren emaitzek Pasaiako hirigune zaharretan dauden arazoak oinarrian lau alderdi-motatakoak direla ondorioztatzen dute. Horiei buruz hurrengo Kapituluetan xehetasun handiagoz hitz egingo dugu:

#### 1.2.1 ERAIKINEN NARRIADURA ETA ETXEBIZITZA GEHIENEK DITUZTEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZA URRIAK.

Arazoak batez ere interes arkitektonikoa eta historikoa duten eraikin zaharretan du eragina, baina baita gure mendeko zenbait eraikinetan ere, nahiz eta balio horiek ez izan.

Gogora dezagun, alderdi honetan, hiru eraikinetatik batek ia **narriadura-maila ertaina** azaltzen duela eta, beraz, obra garrantzitsuak behar dituela ondorengoetan: egitura-sisteman, eskaileretan, instalazio orokorretan, estalkian eta fatxadako kanpoko elementuetan. Egoera hau, kezkarria izanik, ezin daiteke oso larritzat har, bakarrik % 4 **sekulako narriadura egoeran**, auri-egoeraren parekoan, baitago.

Etxebizitzetako bizigarritasun-baldintzei dagokionez, gogora dezagun ere **bakarrik 10etik 4k dituztela bizigarritasun-baldintza egokiak**, gainerakoek urritasun nabarmenak edo oso nabariak dituzten bitartean, bai bizitzeko diren zenbait piezatan argiztapen eta aireztapen natural ezagatik, bai bainugela osoa ez dutelako (arazo hau % 10 etxebizitzetan gertatzen da), baita ur eta saneamenduko instalazio eskasak direla eta.

#### 1.2.2 HIRIGUNEKO BIZTANLEEK DITUZTEN ARAZO DEMOGRAFIKO ETA SOZIAL NABARMENAK.

Gure Ikerketa demografiko eta soziologikotik ondoriozta daitekeenez, biztanleen ezaugarriak aztertzerakoan alderdirik aipagarrienak San Pedron jasaten ari diren populazio-**gainbehera** eta bi hiriguneetako biztanleen **zahartzea** dira.

Hain zuzen ere, nahiz eta **populazioa** Pasaiako udalerrri guztian **murriztu** den (1981 eta 1991 bitartean % 10) San Pedroko hirigunean % 25 jaitsi da.

**Zahartzeari** dagokionez, bi hiriguneetan du eragina, baina batez ere San Pedron; hala dio zaharren kopurua hurrengo kopuruarekiko kontuan hartzen duen indizeak: 135 zahar 100 hurrekiko Donibanen eta 303 zahar 100 hurrekiko San Pedron, Pasaiako (93) eta Gipuzkoako (75) indize orokorren aurrean.

Fenomeno hori beste ikuspuntu batetik neurtzen badugu, **10 familia-burutik ia 4 65 urtetik gorakoak dira.**

Gizarte-arazo nabarmenak ere hauteman daitezke: langabezia % 23koa da, Gipuzkoako tasarekin (% 17,8) konparatuz askoz ere altuagoa. Pentsionista-proporzioa ere altua da (familia-buruetatik gutxi gorabehera % 50); gertaera honek, noski, populazioa zahartzearekin zerikusia du. Familia-buruek oso ikasketa-maila baxuak dituzte: % 8 analfabetoak dira eta % 10 idazten eta irakurtzen badakite, baina ez zuten ikasketarik egin, ezta lehen irakaskuntza hasi ere.

Eraikinen narriadura-arazoen ezaugarriak azaltzean gertatzen zen bezala, alderdi honetan ere esan dezakegu, arazo demografikoak garrantzitsuak izanik, hala eta guztiz ere, ez dutela muturreko larritasuna adierazten, neurri batean aldeko beste alderdi batzuk orekatzen dituztelako, besteak beste:

- a) Bi hiriguneez bizileku izaten jarraitzen dute eta oraindik etxebizitzak ez dira hustu maila esanguratsuan (gogora dezagun gutxi gorabehera etxebizitzaren % 12 bakarrik hutsik daudela eta indize hori arruntzat jo daitekeela).
- b) Familia gehienek egonkortasuna. Bakarrik bizi diren pertsona zaharren edo senar-emazte zaharren kopuruak garrantzi handia izan arren (bi egoerek familia-guneez % 25 inguru osatzen dute), ugariak dira 3,4 kide edo gehiago dituzten familiak.

Eta, era berean, familia gehienek (10etik ia 4k) diru-sarrerak jasotzen dituzten bi pertsona dituzte. Honek familiaren egonkortasun ekonomikoa indartzen du.

- c) **Biztanleak errotuta** daude. Gehienek galdeketan hirigune horietan bizitzen jarraitzeko nahia adierazi dute (narriatuta dauden eraikinetan eta bizigarritasun urriko etxebizitzetan bizi diren bizilagunek, noski, etxebizitzaren baldintzak hobetu nahi dituzte).
- d) Nahiz eta gehienak langileak izan, lanean diharduten biztanleen egitura sozio-profesionala sendo samarra da.

Hain zuzen ere, behin betiko soldatapeko langileak nagusi dira. Bi hiriguneetan ia proportzio bera dute (% 60 inguru). Gutxienak dira behin-behineko egoeran daudenak (% 15 Pasaia guztiko % 22aren eta Gipuzkoako % 18aren aurrean).



Autonomoei (gutxi gorabehera % 14) dagokienez, Pasaiako eta Gipuzkoako batez bestekoarekiko (% 11 eta % 12, hurrenez hurren) proportzio zertxobait altuagoan ageri dira. Eta enpresaburuaren ehuneko Pasaiako batez bestekoarekiko zer edo zer altuagoa da (ia % 4 Pasaiako % 3aren aurrean).

- e) Bizi diren gehienak betetzen duten etxebizitzaren jabe dira.

Etxebizitza zaharretan egindako galdeketek adierazten dutenez, betetzen diren 10 etxebizitzetatik ia 8 jabeek betetzen dituzte eta 10etik bakarrik 2 alokatu egiten dira; beraz, datu horrek birgaitzeko baldintzak aldekoak direla zehazten du, alokairu baxu eta oso txiki kasuan, bestalde ugariak, alokairuen legeriak sortarazten dituen zailtasun itzelak alde batera utz baititzake.

### 1.2.3 ERAIKIN HISTORIKO ASKOREN KANPOKO KONFIGURAZIOEK URRITASUNAK EDO ITXURA ALDATZEN DUTEN ELEMENTUAK DITUZTE.

Arazo honek, eraikinaren egitura- eta eraikuntza-narriadurari lotuta, hiri-eszena tradizionalaren degradazioa eta deformazioa sortarazi ditu.

Aldaketa edo deformazio horiek adierazpen ugari dituzte: teilazko estalkiak fibrozementuzkoen edo bat ez datozen beste materialez ordezkatzeari.

Balkoi korritu zaharrak beste irten eta balaustreen elementuez ordezkatzeari, forma eta material inkongruenteekin.

Ate eta leihoetako arrotzeriak egokiak ez diren materialetan gauzatzea. Jatorrizko fatxadak osorik edo ia osorik aldatzea, zenbait hutsune itxi baitira eta beste batzuk egin baitira edo balkoi korrituak kendu baitira edo bukatu berriak aplikatu baitira... (arazo hauek, batez ere, San Pedron nabari daitezke).

Beheko solairuak onargarriak ez diren moduan aldatu dira: antolaketa tradizionala puskatzen duten hutsuneak ireki dira, edo markesinen edo baldarki erantsitako eraikinen bitartez (Donibanen zenbait "begiratoki" edo San Pedroko Arraunlari kaleko fatxadetan erantsitako eraikin "arinak") hutsune horiek ezkutatu egin dira. Horiek ezaugarri tradizionalari itxura kentzen diete eta irudi historikoa hutsaltzen dute.

Estalkien forma tradizionala aldatu egin da, hirigunearen profilari eta eraikinaren egitura berari ere egokitzen ez zaionera igo izanagatik.

Material, forma eta kolore egokiak ez dituzten iragarkiak edo errotuluak jarri dira, kokatzen diren eraikin historikoekiko errespeturik gabe.

Arazo horiek eskaintzen dituzten zailtasunak oso desberdinak dira ondorengo arabera: "azalekoak" bakarrik badira (hau da, kanpoko elementuetan eragina dute, hala nola hormen bukatuetan, balkoietan, balkoi eta leihoetako hutsuneetan, teilategaletan, eta abarrear.) edo elementu eraikia, erabilia edo erabilgarria izanik, aldatu edo guztiz deuseztatu beharko balira (besteak beste, hainbat estalgune, eraikin erantsiak edo begiratokiak, edo kasu batzuetan egin diren estalki erantsiak).

Begien bistakoa da ekintzak lehenengo motako elementuetan egin behar direnean bideragarri samarrak direla eraikinaren birgaitzeko orokorreko beste ekintza batzuekin lotzen direnean edo, batez ere, fondo publikoekin ordaintzen diren fatxada-eraberritzeen Programan sartzen direnean. Modu batean edo bestean biztanleek edo dendariak eraikitako elementu erabilietako ekintzak, berriz, arretaz aztertu beharko dira eta ondoren adierazten dugun planteamendupean.

#### 1.2.4 BI HIRIGUNEETAKO HIRI-IRUDI TRADIZIONALA DESEGITEA.

Ikerketa Sozio-Urbanistikoan azpimarratu den bezala, bi hiriguneetako hiri-morfologiak eta -egiturak sakontasun historiko handia izan arren, eraikin bakar batzuk bakarrik (gutxi gorabehera herena) bere zentzu zorrotzean "arkitektura historiko" gisa (XIX. mendea baino lehenagokoak) har daitezke.

Beraz, gehienak nahiko berriak dira eta 40-50 urte tarte horrek desberdintasun nabaria adierazten du: hain zuzen ere, aurrekoak bolumetria aldetik eraikin tradizionalei nahiko ondo egokitu zitzaizkien bitartean (eta 20-30 urte bitartekoei dagokienez, "neo-regionalismo vasco" deritzonaren ildoak aplikatuz estiloa integratzeko borondatez), ondorengoak, oro har, duten bolumen edo altueragatik, beren tipologiagatik eta antolaketa-lengoian sortzen duten hausturagatik oso kontrakoak dira.

Beste zenbait ikerketa-lerrotan egiazta daitekeen bezala, alderdi hau aztertzeke orduan ere San Pedro eta Donibane artean desberdintasun sakona dago. Mende honen hasierara bi hiriguneak antzeko ezaugarri historikoak zituzten eraikinekin iritsi ziren, baina San Pedrok berritze zabala izan zuen eta konfigurazio historikoa higatu eta aldatu egin ziren.

Zehatz-mehatz esanda, Donibanen eraikinen erdia "historikotzat" har badaiteke (gehienak XVIII. mendekoak dira), San Pedron bakarrik % 30 dira gure mendea baino lehenagokoak eta % 25 1940a baino beranduago eraiki ziren.

Planaren estrategia gauzatzeko, eraikin berri hauek sortzen dituzten baldintzen analisiak hainbat ikuspuntutan eragina du eta alderdi batzuetan ondorio kontrajarriak ateratzen dira. Horiek argi eta garbi uzten dute eraikin hauetan egin behar diren esku-hartzeen modalitateak arreta handiz ikertu behar direla.

Hain zuzen ere, balioespen sinplista eginez pentsa zitekeen bi hiriguneetan, batez ere, San Pedron dauden erakin "moderno" ugariak ekintzaren ikuspuntuetan anibalentzia zertxobait sartuko lukeela □ batetik, zehaztaperen kultur-formaletan eragin "negatiboa" izango zukeelako, hiri-garapen modernora arte Pasaiako hiriguneek zuten konfigurazio arkitektoniko zoragarrian aldaketa atzeraezinak izan baitziren. Baina, bestetik, karakterizazioak bere gain zeregin "positiboa" hartuko luke, bizi- eta etxebizitza-baldintzei eta biztanleen gizarte-beharrei arreta gehiago jartzen zaien neurrian..

Dena dela, ikuspuntu sinplista hori errealitateetik urrun dago, **eraikin "modernoen" zati handi batek forma-ezaugarriak ez izateaz gain, eta, gainera, irudi historikoa hutsaldu eta erasotzeaz gain, barruan urritasunak ditu eta etxebizitzek ez dituzte bizitzeko baldintza egokiak**, eraikinetan osasungarritasuna eta garbitasuna egokiro arautzeko gai ziren Udal Ordenantzak ez zeudenez, espekulazio-eskemak jarraituz eraiki zirelako; beste kasu batzuetan, berriz, jadanik egokiak ez ziren tipologietan (tartekormen arteko partzeletan, estuak eta sakonera handikoak) oinarritu eta ondoren eraikin edota altueratan dentsifikatuta arazo hori areagotu zelako.

Arestian aztertutako beste zenbait alderdirekin gertatzen den bezala, irudi historikoaren higadurak sortzen dituen arazoak ahuldu eta moteltzen duten zenbait elementu badaude Pasaiaiko hirigune-egoeraren alderdi honetan ere.

Hain zuzen ere, beste hirigune historiko batzuek Donibanek eta, batez ere, San Pedrok dituzten eraikin berrien proportzioa izango balute, multzo historiko bateratu gisa duten irudia modu atzeraezinean suntsituta geldituko litzateke, esku-hartzeak bolumen eta altuera neurrigabeekin egingo bailirateke. Baina gure hiriguneen kasuan, estutasun morfologikoak, autoz sartzeko zailtasunak eta partzelario estua zela eta, higiezinak egiten zituztenei atzera botatzen zien eraikin-mota horiek egitea. Beraz, eraikin zaharren ordezkatzeko-prozesua jatorrizko partzelarioetan nahiko ondo integratuta eta gehiegizko altuerarik gabe egin zen.

50-60 urte bitarteko eraikin bakar batzuetan soilik, besteak beste, San Pedroko 48. zenbakia duenean, edo 70. hamarkadakoetan, hala nola Donibanen 25 eta 26. zenbakidunetan, haustura morfologiko-bolumetriko bortitza eragin zuten ekintzen bitartez egin ziren eta, noski, bi hirigune historikoetan ezaugarriak berriz eskuratzeko eraikinak aldatze progresiboaren ikuspuntutik arazo larrienak eta oraintxe konponezinak planteatzen dituzte.

---

**II. ZATIA**  
**ORAINGO BALDINTZAK:**  
**HIRIGINTZA, ERAIKIN ETA GIZARTEAREN INFORMAZIO ETA AZTERKETA**

---

## II. ZATIA

oRA

---

### **ORAINGO BALDINTZAK: HIRIGINTZA, ERAIKIN ETA GIZARTEAREN INFORMAZIO ETA AZTERKETA.**

---

#### 1. KAPITULUA.

---

#### **HIRI-EGITURA, ERAIKIN ETA PAISAIAREN BALDINTZAK**

---

##### 2.1.1 ERAIKINEN ANTZINATASUNA.

###### 1. **Eraikin zaharrak eta eraikin "modernoak"**

Antzinatasunaren arabera egindako sailkapenak batez ere gure mendean eraikinek izan zuten berriztapena azaltzen du: eraikinen erdia baino gehiago (% 55) XX. mendeko lehen urteetakoak baino beranduagoak dira.

Bi eraikin-talde horietan ("historikoak eta "berriak") dauden XIX. mendeko eta XX. mende hasierako eraikinak. Guztiekiko soilik % 10 dira. Multzo honetan ondorengo gertaera azpimarratu behar da: eraikinen bi herenak 1800 eta mendeko azken urteen bitartean eraiki ziren; beste herena, berriz, XIX. mende bukaera eta XX. mende hasiera bitartean eraiki zen.

XIX. mendeko eraikinen presentzia ahula, Euskadiko hirigune zahar gehienek dituzten ezaugarriekin kontrajarria dena, Pasaia hiriguneek mende horretan izan zuten geldialdiarekin erlazionatu behar da.

###### 2. **Donibaneko eta San Pedroko eraikinen ezaugarri historikoak**

Bi hiriguneak bereizirik aztertzen baditugu, Donibanen eraikin historiko gehiago daudela egiazta dezakegu: hain zuzen ere, 1800 baino lehenagoko eraikinak % 41 dira; San Pedron, berriz, proportzio hori bakarrik % 25era iristen da. Alderdi hau beste ikuspuntu batetik aztertuz gero, 1800 baino lehenagokoak diren 65 eraikinetatik % 74 Donibanen kokatzen da eta bakarrik % 26 San Pedron.

Bi hiriguneetan XIX. mendeko eraikinen proportzioa oso aipagarria ez dela kontuan hartuta (nahiz eta proportzionalki Donibanen San Pedron baino ugariagoak izan), San Pedron gure mendeko eraikinak nagusi direla egiaztatu da: zehatz-mehatz, % 69 XX. mende hasiera baino beranduagoak dira; Donibanen, berriz, proportzio hori bakarrik % 46,5 da.

### 3. **Mende honetako eraikinak**

XX. mendeko eraikinak ez dira inolaz ere homogeneousak, ezaugarri desberdinekoak baizik. Horiek Hirigintza Araudiek izan dituzten aldaketak, eraikuntza-tekniken aldaketak, estilo-aldaketak eta higiezin merkatu-aldaketak islatzen dituzte.

Mende hasiera eta 1925. urte bitartean egindako eraikinak guztira % 12 dira eta gehienek tipologia eta bolumetria historikoak jarraitzen dituzte, beraz, hausturak ez dira oso larriak.

1925-1940 denboraldikoak, arrazionalismo arkitektonikoa hedatu zen denboraldikoak, % 23 eraikin dira. Kasu hauetan testuinguru historikoarekiko kanpoko irudiaren haustura oso nabaria da, nahiz eta hiriguneen zatirik handienetan bolumena ez den oso kontrakoa.

1940az geroko eraikinek guztizkoarekin erkatuz proportzio garrantzitsua dute: % 20. Oro har, ezaugarri tipologikoak eta bolumetrikokoak multzo historikoarekiko oso kontrakoak dira, kasu berezietan izan ezik. Bertan sartuko liriteke guda osteko lehen urteetan gauzatutako zenbait eraikin; horiek garaiko "euskal erregionalismo" ikuspuntuari erantzuten diote.

Aipatuenez, oraingo eraikinak San Pedron Donibanen baino askoz ugariagoak dira; horrela, 1928-1940 bitarteko eraikinak San Pedron % 28 dira eta Donibanen % 20. 1940-1960 denboraldiko multzoan proportzio-diferentzia bikoiztu egiten da: % 18 San Pedron eta % 9,5 Donibanen.

### 4.- **Ekintza-metodologiarako argibideak**

Horrengatik guztiarengatik, ekintza-irizpideek hirigune bakoitzarentzat berariazkoak izan beharko dute. Donibanen eraikin historikoak eraberritzeko eta balioztatzekeo estrategiak –horiek osatzen baitute hirigune gehiena– planteatu daitezkeen bitartean, San Pedron hiri-irudia hobetzeari erreparatuko dion esku-hartzearen ikuspuntua zehaztea beharrezkoa da. Epe luzeagora konfigurazio arkitektonikoaren integrazio formala berriz antolatzekeo eraikinen gainean ekintzak aurrez ikusi beharko dira.

#### 2.1.2. ERAIKINEN EZAUGARRI TIPOLOGIKOAK.

##### 1. **Tipologia aztertzekeo irizpideak**

Eraikinen **ezaugarri tipologikoak** aztertzekeo zenbait azterketa-lerro ezarri dira. Azterketa-lerro horiek hurrengo alderdiak hartzen dituzte kontuan:

- **Eraikin-tipologia, hiri-morfologia eta ezaugarri topografiko eta geografikoen** arteko erlazioak.

Ikuspuntu analitiko honek garrantzi berezia du Pasaian, eraikin sartzeek eragiten duten baldintzapen tipografiko handiagatik, kasu batzuetan mendi-mazeletan sartuta daudelako eta beste batzuetan, berriz, itsasadarrarekin kontaktuan daudelako.

- **Eraikinaren neurri-ezaugarriak** direla eta, tipologia zehaztea (batez ere, solairuek dituzten neurriengatik).

- **Tipologia funtzionala**, hau da, barruko antolaketan eraikinaren funtzioak duen eragina.

Arrazoizkoa denez, alderdi honetan ikerketak **etxebizitzetarako tipologiari** erreparatuko dio: **aldaera historikoak**, bere **erlazioa gizarte-ezaugarriekin**, eta abar identifikatuko ditu eta, halaber, **bizigarritasun-egokitzapenerako ahalmena** aztertuko du.

- **Etxebizitzetarako tipologiaren gizarte-ezaugarriak.**

Tipologiaren gizarte-aniztasuna ez da oso nabarmena Pasaian, "gizarte dual" gisa izan duen antolaketa historikoagatik: noble gutxi eta herri-jende ugari zegoen, beraz, barne-desberdintasunak urriak ziren. XIX. mendeak aurrera egin ez zuen arte ertainen eraikinik ia ez zegoen.

## 2. **Etxebizitzetarako eraikin zaharrek dituzten tipologiaren ezaugarriak**

Etxebizitzetarako tipologiak grafikoki sailkatzeko, lau ezaugarri mota-morfologiko, tipologiko-funtzional, tipologiko-sozial eta tipologiko-dimentsionalak modu laburtuan konbinatu ditugu eta hurrengo kategoriak hauteman dira:

### 2.1 **Etxebizitzetarako eraikin zaharren ezaugarri tipologikoak**

#### 2.1.1. Jauregi-etxe eta familia-etxe garrantzitsuak

Eraikin-mota hauek –guztiak 1800 baino lehenagokoak– bereizte maila tipologiko-arkitektoniko argia dute eta hiri-sarean modu esanguratsuan nabarmentzen dira.



Barneko antolaketa ia gehienetan oso aldatuta dago, behin eta berriz berriztatu baita erabilerak aldatu ere egin direlako.

Talde honen barnean hiru maila desberdinduko ditugu, neurri-ezaugarrien eta hiri-sarean sartu diren formaren arabera:

- **Libreak** (hala nola Arizabalo etxea) edo **erdi-libreak** (hala nola Platain, Mirandatarren edo Villaviciosakoen etxeak).
- **Tartekormen artean, estuak eta sakonak**, besteak beste, Platain etxeari itsatsita dagoena eta San Pedroko hainbat familia-etxe (Kepa Deun 44 eta 46)
- **"Etxe-zubiak"**, Donibaneko hiri-paisaian oso berezkoak.

#### 2.1.2. Herrikoen edo klase ertainen etxebizitza-tipologiak, fatxadak itsasadarrarekin zuzeneko kontaktuan daudenak edo fatxadak itsasadarrerako kale irekietara ematen dituztenak.

Tipologia hauen ezaugarri berezia bi fatxada izatea da: bata, "barnealdeko kalera" (Kepa Deun, Donibane, etab.) eta, bestea, itsasadarrarekin zuzeneko kontaktuan (Donibaneko hirigunea) edo itsasadarrera irekiak dauden kale edo beste zenbait espazio irekitara (San Pedro, Bonantza Ibilbidea, etab.).

Eraikitako ehunean sartzeak, noski, egokitzapen tipologiko handiagoa zehazten du, piezak bi fatxadetarako hutsuneekin jar baitaitezke.

Donibanen hauetako tipologia batzuek gorputz erantsiak dituzte aurrealdean, oro har, ostalaritzarako erabiltzeko.

San Pedron Kepa Deun kaleko eraikinetan, eraikin zahar asko kaleko kotarekiko "hondoratuta" daude, bere egunean dartsenak zabaltzeko eta Arraunlari kalea sortzeko egindako obren ondorioz.

#### 2.1.3. Herri-etxebizitzetako edo klase ertainetako baserria mendimazelan sartuta

Kategoria tipologiko hau desberdintzen duen elementua mendi-

-mazelan sartuta dagoela da. Baldintza horrek barneko antolaketa ezaugarri bereziak zehazten ditu, azalera eta antolaketa desberdineko pisuak osatzen baititu eta eraikina mendi-mazelan sartuta dagoenez, bizigarritasun-urritasunak sortzen baititu. Horrela, kanpora hutsunerik ez duten piezak daude. Alboko eskailera duten eraikinen kasuan (Donibanen ugariak) tipologia hau sarbide-sistema desberdinak (kalera, albora edo atzealdera) antolatzeagatik bereizten da ere. Beraz, etxebizitzak maila desberdinean daude eta solairu bakoitzean antolaketa berezia dute, sarbide-motaren arabera.

## 2.2 Neurri-ezaugarrien eta gizarte-tipologiaren arabera, aurreko bi multzo tipologikoen barnean mailaka bereiztea.

Bi multzo hauetako bakoitzean hiru maila bereizten dira **oinplanoko neurri-tipologiaren** arabera.

### - **Oinplano estua eta sakonera handikoa**

(oro har, zabalerak gutxi gorabehera 4-5 m eta sakonerak 17tik 21 m-ra bitartean).

Ia mota guztietan, karkaba eta alboko eskailera duten zenbait kasutan izan ezik, barnealdera ematen duten piezak daudenez, bizigarritasun-arazoak ageri dira.

### - **Oinplano estua eta sakonera ertaina**

Mota hauetan sakonera 12 eta 17 m bitartean dago.

### - **Zabaleraren ertaineko oinplanoa**

Mota hauek, batez ere, XIX. mendekoak dira eta beren zabaleraren antzekoa da.

Aurreko maila bakoitzean, planoetan grafikoki **gizarte-ezaugarriak** bereizten dira. Horretarako, bi tipifikazio erabiltzen dira: **herri-etxebizitza** (gehienak hala dira) eta **klase ertainen etxebizitza**, ia beti XIX. mendekoa.

## 3. **Etxebizitzetarako XIX. mende amaierako eta mende honetako eraikin-tipologiaren ezaugarriak**

Askotan, eraikin hauek tipologia historikoetakoak baino partzela handiagoetan

garatzen dira eta ia beti aurreko bi partzela elkartzearen emaitza dira. Horrela, bai Donibanen eta bai San Pedron ere aurrealdeak 10etik 20 metrora bitartean dituzten eraikin ugari ageri dira. Sakonerak ere handiak izan ohi dira, beraz, solairu bakoitzean bi etxebizitza edo gehiago egon daitezke.

### **3.1 XIV. mende bukaerako eta XX. mende hasierako eraikinak: ezaugarri tradizionalekin nolabait jarraitzea.**

Bai XIX. mende amaieran eta XX. mende hasieran egindako eraikinek, bai XX. mendeko lehenengo hamarkadetan, 1925 arte, egindakoek ere, kasu batzuetan tipologia historikoen ezaugarriak jarraitu zituzten: oinplano estuak eta sakonak. Beste batzuetan, berriz, eskema modernoaren arabera egin ziren: bi tarteko erdiko eskailera, solairuko bi etxebizitza, eta barneko antolaketa ia beti ordenatuta, bizigarritasun-baldintzak oso desberdinak izan arren.

Planaren ekintzei begira funtsezkoa den azken alderdi honetan ondorengoa aipatu behar da: partzelak libreak edo erdi-libreak direnean (ia beti karkaben artean edo alboko karkabarekin), aireztapen- eta argiztapen-baldintzak egokiak izaten dira; baina tartekormen artean kokatzen direnean, barneko piezak edo patio oso txikietara ematen dituzten piezak izaten dituzte eta bizigarritasun-urritasunak tipologia zaharren antzeko ezaugarriak izaten dituzten.

### **3.2 Lehen eraikin "modernoak", 20. hamarkadatik 50. hamarkadaren amaiera arte.**

Eskema tipologiko metatua mantendu zen eta bizigarritasun-urritasunak daude.

1925-40 eta 1940-60 bitartean eraikitako eraikinen tipologiek, oro har, tipologi antolaketako ezaugarri horiek mantentzen dituzte, baina askotan 5 edo 6 solairu gauzatzen zirenez, paisaia historikoa hausten duten faktore bat sartu zuten jadanik. Alderdi honetan azpimarragarria da garai haietan Pasaia hirigintza-kontrolak ematen zituzten baimenak; adibidez, barruko antolaketa "trinkoak", patiorik gabekoak, egiten uzten zituzten; berez bizigarritasun-urritasun ikaragarriak sortzen ziren. Gaur egun oso zaila da horiek konpontzea barnean birmoldaketa garrantzitsuak egin gabe.

### **3.3 Oraingo eraikinak: hiri-eszena historikoarekin haustura**

1960-80 denboraldiko eraikinak ez dira oso ugariak, baina testuinguru historikoa erabat hausten duten tipologiak dituzte, "bloke irekiko" antolaketa arruntak dituzte eta bilbean itxuragabe sartuta daude,

inguruarekiko gehiegizko altuera eta bolumenak dituzte eta, gainera, kanpoko konfigurazioak eszena tradizionalen integratzeko edozein irizpide hartu gabe eginak daude.

Donibanen nahikoa da Bordalabordako bloke luzea, profila mailakatuta duena, aipatzea. Horrek Pasaiako multzorik baloitsuena, Platain etxeak polarizatua, puskatu egiten du. Bestalde, San Juan elizaren eta Arizabalo etxearen alboan dauden bloke trinko eta altuak ditugu. Horiek aparteko arkitektura historikoen irudia degradatu egiten dituzte.

San Pedron, oraingo eraikin horien inpaktua oraindik handiagoa da, batez ere, Herriko plazaren eszena eta itsasadarrerako hiri-fatxada puskatzen dute.

Planoetan tipologia "moderno" hauek guztiak grafikoki laburtzeko, soilik bi talde identifikatu dira, eskema tipo-morfologiko historikoekiko duten egokitzapen edo ez egokitzapenaren arabera.

### 2.1.3 ERAIKINEN BALIO ARKITEKTONIKO, HISTORIKO ETA INGURU-BALIOAK.

#### 1. Eraikinak ebaluatzeko irizpide metodologikoak

Eraikinen balio arkitektoniko nahiz historikoa eta inguru-balioa aztertu baino lehen zenbait gauza hartu dira kontuan: Pasaiako eraikinen berariazko ezaugarri tipologiko eta historikoak, ehunaren konfigurazioa eta eszena tradizionala, aldatze-maila, eraikuntza-sistemak eta garai desberdinetan hedatutako formak, etab. Horiek kontuan hartzea ezinbestekoa da balioak **zehatz-mehatz ebaluatzeko**. Hurbiltze orokorrak eta abstraktuki kodifikatutako tipifikazioak saihestu behar dira.

Eta, paraleloki, metodologia eta ebaluazio-kategoriak gauzatzeko, **Ikerketa sozio-urbanistikoak** arautzeko Aginduak eskatzen duen bezala, 278/1983 Dekretuak zehaztutako eraikinetan egindako esku-hartze motekin duen erlazioa kontuan hartu behar da.

Hau da, ebaluazio horrek bere baitan helbururik ez duela kontuan hartzen da. Bakarrik **ikuspuntu operatiboaren** barnean koherenteki sartua ikus daiteke, edo beste modu batera esanda, ez da ikerketa autonomoa, "akademikoa", eraikinetan esku-hartzeen planteamendu egokietarako ezagutza-tresna baizik.

Ikuspuntu metodologiko honekin bi eraikin-multzo nagusi bereizten dira:

- a) Neurri handiagoan edo txikiagoan interes arkitektoniko edo inguru-interesa duten eraikinak. Horiek babes- eta berreskuratze-estrategia

orokorraren barnean kokatuko lirateke.

- b) Eta berariaz baliorik ez duten eraikinak. Horiek ordezkatzeko-ekintzak kanpo utziko ez lituzketen araudien barnean kokatuko lirateke.

2. **Berariaz balio arkitektonikoa edota esanahi historikoa edo inguru-interesa duten eraikinak**

Lehenengo talde honetan lau maila bereizten dira. Horiek definitzeko modu gurutzatuan ondorengoak hartzen dira kontuan:

- **Balio arkitektoniko unitarioak**, "arkitektura jasotzat" har ditzakegun eraikin urrietan, hau da, proiektu-jardunbide diziplinarretatik eratorriak (elizak, modelo errenazentista edo barrokoetan argien kokatutako Jauregi-etxeak, Udaletxea, etab.).
- Balio arkitektonikoak ez datoz hainbeste eraikinak berez dituen ezaugarriengatik, baizik eta **hiri-multzoan** sartuta dauden moduagatik (Donibaneko plazan "herri-arkitekturako" eraikin-multzoa, esaterako).
- **Tipologiaren interesa**, ezaugarri historikoen iraun baitute (alderdi honetan ez dugu aipatzen tipologia modernoek izan zezaketen interesa, oraingo eraikinetan egindako hasierako azterketa enpirikoak edozein motatako interes autonomorik ez dutela azaltzen baitu).
- **Tipologiaren transformazio- eta aldaketa-maila eta barruko antolaketa**

Alderdi honetan aipagarria da tipologia estu eta sakon gehienetan, dituzten neurri-estutasunengatik, jatorrizko eskemak mantentzen direla: eskailera tarte bakarrekoa eta tartekormari lotuta.

Halaber, neurri handiagoko plantak dituzten beste zenbait eraikinetan gertatutako barne-aldaketa garrantzitsua ere aipatuko dugu. Antolaketa berriak neurri horiei esker egin ahal izan ziren. Hala gertatzen da –berezi onorio negatiboekin– zenbait noble-etxe zaharretan, besteak beste, Donibane kaleko 29. eta 31. zenbakietan edo Kepa Deun kaleko 44. eta 46. zenbakietan.

- Eraikin historikoetan **kanpoko konfigurazioaren aldaketa-maila** (ez dira eraikin gutxi –batez ere San Pedron– fatxada tradizionala guztiz deuseztatu dutenak edo, beste kasu batzuetan itxuragabe mantendu dutenak).
- **Tipologiaren egokitzapen funtzionalerako gaitasuna.**

Alderdi honetan, etxebizitzetarako tipologiaren kasuan, **bizigarritasun-baldintza** egokiekin etxebizitzetarako euskarri gisa tipologiaren ahalmena identifikatzean datza.

Azterketa hau oso garrantzitsua da Pasaian, tartekormen arteko tipologiak, planta estu eta sakonekoak, oso hedatuta daudelako. Eraikitako sakonera zehatz batzuetatik aurrera bizigarritasun-urritasunak sortzen dira eta oso zaila da horiek aldatzea aldaketa tipologikorik egin gabe (are gehiago, mendi-mazeletan "sartuta" dauden eraikinen kasuan).

- **Kontserbazio-egoera**, oso narriatuta daudenek, adibidez, tipologia baten kontserbazio-interesaren ebaluazioa ñabar baitezakete.

### 3. **Berez balio arkitektonikorik edo historikorik, ezta hiriguneen inguru-konfigurazioan interesik ere ez duten eraikinak**

Talde honen barruan bi maila desberdintzen dira:

- a) Batetik, "**axolagabeak**" tipifika ditzakegun eraikinak, hau da, berariaz baliorik ez dutenak, baina inguru historikoarekiko ez dira oso kontrakoak eta bizigarritasunaren ikuspuntutik tipologia egokiak dituzte edo erraz egoki daitezke.
- b) Eta, bestetik, hurrengo arrazoi batengatik edo gehiagorengatik "**negatiboak**" tipifika daitezkeenak: gehiegizko bolumena eta altuera, edota funtzioaren aldetik egokia ez den tipologia, edota kanpoko konfigurazioarekiko guztiz kontrakoa da.

Bi mailetan araudi-irizpideek kalitate arkitektoniko egokia duten eraikinez eta testuinguruan integratuta daudenez ordezkatzeari onartu beharko lukete. Baina lehenengo mailan ekintza horiek kanpoko esku-hartze publikorik gabe bideragarri izan daitezkeen bitartean (ingurunean behar den bezala sartzeko eskatutako aprobetxamendua ez bailitzateke oraingoz gehiegi aldatuko), bigarren mailan ordezkapena kasu askotan ia bideratu ezina izango da (eraikin oso berriak baitira); beste batzuetan, berriz, ordezkapena edo egokitzapena bideragarri izateko ordaina

publikoak izan beharko dituzte, bai ekonomikoak bai aprobetxamendu urbanistikoaren ordainaren bitartez.

#### 4. **Sailkapena**

Irizpide horiekin ondorengo eraikin-multzoak tipifikatu dira:

##### **4.1 Eraikin interesgarriak**

###### 1. maila:

Aparteko balio arkitektonikoa eta interes historiko eta kultural berezia duten eraikinak

Azpimailak:

- A. Eraikin erlijiosoak edo erakunde zibilak
- B. Jauregi-etxeak

###### 2. maila

Balio arkitektoniko eta historiko nabarmena duten eraikinak, multzo historikoaren konfigurazioan garrantzi handia dutenak, tipologia interesgarriekin edo aldatuta daudenak baina berreskura daitezkeenak.

Azpimailak:

- A. Jauregi-etxea edo familia-etxe garrantzitsuak.
- B. Herri-etxebizitzaren multzoa
- C. Beste zenbait tipologia

###### 3. maila

Multzo historikoaren konfigurazioan interesa duten eraikinak, balio artistiko handia dute baina ez nabarmena, eta tipologia egokiekin edo barruan berregituraketa garrantzitsua egin gabe egoki daitezkeenak.

###### 4. maila

Hiri-eszena historikoaren konfigurazioari ekarpena egiten dioten fatxadak dituzten eraikinak, nahiz eta berariaz balio historikorik ezta tipologia egokirik ere ez izan. Horregatik, aldaketa osoa eskatzen dute. Azkenik, funtzio aldetik tipologiak egokiak izan daitezke, baina ez dute

ezaugarriarik eta, beraz, bidezkoa da aldaketa baimendu edo sustatzea.

Azpimailak:

- A. Kanpoko konfigurazioa interesgarria duten erakin zaharrak, baina barneko antolaketa oso aldatuta dutenak. Ez dute balio autonomorik edo tipologia ez da egokia.
- B: Baliorik gabeko tipologia, baina funtzioaren aldetik egokia dena.
- C: Egokia ez den tipologia; funtzio eta bizigarritasun aldetik urritasun larriak ditu.

## **4.2 Baliorik gabeko eraikinak**

### S.1 maila

Berariaz balio arkitektonikorik ez duten eraikinak, baina inguru historikoan bolumetriaren aldetik integratuta daudenak. Funtzioaren aldetik tipologia egokiak dituzte.

### S.2 maila

Berariaz balio arkitektonikorik ez duten eraikinak; gehiegizko altuera edo bolumenagatik, edo funtzioaren aldetik tipologia egokia ez delako edo bizigarritasunerako urritasun larriak dituelako inguru historikoarekin bat ez datoz.

### S.3 maila

Eraikin prekarioak, estalguneak edo eraikin interesgarrietan gorputz erantsiak. Guztiek irudi arkitektonikoa itxuragabetzen dute.

Azpimailak:

- A. Eraikin prekarioak eta estalguneak.
- B. Gorputz erantsiak.

#### **2.1.4 ERAIKINEN KONTSERBAZIO-EGOERA.**

Egitura- eta eraikuntza-elementuen kontserbazio-egoeraren eta eraikinaren instalazioen egokitzapenen diagnostikoa Txostenean deskribatzen den jardunbide tipifikatuarekin gauzatu da.

Diagnostiko-sistema hau berariaz gure taldeak landu du. Horretarako, Europan eta gure



herrialdean eskarmentatu gehien duten metodoei erreparatu zaie, besteak beste, M.E.R. eta M.O.R.A. Metodoei edo Aparejadore eta Arkitekto Teknikoen Elkargoko Etxebizitza Testari.

Gure diagnostikoak Eusko Jaurlaritzaren 278/1983 Dekretuak araututako II. Maila (Eraikinen Egokitzapen Estrukturala eta Funtzionala) zehazten duten alderdi bakoitza modu bereizian aztertzen du.

Egitura- eta eraikuntza-elementu bakoitzarentzat eta instalazioetako elementuentzat lau kontserbazio- edo egokitzapen-maila kontuan hartu dira:

	Egitura- eta eraikuntza- elementuak	Suteen aurkako instalazio orokorrak eta segurtasunezkoak
BE:	Egoera ona	Egoera ona
DL:	Narriadura arina	Narriadura arinak
DM:	Narriadura ertaina	Narriadura ertainak
DE:	Narriadura ertaina	Muturreko narriadurak

Ondoren eraikin bakoitzaren diagnostikoa egitearren erabilitako Fitxa kopiatu da.

Alderdi bakoitzaren diagnostikotik abiatuta, eraikin bakoitzak duen egoera orokorraren laburpena egin da. Arestian aipatutako lau kategoriekin lau egokitzapen-maila bereizten dira.

## 2. KAPITULUA.

### **ETXEBIZITZETARAKO ERAIKINAK: ETXEBIZITZEN ERABILERAK ETA BALDINTZAK**

---

#### 2.2.1 ETXEBIZITZETARAKO ERABILTZEN DIREN ERAIKINEN EZAUGARRIAK.

- 1.- Batera hartuta, bi hiriguneetan 734 etxebizitza daude. Ia modu berean banatzen dira hirigune bitan.

#### ETXEBIZITZA-KOPURUA

Donibane 377

San Pedro 357

---

GUZTIRA 734

#### 2.- **Erabilera nagusia etxebizitzetarako duten den eraikinak**

Etxebizitzetarako erabilera duten eraikinen sailkapenean bi erabilera-maila tipifikatu bereizten ditu arauz Eusko Jaurlaritzak birgaitzeko laguntzak emateko orduan:

- **Erabilera Nagusia Etxebizitzetarako** duten eraikinak. Birgaitzeko laguntzak jaso ditzakete.
- **Etxebizitzetarako erabilera nagusi ez** duten eraikinak. Laguntza horietatik kanpo gelditzen dira.

1985eko uztailaren 17ko Aginduari jarraiki, NAGUSIKI ETXEBIZITZETARAKO ERABILTZEN DIREN eraikinak bi multzo nagusitan sailkatzen dira:

- Sestraren gainetik lau solairu edo gehiago dituzten eraikinen kasuan, eraikitako azaleraren % 70 gutxienez etxebizitzetarako erabiltzen denean.
- Bat, bi edo hiru solairuetako eraikinen kasuan, goiko solairuetatik behekoetaraino % 90 gutxienez etxebizitzetarako erabiltzen direnean.

Guztira 143 eraikin Nagusiki Etxebizitzetarako Erabiltzen dira, etxebizitzetarako erabiltzen diren eraikin gehienak (% 84), hain zuzen ere.

Multzoan hartuta, nagusiki etxebizitzetarako erabiltzen diren eraikinek (143k) 658 etxebizitza dituzte.

Beraz, etxebizitza gehienak (% 90) NAGUSIKI ETXEBIZITZETARAKO ERABILTZEN diren eraikinetan kokatzen dira, edo beste modu batera esanda, etxebizitzaren % 90, bestalde, oso altutzat jo daitekeen proportzioa, Eusko Jaurlaritzak aurrez ikusten dituen laguntzak aplikatu ahal izango diren eraikinetan kokatzen dira.

Dagozkien planoetan Nagusiki Etxebizitzetarako Erabilera duten eraikinak identifikatzen dira eta kasu bakoitzean duen etxebizitza-kopurua bereizten da.

## 2.2.2 ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK.

### 1. Etxebizitzetako urritasunen tipifikazioa

Etxebizitzetako bizigarritasun-baldintzak modu laburtuan tipifikatzeko, baldintza horietan eragin erabakigarria duten alderdiak hartu dira kontuan:

- Bizitzeko azalera
- Bizitzeko piezek duten zuzeneko argiztapena eta aireztapena
- Garbi-ikuzketa zerbitzuak
- Ur- eta saneamendu-sarearen funtzionaltasuna
- Instalazio elektrikoak R.E.B.T. deritzanera duen egokitzapena

Planoan alderdi hauek bereizita marrazten dira, eraikinen planta-tipoaren gainean. Beraz, etxebizitzetan eragina duten urritasunen ikuspuntu konplexuagoa izatea ahalbidetzen du, **barneko antolaketak eragindako urritasunak eta instalazio eta zerbitzuetako urritasunak** bereizita identifika baitaitezke. Bakoitzak, noski, obra desberdinak egitea eskatzen du.

### 2. Barneko antolaketaren ondorioz sortutako urritasunak

Barneko antolaketak eragindako urritasunei dagokienez, bi egoera desberdin identifikatzen dira:

- Bizitzeko barneko piezak fatxadetan hutsuneak dituzten beste gune batzuekin komunikatzen direnean, hau da, **alcobak**.
- **Bizitzeko piezak erabat barnekoak direnean**, oso oinplano sakonak dituzten tipologietan.

Begi bistakoa denez, egoera batek edo besteak eragindako ondorioak oso desberdinak dira: lehenengoen kasuan oso erraz konpon daiteke barnea berriz antolatzeko eskema berriak tipologiara arrazionalki egokitzen direnak eginaz. Gainera, 278/1983 Dekretuko Araudiak kasu berezietan berez onartzen ditu.

Bigarren motako piezek, berriz, obra garrantzitsuagoak egitea eskatzen dute, "tipologia metatuetan" kokatuta baitaude; beraz, bizigarritasun-egokitzapena askotan ezingo da lortu birgaitze-obren bitartez. Berriz egituratu beharko dira edo tipologiak oso desegokiak direnean eta balio arkitektoniko edo historikorik ez dutenean ordezkatu eta guzti egin beharko da (alderdi honetan, paradoxikoki, ondorengo aipatu behar da: barneko bizigarritasun-urritasun handienak mende honetako lehenengo hamarkadetan egindako eraikinetan nabari dira, batez ere, eta ez horrenbeste eraikin zaharretan).

### **3. KAPITULUA.**

#### **HORNIDURAK**

---

Bi hiriguneeek hornidura-egitura sendo samarra dute.

Duten esanahi historikoagatik eta presentzia arkitektonikoagatik, lehenengoz eraikin erlijiosoak nabarmentzen dira, ondorengo eraikitako egitura handiekin: San Juan eta San Pedroko elizak, Bonantzako Kristo Zainduarena eta Santa Anako ermita.

Eraikin zibil historikoak, berriz, urriagoak dira eta presentzia gutxiago dute. Hau industrializazio garaira arte Pasaia izan zuen gizarte-ezaugarri tradizionalen isla da.

XIX. mende amaieratik eta oraingo mendean zehar bakarkako erabilera zuten beste zenbait hornidura zibil agertuz joan dira, besteak beste, Udal Eskolak, Udal Liburutegia, Arrantzaleen Kofradia, Zaharren egoitza, Bake Epaitegia, Alkateordetza eta ondoko eraikinean lokalak eta Arraunketa Eskola, horiek guztiak San Pedron. Orain Morales Oliver kaleko 2. zenbakia duen eraikinean obretan ari dira eta erabilera sozio-kulturala emango zaio.

Donibanen bakarkako eraikinetan hornidura zibilak ez dira hain ugariak; Udaletxera, Bonantzako Kristo Zainduaren elizaren ondoan dauden eraikin narriatuetara, hiltegi zaharra zen eraikin txikira (orain erabilerarik gabe) eta Udaleko kontsultategi medikora murrizten dira.

Orain hornidura zibilak modu esanguratsuan handiagotzea aurrez ikusita dago, Udalak Arizabalo Jauregi Etxea erosi baitu.

Aipatzekoak dira ere Bortalabordan Arraunketa Eskolarako erabiltzen diren behin-behineko nabeak.

Bi hiriguneetan badaude zenbait hornidura beste erabilerak dituzten eraikinen beheko solairuetan edo pisuetan kokatzen direnak, besteak beste, Gizarte Ongizate Departamentua San Pedron, Udaleko Musika Eskolako lokalak eta beste zenbait jarduera sozio-kultural Donibane kaleko 26. eta 28. zenbakietan, 58. zenbakian administrazio-lokalak, 61. eta 70. zenbakietan erretiratuen lokalak, 136. zenbakian Udaleko Zerga Bilketarako bulegoak eta 114. eta 97. zenbakietan beste zenbait administrazio-zerbitzu.

Berriaz duten funtzio sozio-kulturak eta aisialdirako izateagatik hornidurazkotzat hartu behar diren beste jarduera-mota batzuk ere aipatu behar ditugu: kirol-elkarteez eta gastronomi elkarteez ari gara.

Azkenik, Donibanen nahiz San Pedron partidu politikoekin lotuta dauden zenbait lokal aurkitzen dira. Horiek jarduera desberdinak egiten dituzte, ez bakarrik politikoak, sozio-kulturalak ere.

## 4. KAPITULUA.

### ERAIKINEN JABETZA-MODUAK

---

#### 2.4.1. JABETZA PRIBATUKO ERAIKINAK.

##### 1.1 Jabetza-moduak

Jabetza pribatua duten ia eraikin guztiak etxebizitzak dituzten eraikinei dagozkie.

Jabetza-modu nagusia **Jabetza Horizontala** da (guztizkoaren % 66,4). Suposa daitekeen bezala, sistema hau azken hamarkadetako ia eraikin guztiei dagokie, baina baita eraikin zaharrei ere, jatorrian bakarrarenak zirenak eta etxebizitzak alokatu zituztenak; zatiketa horizontala egin eta pisuak eta lokalak saldu ostean, erregimen honetara aldatu ziren (gogora dezagun 1960az gerozko eraikinak, Jabe Komunitateen erregimena nagusitzen hasten den garaia, bakarrik guztiaren % 8 direla, beraz, erregimen honetan dauden eraikin gehienak lehen beste jabetza-modua zutela ondoriozta daiteke).

Azpitarratzekoa da sistema hau San Pedron baino (% 62,5 bakarrik) zertxobait hedatuagoa dagoela Donibanen (eraikinen % 69), nahiz eta lehenengo hirigune honen eraikinak, oro har, bigarrenekoak baino berriagoak izan.

**Jabe bakarra baina etxebizitzak alokatuta dituzten eraikinak** soilik % 20ko proportzio ahulera iristen dira. Donibanen (% 16) baino ugariagoak dira San Pedron (% 25); gertakari hau, batetik, bi hiriguneetan jabetza horizontalaren proportzio desberdinarekin erlazionatzen da eta, bestetik, Donibanen familia-jabetzak duen hedadura handiagoarekin, ondoren azaltzen den bezalaxe.

**Familia-jabetza unitarioa** duten eraikinek ehuneko esanguratsua (% 9) lortzen dute, familiabakarreko eraikinen presentziarekin bat, bai tipologia historikoetan, bai berrietan ere. Bere hedapena zertxobait handiagoa da Donibanen San Pedron baino (% 10 eta % 7, hurrenez hurren): Datu hau bi hiriguneek duten hiri-ezaugarri desberdinen ondorioa da ere.

##### 1.2 Birgaitzeko estrategian jabetza-moduen eragina

**Ikuspuntu operatibotik** jabetzaren egitura honek abantailak eta eragozpenak ditu. Hain zuzen ere, **jabe bakarra eta etxebizitzak alokatuta dituzten eraikinetan** gaur askotan oso zaila gertatzen da birgaitze-ekintzak planteatzea, sarritan "errenta zaharrak" baitituzte. Baina, epe luzera, edukitze-erregimen honen zorrotasuna gaudituz doan heinean, ekintzak jardunbide eraginkorragoen barnean sartu ahal izango dira, finka jabearen zuzeneko erabakiaren menpe baitago.

**Jabetza horizontaleko eraikinetan**, berriz, birgaitzeko ekintza arinak eta konponketak **jabe bakarra eta etxebizitza alokatuetako eraikinetan** baino askoz bideragarriagoak izan daitezke orain. Baina erregimen horretan dauden eraikinek birgaitze-obra garrantzitsuak edo barnea birmoldatzeko ekintzak –dagokion jabetza-egituraren aldaketarekin– eskatzen dituztenean, jabeen artean derrigorrezko akordio legalak lortzearen, kudeaketa-jardunbide konplexuei aurre egitea beharrezkoa izango da.

#### 2.4.2. JABETZA PUBLIKOA EDO INSTITUZIONALA DUTEN ERAIKINAK.

Jabetza pribaturik ez duten eraikinak 23 dira, eraikin guztien % 13.

Eraikin hauetako gehienek (14, hau da, guztizkoaren % 60) udal-jabetza dute.

Jabetza-motaren arabera, hurrengo talde ugariena erlijio-eraikinena da (6, hau da, % 26).

Gainerako eraikinak (3) hainbat erakunderenak dira, besteak beste, Portuko Obra Batzordearenak eta beste zenbait erakunderenak.

## 5. KAPITULUA.

### **BIZTANLEEN EZAUGARRIAK ETA ETXEBIZITZEN BALDINTZAK**

---

#### 2.5.1. SARRERA.

Gune historikoetan biztanleak aztertu ostean, demografi atzerakada egoera dagoela deskribatzen dute guztiek. Bizilagunen zahartze azkarra atzerakada honen azalpenik argiena da. Ildo horri jarraiki, atzerakada horrek oso ondorio negatiboak ditu hirietako higiezinaren ondasuna kontserbatzeko eta, gainera, auzo horien gizarte-narriadurara (Gizarte Ehuna ahuldu egiten da, bizikidetasuna...) bultzatzen du. Honezkeroko fenomeno honek jarraituko duelakoan, hiriguneen etorkizuna hipotekatu egingo du. Horrela, erabilera eta gizarte-harremanetan tradizioz hain konplexu eta aberatsak ziren espazioen babesaren arriskuan dago, hainbat faktore bateratzen baitira: biztanle-kopurua jaitsi egiten da eta, ondorioz, zahartu ere; jarduera tertziarioak nagusitzen dira eta etxebizitzaren prezioek gora egiten dute; eraikinak utzi eta narriatu egiten dira; azkenik, kokagune zehatzetan biztanleen herri-klaseak gizarte-estatus altuagoa duten beste biztanleek ordezkatzen dira.

Hain zuzen ere, Plan Berezi bat idaztearen helburuak, ahal den neurrian, kokagune zehatzean, kasu honetan San Pedro eta Donibaneko hirigune historikoetan, fenomeno negatibo horien guztien lotura arintzea izan beharko du. Ildo horri jarraiki, neurri eta ekintza publikoak planteatzeko orduan biztanleek duten garrantzia kontuan hartzea beharrezkoa da. Biztanleen ezaugarri demografikoak eta sozio-ekonomikoak ezagutzea ezinbesteko lehen pausoa da; horregatik, hurrengo orrialdeetan garatzen saiatuko da. Azterketarako lurralde-oinarritzat Plan Bereziak mugatutako eremuak (Pasaiari dagozkion bi hirigune historikoak) hartuko dira eta konparatzeko Pasaiako udalerriko eta Gipuzkoa probintziako datuak erabiliko dira. 1991ko Biztanle Erroldak bigarren mailako iturri erabilia osatzen du. Honen gainean altxatzen da txostenaren egitura guztia.

#### 2.5.2. BIZTANLEEN EZAUGARRI DEMOGRAFIKOAK.

##### 2.1. Populazioaren eboluzioa.

Aztertutako lurralde-eremu bakoitzaren ibilbide demografikoa oso desberdina da, hurrengo koadroan ikus daitekeen bezala.



### 1. KOADROA. ZUZENBIDEZKO POPULAZIOAREN EBOLUZIOA (1970-1991).

	PASAIA	PASAI DONIBANE	PASAI S. PEDRO	GIPUZKOA
1.981	20.756	1.026	1.091	694.731
1.986	19.552	1.031	945	689.222
81-86 GEHIT. (%)	-5,8	0,5	-13,4	-0,8
1.991	18.314	1.037	786	676.488
86-91 GEHIT. (%)	-6,3	0,6	-16,8	-1,9

Iturria: INEren izendegia, Udal Errola eta Biztanle eta Etxebizitza Erroldak. Berariaz landuta.

Oro har, nagusi da populazioaren atzerakadarako joera, Pasai Donibanen izan ezik. Donibane da erakunde bakarra 1991n 1981ean baino biztanle-kopuru handiagoa duena. Probintzian giza kideak oso eskas galtzen dira. Zenbaki negatibo hauek azaltzeko bi faktore konbinatu behar dira: ugalkortasuna murriztu egin da eta gero eta inmigrante gutxiago datoz. Hala eta guztiz ere, biztanleen atzerakada-erritmoak Pasaian jadanik garrantzitsuak dira eta hartutako bi denboraldietan kopurua antzekoa da. Joera horretan eragina izan dezake ugalkortasuna jaisteaz eta inmigrazio-fluxu txikiagoez gainera, Pasaiaren kokapenak Donostialdea konurbazioan. Ondorioz, azken urteotan izan den barneko espazio-banaketa prozesuak eragina izan du.

Bi hirigune historikoen eboluzio demografikoa zeharo desberdina da. Pasai Donibanek hartutako denboraldietan egonkortasun demografiko sendoa ageri du, gertakari honen bidez badirudi populazio-erakunde honek gainerako udalerria baino endogenoagoa den lurralde-unitate gisa funtzionatzen duela, besteak beste, ondorengo arrazoientatik:

- Kokapen geografiko oso isolatua.
- Biztanle autoktono proportzio handiagoa izatea (San Pedron gertatutakoaren aurka, krisialdian ez dira beren jaioterrietara bueltatu).
- Biztanleen zati handi batek jatorrizko udalerrian bizitzen jarraitzeko interesa du.

Pasai San Pedron hirigune historikoetan nagusi den joera betetzen da: biztanle-kopurua jaitsi egiten da eta populazioa zahartu eta hirigintza-narriadura ageri da. 1981 eta 1991 bitartean jaitsi den biztanle-kopuruarekin bakarrik hamar urtetan kideen % 25 galdu da. Atzerakada-joera sendo hau zenbait faktore elkartzerakoan azaltzen da, besteak beste:

- 80 eta 90 urteen bitartean Pasaian lanpostu asko galdu dira eta San Pedron bizi diren biztanleei larriki eragiten die. Horrek herrialde horretan bizi diren zenbait gizarte-sektoreetan emigrazio-prozesua sortu du. Kontuan hartu behar da biztanle-kopuru garrantzitsua San Pedron 50 eta 60ko hamarkadetan kokatu zela. Estatuko beste herrialdeetatik etorri ziren arrantza, siderometalurgia eta ontzi-eraikuntzaren sektoreetako industria indartsuek bultzatuta. Garai hartan industria horiek San Pedro-Trintxerpe gunean kokatu ziren, baina krisi ekonomikoak jota eta lanerako hautabideak aurkitu ezinik (batez ere, helduenek) beren jatorrizko herrietara bueltatzea aukeratu dute.
- Populazio-galera honi San Pedroko beste zenbait sektore aberatsagoetan sortutakoak erantsi behar zaizkie. Horiek beste udalerrietara (batez ere Donostialdeako guneeetan kokatuetakora) bizitzera joatea erabaki dute, bizitzeko kalitate eta ekipamendu-hornidura hobeak eskaintzen baitituzte.

## 2.2. Sexuka eta adinka biztanleen egitura.

Sexuka eta bost urteko multzoak eginez adinka biztanleen banaketa gauzatu ostean, populazioaren egoera demografikoari dagokion argazki moduko irudia lor daiteke. Une zehatz batean (1991n) urteetan zehar biztanleekiko eragina izan duten fenomeno demografikoen isla izango litzateke. Hilkortasunaren, migrazioen eta jaiotza-ugalketaren eragina ikus daiteke. Ondorengo koadroek eta bere adierazpen grafikoek (populazio-piramideek) eremu egitura demografikoari dagokionez batan eta bestearen arteko desberdintasunak adierazten dituzte.

2. KOADROA. PASAI DONIBANEN ETA PASAI SAN PEDRON POPULAZIOAREN EGITURA SEXUKA ETA ADINKA (1991).

ADINA	PASAI DONIBANE			PASAI SAN PEDRO		
	GIZONEZ-KOAK	EMAKU - MEZKO-AK	GUZTIRA	GIZONEZ-KOAK	EMAKU-MEZKO-AK	GUZTIRA
0-4	1,4	1,8	3,3	1,7	0,6	2,2
5-9	2,3	1,6	4,0	0,6	1,0	1,6
10-14	3,4	2,6	6,0	2,9	2,0	5,0
15-19	3,1	3,7	6,8	3,3	3,4	6,6
20-24	5,4	4,7	10,1	4,1	4,2	8,2
25-29	5,0	5,3	10,3	4,3	3,2	7,4
30-34	3,5	3,3	6,8	3,6	3,5	7,1
35-39	3,2	1,9	5,1	2,8	1,5	4,3
40-44	3,5	2,6	6,1	2,8	3,0	5,9
45-49	2,2	2,6	4,8	2,8	3,0	5,9
50-54	1,9	2,3	4,2	2,7	2,5	5,2
55-59	3,4	4,5	7,9	3,3	3,5	6,8
60-64	3,1	3,5	6,6	2,8	4,2	7,0
65-69	2,8	4,1	7,0	2,7	4,3	7,0
70-74	1,8	2,0	3,9	2,4	4,3	6,6
75-79	0,7	2,3	3,0	1,6	4,2	5,7
80-84	0,7	1,9	2,6	1,0	3,8	4,8
85 ETA +	0,5	1,1	1,5	0,7	1,9	2,6
GUZTIRA	47,9	52,1	100,0	46,0	54,0	100,0

Iturria: 1991ko Biztanle Errolda. Berariaz landuta.

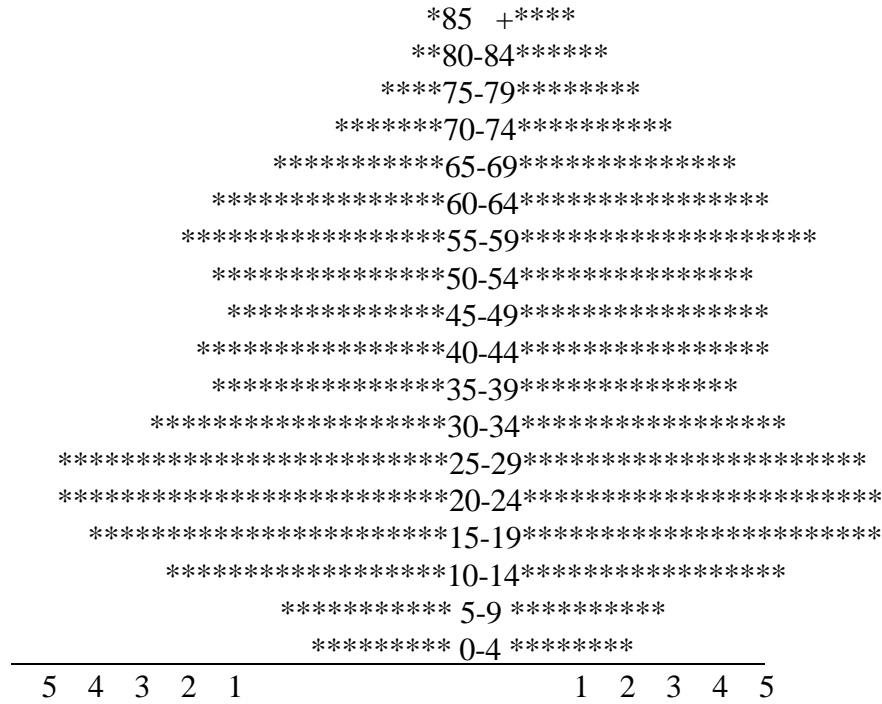
3. KOADROA. PASAIAKO UDALERRIAN ETA GIPUZKOA PROBINTZIAN POPULAZIOAREN EGITURA SEXUKA ETA ADINKA (1991).

ADINA	PASAIA			GIPUZKOA		
	GIZONEZ-KOAK	EMAKU - MEZKO-AK	GUZTIRA	GIZONEZ-KOAK	EMAKU-MEZKO-AK	GUZTIRA
0-4	1,8	1,6	3,5	2,1	2,0	4,1
5-9	2,2	2,0	4,1	2,7	2,6	5,3
10-14	3,5	3,3	6,8	3,9	3,7	7,5
15-19	4,6	4,5	9,1	4,5	4,2	8,7
20-24	5,0	4,6	9,6	4,3	4,1	8,4
25-29	4,9	4,3	9,2	4,2	4,0	8,2
30-34	3,7	3,3	7,0	3,9	3,8	7,7
35-39	2,9	2,8	5,7	3,5	3,5	7,0
40-44	3,1	3,2	6,3	3,6	3,5	7,1
45-49	2,7	3,1	5,8	3,1	3,1	6,3
50-54	2,9	3,0	5,9	2,7	2,7	5,4
55-59	3,4	3,8	7,2	3,0	3,0	6,0
60-64	2,9	3,1	6,0	2,6	2,8	5,4
65-69	2,1	2,8	5,0	2,0	2,4	4,4
70-74	1,4	2,0	3,4	1,3	1,9	3,1
75-79	0,8	1,6	2,4	0,9	1,6	2,5
80-84	0,4	1,2	1,6	0,5	1,1	1,7
85 ETA +	0,2	0,8	1,0	0,3	0,8	1,0
GUZTIRA	48,9	51,1	100,0	49,2	50,8	100,0

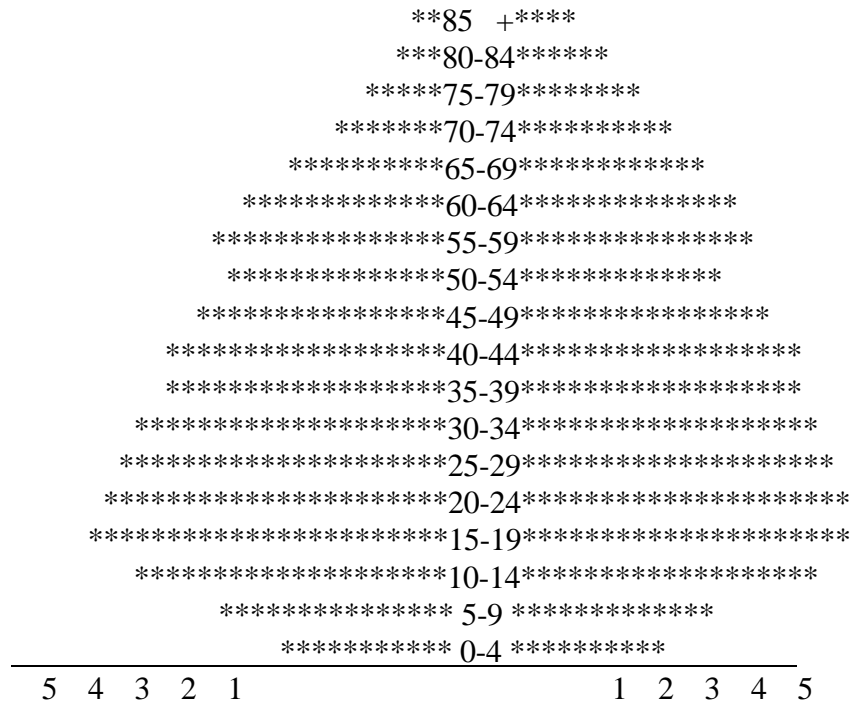
Iturria: 1991ko Biztanle Errolda. Berariaz landuta.



PASAI AKO POPULAZIO-PIRAMIDEA. 1991.



GIPUZKOAKO POPULAZIO-PIRAMIDEA. 1991.



Populazio-piramide bakoitzari erreparatuz gero, aztertutako lurralde-eremuen artean desberdintasunak ezartzea ahalbidetzen du, batez ere, zahartze demografikoari dagokionean. Zahartzea askoz nabariagoa da bi hirigune historikoetan, nahiz eta San Pedron nabarmentasun handiagoa izan.

Pasai Donibanen piramideak oinarrian duen estutasuna azpimarra daiteke, hau da, ugalkortasuna murriztu egin denez, haur-kohorte berriak, kopuruari dagokionez, oso murrizak dira; gazteen taldeek (batez ere, 20 eta 29 urte bitartekoek), berriz, kide-kopuru handia dute, Europako mendebaldeko herrien eremuan jaiotza-tasak handiak ziren garaian jaiotakoak baitira. Azpimarragarria da ere 45etik 54 urtera bitarteko kohorteetan piramideak duen "hozkada" handia. Hori 40ko hamarkadan, guda osteko denboraldian, biztanle gehienek bizitzeko zituzten zailtasunak bultzatuta, jaiotzak zorrotz jaistearen isla izan daiteke. Azkenik, zahartze demografiko esanguratsua ikus daiteke; azpimarragarriak dira 55 eta 69 urte bitarteko kohorteak, batez ere. Horrek esan nahi du hurrengo urteetan zahartzeko joera indartu egingo dela, 55 eta 64 urte bitartean dituzten pertsonen 65etik gorakoen lerroa betetzen duten neurrian.

Pasai San Pedro zahartze-fenomenoa diferentzia handiz neurri handienez jasaten duen eremua da. Gertakari hau indartu egiten da haur-kohorteak oso murrizak baitira. Bi faktore hauek eremua krisi demografiko egoeran uzten dute, hau da, belaunaldi zaharrak ordezkatzeko zailtasunak ez dago kide berrien bolumen nahikoa, beraz, ezin daiteke ziurta. Gainera, zahartzea etorkizunean indartu egingo da, 65 urtetik gorako kohorteek bizi-itxaropen handiagoa baitute eta 55 eta 64 urte bitarteko kohortea oso handia baita.

Pasaiako piramidea hirigune historikoetakoa baino orekatuagoa dago eta zahartzeak eragin txikiagoa du. Dena dela, biztanleak zahartzeko joera etengabea jarraitzen da, fenomeno hau Europako mendebaldeko gizarte guztietara zabal baitaiteke. Herrialde hauetan ezaugarri komunak dira jaiotzak jaitea (populazioaren piramidea oinarrian estutu egin da) eta 65 urtetik gorako taldeak gehitzea biztanleek duten bizi-itxaropen handiagoagatik.

Azkenik, probintziako kasua zahartzeari dagokionez inpakturik txikiena duena da, biztanleak oso orekatuta daude eta oinarria estutzea eta zaharren kohorteak handitzea txikiagoa da. Dena dela, etorkizunerako joera hurrak jaitea eta 65 urtetik gorakoak gehitzea da, nahiz eta fenomeno horren magnitudea eta inpaktua aztertutako bi hirigune historikoetan baino txikiagoa izango den.

4. koadroan hainbat indizeri erreparatuz, 4 lurralde eremuetan egoera demografikoa ikus daiteke.

#### 4. KOADROA. ADIERAZLE DEMOGRAFIKOAK. 1991.

EREMUAK	HAUR I.	ZAHARTZE I.	MENPEKOT. I.	ORDEZKATZE I.
DONIBANE	13,3	18,0	31,3	135,3
SAN PEDRO	8,8	26,7	35,5	303,4
PASAIA	14,4	13,4	27,8	93,1
GIPUZKOA	16,9	12,7	29,6	75,1

Iturria: Biztanle eta Etxebizitza Errolda. Berariaz landuta.

Haurren indizeak (guztizko biztanleen gainean 15 urtetik beherakoen proportzioak) kontuan hartutako lurralde-eremuetan desberdintasunak ageri ditu: hirigune historikoen kasuan mailak oso baxuak dira, batez ere, San Pedron. Justu alderantzizkoa gertatzen da zahartze-indizearekin (guztizko biztanleen gainean 65 urtetik gorakoen proportzioarekin). Datu hori koherentea da, bi indizeek zahartze demografiko maila nabarmena azaltzen baitute bi hirigune historikoetan. Muturreko egoera, zalantzarik gabe, San Pedron gertatzen da ordezkatzeko indizeak (64tik gorako pertsona-kopurua haur-kopuruarekiko) adierazten duen bezala: ehun hurreko 303,4 zahar daude. Atzerakada demografiko egoera argia da hau, oraingo biztanleak ordezkatuak izango direla ezin baita ziurtatu. Azkenik, menpekotasun-indizeak (ekoizten ez duten biztanleak ekoitz dezaketenekeko) handiagoa da ere bi hirigune historikoetan. Zaharren taldea ugaria denez, erraz orekatzen du haurren ordezkaria beren egitura demografikoetan, hurrenez hurren.

#### 2.3. Biztanleen ikasketa-maila.

5. koadroak aztertutako lurralde-eremuetako biztanleek duten gaitasun akademikoa azaltzen du.

#### 5. KOADROA. 10ETIK GORAKO BIZTANLEEN IKASKETA-MAILA. 1991.

MAILAK	DONIBANE	S. PEDRO	PASAIA	GIPUZKOA
ANALFABETOAK	0,4	1,6	1,3	1,1
IKASKETARIK GABE	16,3	8,8	12,1	7,9
LEHEN MAILAKOAK	48,6	54,5	51,4	42,9
BIGARREN MAILAKOAK	26,0	25,9	27,4	40,0
GOI MAILAKOAK	8,5	9,1	7,8	8,1



GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0
---------	-------	-------	-------	-------

Iturria: Biztanle eta Etxebizitza Errolda. Berariaz landuta.

Pasaiako udalerria eta Gipuzkoako lurralde historikoa erkatzen baditugu, ikasketamailan desberdintasuna dago probintzia-eremuaren alde. Horrela, Gipuzkoan 10 urtetik gorako biztanleen ia % 50ak gutxienez bigarren mailako titulazioa badu, ehuneko hori gutxi gorabehera % 35era jaisten da udalerraren kasuan. Ikasketarik ez duen subjektuen proportzioa (analfabetoak eta ikasketarik gabekoak), berriz, altuagoa da Pasaietan. Lurralde historikoan % 10era ez da iristen titulazio akademikorik ez duen pertsonakopurua.

Aztertutako bi eremuei dagokienez, azpimarratzekoa da Pasai San Pedroko biztanleek dute ikasketamaila handiagoa, ikasketarik ez duten pertsona-indize baxua dagoen neurrian. Lehen mailako titulua dutenak oso ugariak dira (% 50etik gora). Nabarmentzekoa da ere goi mailako titulua dutenen proportzioa, guztietatik altuena, hamar urtetik gorako biztanle guztietatik % 9,1. Pasai Donibanen biztanleen ikasketamaila udalerriko batez bestekoaren azpitik dago eta azpimarragarria da ikasketarik ez duen multzoaren presentzia (% 16,3), nahiz eta nolabaiteko ikasketa-polarizazioa dagoen, goi mailako tituluak dituztenak udalerriarekin konparatuz ugariak diren neurrian.

#### 2.4. Biztanleen ezaugarri sozio-profesionalak.

Atal honek Erroldaren zenbait aldagai aztertzea du helburu biztanleria aktibo eta lanean diharduenaren ezaugarriak azaltzeko. Horrela, gainera lurralde-eremu bakoitzean dagoen gizarte-egitura konparatu ahal izango da.

### 6. KOADROA. JARDUERA- ETA LANGABEZI TASAK. 1991.

EREMUAK	JARDUERA-TASA			LANGABEZI TASA		
	GIZONEZ-KOAK	EMAKU-MEZKOAK	GUZTI-RA	GIZONEZ-KOAK	EMAKU-MEZKOAK	GUZTIRA
DONIBANE	55,6	27,0	40,7	15,2	30,8	20,6
S. PEDRO	63,6	29,1	44,3	20,9	28,1	23,6
PASAIA	55,3	28,0	41,4	18,8	33,0	23,8
GIPUZKOA	55,9	29,1	42,3	13,6	25,6	17,8

Iturria: 1991eko Biztanle eta Etxebizitza Errolda. Berariaz landuta.

6. koadroan ikus daitekeenez, lan-merkatuan parte-hartzea oso desberdina da sexuaren arabera. Horrela, emakumezko aktiboak ez dira inoiz % 30era iristen, gizonezkoak lan-merkatuan duen partaidetzarekin konparatuz, oso azpitik. Dena dela, emakumezkoen jarduera-indizeak gehitu egin dira azken urte hauetan eta joera honek hala jarraituko du

etorkizunean, nahiz eta bi sexuen tasak berdintzeko oraindik denbora beharko den. Jarduera-tasei dagokienez, eremu batzuen eta besteen arteko desberdintasunak ez dira aipagarriak, kasu batean izan ezik: Pasai San Pedroko gizonezkoen tasa % 60tik gorakoa den bakarra da. Gogoratu beharra dago bere populazio-piramidean haurren ordezkartza oso urria zela, nahiz eta zahartze-indizea oso handia izan. Hori ñabar daiteke zaharren kopuru gehiena emakumezkoak direla esanez. Hau da, lanerako adinean dauden gizonezkoak eremu honetan proportzio aldetik nabarmendu egiten dira eta horrela azal liteke gizonezkoen jarduera-indize handiago hori.

Langabezi tasak berriro ere sexuen arteko desberdintasuna agertzen du. Ez da bakarrik emakumezko aktiboen indizea txikiagoa, horietatik proportzio esanguratsua dago lanik aurkitzen ez duena. Egoera hori larriagoa da Pasaiako udalerrian: hirutik emakumezko bat langabezian dago. Indizerik baxuena Gipuzkoakoa da; bertan lautik emakumezko bat dago langabezi egoeran. Bi hirigune historikoak egoera ertainak azaltzen dituzte udalerriarekiko eta probintziarekiko. Pasai Donibane da emakumezkoen langabezi tasa handiena duena: biztanleria aktiboaren % 30etik gorakoa.

Gizonezkoen kasuan, langabezia txikiagoa da, baina esanguratsua da ere. Langabeziak jotako udalerrian aurkitzen dugun gertakaria errepikatzen da. Gipuzkoarekin konparatuz, Pasaiak probintziarekiko bost puntu goitik dagoen langabezi tasa du. Horren gaintetik daude ere bi hirigune historikoetako indizeak. Dena dela, indize honi dagokionez Pasai Donibanek du posiziorik aldekoena, % 15,2, ez baita gehiegi aldentzen probintzian langabeziarekiko dagoen portaeratik.

Laburbilduz, industri eta arrantza-sektorearen krisiak Pasaiako biztanleen lan-mailan larriki eragin du. Langabeziak biztanleria aktiboaren % 20ari baino gehiagori eragiten die. Gertakari hau bi hirigune historikoetan errepikatzen da.

KATEGORIAK	DONIBANE	S. PEDRO	PASAIA	GIPUZKOA
ENPRESABURUAK	4,8	3,0	3,0	5,1
AUTONOMOAK	12,5	16,2	11,1	12,0
KOOPERATIBISTAK	1,5	2,6	2,3	5,2
BEHIN BETIKO SOLDATAPEKOAK	61,8	59,0	58,6	57,2
BEHIN-BEHINEKO SOLDATAPEKOAK	15,5	16,2	22,8	18,0
FAMILIA- LAGUNTZA	2,7	0,0	0,8	1,1
BESTE EGOERA	1,2	3,0	1,5	1,4
GUZTIRA	100,0	100,0	100,0	100,0

Iturria: 1991ko Biztanle eta Etxebizitza Errolda. Berariaz landuta.

Probintziarekiko Pasaiako udalerrria eta hirigune historikoak erkatuz, ondorengo gaiak aipa daitezke: batetik, udalerrriaren eremuan maila sozio-ekonomiko txikiko biztanleak daude, oso gutxi dira enpresaburuak eta asko behin betiko eta, batez ere, behin-behineko soldatapekoak (% 22,8, probintziako batez bestekotik ia 5 puntu gora). Egoera Pasai Donibanen desberdina da. Bertan azpimarratzekoa da enpresaburuen proportzioa, Gipuzkoaren antzekoa, alegia. Gertakari hau, neurri batean, krisi ekonomikoa behin eta berriro jasan duen langileak lan-irteera moduan norberak bere enplegua sortu duela interpreta daiteke; ildo horri jarraiki, komertzio, ostalaritza eta abarreko sektoreetan enpresa txikiak eratu dituzte. Aipagarriak dira ere behin betiko soldatapekoak, lanean diharduten biztanleen % 61,8. Eremu guztietan indizerik handiena da. Aldagaiei dagokienez, Pasai San Pedrok udalerriri gehiago hurbiltzen zaizkion balioak azaltzen ditu. Hirigune honetan nabarmena da autonomoen (% 16,2) eta behin betiko soldatapekoen (% 59) presentzia. Enpresaburuak, berriz, urriagoak dira.

---

**III. ZATIA**  
**PLANAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

---

### III. ZATIA

---

## PLANAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

---

### 1. KAPITULUA.

---

#### IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

---

Izenak berak adierazten duen bezala, planak helburu orokortzat du hiriguneak **osoan birgaitzea**. Horretarako, ondorengoak sustatu behar dira batera:

- Eraikin narriatuak birgaitzea eta etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hobetzea.
- Orain dagoen orube-kopuru txikian edo pixkana baldintza egokiak ez dituzten babesik gabeko eraikinak ordezkatzeko gauzatuko diren eraikin berriek hirigintza-koherentzia eta ezaugarri arkitektonikoak izatea.
- Hiriguneetako ezaugarri historikoekin bat, hiri-espazio libreen ezaugarriak egokitzea.
- Oinarrizko hiru ekintza-lerroren bitartez hiri-eszena egokitzea: eraikin historiko interesgarrien fatxadak eta kanpoko elementuak eraberritu, fatxadak berritzeko eta itxuragabeko elementuak deuseztatzeko obren bitartez oraingo eraikinak testuinguru tradizionalan integratzea eta eraikin berrien kanpoko konfigurazioen konposizio, forma eta estetikazko baldintzak zehaztea.
- Herriaren ezaugarriak hobetzea. Horretarako, zirkulazioa eta aparkalekuak modu egokiagoan arautu eta egonaldirako, oinezkoak mugitzeko eta abarrerako espazioak egokitu beharko lirateke.
- Hornidura publikoak indartzea.
- Jarduera ekonomikoak, bai produktiboak, baita turismo eta ostalaritzari lotutakoak ere laguntzea.

Ondoren, bereizita, alderdi hauetako bakoitzean irizpideak eta helburuak azalduko ditugu eta, horretarako, ondorengo eskema jarraituko dugu:

#### 1. ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK

- 1.1 Interes arkitektonikoa nahiz historikoa eta inguru-interesa duten eraikinetan ekintzak egiteko irizpideak.

1.2 Balio arkitektonikorik nahiz historikorik ezta ingurugiro-baliorik ere ez duten eraikinetan ekintzak egiteko irizpideak.

1.3 Eszena historikoa larriki itxuragabetzen duten eraikin eta elementuak deuseztatzearen edo ordezkatzearren ekintzak egiteko irizpideak.

2. **ESPAZIO LIBREETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.**

3. **TALDEKO HORNIDUREKIKO EKINTZA-IRIZPIDEAK.**

## 2. KAPITULUA.

### ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK

---

#### 3.2.1 ERAIKINETAN EKINTZAK: BIRGAITZEA, ERALDATZEA, BERRIZTATZEA.

Planaren ekintza-ikuspuntuak hiru oinarritzko azterketa-lerroren ondorioak bateratzen ditu:

Lehenengoz, **eraikinen balio arkitektoniko eta historikoak aztertzea**. Honekin lehenengo desberdintasunak ezar daitezke: batetik, maila batean edo bestean balio horiek aurkezten dituzten eta, horregatik, zaintze-neurriak behar dituzten eraikinen artean; eta, bestetik, balio horietatik batere ez duten eraikinen artean, ingurune maila barne, halaber, maila guztietan, "neutrotzat" edo "axolagabetzat" har ditzakegun eraikinetatik hasi eta "negatiboak" edo "kontrakoak" diren eraikinetaraino.

Bigarrenez, eraikinen **tipologia eta barneko egitura-antolaketa aztertzea**, alde batera utzita interes arkitektoniko eta historiko maila edo interesik eza. Ekintza-arauak definitzeko, alderdi honetan ondorio erabakigarriak betebeharreko bizigarritasun-baldintzekiko **tipologiaren egokitzapenari edo ez-egokitzapenari** buruzkoak izango dira. Aurreko azterketa-lerroan bezala, "egokitzapen eskala" bereiziko da: tipologia egokietatik edo erraz egoki daitezkeenetatik hasi (adibidez, urritasunak bakarrik barneko antolaketatik eratorriak direnak) eta egokiak ez izategatik egokitzapen konplexua edo atzerazina dutenetaraino. Azken hauek eraldatze osoa beharko dute.

Hirugarrenez, **eraikinen egitura- eta eraikuntza-ezaugarriak eta beren kontserbazio-egoera aztertzea**. Horiek osatzeko bukatuen, zerbitzuen eta norberaren etxebizitzetako instalazioen baldintzak aztertzen dira.

Zein dira azterketa-lerro horiek elkartzetik sortzen diren azalpenak?

Berehalako ohartarazpen bat ondorengoari dagokio: hutsegitea litzakete Planaren planteamendu guztiak **eraikinaren birgaitzearen** irizpide baten inguruan, bere zentzu zorrotzean, biratzea.

Hau da, ekintzak ez dira bideratu behar eraikinek izan zituzten jatorrizko baldintzak, narriadura edo eraldaketan ondorioz galdutakoak, "lehengoratzera" edo "berreskuratzerazera".

Hain zuzen ere, nahiz eta Pasaiako eraikin zahar gehienek birgaitzeko teknikak eta metodoak planteatzea egokia egiten duten ezaugarriak izan, beste askok ekintza konplexuagoak, "barneko kirurgiak", behar dituzten baldintzak dituzte; beraz, maila handiagoan edo txikiagoan eraldatu egin beharko lirakeke.

Eraikin hauek dira, batez ere, oinplano estu eta sakonak dituzten tipologiakoak, tartekorma artean eta mendi-mazelan sartuta daudenak. Donibanen kokatzen dira gehien bat.

Neurri-ezaugarri horiek eraginkortasun oso txikiko barneko antolaketak eragiten dituzte; gainera, oraindik zailagoak dira eskailera sartuta baitute (oinplano oso murrizta duten eraikinetan eskailerek azalera erabilgarriaren zati esanguratsua betetzen dute). Ezinbestez logelak eta bizitzeko beste zenbait pieza zuzeneko aireztapen eta argiztapenik gabe dituztenez, oso bizigarritasun-baldintza urriak dituzte.

Gogora dezagun alderdi honetan **etxebizitzaren aireztapen eta argiztapen naturalen baldintzak** aztertu genituenean, % 33k **muturreko urritasunak** eta % 22k **urritasun ertainak** dituztela egiaztatu ahal izan genuela. Eraikinen tipologiak aztertzen dituen Ikerketa Sozio-Urbanistikoko Planoei bizigarritasun-baldintzen ikuspuntutik erreparatzen badiegu, etxebizitzaren oinplano-tipo bakoitzean bizitzeko barne-piezak identifikatuz, arazo honen garrantzia ebalua dezakegu.

**Egokiak ez diren eraikinetan** zer ekintza-mota garatu beharko dira?

Hartu beharreko jardunbidea lehenengoz eraikiaren balio arkitektoniko eta historikoaren baitakoa izango da.

**Tipologiak egokiak ez dituzten eraikinek**, balio arkitektoniko eta historikoak dituztenean, noski, barruko eraldaketak ezaugarri tipologiko tradizionalekin bat (adibidez, oinplano estu eta sakonak dituzten eta tartekormen artekoak diren eta mendi-mazelan sartuta dauden eraikinetan barneko eraldaketa egitekotan, hobe litzateke tarte bakarreko eskailerak erabiltzea eta mazelaren norabidean igotzea) egin beharko dira.

Baina Ikerketa Sozio-Urbanistikoan azpimarratu zen bezala, bizitzeko urritasun horiek ez dute eragina soilik eraikin historikoetan, mende honetako eraikinetan ere. Azken horiek, gainera, kanpoko konfigurazioa kontserbatzea justifikatzen duten baliorik ez dute.

**Urritasun tipologikoak dituzten eraikin berri hauek** bi eraikuntza-jarraibideri erantzuten diete:

- Batzuetan, lehen zeuden beste batzuei ordezkatzeko dieten eraikinak dira eta, nolabait esateko, "herentzia" gisa partzeraren oinplano eta formaren edota mendi-mazelan sartuta egotearen ondorioz urritasun tipologikoak jaso dituzte.
- Besteetan, berriz, partzelaren kokapenagatik eta neurriengatik eraikinaren barneko antolaketa egokia izan zitekeen, baina garaiko Udal Ordenantzek zuten laxotasuna aprobeztatuz, gainaprobeztatze-irizpideak erabilita gauzatu ziren.



Batzuetan nahiz besteetan barneko antolaketaren bidez arazo horiek konpontzea eta kanpoko konfigurazioa mantentzea inkongruentea litzateke. Bai teknikoki, bai arkitektonikoki zentzu handiagoa du **ordezkapena** egiteko baimena emateak (kasu batean izan ezik: egitura egokia eta instalazio eraginkorrak dituen eraikina da eta neutralizazioa egitea ekonomikoki justifikatuta dago).

Planak zehaztutako **ordezkatze**-baimen hori, noski, ezin daiteke orokorra izan, aldezturik xehetasunez eraikin berriaren baldintzak ikusi gabe; beraz, egokitasun tipologikoa, ehun eraikian modu koherentean sartzen dela eta kanpoko irudia bermatu beharko dira.

### 3.2.2 ERAIKIN BAKOITZAREN BALDINTZA BEREZIAK KONTUAN HARTZEA.

Zer esan nahi du planteamendu honek? Oinarrian, eraikin berrien baldintzak arautzeko (esaterako, eraikigarritasun-koefiziente tipifikatuak aplikatzea, edo patio, eskailera, sakonera, eta abarrerako eraikin guztientzat neurri-arau orokorrak ematea), araudi abstraktu eta orokorrak egitearen baliabidea saihestea beharrezkoa dela. Hautabide horren ordez kasu bakoitzean "Proiektu Ordenantzak" deritzenen bidez eraikinaren baldintza zehatzak zehazten saiatu beharko dugu. Abiapuntua irizpide orokor batzuk lirateke, baina berezituak eraikinez eraikin.

Eraikin bakoitzarentzat **arau berezi horiek**, besteak beste, ondorengo alderdiak hartuko dituzten kontuan:

- Partzelaren ezaugarri zehatzak.
- Ondoko eraikinekin duten erlazioa. Oinplano berriko ekintzen bitartez ondoko eraikin historikoen baldintzak (babes-araudiaren eragina dutenak) hobetzeko aukerak aztertu beharko dira beti.
- Topografian sartzea; beraz, mendi-mazeletan kokatuko diren eraikin berrien baldintzak arreta bereziz zehaztea eskatuko du.
- Hiri-eszena hurbilak, ia beti kanpoko konfigurazioaren antolaketa orientatzeko eta, bereziki, fatxadak formalizatzeko, iradokizun nahikoak emango dizkigu.
- Egokienak diren jarraibide tipologikoak (adibidez, patioen posizioa eta ezaugarriak, beharrezkoak direnean, eskailerako guneak sartzea) etab.

Honek ez du esan nahi Plana "Proiektu Orokor" moduko bilakatu behar denik eta, beraz, ekintza berriak egingo dituzten arkitektoen "diseinu askatasuna" erabat murriztuko

duenik.

Bakarrik ondorengo adierazten du: multzo historiko batean proiektatzeko modua formako alderdietan hedadura berriko hiri eremuetan baino arau-baldintza zorrotzagoetan kokatu behar dela.

Gero eta pentsatuago eta egokituagoak diren arau-baldintzak, multzo historikoan eraikin berria proiektatzeko orduan izan behar den ikuspuntu bakarretik (**testuinguruan sartzearen** ikuspuntutik) ezaugarri arkitektonikoa lortzeko aukerak handiagoak izango dira. Baina ikuspuntu horrek zenbait orientabide onartzen dituela azpimarratu behar da: jakitun izanik egindako "**jarraipenez**" hasita, bere lengoaia tradizionalekin, ingurune horiek "**interpretatu**" edo "**aipamena**" egiteraino, baina oraingo sentikortasun arkitektonikoaren ikuspuntutik.

Irizpide berak aplikatuko dira, noski, dauden orube edo espazio librean gainean eraikitako eraikin berrien kasuan, hiri-bilbea "berriz antolatzeko" edo "josteko" eraikin berriak sartzea egokitzen hartzen denean.

### 3.2.3 ERAIKIN BABESTUEN ETA BABESIK EZ DUTENEN ARTEKO DESBERDINTASUN OROKORRA

Araudiek ezartzen dituzten ondorioetarako, eraikin bakoitzaren berezitasun zehatzetan oinarritutako metodologia eraikin-multzoan bi arautze-sistema bereizteren barruan kokatzen da. Bi sistema horiek oso ondorio desberdinak izango dituzte obra baimenduak edo kanpo gelditzen direnak tipifikatzeko, ekintza-irizpideak eta mugak ezartzeko eta jabeen eskubide eta betebeharrak zehazteko. Arautzeko bi sistema horiek, batetik, **babes-arauek dituzten eraikinak** eta, bestetik, arau horietatik kanpo gelditzen diren eraikinak bereiztean oinarritzen dira. **Eraikin Babestuak** eta **Babesik Gabeko Eraikinak** izenez ezagutzen dira, hurrenez hurren.

Ondoren Plan Bereziak multzo orokor bakoitzari eta bakoitzean zehazten den sailkapen-mailei aplikatzen dizkien arautze-irizpideak azalduko ditugu.

### 3.2.4 INTERES ARKITEKTONIKOA NAHIZ HISTORIKOA ETA INGURU-INTERESA DUTEN ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK BABES-ARAUDIA DUTENEAN.

Ikerketa Sozio-Urbanistikoak eraikinei buruz egindako azterketek balio historikoak, arkitektonikoak eta inguru-balioak dituzten eraikinak babestu eta berreskuratzeko estrategia bat lantzea ahalbidetzen dute. Estrategia ondorengoak xehetasunez ezagutzeko datza: egitura-ezaugarriak, jatorrizko tipologia eta orain duen barneko antolaketa eta

kanpoko konfigurazioa.

Eraikin-multzo honen barnean –Eusko Jaurlaritzaren Birgaitze Dekretuko 13. artikulua aipatzen duen moduan kontserbatu behar diren eraikinen katalogoa osatzen dutenak– ekintza baimenduak edo kanpo gelditzen direnak arautzeko, gure irizpideak hiru kategoria ezartzera orientatzen dira:

## 1. Babes Osoko Eraikinak

- 1.1 Talde honek, Planak P1 Maila gisa tipifikatzen duena, aparteko balio arkitektonikoa eta interes historiko eta kultural berezia duten eraikinak biltzen ditu.
- 1.2 Talde honetan eraikin gutxi sartzen dira: 8 Donibanen eta 1 bakarra San Pedron. Donibanen Udaletxea, aparteko balioa duten zenbait Jauregi Etxe eta San Juan eliza dira; San Pedron, berriz, eliza.
- 1.3 Eusko Jaurlaritzaren Birgaitze Dekretuaren irizpidearen arabera, oro har, eraikin hauetan lehentasuna duen obra-mota **Eraberritze Zientifikoa** izango da; hala eta guztiz ere, Jauregi Etxeren batean, barnealdea oso eraldatuta dagoenez, C kategoriako Eraberritze Iraunarazlea egiteko obrak behar dira.

## 2. Kanpoko konfigurazioan Babes Osoa eta barneko antolaketan Egitura Babesa behar duten eraikinak.

- 2.1 Talde honek, Planak P2 Maila gisa tipifikatzen duena, ondorengo ezaugarriak dituzten eraikinak biltzen ditu: balio arkitektoniko eta historiko nabarmena, multzo historikoaren konfigurazioan garrantzi handia, tipologia interesgarriak edo eraldatuta daudenak, baina berreskura daitezkeenak.
- 2.2 Talde honetan, batez ere, Jauregi Etxeak edo Familia Etxea garrantzitsuak, baita balio tipologiko nabarmena duten herri-gizarteko tipologiaren eraikinak ere sartzen dira.

Donibanen 15 eraikin inguru daude, besteak beste, Platain, Txulotxo, Camara Jauregi Etxeak, zenbait etxe-zubi eta familia aipagarrien beste zenbait etxe, baita taldeko etxebizitza-eraikin batzuk, esaterako, Donibane kaleko 130., 134., 93., 95., 99., 96. eta 100. zenbakiak.

San Pedron kategoria honen barnean sartutako eraikinak 7 izango dira, hala nola hirigune honetan oraindik dirauten nobleen etxe edo familia aipagarrien etxe urriak, adibidez, Kepa Deun kaleko 22., 24., 32. (Blas de Lezo jaio zen etxea), 44., 46. eta 19. zenbakiak eta Torreatzeko 4. zenbakia.

- 2.3 Oro har, eraikin hauetan egin beharreko obrak **Eraberritze Iraunarazlerako**

izango dira: aldatuak izan ziren edo desagertu ziren elementu zehatzak, bolumetrikoak eta tipologikoak berriz ezarriko dira.

Laburbilduz, gogora dezagun Eraberritze Iraunarazlea egiteko obratzat ondorengoak hartzen direla:

- Balio arkitektoniko berezirik ez duen eraikin baten gainean esku-hartzea, baina banaketa bertikalen ezaugarri tipologikoengatik edo partzelan duen kokapenagatik ondare eraikinaren barnean dago.
- Elementu tipologikoak errespetatzea.
- Eraikuntza-elementuak gotortzea, eraberritzea eta berriztatzea, baldintza higieniko-sanitarioak lortzeko elementu berriak sartzea.
- Gehigarri degradatzaileak deuseztatzea.

Behar diren kasuetan, barruak berriz egituratzeko eta husteko baimenak emango dira, osoak eta guzti, betiere antolaketa berria tipologia historikoarekin bat badator eta, oso interesgarria denean, eraikuntza-material eta -jardunbide tradizionalak erabiltzen badira.

Adibidez, Kepa Deunen 44. eta 46. zenbakiak dituzten eraikinak, oso zaharrak eta jatorrizko balio garrantzitsua dutenak, orain auri-egoera eta barneko nahiz kanpoko konfigurazioa oso eraldatuta dutenak, antolaketa tipologikoa eta kanpoko jatorrizko irudia bueltatzeko obren bitartez berreskuratzea proposatzen da eta irizpideek eraberritzearenak izan beharko dute (beste alderdiren artean, jatorrizkoen antzekoak diren egitura- eta eraikuntza-sistemak erabiltzea esan nahi du: habeteria eta forjaketak egiteko egurra edo egurra-metalak sistema mistoak, kanpoko arotzeria eta balaustreak egurrezkoak, etab.).

### **3. Kanpoko konfigurazioa eta barruko konfigurazioaren oinarritzko elementu tipologikoak babestuta dituzten eraikinak.**

3.1 Talde honek, Planak P3a Maila gisa tipifikatzen duena, fatxadak hiri-eszena historikoaren konfigurazioan zerikusia duten eraikinak biltzen ditu; barneko egiturak, berriz, ez du balio tipologiko edo arkitektoniko berezirik, baina egokia da bizigarritasun- eta erabilera-baldintzei dagokienez edo egoki daiteke eraldatzeko ekintza partzialak egitearen bitartez.

Kasu hauetan, barruko egitura mantentzeko nahiz berriz egituratzeko baimenak eman ahal izango dira, betiere amaierako tipologia funtzio aldetik egokia bada eta testuinguruko baldintza historikoetara modu koherentean egokitzen bada. Dena dela, barruko elementu tipologiko interesgarrien posizioak, formak eta

neurriak errespetatu egin beharko dira.

3.2 Kategoria honetan 20 eraikin Donibanen eta 6 San Pedron biltzen dira.

3.3 Aipatu den bezala, eraikin hauetan, oro har, **Eraberritze Iraunarazle, Iraunarazte eta Gotortze**, eta **Berrizatze** ekintzak egiteko baimenak emango dira.

Baina ekintza horiek, mailarik handiengan ere, eraikinaren egoerak hala justifikatzen duenean, barrukoa guztiz "hustuta", zehatz-mehatz babestuta dauden elementu tipologikoak (eskailerak, forjaketak, etab.) berriz jarri beharko dituzte.

#### 4. **Bakarrik kanpoko konfigurazioa babestu behar duten eraikinak**

4.1 Talde honek, Planak P3b maila gisa tipifikatzen duena, fatxadak hiri-eszena historikoaren konfigurazioan laguntzen duten eraikinak biltzen ditu. Kasu honetan barneko egiturak ez du balio tipologiko edo arkitektoniko aipagarriarik, baina bizigarritasun- eta erabilgarritasun-baldintzak ez dira egokiak eta bakarrik eraldaketa garrantzitsuak egin ostean, egoki daitezke.

Kasu honen barruan sartzen dira, batez ere, etxebizitzetarako eraikinak, oinplano estuak eta oso sakonak dituztenak, bizitzeko aireztapenik eta argiztapenik gabeko piezak dituztenak. Horrengatik guztiarengatik ezinbestekoak dira barne-ereldaketarako ekintzak egitea, barneko patioak egitea eta garrantzi handiko beste zenbait obra egitea.

Egoera honen barnean kokatzen dira ere gutxieneko oinplanoa duten eraikinak, beste finka batekin gehitze-jardunbideak aurrez ikustea egokitzen jotzen dira eraikin-mota hauetan.

4.2 35 eraikin sartzen dira, Donibanen 26 eta San Pedron 9. Donibanen gehiago egotearen arrazoia asentamendu-baldintzetan aurkitu behar da: mendi-mazelan "sartutako" eraikinen lerro zabalean, alegia.

4.3 Bizigarritasun-baldintza egokiak lortzeko, eraikin hauek betiere barruko antolaketa eraldatzea eskatzen dute. Horrengatik, guztietan **Berriztapen**-obrak egiteko baimenak emango dira; barrukoa "husteko" baimena ematera irits daitezke nahiz eta zenbait lotura tipologikoekin, adibidez, eskaileraren kokapen eta egitura-ezaugarriak, etxebizitzaren antolaketa, eta abar. Noski, **iraunarazte**- eta **gotortze**-ekintzak egiteko baimenak ere emango dira, berehalako arazo funtzionalak ebazteko eta bizigarritasun edo egitura-segurtasuna hobetzeko.

### 3.2.5 BALIO ARKITEKTONIKO ETA HISTORIKORIK NAHIZ INGURU-BALIORIK EZ DUTEN ERAIKINETAN, KATALOGAZIOTIK KANPO GELDITZEN DIRENETAN, EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Berez balio arkitektoniko eta historikorik edo inguru-baliorik ez duten eraikinek dauden eraikinetatik proportzio nabarmena (ia % 50) osatzen dute.

Bereizketa garrantzitsua dago hiru egoeraren artean:

- a) Bolumentrikoki inguru historikoan integratuta dauden eraikinak eta, gainera, tipologia funtzional egokiak dituztenak.
- b) Gehiegizko bolumen eta altueragatik bat ez datozen eraikinak.
- c) Tipologia funtzional egokia ez duten eraikinak eta, ondorioz, bizigarritasun-urritasun atzerazinak sortzen dituztenak.

Araudiek ezartzen dituzten ondorioetarako, talde hau **Babesik Gabeko Eraikinak** izenez, NP siglaz, tipifikatzen da. Hiru talde bereizten dira eta arestian aipatu ditugun hiru egoerekin bat datoz:

- NPc
- NPe
- NPi

#### 1. Bolumentrikoki integratuta dauden eta tipologia egokiak dituzten eraikinetan ekintzak egiteko irizpideak.

Eraikin hauek NPc maila gisa tipifikatzen dira eta gutxi gorabehera guztizkoaren herena dira: 37 Donibanen eta 28 inguru San Pedron, beraz, gutxi gorabehera % 30 eta % 37, hurrenez hurren.

Eraikin-multzo honentzat araudi-irizpide orokorrak hauek dira:

- a) Obrak arautzeko bi kontzeptu ezartzea: **ekintza orokorrak edo oso garrantzitsuak** eta **ekintza partzialak edo txikiagoak**.

**Ekintza orokorrak** izango dira eraikin guztian edo gehienez eragina duten obra garrantzitsuak.

**Ekintza partzialak** edo txikiagoak eraikinaren edo etxebizitzaren elementu berezietan bakarrik eragina dutenak edo eraikuntza edo ekonomiaren aldetik garrantzi gutxi dutenak izango dira.

Ekintza-mota batzuk eta besteak bereizteko bi araudi-jardunbide erabiliko dira batera:

- Eduki tekniko-konstruktiboen arabera, obraren izaera zehaztea.
- Obren kostua. Ildo honi jarraiki, ekintza orokortzat hartuko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat indarrean dagoen Moduluaren % 40 gainditzen dutenean.

- b) Idatzizko eta marrazkizko arauen bitartez oraingo kanpoko konfigurazioa (fatxada, estalkia, etab.) berrizatzeko baldintzak ezartzea, testuinguru historikora egoki daitezen.

Batzuetan egokitzapen hori garrantzi txikiko obrekin egin ahal izango da, beste batzuetan, berriz, aldaketa oso garrantzitsuak beharko dira, besteak beste, hutsuneak edo gorputz irtenak berriz antolatzea, estalkiak berriz diseinatzea, etab.

- c) Eraikinetan **Ekintza Orokorrak kanpoko egokitzapenarekin** lotzea.

Hau da, eraikin batean birgaitzeko edo berriz egituratzeko ekintza orokorra planteatuko balitz, baimena ematearren obrek kanpoko konfigurazioa egokitzeko beharrezkoa dena kontuan hartzea eskatuko litzateke, Planaren Konposizio eta Forma Baldintza orokorren eta eraikin bakoitzaren Arau Berezien arabera.

Gure iritziz, erakinen "kanpoko egokitzapena" erregulatzeko araudia obra-mota hauek egiteko aurrez ikusitako dirulaguntzekin lotu beharko da, bere kostua eraikinaren "barnerako" proiektatutako Ekintza Orokorraren kostuekin proportziorik ez duenean. (pentsa dezagun, esaterako, egoera on samarrean dagoen eraikin batean. Birgaitzeko edo berrizatzeko obra orokorrak proiektatuko dira, baina abiapuntuko egoera onagatik ez dute oso kostu handia izango; kanpoko egokitzapenaren kostua, berriz, oso garrantzitsua da. Argi dago kasu hauetan dirulaguntza-sistema publikoa aurrez ikusi beharko litzatekeela eta arazoia eszena historikoa berreskuratzeko laguntza eskuratzea litzateke).

## 1 Obra baimenduak eta kanpo gelditzen direnak

Oro har, eraikin hauetan **birgaitzeko** eta **ordezkatzeko** ekintzak egitearren baimenak emango lirateke.

Dena dela, arestian aipatu den bezala, Ekintza Orokorrak egingo balira, kanpoko konfigurazioa testuinguru historikoari egokitzeko eskatuko litzateke.

## 2. Gehiegizko bolumen edo altueragatik bat ez datozen erakinetan ekintzak egiteko irizpideak.

Talde honetan, NPe siglez sailkatuta, 9 eraikin sartzen dira, Donibanen eta San Pedron ia zati berdinean banatuta, nahiz eta proportzio aldetik ugariagoak izan azken hirigunean (gutxi gorabehera % 3 Donibaneko % 7arekiko).

Erakin hauentzat Planak duen helburua, noski, inguru historikoan integratzea da; beraz, ekintzak betiere bolumena edo altuera murriztera bideratuta izango dira, horrek bideragarritasun-zailtasunak izan arren.

Araudiaren ikuspuntutik, arazo honen abstrakzioa egin zitekeen, "paperean" eraikina ordezkatu edo berriz egituratzearen, bolumen edo altuera-baldintza berriak ematearen bitartez Planaren helburuak beteko bailirateke.

Baina Plana **lanerako tresna** denez, ezin gintezke forma hutsezko "irtenbide" horretara muga.

Lanerako ikuspuntu honetatik, gure hiriguneetan hiri-berrantolaketaren azken helburua lortzearen, araudi-jardunbide egokiena zein den aztertzeko eraikin bakoitzaren ezaugarriak bakarka kontuan hartzea oinarritzkoa da.

Ildo horri jarraiki, hasteko bere **hiri-kokapenagatik** duen eragina bereizi behar dugu, gune batzuek hirigunearen irudi historikoaren ikuspuntutik garrantzi txikiagoa baitute; beste kokapen batzuek, berriz, aparteko garrantzia dute (lehenengo eremu-moten artean daude, besteak beste, Viuda de Passaman edo Herriko Plazan dauden eraikinak, batez ere, oraingo eraikinez osatuta daudenak eta, beraz, oso altuak direnak eta neurri handian egoera atzerazina osatzen dutenak. Bigarren eremu-moten barruan daude, adibidez, Kepa Deuneko lehenengo zenbakiak, San Pedro elizaren ondoan daudenak, alegia).

Bigarren motako eremuetan, hain zuzen ere, hiriguneen eszena historikoan aparteko eragina dutenetan, ordezkapenaren edo berriztapenaren bitartez eraikinen integrazio bolumetrikoak lortzeko ekintzak sustatzearen mekanismo publikoak aurrez ikustea beharrezkoa izango da. Zalantzarik gabe, mekanismo horiek euskarri ekonomikoak izan beharko dituzte, dirulaguntza edo salbuespen moduan, baina zuzeneko esku-hartzeetan ere oinarri daitezke, eraikinaren garrantzi errealak hala justifikatzen duenean eta orduan guztia edo zati bat erosi beharko da.

## 3. Obra baimenduak edo kanpo gelditzen direnak

Argi dago erakin hauetan **Lehentasunezko Ekintza**-mota **ordezkapena** izango dela. Inguru historikoko ezaugarriei egokituta. Altuera gutxiagoko konfigurazio berria lortu beharko da.



Horrekin ez da esan nahi eraikin hauek iraunarazteko edo konpontzeko baita etxebizitzetan legeko Bizigarritasun Maila lortzeko eskatutako birgaitzea ere egiteko baimenak emango ez direnik.

### 3.2.6 BARNEKO TIPOLOGIA EGOKIA DUTEN ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.

Talde honek, NPi Maila gisa sailkatzen dena, berez balio arkitektonikorik ez duten eraikinak biltzen ditu, tipologiak ere ez dira egokiak eta bizigarritasun-baldintza urriak sortzen dituzte.

Guztira 6 eraikin dira Donibanen eta 7 San Pedron, hirigune bakoitzaren guztizkoaren % 5 eta % 9, hurrenez hurren.

Eraikin-multzo honetan oinarrizko irizpidea funtzio- eta bizigarritasun-baldintza egokiak lortzeko eraldaketa egitea da.

Helburu hau lortzeko betiere teknikaren eta ekonomiaren aldetik ekintza garrantzitsuak egin beharko dira, bai **berriztatzeen** bitartez, bai **ordezkatzeeen** bitartez ere. Horregatik, lehenengo bidean, **berriztatzean**, Planaren Konposizio eta Forma Baldintzekin bat fatxada eta kanpoko konfigurazioa egokitzea ere eskatuko da. Bigarren bidean, berriz, alde aurretik suposatzen da eraikin berria Baldintza horien arabeko kanpo-antolaketa izango duela.

### 3.2.7 ANTOLAKETATIK KANPO DEKLARATUTAKOETAN ETA BESTE ZENBAIT ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.

Legeak ezartzen dituen ondorio guztiekin **Antolaketatik Kanpo** deklaratzeko proposatzen da bakarrik **bat ez datozen eraikinak**, inpaktu negatiboa oso larria denean eta oso narriatuta daudelako, edo bete gabe daudelako, edo Gauzatze Unitatean halaberrez eraldatu behar direlako epe laburrean ordezkatzeko bideragarria den kasuetan.

Eraikin edo elementu eraikien multzo honen barruan hiru maila bereizten dira:

- Beste eraikin egokiagoz ordezkatzeko eraitsi behar diren eraikinak. FS Maila
- Espazio libreak lortzeko eraitsi beharreko eraikinak. FE Maila.

Lehenengo multzoan, FSn, 8 finka sartzen dira, gehienak San Pedron. Bigarren multzoan, FEk, berriz, 3 finka biltzen ditu, bi Donibanen eta bat San Pedron.

Beste eraikin egokiagoz ordezkatzeko Antolaketatik Kanpo dauden eraikinen artean azpimarragarria da Kepa Deuneko 48. zenbakian dagoen eraikina. Duen kokapen estrategikoagatik, hirigunearen irudian kontrakotasun larria sortarazten du.

Antolaketatik Kanpo deklaratu diren gainerako eraikinak, batez ere, San Pedron **fatxadak itsasadarrera ematen duten beheko solairuetan egindako gehigarriak** dira eta , oro har, jatetxeak eta tabernak handiagotzeko egin dira. Baina beste eraikin-mota batzuk ere sartzen dira, besteak beste, ontziratzeko tokiko komunak eta mendi-mazelan sartuta dauden eraikinen atzealdeko estalune edo biltegien zenbait eranskin.

Kasu horietan guztietan **ordezkapenik egin gabe eraistea** aurrez ikusia dago.

### 3.2.8 BEHEKO SOLAIRUETAKO GORPUTZ ERANTSIAK.

Donibanen ugariak dira beheko solairuetan gorputz erantsiak itsasadarrera ematen duten fatxadetan. Gehienak jatetxeetako jangela gisa edo elkarteetako egongela-gune gisa erabiltzen dira.

Eraikin erantsi horiek ia beti ingurunearekin bat ez datozen eraikuntza-ezaugarriak azaltzen dituzte.

Oro har, eraikinaren jatorrizko fatxada eta itsasadarraren aurrealdeko irudi historikoa berreskuratzeko elementu horiek desagertzea desiragarria izanik, arrazoi sozial eta ekonomikoengatik Plan Bereziak bere gain hartzen du mantentzearen interesa.

Hala eta guztiz ere, elementu "gehigarri" eta "arin" izaera, ez-iraunkorra, azpimarratzeko

konposizio- eta bukatu-irizpide batzuekin egokitzea gomendatzen da; beraz, kanpoko konfigurazioa, batez ere, kristalez osatutakoa izango da eta antolaketa eraikinaren fatxadako modulazioarekin bat etorriko da. Estalkiak arinak izango dira, beira, kobre edo zinkekoak eta "gardentasunaren" irudia eta, era berean, eraikinarekiko "independentzia" indartuko dituzte.

---

**ERAIKINEN EZAUGARRIAK**

---

Eraikin babestuak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
P1	8	1	9
P2	13	7	20
P3a	20	6	26
P3b	26	9	35

<b>GUZTIRA</b>	<b>67</b>	<b>23</b>	<b>90</b>
----------------	-----------	-----------	-----------

Babesik Gabeko Eraikinak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
NPc	37	28	65
NPi	6	7	13
NPe	4	5	9

<b>GUZTIRA</b>	<b>47</b>	<b>40</b>	<b>87</b>
----------------	-----------	-----------	-----------

Antolaketatik Kanpoko eraikinak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
FE	2	1	3
FS	2	6	8

<b>GUZTIRA</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>11</b>
----------------	----------	----------	-----------

Orubearen gainean eraikin berria	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
-------------------------------------	----------	-----------	---------

E	5	5	10
---	---	---	----

<b>ERAIKIN-KOPURUA</b>			
<b>GUZTIRA</b>	<b>123</b>	<b>75</b>	<b>198</b>

---

**ERAIKINEN EZAUGARRIAK**

---

Eraikin babestuak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
P1	% 12	% 4	% 10
P2	% 19	% 31	% 22
P3a	% 30	% 26	% 29
P3b	% 39	% 39	% 39

---

<b>GUZTIRA</b>	<b>% 74</b>	<b>% 26</b>	<b>% 100</b>	<b>% 45</b>
----------------	-------------	-------------	--------------	-------------

---

Babesik Gabeko Eraikinak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
NPc	% 79	% 70	% 75
NPi	% 13	% 17	% 15
NPe	% 8	% 13	% 10

---

<b>GUZTIRA</b>	<b>% 54</b>	<b>% 46</b>	<b>% 100</b>	<b>% 44</b>
----------------	-------------	-------------	--------------	-------------

---

Antolaketatik

Kanpoko Eraikinak	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
FE	2	1	3
FS	2	6	8

---

<b>GUZTIRA</b>	<b>% 36</b>	<b>% 64</b>	<b>% 100</b>	<b>% 6</b>
----------------	-------------	-------------	--------------	------------

---

Orubearen gainean

Eraikin berria	DONIBANE	SAN PEDRO	GUZTIRA
----------------	----------	-----------	---------

---

<b>E</b>	<b>% 50</b>	<b>% 50</b>	<b>% 100</b>	<b>% 5</b>
----------	-------------	-------------	--------------	------------

---

**ERAIKIN-KOPURUA**

---

<b>GUZTIRA</b>	<b>% 62</b>	<b>% 38</b>	<b>% 100</b>	<b>% 100</b>
----------------	-------------	-------------	--------------	--------------

---

### **3. KAPITULUA.**

#### **ESPAZIO LIBREETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK**

##### **3.3.1 SARRERA.**

Planaren beste oinarrizko helburuetako bat espazio libreen bilbe anitza birgaitzea, egokitzea eta gaitzea da. Hori guztia Ikerketa Sozio-Urbanistikoan azaldu ditugun urritasunak gainditzeko egingo litzateke.

Espazioen bilbe horrek dituen desberdintasun morfologiko eta funtzional nabarmenekin bat, ekintzak hainbat proiektu-ikuspunturen barruan kokatu beharko dira,.

Horrela, abiapuntutzat gutxienez ondorengo proiektu-ikuspegi bereziak planteatu beharko genituzke:

##### **3.3.2 KEPA DEUN ETA DONIBANE KALE HISTORIKO TRADIZIONALAK EGOKITZEA.**

Zalantzarik gabe kale hauek beren nortasun historiko eta morfologikoari jarraiki, tratamendu bateratua egitea eskatuko dute.

Ekintzaren barruan kale horietako "zeharkako sistemak" egokitzea edo berriztatzea ere sartu beharko da. Hau da, Donibanen mendi-mazeletan sartuta dauden baserrietarantz eramaten duten eskailerak eta karkabak, baita itsasadarrarekin kontaktuan jartzen diren karkabak ere tratatu beharko dira. Kepa Deun kaleko "zeharkako sistemetan" ekintzak ez dira hain garrantzitsuak izango, elementu gutxiago baitaude, nahiz eta horrekin ez adierazi esanguratsuak ez direnik.

##### **3.3.3 PLAZETAN ETA DONIBANEN JATORRI HISTORIKOA DUTEN EGONALDI-GUNE TXIKIAGOETAN ESKU-HARTZE BEREZIAK.**

Espazio hauek Donibane eta Kepa Deun kaleetako "bizkarrezurrei" alboetan lotzen zaizkie edo kale horiek zabaltzen direnean sortzen dira, beraz, tratamendua bi kaleetakoekin behar bezala lotu beharko da.

Adibidez, ondorengoak azpimarratuko genituzke: Umilategiko plazatxoa, San Juan eliza kokatzen den plataforma, Santiago plaza, Bonantzako Kristo Zainduaren aurrealdeko plazatxoa, eta abar. San Pedron, berriz, Herriko eta Morales Oliver plazak, eta pilotalekuaren ingurunea albo batean eta ontziratzeko tokiaren plaza beste albo batean.

Toki hauetan, aurreko irizpidearekin batera ekintzak espazio horiek osatzen dituzten eraikinen irudi historikoa balioetsi beharko du. Dena dela, diseinu-planteamendu desberdinak hartuko dira inguru aldeztatik dagoenaren eta kontserbatu beharreko elementu gehiago edo gutxiagoren arabera.

Adibidez, begien bistakoa dirudi Donibaneko Santiago plazan eta San Pedroko Herriko plazan tratamendu kualitatiborik ez dagoenez (espazio erabilgarriak dira soilik), hasieran behintzat, diseinurako San Juan elizako plataforman baino askatasun handiagoa dagoela, bigarren hau harrizko lauzaz osatutako zolaketa historiko sendo eta baliotsuaz estalia baitago. Beraz, San Juan elizako plataformaren kasuan nahikoak dira konpontzeko eta berriz jartzeko ekintzak, trazaduraren berritze txiki batzuekin batera.



## 1 PLANAREN PROPOSAMEN BEREZIAK

### Santiago Plaza

Planak hirigintzaren ikuspuntutik ondorengo ezaugarri nagusiak dituen proposamena zehazten du, hau da, **egituratzeko** izaera **edo** izaera **loteslea** duena:

- Plaza oinezkoentzako espazio publiko bihurtzea, ibilgailuentzako aparkalekurik gabe (zama-lanak izan ezik).
- Kioskoa deuseztatzea, balio historikorik ez duela uste baitugu.
- Egonaldietarako zolatzea eta egokitzea.

Planak irizpide hauek Plazaren tratamendu formalerako **irudi adierazgarriarekin** osatzen ditu. Laburbilduz, ezaugarri hauek ditu:

- Harrizko lauzaz zolatzea. Ehundura edo kolorea oso gutxi aldatuz Pasaiaiko itsasadarraren geografia "marratzuko" da.
- Pilotalekua mantentzea. Plaza denetik bereizteko lauzadura desberdina jarriko da.
- Itsasadarra "marrazten" duen lauzaduran lurrean sartuta zenbait argi txiki ezartzea ekialdetik mendebalderainoko norabidean. Planta biribilak edo brontzezko plaka biribilak. Bide Laktea eta Erdi Aroan Pasaian horrenbeste eragina izan zuen Santiagoko Bidea gogoraraziko zituzkeen. Elementu horiek itsasadarrean jarraituko lukete "pavas" deritzenen bitartez eta motibo bera errepikatuko litzateke. Horrela, itsasadarraren pasabidearen ideia azpimarratuko litzateke.
- Azkenik, itsasadarrean kiosko bat jartzea planteatzen da. Kioskorako sarbidea egurrezko pasabide arina litzateke. Kiosko hori, batez ere, eguneroko egonaldiak egiteko tokia litzateke. Horretarako, Donibaneko fatxadetara, itsasadarrera eta San Pedrorra batera begiratzeko eskaintzen dituen aukera zoragarriak aprobetxatuko lirateke.

Azken alderdi honek arrazoibide batzuetan aurkako zenbait ikuspuntu edo zalantza sortarazi ditu.

Bakarrik **adierazpena** dela eta guretzat interesgarria eta erakargarria dela azpimarratu nahi dugu, **baina Planak ez du lotesletzat hartzen**. Erabaki eraginkorra Udalari dagokio, hark Plaza Hiritartu eta Egokitzeko Proiektua

gauzatzea erabakitzen duen unean.

### 3.3.4 "PUNTASERAKO BI PASEALEKUAK" EGOKITZEA, HIRIGUNEEN EGITURA LINEALA LUZATZEN BAITUTE.

Espazio hauek paisaiaren balio izugarria dute, biztanleek gozatzeko interes handikoak dira eta jarduera turistikoari begira oso erakargarriak dira ere; beraz, ekintzak ez du ohiko ikuspuntua izan behar. Alderantziz. Kale historikoetarako erabilitako proiektu-arretak bezain sendoa (edo sendoagoa) izan beharko du.

Pasealekuak tratatzerakoan "diseinu zama", besteak beste, ondorengoak eskatuta egin behar da: paisaiaren ezaugarri anitzak mendiaren eta itsasadarraren artean. Honek berariazko irtenbideak "asmatzea" eskatzen du. Kaleak tratatzeko diseinu-errepertorio tipifikatuagoen laguntza dugu eta material eta altzarien irtenbideak esperimentatuagoak daude.

Baina bi pasealekuek, Donibaneok eta San Pedrokoak, duten paisaiaren diferentziagatik, bakoitzean zolatzeko eta inguru-tratamendua egiteko berezitasuna behar da.

"Puntaserako Pasealekua" San Pedron. Duen topografia ia lauagatik, Ontziolarekin duen loturagatik, hirigunearen jarraipena delako eta hormigoizko kalerek mugatzen dutenez, alderdi naturalak eta hiri-alderdiak nahasten ditu.

Horregatik, tratamendu formalak elementu artifizialak nagusi diren bukatuez eginak onar ditzake eta paisaia naturalera egokituagoak dauden beste batzuekin konbina daitezke.

Alor honetan, adibide gisa, hormigoiz zolatzeari proposatzen dugu harrizko elementu linealekin zabalkuntza-junturak ebazteko eta forma aldetik ikuste-erritmo dinamiko eta errepikatua emateko direnak. Oso egokia da "pasealekuaren" pertzepzio subjektibotarako.

Hormigoizko bidea mendi-mazelarekin topatzen den tokian errekarriak jartzea proposatzen da eta horien banaketak lursailaren irregulartasuna egokituta izan beharko du. "Iragaita elementuak" izango dira argi eta garbi artifiziala eta modernoa den materialaren (hormigoia) eta lursail naturalaren artean.

Baina pasealeku hau paisaia naturalean sartu behar dela eta ez duela hiri-izaerarik hartu behar ulertzen dugu. Horregatik, gure iritziz, hiriguneetako plaza edo kaleekin bateratzen duen edozein altzari edo argiekin tratatzea deuseztatu egin behar da.

Irizpide horrekin, atsedenaldirako elementuak aulki izango den kare bat eraikitzea proposatzen dugu.

Argiztapenari dagokionez, alde batera utzita onargarriak liratekeela makilen gainean jarritako zenbait argi-elementu, argi gehienak zolaketaren harrizko lerroaren aldean

sartuta izatea proposatzen dugu.

Donibaneko "Puntaserako Pasealekuaren" ezaugarriek, berriz, hiriarekin baino paisaiarekin zerikusi handiagoa dute hainbat arrazoiengatik: ez dago egitura eraikirik, hondartzarekin duen lotura, topografia malkartsua eta hirigunetik urrunago dago.

Horregatik, tratamendu formalean elementu naturalek izan behar dute nagusi, bukatu xume eta merkeetatik hasita, besteak beste, egonkortzaile kimikoz gotortutako lursaila edo "macadam" tradizionalarekin, bukatu garestiagoetaraino, hala nola harrizko lauzaketa irregularrak... Oso garrantzitsua da uren hustuketa modu eraginkorrean ebatzea.

Argiteriari dagokionez, San Pedroko Puntaserako Pasealekuan aplikatutako irizpide berak erabili beharko lirateke. Kanpo utzi edo aldi batean bakarrik erabili beharko lirateke makilen gainean jarritako argiak. Hobe lirateke altuera txikiko makilen gainean jarritako argiak edo lurzoruan sartutakoak.

### 3.3.5 DONIBANEN HONDARRIBIARAKO BIDE ZAHARRAK ETA MENDIKO BIDEAK EGOKITZEA.

Jakina da Donibaneren jatorrizko antolaketan Hondarribiarako bideak izan zuen garrantzia.

Bide hau mendi-mazelaren erdialdetik zihoan eta mendi-mazelan sartuta dauden eraikinen atzealdeko sarbidea zen. Donibane kalera jaisteko eskailera bihurriak (ziur aski oraingoekiko ez oso desberdinak) zeuden, hortik itsasadarrera ematen zuten fatxadak zituzten eraikinetara sartzen zen eta, ondoren, berriro mendi-mazelara bueltatzen zen (jakina denez, eraikin luzeak zirela eta, kale honek hainbat tartetan etenak baitzituen. Beranduago erakin horiek "zulatu" egin ziren Bizkaiko auzotik hasita hirigunearen beste muturreraino, Bonantzaraino, alegia, jarraipena izateko).

Bide hori, baita mendi-mazeletatik doan bide-bilbe anitza ere berreskuratzea eta egokitzea oso interesgarria delakoan gaude, ez bakarrik arrazoi funtzionalak direla eta (segurtasun-baldintzak hobetzeko eta bide horiek erabili behar dituzten Donibaneko bizilagunei etxebizitzetarako edo lanerako joan-etorriak errazteko), baita "aisialdirako egitura" gisa duen birtualtasun izugarriagatik ere, bai bizilagunentzat, bai bisitarientzat ere.

Hain zuzen ere, Hondarribiarako bide zaharretik eta horri lotzen zaizkion beste bideetatik pasealekua horietara igotzeko egin behar diren ahaleginek soberan merezi dute, ikusten diren paisaia anitz eta ederrengatik.

Ekintza hau kultur helburuarekin ere justifikatuko litzateke, alde batera utzita interes funtzionala edo paisaiaz gozatzeko interesa, Pasaiaren jatorri historikoa osorik ulertzeko elementu hauen presentzia, gaur egun oso zehaztugabea, nabarmendu behar baita.

### 3.3.6 SAN PEDROKO KAIA INGURUNE-KOALITATE HANDIKO ESPAZIO LIBRE GISA BIRMOLDATZEA.

Ekintza hau Aurrerapenean azaltzen den moduan ondorengoan datza:

- a) Eraikinetan zehar espaloia zabaltzea eta hirigune honen eszena historikoa balioetsiko duen zolaketa berria egingo da.

Honen helburua espaloi-mailaren azpitik kokatuta dauden espazioen arazoa konpontzea da. Espazio horiek jatorrian, Arraunlari kalea eta kaia eraiki baino lehenago, lursailaren kotari zegozkion. Oraingo bat-bateko etena saihesteko, mailaketaren bidez zabaltzea proposatzen dugu, hormigoizko lauzaren posizioaren ondorioz salbatu ezinak liratekeen zailtasun teknikoek bideragarria egingo balute.

Dena dela, jatorrizko espazioak berreskuratu behar dira eta, horretarako, batetik, orain horietan dauden eraikin erantsiak kendu egin behar dira eta, bestetik, jatorri historikoa adierazteko zolaketa (lehentasunez errekarriez) tratatu behar dira.

- b) Espaloia zabaltzearen ondorioz, bidea kaira zertxobait mugitzea beharrezkoa litzateke.
- c) Portua berriz antolatuko balitz, kaia egonaldietarako espazio publiko birmoldatzea planteatzen da.

Nahiz eta portua berriz ez antolatu, egonaldirako eta paseatzeko espazioak sor daitezke horiek eskatzen duten kalitatearekin. Horretarako, gaur egun aparkaleku gisa betetzeko azaleraren zati bat erabilera hauetara birmoldatu beharko litzateke.

Noski, ekintza horiek bizilagunei, sarbidea eta aparkalekua, komertzio eta ostalariei erreserbak, etab. bermatuko dizkiete. Zirkulazioari eta Aparkalekuei buruzko Ikerlan batean izan beharko lukete bere oinarria.

### 3.3.7 ERREKA ETA ITURRIZAHARRA EREMUA EGOKITZEA.

Ekintza hau Aurrerapenean Puntaserako Pasealekuari lotutako espazio libreen zati baten antzera hartzen da.

Eremu honek guztiaren zolatzaren, hiri-altzarien eta, oro har, bukatuen alderdiak aztertzea biltzen du. Baita Garbitegiaren ingurunea egokitzea ere. Orain oso degradatuta dago eta ezin daiteke egonaldirako eremu gisa erabili.

Ildo horri jarraiki, espazio horiek ebazteko eraikuntza-irtenbide egokienak xehetasunez aztertzea gomendatzen da. Halaber, padurara ematen duten hirigune historikoko gainerako fatxadekin batera aztertzen diren itsasertzeko arazoak ere ikertu beharko lirateke.

## 4. KAPITULUA

### **EKIPAMENDUEI BURUZKO IRIZPIDEAK**

---

- 1 Zalantzarik gabe Planaren proposamenik garrantzitsuenak Euskadiko Ontzigitza Museoa Pasaian, Bortalabordako eremuan, jartzea da.

Museoa Pasaian kokatzeari buruz dagoen ziurgabetasuna dela eta, Planak bakarrik ondorengo aipatzen du: Eusko Jaurlaritzak hala erabakiko balu, lekurik aproposena Bortalabordako eremua litzatekeela, baina betiere Museoa modu bizi eta aktiboan kontuan hartuta, portu guztian zehar "hedatu" beharko litzatekeela eta elementu esanguratsuenak bisitatu beharko liratekeela.

Erabakia Museoa Gipuzkoako beste toki batean jartzea balitz, berehala Bortalabordako eremua beste erabilera bat emateko nola antolatu aztertu beharko litzateke. Dena dela, oraingo konfigurazioa eraldatu egin beharko litzateke, ez baitu inolako inguru- eta paisaia-gaitasunik.

- 2 Ekipamenduei dagokienez, batzuk, batez ere, beheko solairuetan kokatzen direnak, beste tokietan kokatzeko azterketa egin beharko litzatekeela uste dugu, ikuspuntu guztietatik komenigarriagoa baita hornidurarako osorik diren eraikinetan sartzea.

Donibanen dauden ekipamenduak edo ekipamendu berriak biltzeko tokirik egokienak ondorengoak liratekeela uste dugu:

- a) Bortalabordako eremuan egiten uzten diren eraikin berrien zatia.
- b) Hiltegi zaharra.
- c) Bonantza elizaren ondoan dauden eraikin berriak (oraingoan birmoldatu ostean).

San Pedron Kepa Deun kaleko erremate-eraikin guztia edo zati bat duen kokagune eta berezitasun arkitektonikoagatik hornidura-erabilerak emateko aurrez ikustea interesgarria izan liteke.

- 3 Halaber, Santa Anako eliza Pasaiako Historia eta Ohituren Museo txiki moduan erabiltzea proposatzen da. Bizilagunen iradokizun ugariak adierazten dutenez, proposamen honek aldeko harrera izan du.

Ildo honi jarraiki ondorengo azpimarratu nahi dugu: hornidurarako berreskuratzeko ekintza honek ez du beharrezkoa egiten orain etxebizitzarako elizari erantsita dagoen eraikina eraitsi behar denik, multzoan modu egokian integra baitaiteke.

Noski, Santa Anarako sarbideak egokitu eta berriztatze proposamena ere mantentzen da, eskaileren eta egoteko nahiz atsedenerako segidako plataforma txikien bidez.

Gure proposamena positiboa dela ulertzen dugu nahiz eta eliza Museorako eta Erakusketetarako gune gisa bakarrik udako hilabeteetan erabili, horrela, udan etortzen diren bisitariekin eta Donibaneko Festekin lotuko litzateke.

4. Plan Bereziak alde zuzenetik Udalak zuen ekimena jasotzen du, hau da, Arizabalo jauregia zaharra Udalaren egoitza bihurtzea. Jauregia barrua erabat eraldatuta dago, denboraldi luzean PYSBEko bulego gisa erabili baitzen, beraz, guztiz arrazoituta dago hasieran onartutako ekintza: barrukoa hustu eta egitura arkitektoniko berria konfiguratzeko, horretarako, oraingo irizpide formalak erabili.

Planaren ikuspuntutik Udalaren jardura instituzionalak eraikin honetan kokatzea oso egokia da, lehenengoz, duen balio arkitektoniko eta historiko apartagatik eta, bigarrenez, bere kokaguneagatik, fatxada itsasadarrera begira duela eta bere posizio esanguratsua hirigunea "hasten" denean. Egun hau industri eta portu-eremuekin lotuta dago.

5. San Pedroko Morales Oliver plazan orain liburutegia den udal-eraikina eraldatzea proposatzen da, horretarako, handiagotu edo ordezkatu egin beharko litzateke eta hornidura-erabilera mantenduko luke.

Ekintza honek, Arizabaloko jauregikoak bezala, hirigintza-interes handia du San Pedroko hirigune zaharraren eta Trintxerpen arteko antolaketa egiteko, plaza bereko kulturgune berriarekin batera, jardura sozial eta kulturaletarako gune trinkoa konfiguratzeko baitu (halaber, Trintxerpeko Udaleko egoitza berriarekin antolatuko da).



## 5. KAPITULUA

### PLANAREN DOKUMENTAZIOAREN EGITURA

---

#### 3.5.1 PLANAREN ANTOLAKETAKO AZTERKETA-ESKALAK.

Plan Bereziak osagai bakoitzean lau eskala antolatzen ditu: Informazioa eta azterketa, Araudia eta Proposamen Adierazgarria.

Eskalak hauek dira:

1. **"Eskala orokorra"**, Planaren eremu guztiari dagokiona.
2. Hirigune historiko bakoitzaren, Donibane eta San Pedroren, eremua.

Hirigune bakoitzaren ikuspuntu berezi hau, ikuspuntu orokorraren barnean, garrantzitsua da zenbait arrazoiengatik:

- a) Lehenengoz, hirigune bakoitzaren arazoak espezifiko samarrak direlako eta argi ikusten da Ikerketa Sozio-Urbanistikoak aztertu dituen ia alderdi guztietan.
  - b) Bigarrenaz, hirigune bakoitzak jardura eta erabilera sozial mailan independentzia nabarmena duelako, San Pedroko bizilagunek Donibaneko hornidurak eta espazio libreak, adibidez, oso gutxi erabiltzen baitituzte eta alderantziz.
  - c) Hirugarrenez, etorkizuneko Birgaikuntza Elkartearen kudeaketa antolatzeko interes operatiboagatik, hirigune bakoitzak berariaz dituen arazoei erreferentzia berezia egiten baitaie.
3. **"Eskala ertainak"**, hiriguneen birgaitze osoa egiteko estrategietan interes berezia duten eremu libreei edo hiri-multzoei dagozkienak. **Antolaketa berezituko eremu** gisa tratatzen dira.

Eremu hauek oinarrian ondorengoak dira: San Pedron:

- a) San Pedroko elizatik ontziratzeko tokiraino garatzen diren eraikin guztiak, itsasadarraren aurrealdea osatzen dutenak, hain zuzen ere.
- b) Pilotalekuko Zumarditik, Arraunlari kalea pasa eta ontziratzeko tokian amaitzen den espazio libreen sistema.
- c) Torreatzeko eremua
- d) Puntaseko bidea.

Donibanen antolaketa bereziko eremuak hauek dira:

- a) Bordalabordako eremua. Ontzigintza Museoa kokatzea eta espazio libreak berriz antolatzea proposatzen dira.
- b) Babes Ofizialeko Etxebizitzak eraikitzeko gordetako eremua, Bizkaiko auzo zaharrear, Arizabalo jauregitik hurbil.
- c) Santa Anako eliza eta bere espazio libreen eta sarbideen ingurunea.
- d) Santiago plazako hiri-multzoa.
- e) Bonantzako Kristo Zaindua elizaren ondoan dauden erabilerarik gabeko eraikuntzek betetzen duten eremua.

#### 4. **Eraikin bakoitzarentzat eskala berezia.**

Lehen aipatu den bezala, Plan Bereziko Metodologiaren oinarrizko irizpidea araudi orokorra, halabeharrez globala, artikulatzea da, nahiz eta, eraikin bakoitzarentzat arau eta proposamen bereziz osatutako idatzizko dokumentuak nahiz arau grafikoak izan. Antolaketa honekin eraikin bakoitzaren baldintza zehatzak kontuan har daitezke, beren alderdi guztiekin. Horrela, ekintza-baldintzak zehatz daitezke tipologia arkitektonikoen barruan, kontserbazio-egoeran, erabilera-baldintzetan, etab.

Dokumentazio berezi honek zenbait Fitxatan, eraikin edo orube bakoitzari dagozkionetan, du bere oinarria. Fitxa horiek ondorengo edukiak dituzte:

- Oinplanoan bat ez datozen eta, beraz, egokitu behar diren elementuen fitxa.
- Altxaketan bat ez datozen eta, beraz, egokitu behar diren elementuen fitxa.
- Barruko elementu tipologiko interesgarrien fitxa.
- Ekintzak eta erabilerak babesteko eta arautzeko araudi-fitxa.
- Oinplanoa egokitzeko proposamen adierazgarria.
- Fatxada egokitzeko proposamen adierazgarria.
- Finantziazio- eta kudeaketa-baldintzak.

Fitxa-sistema hori Ikerketa Sozio-Urbanistikoan egindakoetara artikulatuko da. Ikerketa Sozio-Urbanistikoko fitxak ondorengo alderdiei buruzkoak ziren:

- Eraikinaren kokagunea.
- Dokumentazio fotografikoa.
- Oraingo konfigurazio arkitektonikoa.
- Egitura-ezaugarriak eta eraikuntza-elementuak.
- Eraikin interesgarrietan egokiak ez diren elementuak.
- Ezaugarri historikoak, tipologikoak eta arkitektonikoak.

- Egokitzapen estrukturak eta funtzionalerako baldintzak.
- Neurriak, erabilera eta betetzea.
- Etxebizitzaren erabilera, betetzea eta baldintzak.
- Bizilagunei eta etxebizitzari buruzko informazioa.

Modu honetan, Fitxa-multzo honen guztiaren antolaketak ondorengo informazioa izatea ahalbidetzen du: eraikin bakoitzaren oinarriko informazio arkitektoniko, funtzional eta sozio-ekonomikoa, ekintzak eta erabilerak erregulatzeko arauak eta Planak lehentasunezko zatitza edo egokiago zatitza hartzen dituen ekintzen ondorioz lortutako irudi adierazgarria.

Ez da aipatu beharrik zein interesgarria izango den eraikin bakoitzaren banan-banako dokumentazio-sistema hau jabeen eta erabiltzaileen informatzeko eta Birgaikuntzarako Elkarrekin kudeaketa-lanak egiteko.

### 3.5.2. ERAIKIN BAKOITZAREN FITXA BEREZIA

Ondoren eranskinean fitxa-motak adierazten dira.

## 6. KAPITULUA

### **HIRI-ESZENA EGOKITZEARI BURUZKO IRIZPIDEAK**

---

Eraikin bakoitzaren fitxa berezian Ikerketa Sozio-Urbanistikoak hiri-eszena historikoarekiko bat ez datozen edo inkongruenteak diren fatxada edo estalkien elementuak aipatzen ditu, horiek eraikinaren antolaketa eta ezaugarriak, eraikinak historikoak direnean, itxuragabetzen baitituzte.

Erakinetan **Ekintza orokorrak egiten direnean**, betiere bat ez datozen elementuak deuseztatu beharko dira eta, hala badagokie, elementu egokiez ordezkatu.

Halaber, zenbait **Ekintza partzial** bat ez datozen elementuak egokitzea eskatuko dute (adibidez, suposa dezagun orain egokiak ez diren bukatuak, hala nola fibrozementua, dituen estalkia sakonki konpontzea planteatzen dela. Kasu horretan, obra Planaren Arauek adierazitako materialekin, zeramikazko teila edo beste baimendutakoak, egin beharko da). Dena dela, Ekintza Partzial hauek dituzten berezitasunak direla eta, uste dugu hobe dela Udaleko Zerbitzu Teknikoek kasu bakoitzean Planaren Arauetara egokitzeko eskaria eta azterketa egitea.

Dokumentu honen eranskin moduan material eta bukatuei, eraikuntza-irtenbideei, eta abarri buruz zenbait irizpide ematen dira. Irizpide horiek Planean garatuko dira.

Hiri-eszena hobetzeko ezinbestekoak diren zenbait ekintza lehen aipatu ditugun **Antolaketatik Kanpoko** elementuak deuseztatzea da.

## **AURKIBIDEA**

### **I. ZATIA SARRERA**

#### **1. KAPITULUA**

##### **PASAIKO HIRIGUNE HISTORIKOAK BIRGAITZEKO PLAN BEREZIAREN EDUKIAK ETA ONDORIOAK.**

- 1.1.1. PLANA HIRIGINTZA ARAUTZEKO DOKUMENTU  
GISA.
- 1.1.2. PLANA BIRGAITZEKO LAGUNTZA-SISTEMA  
PUBLIKOEN EUSKARRI GISA.
- 1.1.3. PLANA ETA KUDEAKETA BAT BESTEAREN  
SEGIDAN. BIRGAIKUNTZARAKO HIRIGINTZA-  
-ELKARTEA SORTZEAREN BEHARRA.
- 1.1.4. ETXEBIZITZAK BIRGAITZEKO EUSKO  
JAURLARITZAREN LEGEZKO ARAUDIA.

#### **2. KAPITULUA**

##### **ZER ARAZORI AURRE EGIN BEHAR DIE PLANAK? HIRIGUNEEN GIZARTE- ETA HIRI-BALDINTZEN IKUSPEGI SINTETIKOA.**

- 1.2.1. ERAIKINEN NARRIADURA ETA ETXEBIZITZA  
GEHIENEK DITUZTEN BIZIGARRITASUN-  
-BALDINTZA URRIAK.
- 1.2.2. HIRIGUNEKO BIZTANLEEK DITUZTEN ARAZO  
DEMOGRAFIKO ETA SOZIAL NABARMENAK.
- 1.2.3. ERAIKIN HISTORIKO ASKOREN KANPOKO  
KONFIGURAZIOEK URRITASUNAK EDO ITXURA  
ALDATZEN DUTEN ELEMENTUAK DITUZTE.
- 1.2.4. BI HIRIGUNEETAKO HIRI-IRUDI TRADIZIONALA  
DESEGITEA.

## **II. ZATIA**

### **ORAINGO BALDINTZAK: HIRIGINTZA, ERAIKIN ETA GIZARTEAREN INFORMAZIO ETA AZTERKETA.**

#### **1. KAPITULUA.**

##### **HIRI-EGITURA, ERAIKIN ETA PAISAIAREN BALDINTZAK**

- 2.1.1. ERAIKINEN ANTZINATASUNA
- 2.1.2. ERAIKINEN EZAUGARRI TIPOLOGIKOAK
- 2.1.3. ERAIKINEN BALIO ARKITEKTONIKO, HISTORIKO ETA INGURU-BALIOAK.
- 2.1.4. ERAIKINEN KONTSERBAZIO-EGOERA.

#### **2. KAPITULUA.**

##### **ETXE BIZITZETARAKO ERAIKINAK: ETXEBIZITZEN ERABILERA ETA BALDINTZAK.**

- 2.2.1. ETXEBIZITZETARAKO ERABILTZEN DIREN ERAIKINEN EZAUGARRIAK.
- 2.2.2. ETXEBIZITZEN BIZIGARRITASUN-BALDINTZAK.

#### **3. KAPITULUA.**

##### **HORNIDURAK**

#### **4. KAPITULUA.**

##### **ERAIKINEN JABETZA-MODUAK**

- 2.4.1. JABETZA PRIBATUKO ERAIKINAK.
- 2.4.2. JABETZA PUBLIKOA EDO INSTITUZIONALA DUEN ERAIKINAK.

## **5. KAPITULUA.**

### **BIZTANLEEN EZAUGARRIAK ETA ETXEBIZITZEN BALDINTZAK**

2.5.1. SARRERA.

2.5.2. BIZTANLEEN EZAUGARRI DEMOGRAFIKOAK.

## **III. ZATIA**

### **IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

#### **1. KAPITULUA.**

##### **IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

#### **2. KAPITULUA.**

##### **ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK**

3.2.1. ERAIKINETAN EKINTZAK: BIRGAITZEA, ERALDATZEA, BERRIZTATZEA.

3.2.2. ERAIKIN BAKOITZAREN BALDINTZA BEREZIAK KONTUAN HARTZEA.

3.2.3. ERAIKIN BABESTUEN ETA BABESIK EZ DUTENEN ARTEKO DESBERDINTASUN OROKORRA.

3.2.4. INTERES ARKITEKTONIKOA NAHIZ HISTORIKOA ETA INGURU-INTERESA DUTEN ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK BABES-ARAUDIA DUTENEAN.

3.2.5. BALIO ARKITEKTONIKO ETA HISTORIKORIK NAHIZ INGURU-BALIORIK EZ DUTEN ERAIKINETAN, KATALOGAZIOTIK KANPO GELDITZEN DIRENETAN, EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

3.2.6. BARNEKO TIPOLOGIA EGOKIA DUTEN ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.

3.2.7. ANTOLAKETATIK KANPO DEKLARATUTAKOETAN ETA BESTE ZENBAIT ERAIKINETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.

3.2.8. BEHEKO SOLAIRUETAKO GORPUTZ ERANTSIAK.

### **3. KAPITULUA.**

#### **ESPAZIO LIBREETAN EKINTZAK EGITEKO IRIZPIDEAK.**

3.2.1. SARRERA.

3.3.2. KEPA DEUN ETA DONIBANE KALE HISTORIKO TRADIZIONALAK EGOKITZEA.

3.3.3. PLAZETAN ETA DONIBANEN JATORRI HISTORIKOA DUTEN EGONALDI-GUNE TXIKIAGOETAN ESKU-HARTZE BEREZIAK.

3.3.4. "PUNTASERAKO BI PASEALEKUAK" EGOKITZEA, HRIGUNEEN EGITURA LINEALA LUZATZEN BAITUTE.

3.3.5. DONIBANEN HONDARRIBIARAKO BIDE ZAHARRAK ETA MENDIKO BIDEAK EGOKITZEA.

3.3.6. SAN PEDROKO KAIA INGURUNE-KOALITATE HANDIKO ESPAZIO LIBRE GISA BIRMOLDATZEA.

3.3.7. ERREKA ETA ITURRIZAHARRA EREMUA EGOKITZEA.

### **4. KAPITULUA.**

#### **EKIPAMENDUEI BURUZKO IRIZPIDEAK**

### **5. KAPITULUA.**

#### **PLANAREN DOKUMENTAZIOAREN EGITURA**

3.5.1. PLANAREN ANTOLAKETAKO AZTERKETA-ESKALAK.

3.5.2. ERAIKIN BAKOITZAREN FITXA BEREZIA

### **6. KAPITULUA.**

#### **HIRI-ESZENA EGOKITZEARI BURUZKO IRIZPIDEAK**