



ERAIKITUTAKO ONDARE URBANISTIKOAREN BABESPENAREN PLAN BEREZIA

I LIBURUA

1. MEMORIA dokumentua

2.1. ORDENANTZA OROKORRAK dokumentua

3. KATALOGOA dokumentua

Testu Bategina.
(Behin betiko onarpena: 2014-2-27)

LAN TALDEA

HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA. DONOSTIAKO UDALA

Ricardo Burutaran Ferre

Etxebizitzako eta Hirigintzako zinegotzi ordezkaria

David Rebollo Aguayo

Hirigintza Departamentuko zuzendaria

ZUZENDARIODETZA

Juan M^a Etxeberria Urreta

Hirigintzako Departamentuko zuzendariordea

Elena Arrue Matilla

Eraikuntzako eta Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziko arkitektoa

Irantzu Ortuzar Garmendia

Eraikuntzako eta Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziko arkitektoa

Carmen Lopez Ares

Jardueren Atal Teknikoaren burua

PLAN OROKORREKO UNITATEA

Mikel Iriondo Iturrioz

Abokatua

Loly Sierra Aguero

Geografoa.

Iñaki Oñate Lizarralde

Delineatzailea

2009KO MARTXOAREN 6AN HASIERA BATEAN ONARTUTAKO PLAN BEREZIAREN TALDE IDAZLEA

Luis Sese Madrazo

Arkitekto doktorea

Blas Urbizu Zabaleta

Arkitektoa

AURKIBIDE OROKORRA

- * "1. MEMORIA" dokumentua.
- * "2. HIRIGINTZA ARAUAK" dokumentua.
 - 2.1 ORDENANTZA OROKORRAK dokumentua
 - 2.2 ORDENANTZA PARTIKULARRAK dokumentua
- * "3. KATALOGOA" dokumentua.
- * "4. PLANOAK" dokumentua.

“1. MEMORIA” dokumentua

Testu Bategina.
(Behin betiko onarpena: 2014-2-27)

DOKUMENTUA. "1. MEMORIA"

AURKIBIDEA

- I.- Plan Bereziaren xedea.
- II.- Aurrekariak eta Plan Berezia bideratzea.
- III.- Plan Berezia lantzeko lege esparrua.
- IV.- 2010eko Plan Orokorra eta Plan Berezia.
- V.- Plan Bereziaren eragin esparrua. Alde Zaharra eta Portua, eta horien berariazko baldintzatzaileak.
- VI.- Plan Bereziaren helburu orokorrak.
- VII.- Babestu beharreko eraikinen eta elementuen izaera materialeko eta identifikazioko irizpide orokorrak eta horien babes erregimena zehaztekoak.
- VIII.- Babestu beharreko eraikinen eta elementuen identifikazio iturriak.
- IX.- Babestu beharreko elementuak identifikatzeko eta izendatzeko irizpide formalak.
- X.- Babes mailak.
- XI.- Hainbat alderditan esku hartzeko erregimena arautzen duten irizpide orokorrak eta berariazkoak.

I.- PLAN BEREZIAREN XEDEA.

Plan Berezi hau indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren garapenean landu da –Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, aurrerantzean 2010eko Plan Orokorra, 2010eko ekainaren 25eko ebazpen bidez onartu zen behin betiko–, ondoren aditzera emango diren bi xede osagarriekin besteak beste.

Batetik, kultura balioak edukitzeagatik zaintzea justifikatuta dauden hiri honetako Hirigintza Ondare Eraikiaren Katalogoan barnean hartu beharreko multzoen, eraikinen eta elementuen zerrenda zehaztea.

Bestetik, multzo, eraikin eta elementu horien tratamendu eta babes erregimena ezartzea.

Horrez gain, eraikin katalogatuetako zati eta/edo oin babestugabeetan zein katalogatu gabeko "a.21. Antzinako zabalguneko bizitegia" tipologiako eraikinetan esku hartzeko baldintza estetikoak eta abar zehazteko xedea gaineratuko zaie aurreko xedeei.

II.- AURREKARIAK ETA PLAN BEREZIA BIDERATZEA.

2009ko martxoaren 6ko ebazpen bidez, Udalak Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezia hasiera batean onartzea erabaki zuen, baita hiru hilabetez jendaurrean jartzeko izapidearen mende izatea ere. Plana 2009ko urtarrilean idatzi zuten Blas Urbizu eta Luis Sese arkitektoek.

2010eko ekainaren 25eko ebazpen bidez behin betiko onartu zen eta indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean 2010eko Plan Orokorra) lantzeko eta bideratzeko prozesuarekiko modu osagarrian eta paraleloan egin ziren plan hori sustatzeko eta lantzeko zereginak.

Izapide horietan, guztira 54 alegazio idatzi aurkeztu zen, eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak txosten bat ere aurkeztu zuen. Guztiak aztertu ziren ondoren adieraziko diren bi txostenetan. Batetik, 2010eko uztailean Blas Urbizu eta Luis Sese arkitektoek landutako "Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziari, hasierako onespeneren ondorengo jendaurreko aldian, aurkeztutako alegazioen txostena". Bestetik, Donostiako Udaleko Hirigintza Departamentuko teknikariek landutakoa.

Geroago, 2009ko martxoan hasierako onarpena jaso zuen Plan Berezian zein aurkeztutako alegazioetan eta horiek baloratzen dituzten bi txostenetan biltzen diren proposamenak aintzat hartuta, 2013ko martxoan Plan Berezi horren dokumentu berri bat idatzia izan zen; segidan aipatzen diren egokitzapenen salbuespenekin, dokumentu berri hori eskuartean daukagun hau bera da.

2013ko apirilak 5eko udal erabakiaren bidez, Plan berri hori hasierako onarpena eman zitzaion, eta baita ere 45 egunetan jendaurrean jartzea erabaki zen. Denboraldi horretan 23 alegazio idatzi eta Administrazio publikoen bi txosten aurkeztu dira.

Alegazio eta txosten guzti hoiak, 2013ko abenduan idatzitako "Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziari buruz aurkeztutako alegazioen azterketa txostena (2013ko apirilak 5eko erabakiaren bidez, Planaren bigarren hasierako onarpenaren ondoren aurkeztutako alegazioak)". Txosten horretan Plan Bereziaren proposamen zehatz batzuk egokitzea proposatzen da, bai aipatutako alegazio batzuen onartzearen ondorio modura, bai 2013ko martxoan idatzi ondoren katalogatutako eraikuntza edo elementuei batzuei buruz hartutako erabakietara Plan hori egokitzearren.

2013ko abenduan idatzi zen Plan Bereziaren dokumentu berria, aipatutako aldaketa eta egokitze guzti hoiak bertan jaso ondoren, planari behin betiko onarpena ematearren. Onarpen hori 2014ko otsailak 27ko erabakiaren bidez eman dio Udalak, plan honetan sartu beharreko zenbait baldintzekin.

Egoera horretan eta aurrekari hoiak idatzia izan da Plan Berezi hau. 2009 martxoan hasierako onarpena jaso zuen Planaren konfiguratze eta sistematizatzeko oinarritzko jarraibideetara egokitzen da, aipatutako aurrekariak justifikatutako berregokitzapenen kalterik gabe (kontuan harturik, horretarako, ontzat eman diren bi esposaketa publikoetan aurkeztutako alegazio eta txostenak, eta baita ere 2014ko otsailak 27ko udal erabakian onartutako baldintzak).

III.- PLAN BEREZIA LANTZEKO LEGE ESPARRUA.

Plan Berezi hau honako xedapen hauek, batik bat, osatutako lege esparruan landu da:

- * 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.
- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- * Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa (7/1990 Legea).
- * Espainiako Ondare Historikoari buruzko Legea, 1985eko ekainaren 25ekoa (16/1985 Legea).

Aurrekoei Plan honen proposamenen eraginpean dauden beste arlo batzuetan (irisgarritasunean, hustuketan, segurtasunean, eta abar) indarrean dauden xedapenak gaineratu behar zaizkie.

IV.- 2010EKO PLAN OROKORRA ETA PLAN BEREZIA.

Aditzera emandakoaren ildotik, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorraren garapen gisa sustatu eta garatu da Plan Berezi hau. Edonola ere, kontuan izan behar da plan horien arteko loturak ondoren azaltzen diren jarraibideei, besteak beste, erantzuten diela:

- * Plan Orokorrak zaindu beharreko eta, horrenbestez, katalogatu beharreko elementuen artean modalitate hauek bereizi ditu:
 - Interes historikoko eta arkitektonikoko eraikinak eta elementu eraikiak.
 - Interes arkeologikoko elementuak eta zonak.
 - Interes naturaleko elementuak.

Horietatik guztietatik, Plan Berezi honek zaindu beharreko elementuen modalitate horietako lehenean soilik du eragina.

- * Plan Orokorrak interes historikoko eta arkitektonikoko eraikin eta elementu eraikien zerrenda identifikatzen du, eta, horiek sistematizatzeko eta erregulatzeko, lau babes mailatan barnean hartzen ditu.

Nolanahi ere, Plan Orokor horrek espresuki aditzera ematen du zerrenda hori, eta lau babes mailatan egindako bereizketa Donostiako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezi horretan du jatorria –zehazki, 2009ko martxoan hasiera batean onartu zen Plan Berezian–.

- * Aurrekoarekin lotuta, Plan Orokorrek espresuki aurreikusten du Plan Berezi hau dela eraikin eta elementu eraiki horiek zaintzearen arloan garrantzi handieneko dokumentua, eta, horrexegatik, hau egin ahal izango du:
 - Batetik, Plan Orokorrean barnean hartzen diren babestu beharreko eraikinak eta elementu eraikiak berretsi edo berregokitu ahal izango ditu, eta, hala:
 - . Zerrenda horretan beste eraikin edo elementu batzuk txertatu ahal izango ditu.
 - . Zenbait eraikin edo elementu ezabatu ahal izango du zerrendatik.
 - . Babes maila batean edo bestean sartzea berregokitu ahal izango du.
 - Bestetik, babestu beharreko eraikinen eta elementuen sistematizazio proposamenak berretsi, berregokitu edo osatu ahal izango ditu –babes mailen arteko bereizketarekin lotzen diren proposamenak barne–.
 - Azkenik, eraikin eta elementu horiek zaintzeko eta tratatzeko neurriak zehaztu ahal izango ditu.
- * Katalogoak eta haren proposamenek indarrean dagoen hirigintza legerian horietarako ezarritako lerruna eta izaera izango dute, eta, inola ere ez, egitura antolamenduaren berezkoa.

Mota horretako jarraibideei erreparatuta, ondoriozta daiteke Plan Berezi honek behar bezala betetzen duela bere egitekoa, eta haren esku hartzeko esparruan diharduela, betiere alderdi hauei dagokienez planteatu diren berregokitzapenen kalterik gabe: zaindu beharreko eraikinen eta elementuen identifikazioari dagokionez, babes mailen identifikazioari dagokionez, elementuak eta eraikinak babes maila horietan barnean hartzeari dagokionez, eta abar. Hortaz, eta eraginpean dauden proposamenen berezko izaera eta arauzko lerruna kontuan izanik, Planak berak zuzenean planteatzen ditzaie berregokitzapen horiek, indarrean dagoen Plan Orokorren aldaketa dokumentu bat formulatzea beharrezkoa izan gabe.

V.- PLAN BEREZIAREN ERAGIN ESPARRUA. ALDE ZAHARRA ETA PORTUA, ETA HORIEN BERARIAZKO BALDINTZATZAILEAK.

Donostiako udalerrria da Plan berezi honen eragin esparrua.

Horrela, hiriaren osotasunean dauden kultura eta ondare intereseko eraikinak, elementu eraikiak eta abar identifikatzen ditu, betiere ondoren aditzera emango diren Alde Zaharreko eta Portuko salbuespenekin.

Zehazki, Alde Zaharrak eta Portuak (2010eko Plan Orokorrean mugatutako "CE.02 Portua" eta "CE.03 Alde Zaharra" hirigintza esparruak) hirigintza mailako eta hirigintzaz kanpoko berariazko zirkunstantzia batzuen –ondare izaerako zirkunstantziak barne– eraginpean dagoen lurralde multzoa osatzen dute, eta, hori dela eta, beharrezko arreta jarri beharko zaie. Hauek dira horietako batzuk:

- * Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurumen sailburuaren 1994ko urriaren 3ko Agindu bidez, Alde Zaharra Birgaitze Integratuko Eremu izendatu zen.
- * Hainbat hirigintza planen mende egon da, eta horien artean daude:
 - Alde Zaharra eta Portua Birgaitzeko Plan Berezia, 1992ko martxoaren 18ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua.
 - Alde Zaharra eta Portua Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa, 1995eko abenduaren 20ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua –esan daiteke dokumentu honek osotasunean ordeztu zuela lehentxeago aditzera emandako Plan Berezia–.
 - Alde Zaharra Birgaitzeko Plan Bereziaren Aldaketa, abuztuaren 31 kaleko 10 zenbakari dagokionez; behin betiko onartu zen 2002ko irailaren 25eko udal ebazpen bidez.
 - 1995eko Plan Orokorrearen Aldaketa, "CE.03.1 Boulevard – Mari kalea" azpierreuari dagokionez, 2003ko abenduaren 9ko udal ebazpen bidez behin betiko onartua.

Bestalde, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrak hirigintza dokumentu horiek eta bertako proposamenak finkatu ditu.

- * Horrez gain, ondarearen ikuspegitik, honako proposamen hauen gisako proposamenen xede izan da:
 - Eusko Jaurlaritzaren Ondare Historiko Artistikoko Zuzendaritzaren 1987ko abuztuaren 17ko ebazpen bidez, Alde Zaharra kultura intereseko ondasun izendatzeko espedienteari hasiera ematea erabaki zen.
 - Ondare Historiko Artistikoko Batzorde Aholkulariaren 1988ko abenduaren 21eko erabaki bidez, berregokitu egin zen –zehazki, zabaldu egin zen– aurreko espedientearen mende dagoen esparrua.

- Ondoren, zehazki 2012. urtearen hasieran, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak Alde Zaharra eta Portua monumentu multzo izendatzeko dekretu proposamena landu zuen.

Proposamen hori ez da onartu, dokumentu hau idatzi den datara arte.

- Modu osagarrian, eta 1996ko otsailaren 29ko Agindu bidez, Donostiako Gune Historikoaren Zona Arkeologikoa (Alde Zaharra eta Portua bertan sartzen dira) kultura ondasun izendatu zen, monumentu multzo kategoriarekin.
- * 2009ko martxoan hasiera batean onartutako Plan Bereziak guztira esparru horretako 216 multzo, eraikin eta elementu babestea proposatu zuen.

Zirkunstantzia horiek guztiak lurralde multzo horren berezitasunaren lekuko dira, eta berezitasun hori behar bezala hartu beharko da aintzat Plan Berezi honetan.

Hortaz, ondare ikuspegi hertsitik, berezitasun hori ondoren azalduko diren lau parametroekin, besteak beste, lotuta dagoela ulertu beharko da.

Lehena lotuta dago Alde Zaharra eta Portua birgaitzeko helburuen eta esparru horretan dagoen ondarea babesteko helburuen artean dagoen lotura estua onartzearekin. Horren moduko suposizio batean bereizteko zailak diren bi helburu mota dira. Horren lekuko, indarrean dagoen Alde Zaharra eta Portua birgaitzeko Plan Bereziaren proposamenek izaera bikoitz horretako osagaiak eta helburuak dituzte.

Bigarrenak, aurrekoarekin guztiz lotuta, ondarea babesteko helburuekin eta neurriekin batera, eta alderantziz, birgaitzeko helburuak eta neurriak zehaztea justifikatzen du. Bereizita eta deskoordinatuta eginez gero, ahal den heinean saihestu beharreko arazoak eta gatazkak sor daitezke.

Hirugarrenak, berriz, kontuan hartzen du Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren dekretu proposamen horren ondorioz –esparru hori Monumentu Multzo izendatzeko proposamenaren ondorioz alegia–, indarrean dagoen hiri plangintza eta Plan Berezi hau haren edukira eta aurreikuspenetara egokitu beharko direla.

Parametro horien arteko laugarrenak, eta azkenak, A babes mailan barnean hartu beharreko eraikinen eta elementuen status berezia onartzea dakar; izan ere, eraikin eta elementu horiek berariazko tratamendu eta babes erregimen berezia finkatuta dute.

Gisa horretako parametroek justifikatzen dute Plan Berezi honetako lurralde multzoaren tratamendua, besteak beste honako irizpide hauen arabera:

- * Plan Bereziaren erregulatzen den A babes mailan sartzea maila horretan barnean hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten eraikinak eta elementuak.

Hortaz, Planean espresuki barnean hartuko dira izendatu diren, kalifikatu diren edo espedientea hasita duten elementu eraiki guztiak, arlo horretan indarrean dagoen legerian

ezarritakoaren arabera (Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa, eta abar).

- * Plan Berezi honen eraginak aurreko ez bestelako beste eraikin eta elementu batzuetara ez zabaltzea, eta aurreikustea horien balizko katalogazioa eta ondoriozko babes erregimenaren zehaztapena indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziaren aldaketaren testuinguruan egingo dela, edo adierazitakoaren moduko zeregin baterako egoki irizten den hirigintza dokumentuaren testuinguruan egingo dela.

Era berean, eta dokumentu horietakoren bat sustatzen ez den bitartean, aintzat har daiteke katalogazio hori, eta eraginpeko eraikinen tratamendu eta babes erregimena, indarrean dagoen hiri plangintzan –Birgaitzeko Plan Berezian barne– ezarritako moduan zehaztu dela.

Eta hori guztia esparrua monumentu multzo izendatzeko dekretua onartzearen kalterik gabe, hala badagokio, eta horren ondoriozko eraginen kalterik gabe.

- * Une honetan, eta Plan Berezi hau onartzearen ondorioz, aintzat hartu behar da Plan honetan barnean hartzen diren eraikinek eta elementuek soilik –eta monumentu multzo horri dagokionez– osatzen dutela, ondorio guztietarako, hiriko ondare eraikiaren katalogoa.

Horrek zuzeneko inplikazioak ditu, besteak beste, 2010eko Plan Orokorraren edukian; izatez, Parte Zaharreko eta Portuko eraikin ugari sartzen da haren katalogoan eta, horren barruan, dagozkion babes mailetan.

Orain arte aditzera emandakoaren ildotik, Katalogo horren edukia berregokitutzat joko da, eta hartatik kanpo geratuko dira "CE.02 Portua" eta "CE.03 Alde Zaharra" hirigintza esparruetako eraikinak, Plan Berezi honek A babes mailan barnean hartzen dituenak izan ezik.

Plan Berezi hau onartzearen ondorioz, Plan Orokorraren edukian zuzeneko eraginak sortzen dira, aurreko IV. epigrafean adierazitako irizpideen arabera.

- * Lurralde multzo horretako eraikinen eta elementuen erregulazio eta tratamendu erregimena hartarako indarrean dagoen berariazko hiri plangintzan ezarritakoa izango da hirigintza ondorioetarako zein ondare ondorioetarako –hiri plangintza horretan barnean hartzen dira birgaitzeko plangintza berezia eta Boulevardari eta Mari kaleari dagokion 1995eko Plan Orokorraren aldaketa–.

Edonola ere, A babes mailan barnean hartzen diren eraikinen eta elementuen erregimena osatu egingo da, ondorio guztietarako, horiek Kultura Ondasun Kalifikatu edo Kultura Ondasun Inbentariatu izendatzeko espedienteetan ezarritako irizpideekin, edo xede horretarako espedienteen hasiera emateko irizpideekin.

VI.- PLAN BEREZIAREN HELBURU OROKORRAK.

Ondare eraikia babestu egiten da, bertan zaindu beharreko interes orokorreko zenbait balio gauzatzen dela onartzen baita. Kasuak kasu gauzatzen diren eta babestea merezi duten balioak daudela aintzat hartzen denez gero, formulatu da katalogo bat eta egin dira arauzko birtualtasuna ematen duten deklarazioak. Balio horiek babesteko moduari dagokionez, murrizketa sistema bat da beti. Elementu babestuaren aldaketa eragotzi, mugatu edo baldintzatuta, elementua zaintzen dela bermatu behar da.

Ezin da, inola ere, modu absolutuan ezarri elementu babestuetan aldaketak sartzea ezinezkoa dela; izatez, gerta daiteke elementu horien balioak berriro kualifikatzeko eta areagotzeko gauza izatea edo, garrantzi, bikaintasun edo interes orokor handiagoko beste balio batzuekin ordezkatzeko gauza izatea. Ondare eraikiaren errealitateak askotan erakusten digu elementurik garrantzitsuenen gainean askotariko garai eta estiloetako esku hartze ugari teilakatzen dela, zati batzuk suntsituta eta beste batzuk aldatuta. Azkenean, gaur egun ezagutzen dugun errealitate eraikia sortzen da, eta hori da gehien bat gizarteak zaindu nahi duena.

Haatik, ezin da ukatu, inola ere, ondarearen gaineko esku hartze orok arriskuan jar dezakeela balio horien babesa, beste balio horien ekarpenaren bermerik gabe gainera. Ez da zertan luzatu babesa merezi zuten edo formaltasunez babestuta zeuden eraikinak eta espazioak modu itzulezinean hondatu dituzten jardunen adibideak aipatzen.

Ondare katalogatua hobetzeko aukeraren eta hura hondatzeko aukeraren artean hautatu behar izatekotan, gaur egungo gizarteak eta administratzaileek, oro har, gaur egun ezagutzen diren eta benetakoak diren balioak babestearen alde egin dute, balio horiek arriskuan jar ditzaketen esku hartzeen bitartez lor daitezkeen ziurtasunik gabeko balizko balioen kaltetan. Gero, jakina denez, babes maila, forma eta eskala ugari dago, eta kasuak kasu ezarritako neurriek babes hori bermatzen duten edo bermatzen ez duten, edo ondare eraikiaren berritze lanekin eta erabilerarekin bateragarriak diren edo ez diren eztabaidatu ohi da, besteak beste. Alabaina, ezagutzen diren balioen babesa nagusitu behar den edo balio horiek dituzten elementuen gainean esku hartzeko askatasuna nagusitu behar den eztabaidatzean, aurrez dauden eta ezagutzen diren balio horiek babestearen aldeko gizarte adostasuna nagusi da gaur egun. Termino orokor horietatik hartuta, Plan Berezi honek lehenik babestu beharreko elementuak identifikatzen ditu, eta gero kasuak kasu beharrezkoa den babes erregimena ezartzen du.

Aurreko guztiari gaineratu behar zaio ondare eraikia babesteko tresna horiek neurri egokian berritzen saiatu behar dutela, horien ohiko erabilera ahalbidetzeko. Horixe da, hain zuzen ere, ondare eraiki horien iraupena eta kontserbazioa eragimenez bermatzeko neurririk eraginkorrena. Bakanak dira inolako erabilerarik gabe, exhibizio objektu huts gisa, mantentzen daitezkeen eta iraun dezaketen ondare eraikiko elementuak (aurriren bat, hilobi monumentuak, edo eraikin bikainak). Eta oso gutxi dira, aurrez berritu gabe, gaur egun jatorrizko erabilerak edo beste erabilera batzuk jaso ditzaketen ondare eraikiko elementuak. Edonola ere, elementu katalogatuak erabilgarri egiteko behar eta komenigarritasun horrek, eta ondoriozko berritzeko asmoak, ezin du elementu horiek babesteko borondatearen eta erabakiaren aurka jo. Aitzitik, horietan aintzat hartu diren balioak zainduko direla bermatzeko moduan gauzatu beharko dira.

Adierazitakoaren ildotik, elementu katalogatuen babes erregimena elementu horietan egingo diren esku hartzei ezarritako murrizketa erregimen batean datza. Horrek, jakina, oztopoak jartzen dizkio sormen askatasunari, eta zenbait proposamen gauzatzea eragozten du –kasu jakin batzuetan ariketa teoriko interesgarriak izan daitezke, irudi berritzaileak edo ikusgarriak eragin ditzakete, inertzia jakin batzuen aurkako pizgarriak izan daitezke, edo eraikin horien xede diren higiezinaren edo erakundearen arloko jardunen etekin ekonomikoak edo bestelako etekinak hobe ditzakete—. Hori halaxe izan daiteke batzuetan, eta, horrexegatik, hain zuzen ere, kontuan izan beharko da hirigintza ondarearen babesak helburu jakin batzuk bilatzen eta lortzen dituenean, beste helburu batzuei uko egitea ekartzen duela. Ingurune natural babestuak, adibidez, edozein motatako produkzioko edo aisialdiko ekimenetarako ingurune egokia ez diren bezalaxe, hirigintza ondare eraikia ez da esparru egokia erabateko askatasun sortzailea gauzatzeko edo horren babesarekin edozein mailatan bateraezinak diren jardunak egiteko. Printzipio horretan eta katalogatzen edo babesten diren elementuen berezko balioen gizarte interesean oinarritzen da Plan Berezi honek ezartzen dituen murrizketen legimitatea.

Aurrekoaren kalterik gabe, ezin da pentsatu plan honek edo beste edozein planek beren zehaztapenak modu iraunkorrean edo epe mugaezin batean ezartzea; izatez, formulatu ziren unean zeuden zirkunstantzien arabera egiten dute, eta zirkunstantzia horien aldaketak mugatzen duen denbora horizonte baterako gainera. Ildo horretan, zuhurra eta zentzuzkoa da antolamendu planak kontrol eta berme mekanismo gisa hartzea, lurralde antolamenduaren arloan entitate eskudunek hartzen dituzten erabakietan interes kolektiboa kontrolatzeko eta bermatzeko mekanismo gisa. Kontrol hori gauzatzeko garaian, lehenik, bidezko prozedura arauen arabera bideratu eta, gero, aldatu beharko dira planak. Horrela, planak jatorriz legimito egiten dituen erabakiaz bestelako erabakiak hartu ahal izango dira, hala badagokio.

Planak aintzat hartzen dituen erabakiez bestelako erabakiak hartu behar izateko arrazoiak aurreikusezinak, askotarikoak eta orotarikoak izan daitezke, batez ere elementu kopuru hain handia eta esparru hain zabala –udalerrri osoa, Alde Zaharreko eta Portuko salbuespenekin– hartzen duen honako hau bezalako plan bati dagokionez. Hala ere, jatorrizko zehaztapenak aldatu nahi badira, desiragarria eta beharrezkoa da aldatu nahi diren alderdiei buruzko azterlan xehatuetan edo zehatzetan oinarritzea borondate hori, baita egon daitezkeen zirkunstantzia berrien egiaztapenean oinarritzea ere, halakorik badago bederen. Gisa horretako zirkunstantziak planaren eragin esparru osoari dagozkionak izan daitezkeen arren (irisgarritasunaren, segurtasunaren eta abar arloko araudi berria), maiz oso posible da katalogoan barnean hartzen den elementu zehatz bati edo batzuei buruzkoa baino ez izatea. Hori dela eta, Plan Berezi horrek aukera ematen du bereizteko araudi orokorrari dagozkion aldaketak eta elementu jakin bateko ordenantza partikularrean soilik eragina izango dutenak, salbuespen justifikatu gisa eta beharrezko berme guztiekin bideratuta.

Batetik, babesteko eta kontserbatzeko plan berezia eta, bestetik, katalogoa, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 72. eta 76. artikuluetan, hurrenez hurren, erregulatzen dira. Plan Berezi hau 72. artikuluan erregulatutakoen izaera du, baina 76. artikuluan adierazten den hirigintza ondare eraikiaren katalogoa ere biltzen du –babes erregimena izango duten elementuen zerrenda osatzen du–.

Modu osagarrian, Hirigintza Ondare Eraikia babesteko Plan Berezi hau indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorraren garapenean sustatu da, eta ondare interesa duten eraikinetan eta

elementu eraikietan soilik du eragina, interes arkeologikoa eta naturala dutenetara zabaldu gabe. Hala ere, Plan Berezi honen eraginpean dauden elementuetako batzuek interes naturala edo arkeologikoa duten elementuak barnean har ditzakete edo horrelako elementuetan eragina izan dezakete; kasu horietan, dagokien babes gehigarria izango dute.

Aurreko helburuez gain, eraikin katalogatuetako zati eta/edo oin babestu gabeetan eta "a.21 Antzinako zabalguneko bizitegi" tipologiako eraikin katalogatu gabeetan esku hartzeko baldintza estetikoak eta abar zehazteko helburuak gaineratu behar dira –betiere Plan Berezi honen Ordenantza Orokorretan (Xedapen Gehigarrietan) azaldutako moduan–.

VII.- BABESTU BEHARREKO ERAIKINEN ETA ELEMENTUEN IZAERA MATERIALEKO ETA IDENTIFIKAZIOKO IRIZPIDE OROKORRAK ETA HORIEN BABES ERREGIMENA ZEHAZTEKOAK.

Plan Berezi honek babestu beharreko elementuak identifikatzen ditu, eta horien babes erregimena zehazten du.

Ondoren adieraziko diren irizpideetan, besteak beste, oinarritzen da zeregin hori, baita A babes multzoan barnean hartzen diren eraikinekin eta elementuekin lotzen diren irizpideetan ere (horietako bakoitzaren berariazko espedienteetan finkatzen dira). Hauek dira, zehazki, irizpide horiek:

1.- Balio historikoa. Joera estilistiko baten parte izatea.

Eraikin bat fase estilistiko jakin bateko parte izateak nolabaiteko balioa ematen dio, batez ere eraiki zen urtea aldi horren hasierakoa baldin bada. Estilo jakin bateko lagin horiek balioa dute, nahiz eta haien eraikuntza edo akaberak eredugarrienak ez izan. Aldi horiek labur samarrak dira XIX. mendearen inguruan, Modernismoak, adibidez, 1903 eta 1907. urteen artean iraun zuen hiri honetan. Horrexegatik, hain zuzen ere, dagokien estiloaren garapen faseari dagokionez desfasatuta edo atzeratuta dauden adibide asko dugu hirian. Kasu horietan ulertzen dugu eraikinak interesa galtzen duela, ez baitzen bere garaian berritasun bat izan. Haatik, gaur egun, eta lehen begiratuan, estilo batean ereduzkoa izan daitekeen eraikin bat eta hogeitaz geroago eraikitako beste bat antzeko hauteman badaiteke ere, behaketa zehatzago batek agerian uzten ditu eraikuntza eta apainketa xehetasunetan dauden desberdintasunak.

2.- Balio arkitektonikoa

Nolabaiteko konplexutasuna duen eta objektibizatzeko zaila den kontzeptu bat izanik, kasu bakoitzarekin zerikusia duten beste eraikin batzuk hartuko ditugu erreferentzia gisa. Nazio mailan zein nazioarteko esparruan ebaluatzen da sasoi bakoitzeko eraikinik garrantzitsuenekin edo aitzindariekin alderatuta. Eraikin garrantzitsu edo aitzindari horiek, oro har, hiri handietan daude eta Donostian baino urte batzuk lehenago eraiki ziren; izatez, Donostia hiri txiki bat da eta Espainiako eta Europa erdialdeko hirietako arkitekturako adibideetan oinarrituta eraiki zituen eraikinak, mugimendu estilistikoei jarraituta.

Balio arkitektonikoaren barruan, oin planoaren antolamendua eta fatxadaren diseinua barnean hartu behar dira. Bizitegi eraikinetan, barne antolamenduek erabili den ordenaren arabera kalitate mailak izaten dituzte (gelen erregulartasuna, gela nagusien eta bigarren mailakoen kokalekua eta lotura, eta abar). Bizitegi tipologia baten berrikuntza ere alderdi adierazgarria da aldi historikoen arteko bilakaeran, betiere balio arkitektoniko gisa ulertutako kontzeptuan.

3.- Eraikuntza balioa

Eraikin bakoitzaren jatorria edo erreferentzia ezagutzeaz gain, eraikuntzaren, materialen edo apaindura xehetasunen kalitatea ere hauteman daiteke. Normalean, kalitate arkitektonikoari eraikuntza kalitatea batzen zaio, baina, kasu batzuetan, korrante jakin bateko adibide on eta egokietan akabera pobreak eta baliabide gutxikoak ikusten dira, baita, alderantziz, denboran desfasatuak baina materialen eta dekorazioaren arloko nolabaiteko handikeriaz egindakoak ere. Normalean, eraikuntza sistemaren kalitate maila uniforme da obra osoan; eta hala fatxada ikusita zer baliabide erabili den hauteman daiteke.

4.- Homogeneotasuna; ordenantza bateratuak

XIX. mendeko eta XX. mendearen hasierako bizitegi eraikin ugari dago, batez ere mehelin artekoak, ordenantza bateratu baten arabera eraikiak –esate baterako, ordena bereko kaleetarako, haien artean oso emaitza antzekoak lortzen dira–. Ordenantzek eraikuntzaren profila finkatu zuten, baina ez fatxadetako baoen antolamendua, ezta hegala eraikitzeko modua ere. Fatxaden dimentsioak hiru metro eta erdiko multiploetara hurbiltzen dira, hots, baoen arteko ohiko erritmora. Mehelin arteko lursail gehienek hamar metro eta erdiko fatxada dute aurrealdean, hiru baoetarako egokia, eta hoge metroko sakonera izan ohi dute. Kasu batzuetan, aurrealdeko fatxadak hamalau metro hartzen ditu, eta lau bao ditu. Kantoiko lursailen dimentsioak aldakorrak dira aurrealdeko fatxadetan: hoge metroko, hamalau metroko eta hamaika metro eta erdiko fatxadak.

Multzo homogeen baten parte izateak balioa ematen die eraikinei, banan-banan balio handikoak ez izan arren. Eraikin horien indarra multzoan dago, eta multzo horretako kideren bat desagertzeak auzitan jar dezake multzo bereko eraikin mugakideen balioa. Halaxe gertatzen da, hain zuzen ere, zabaldurako hazkundera oso azkarra eta etenik gabekoa izan zen hiriko zenbait zonatan (Moraza, Larramendi, eta abar). Mehelin arteko antzeko eraikinak dira, eta horien fatxadek antzeko tratamendua dute baoen azpaduretan, mentsulen profiletan, begiratoki bolumenetan, eta abar.

Alderdi hori monumentu multzoetan hainbeste nabarmentzen ez diren adibideekin lotzen da; izatez, monumentu multzo horietan homogeneotasunagatik ez ezik, banako kalitateagatik ere nabarmentzen dira eraikin asko.

5.- Hiri interesa.

Hiriko zenbait kokaleku bereizik, hala nola kantoiek, etxadi buruek, aurrealde irekiek eta eraikin isolatuak, kale batek ematen duen perspektiba baino perspektiba handiago batetik uzten dute agerian eraikina. Toki horiek okupatzen dituzten eraikinetan, hirirantz edo ikuspegi zabalagoetarantz ematen duen aldea, batzuetan, eskala handiko formekin ebatzita dago,

urruneko ikuspegiatarako pentsatuta. Zilueta eta erremateko elementuak hiriko irudi bereizgarri bihurtzen dira, eta hiriko paisaiaren parte bihurtzen dira (Bellas Artes, Londres hotela, Kolon Pasealekuaren hasiera, Mendeurreneko arranoaren eraikina, eta abar).

6.- Arkitektura garaikidea.

Hautespen irizpideak eztabaidagarriagoak eta, aldi berean konplexuagoak izaten dira arkitektura garaikidea aztergai denean. Garai berrien aldean, arkitektura eklektikoa iritzi orokortu batez baliatzen zen, izaera historikoa alde zuela. Eraikin moderno eta/edo garaikide batek eta aldi historiko dekadente bateko eraikin batek pizten duten interesa alderatuta, normalean interes handiagoa erakartzen du bigarrenak. Beste arrazoi batzuen artean, urte gutxi dituen obra baten irismena ebaluatzeko aukera emango digun perspektiba historikoaren gabeziak eragin du hori.

Perspektiba historiko horren gabeziaren ondorioz, ez dago behar besteko denbora perspektibarik arkitektura garaikidearekin lotzen diren eraikinen balizko kultura eta ondare interesa ebaluatzeko.

Gauzak horrela, eta hainbat eraikin garaikideen interes arkitektonikoa auzitan jarri gabe (esate baterako, Ramon M^a Lili 3 eta 4eko, Usandizaga 2ko eta Agirre Miramon 1eko bizitegi eraikinak; Antiguako Ertzaintza etxea; Merkataritza Ganbera; Loiolako Erriberetako eliza; eta abar), ez da horien kultura eta ondare interesa zentzuz eta zuhurtziaz ebaluatzeko behar besteko denbora pasa.

Hori dela eta, salbuespenak salbuespen, Plan Berezi honek 1950. urtean finkatu du katalogaziorako gehieneko epea. Horrenbestez, data horren ondoren proiektatu eta eraiki diren eraikinen kasuan, iritzi da ez dela eraikin horiek zaintzea erabakitze behar besteko denbora eta kultura oinarririk.

7.- Ingurunearen balioa

Hirian, banako edo berezko balio arkitektonikorik ez duten, baina kokatuta dauden ingurunean zeregin adierazgarria duten eraikin ugari dago, eta, horrexegatik, garrantzia dute ingurune horren konfigurazioan. Horretan datza eraikin horien konfigurazioa edo irudi orokorra zaintzeko interesa.

8.- Eraikin berrituak

Eraiki katalogatu kopuru handi bat askotariko berritze lanen mende izan da. Bizitegi eraikin batzuk barrualdetik hustu eta berreraiki dira, profilean jasodurak eginda. Eraikin publikoetan ere mota bereko hustuketak egin dira. Gainera, batzuetan, hustuketa harantzago joan da, eta fatxadaren zati bat eraitsi eta jatorrizko fatxada berriro interpretatzen duen berreraikuntza egin da. Kasu horietan guztietan, katalogazioak jatorrizko elementu iraunkorrak hartzen ditu, ez, ordea, eraikin bati erantsi ahal izan zaizkion elementuak. Gerta daiteke beste eraikin batzuk gaur egun katalogatu behar ez izatea edo horien zati bat soilik katalogatu behar izatea (nahiz eta aurretik katalogatu behar izan), eraitsi eta jatorrizko egoera halamoduz berrinterpretatzean.

9.- Interes kolektiboa

Zenbait kasutan, eraikin baten banako interes arkitektonikoari interes kolektiboa eransten zaio, hau da, hiri multzo arkitektoniko interesduna, autonomia eta bereizia osatzen duten eraikinen eta espazioen baturaren ondoriozko interes kolektiboa.

Interes kolektiboa multzoak jatorritik bertatik duen proiektzio eta konfigurazio bateratuarekin lotu ohi da. Interes horri multzoaren berezitasuna eta hirigintza balioa edo balio arkitektonikoa gaineratu behar zaio, betiere gaur egungo ikuspegitik.

Horregatik guztiagatik, multzo horietako bakoitza kultura eta ondare interesa duen errealitate bat da, berezko arreta eta zaintza merezi duena.

10.- Beste elementu interesdun batzuk

Plan Berezi honen arreta, hein handi batean, hiriko eraikuntzetan oinarritzen den arren, beste mota bateko elementuak ere arretaren mende daude haien kultura eta ondare balioarekin lotzen diren arrazoen ondorioz.

Arrazoi historikoen, tipologikoen, diseinukoen, eraikuntzakoen eta beste arrazoi batzuen ondorioz aipatutako balioa duten parkeak, espazio libreak, plazak, pilotalekuak, hiri altzariak eta antzekoak babestu egin beharko dira.

11.- Elementu naturalak eta arkeologikoak

Aditzera emandakoaren ildotik, Plan Berezi horren arreta hiriko multzoetan, eraikinetan eta elementu eraiki edo urbanizatuetan oinarritzen da, izaera arkeologikoa eta naturala dutenetara zabaltzeko. Izan ere, horiek ez dira Planaren barnean hartzen, horiek identifikatzea eta horiek babesteko irizpideak zehaztea Planaren beraren egitekoaz harantzago doa.

Nolanahi ere, zenbaitetan Plan Berezi honen eraginpean dauden elementuetako batzuek elementu naturalak edo arkeologikoak dituzte.

Kasu horietan, Plan Berezi honen arreta elementu eraikien edo urbanizatuaren oinarritzen dela ulertu behar da, Plan honetan bertan finkatutako moduan eta irismenarekin, betiere beste ezaugarri horiek dituzten elementuen edo alderdien berariazko zaintzara hedatu gabe.

Gauzak horrela, interes arkeologikoa duten alderdien edo elementuen balorazioak, eta dagozkien esku hartzeko irizpideak, arlo horretan jarduteko neurriak zehaztearen esparruan finkatu beharko dira.

Eta gauza bera esan daiteke elementu naturalei dagokienez. Beste hiri espazio babestu batzuetan (plazetan, parkeetan, pasealekuetan, eta abar) barnean hartzen diren interes naturaleko elementuek Plan Berezi honetan duten babesaren irismena balio honetara mugatzen da: espazio horien konfigurazioan eta diseinuan erabilitako elementu orokor gisa duten baliora, espazio horiek osatzen dituzten gainerako elementuekin osatzeko joera argiarekin.

Horrekin lotuta, elementu horiek Plan honetan duten babesa gaur egun dagoen landare eta zuhaitz masaren babes globalaren barruan planteatuta ulertu behar da, eta ez dauden izaera horretako unitateetako edo espazioetako bakoitzean planteatuta. Horrenbestez, Plan Bereziaren esparruan, babes horrek elementu natural horietan jardunak eta berregokitzapenak baimentzea ekarriko du, bai horien orokortasunean, bai banako zatietan, betiere eraginpean dagoen landare eta zuhaitz masaren osotasuna eta, beraz, elementu eraiki edo urbanizatu babestua oro har aldatzea eragiten ez badute.

VIII.- BABESTU BEHARREKO ERAIKINEN ETA ELEMENTUEN IDENTIFIKAZIO ITURRIAK.

Aurreko VII. epigrafean azaldutako irizpide orokorrak abiapuntu izanik, babestu beharreko multzoen, eraikinen eta elementuen identifikazioak hainbat informazio iturri aztertzea eta aintzat hartzea justifikatu du, eta horien artean dago beharrezkotzat jo den landa lana. Hauek dira iturri horietako batzuk:

- * Kultura Ondasun Kalifikatu edo Kultura Ondasun Inbentariatu izendatutako multzoak, eraikinak eta elementuak –Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legearen arabera–, edo Kultura Intereseko Ondasun gisa izendatutako elementuak –Espainiako Ondare Historikoari buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legearen arabera–, edo arlo horretan hasitako espedienteak dutenak.
- * Eusko Jaurlaritzako Ondare Historiko Arkitektonikoaren behin-behineko zerrenda, Plan Bereziaren jendaurreko izapidean Kultura Sailak aurkeztutako txostenean aipatzen diren eraikinen eta elementuen zerrenda barne –Plan Berezia 2009ko martxoaren 6ko ebazpen bidez hasiera batean onartu ostean eman zitzaion hasiera–.
- * 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Katalogoan biltzen den eraikinen eta elementu eraikien zerrenda, Planaren indarraldian sustatutako Planaren aldaketak barne.
- * 1995eko Plan Orokorraren aurreikuspenen emaitzazko fatxada iraunkorra duten eraikinen zerrenda.
- * Aztergai dugun arlo horretako Justizia Auzitegien epaiak.
- * Plan Berezi honen jendaurreko izapidean aurkeztu ziren alegazioak.

Garrantzi kuantitatiboa eta kualitatiboa kontuan izanik, eta gainerakoei garrantzia kentzeko asmorik gabe, arlo honetan arreta berezia merezi du Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Ondarearen Zuzendaritza Nagusiak aurkeztutako alegazioen idatziak.

- * Plan Berezia lantzeko aldiaren –2009ko martxoan hasiera batean onartu aurretik zein ondoren– egindako landa lana, gainerako iturrietatik bildutako informazioa ebaluatzeko eta alderatzeko eta barnean hartu ez diren beste eraikin eta elementu batzuk identifikatzeko.

Plan honetan proposatzen den babestu beharreko multzoen, eraikinen eta elementuen zerrenda honako bi faktore hauek batera aintzat hartzearen emaitzazkoa da: batetik, iturri horietatik guztietatik lortutako informazioaren balorazio globala eta koordinatua; eta, bestetik, iturri horietatik identifikatutako eraikinek eta elementuek aurreko VII. epigrafean azaldutako irizpide orokorrak betetzearen edo ez betetzearen analisia. Horrenbestez, eraikin eta elementu horiek irizpide orokor hauetara egokitzeak justifikatu du Plan Berezi honetan barnean hartzea eta bertan ezarritako terminoetan babestea. Bestalde, mota horretako egokitzapenik edo loturarik ez dagoenez gero, gainerako eraikinak eta elementuak ez dira Plan Berezi honetan barnean hartu.

IX.- BABESTU BEHARREKO ELEMENTUAK IDENTIFIKATZEKO ETA IZENDATZEKO IRIZPIDE FORMALAK.

Plan Berezi honetan garrantzi handiena duten zehaztapenetako bat banako elementu eraikiak katalogatzean datza. Espazio publikoetan edo pribatuetan kokatzen diren eraikuntzak izan daitezke, edo lursailaren osotasuna hartzen duten eraikinak izan daitezke. Banako elementuak dira zenbait eraikin eta lotzen zaizkien lorategiak, lursail bakar batean edo haien barrutian daudenak, eta barruan banan-banan ezagut daitezkeen elementu higigarriak edo trazadurakoak dituztenak (eraikin katalogatu baten parte diren askotariko elementuekin gertatzen den bezalaxe).

Elementu katalogatuen banako izaera horren salbuespen gisa multzoak daude, osotasunean arreta jartzea eta babestea merezi duten errealitate globalei erantzuten dietenak.

Katalogoa sistematizatzeko dauden alternatibak edo aukerak aztertu ostean, eta elementu katalogatuen banako izaera, iraun asmoa eta horien izendapena kontuan izanik, sistemarik eraginkorrena posta helbidearen bidez identifikatzea da, betiere kale izendegi ofizialari jarraituta. Batzuetan, kaleek, plazek eta bideek izena aldatzen dutela egia bada ere, plangintzatik definitutako hirigintza esparruen, sektoreen eta abarren izendapenean eta mugaketan gehiagotan gertatzen dira aldaketak.

Bestalde, azpibanaketa eta mugaketa horrek ez du eskala bera hiri lurzoruetan edo urbanizagarrietan eta urbanizaezinetan –azken horretan ez dago horrelakorik, edo horien erreferentzia ez da hain erabilgarria, ez baita hain zehatza–. Sistematizazio horretarako, kale izendegi ofiziala erabili da, eta gaztelaniazko alfabetoari dagokion ordena alfabetikoari jarraitu zaio. Horrek ez du eragozten, geroago edo aldi berean, hala katalogatutako elementuen zerrenda hirigintza esparruekin lotzen diren zerrendetan berrantolatzea, edo beste irizpide batzuen arabera berrantolatzea. Horretarako tresna digitalak erabiltzeak –informazio geografikoko sistema (SIG) barne– posible egiten du hori gaur egun.

Horrez gain, proiektu komun baten inguruan eraiki ziren eraikin ugari dago eta gaur egun, oraindik ere, ageriko antzekotasuna edo nortasuna dute. Hortaz, alderdi hori ere katalogoaren sistematizazioarekin lotzen den alderdi bat da. Haatik, eraikin horietako baterako eta beste baterako bi posta helbide daudenez gero (batzuetan korrelatiboak kale berean, baina beste batzuetan hainbat kaletan kantoiko orubeak izateagatik), elementu desberdin gisa adierazi dira, Katalogoan erraz aurkitzen dela ziurtatzeko eta, beraz, dagokien babes erregimena benetan

aplikatzen zaiela ziurtatzeko. Gero, horrela zerrendatutako elementuen Ordenantza Partikularretan, jatorriz proiektu komuna partekatzen duten eraikin horietan egiten diren jardun jakin batzuen nahitaezko lotespena ezartzen da, komenigarritzat jotzen den guztietan.

Bi posta helbide duten, baina, morfologiari dagokionez –baita titulartasunari edo lursailari dagokionez ere–, argi eta garbi unitate bat osatzen duten elementuen kopurua mugatua da. Hori dela eta, ez da beharrezkoa izan horiek bitan izendatzea. Laster horien zerrenda gehigarria eta argigarria ezarriko da.

X.- BABES MAILAK.

1995eko Plan Orokorren Katalogoan elementu eraiki babestuen honako hiru modalitate hauek bereizten ziren: I. mailako Monumentu Maltzoak; I. mailako eraikin eta elementu isolatuak; II. mailako eraikin eta elementu isolatuak.

Horrez gain, Plan Orokor horrek berak identifikatzen eta erregulatzen zuen fatxada iraunkorren kontzeptua, eta hori ere babesteko modu gehigarri bat zen, eraikin kopuru handian eragina duena.

Bestalde, ondarea babestearen arloan sustatutako legezko xedapenek elementu babestuak hainbat motaren arabera sailkatzeko zenbait termino sortu dituzte. Indarrean dauden bi lege berrienetara mugatuta, hau dugu:

- * Espainiako Ondare Historikoaren Legeak (1985) bereizi egiten ditu: Monumentua, Lorategi Historikoa, Multzo Historikoa, Gune Historikoa eta Zona Arkeologikoa, Kultura Intereseko Ondasun izenda daitezkeenak, baina inbentariatzen ez direnak.
- * Euskal Kultura Ondarearen Legeak (1990) hiru kategoria ezartzen ditu Euskal Kultura Ondarea osatzen duten ondasunetarako (higigarriak eta higiezinak berezi gabe): Monumentua, Monumentu Multzoa eta Kultura Espazioa. Kultura Ondasun Kalifikatu edo Kultura Ondasun Inbentariatu izenda daitezke.

Testuinguru horretan, Katalogoaren berezko helburuak lortzeak (babestu beharreko elementuak identifikatzeak; horien babes erregimena zehazteak) justifikatu egiten du hainbat babes maila bereiztea eta erregulatzea, honako premisa hauek, besteak beste, modu globalean eta osagarrian aintzat hartuta:

- * Babestu beharreko elementuen berezko zehaztasun materialak. Babesak eraikinetan edo beste mota bateko elementuetan (hiri parkeetan edo espazio publiko urbanizatueta; plazetan; pilotalekuetan; zubietan; hiri altzarian; eta abar) soilik eta/edo lehentasunez eragina izateak justifikatu egiten du horien tratamendua bereiztea.
- * Babestu beharreko elementuen berezko zehaztasun materialak –ondasun higigarriak edo higiezinak diren aintzat hartuta–.

- * Babestu beharreko elementuen banako izaera edo izaera kolektiboa. Eraikinen eta multzoen, esate baterako, zehaztapen zehatzek eta bereiziek horien tratamendu bereizia justifikatzen dute, dagozkien salbuespenen kalterik gabe (esate baterako, batzuk eta besteak Plan Berezi honen A babes mailan barnean hartzea justifikatzen duten arrazoiekin lotzen direnak).
- * Banako elementuen edo multzoen berezko zehaztapenak, babesaren arloan eskumena duten organismoen (Eusko Jaurlaritzaren, eta abar) kanpoko izen emateak edo izendapenak eduki edo ez eduki.

Izan ere, adierazpen horiek, inbentarioko txertatzeek edo hasiera emateek modu berezian tratatu beharreko berariazko babes erregimena daramate.

- * Izendapen horien eraginpean ez egon arren, haien banako kalitateagatik –diseinuari dagokionez edo gauzatzeari dagokionez–, ereduzko balioagatik, denboran aitzindari izateagatik edo beste kausa batzuegatik babestea merezi duten balioak dituzten eraikuntzen berezko zehaztapenak.

Kasu horietan, komeni da berariazko babes erregimena izango duen berezko maila ezartzea. Eraikin horiek guztiek babestu beharreko kanpo zatiak dituzte. Batzuek, gainera, babestu beharreko barne barrutiak dituzte. Hortaz, izaera bereizi horren ondoriozko berezitasunak izan beharko dituzte eraikin batzuetako eta besteetako esku hartzeak babesteko eta kontrolatzeko erregimenean. Araudiekin bat egingo luketen azpimailak ezarri zitezkeen. Alabaina, horren orde, banako balioa edo balio propioa duten elementu mota horietarako bi maila desberdin ezarri dira, argiago eta irakurrerrazagoa izango delakoan.

- * Banako edo berariazko balio arkitektonikorik ez duen eraikin kopuru handi batek zeregin adierazgarria du kokatzen diren ingurunean eta/edo zeresan argia dute horien konfigurazioan. Horiek desagertzeak ingurune horren berezko balioak galtzea ekarriko luke. Edonola ere, eraikin horiek kanpo elementuetan oinarritzen diren balioak dira beti.

Horien babes erregimenak, halaber, berariazkoa izan beharko du; izan ere, alderdi batzuetan aurreko mailetak eraikinei dagokienez bereizi ezin diren arren, eraikin horietan berezko balio arkitektonikorik ez egoteak hirigintza intereseko jardunak ahalbidetuko ditu, beste maila batzuetan debekatuta egongo liratekeenak.

- * Kultura ondarearen arloan eskumena duten udalaz gaindiko entitateek sustatutako adierazpenen edo hasiera emateen eraginpean ez dauden multzo jakin batzuen berezko zehaztasunak.

Aurreko premisa guztiak, besteak beste, batera aintzat hartzeak justifikatu egiten du ondoren adieraziko diren sei babes mailak bereiztea –adierazten diren jarraibideekin lotuta–:

- * A maila.
Izendatu diren, kalifikatu diren, inbentariatu diren edo espedienteak hasita duten elementu eraiki guztiak barnean hartzen ditu (arloan horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera: Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa, eta abar),

berezko babesteko eta esku hartzeko erregimenen mende daudenak zein babesteko eta eskuratzeko erregimen orokorren eta aldi baterako mende daudenak, baita udalaz gaindiko erakundeek kontsulta lotesleen mende eta dagozkien baimenen mende daudenak ere.

Elementu horien babes erregimena horietako bakoitzarentzat dagokien testuinguruan eta berariazko espedientean ezarritakoa izango da.

* B maila.

Banako balioa, jatorrizko proiektioarekin edo ondorengo berregokitzapenekin lotzen dena, onartzen zaien eraikinak edo eraikuntzak barnean hartzen ditu. Babestu behar diren atalak dituzte kanpoko inguratzailean zein barnean. Banako elementu interesdun diren aldetik eta ez proiektatutako irudi jakin baten euskarri huts gisa, horiek benetan babestea eta iraunaraztea bilatzen duen esku hartzeko erregimena definitzen da horietarako.

Babesa integrala edo partziala izan daiteke, eraikuntzaren osotasunean edo haren zati jakin batzuetan eragina duen heinean. Horri dagokionez, dagozkion Ordenantza Partikularretan ezarritakoari jarraituko zaio.

* C maila.

Banako balioa, jatorrizko proiektioarekin edo ondorengo berregokitzapenekin lotzen dena, onartzen zaien eta elementu babestuak kanpoko inguratzailean soilik dituzten eraikinak edo eraikuntzak barnean hartzen ditu. Banako elementu interesdun diren aldetik eta ez proiektatutako irudi jakin baten euskarri huts gisa, horiek benetan babestea eta iraunaraztea bilatzen duen esku hartzeko erregimena definitzen da horietarako.

Babesa integrala edo partziala izan daiteke, eraikuntzaren osotasunean edo haren zati jakin batzuetan eragina duen heinean. Horri dagokionez, dagozkion Ordenantza Partikularretan ezarritakoari jarraituko zaio.

* D maila.

Berezko balio arkitektonikorik ez duten, baina jatorrizko eta/edo gaur egungo kanpoko irudi arkitektonikoan balio babesgarriak dituzten –kokatzen diren hiri inguruneari dagokionez– eraikinak eta eraikuntzak barnean hartzen ditu. Hori dela eta, horien babesak ez du banako edo berariazko balioetan eraginik, gaur egungo irudi edo konfigurazio orokorrean baizik –ingurune horretan duen sinbologiarekin lotzen dena–.

Babesa integrala edo partziala izan daiteke, eraikuntzaren osotasunean edo haren zati jakin batzuetan eragina duen heinean. Horri dagokionez, dagozkion Ordenantza Partikularretan ezarritakoari jarraituko zaio.

* E maila.

Maila honetan sartzen dira Plan Berezi honek babesten dituen eta aurreko A mailan barnean hartzen ez diren multzoak, balio kolektiboak dituztenak, Ordenantza Orokor hauetan zein Plan horretan, multzo horiei dagokienez, dituen Ordenantza Partikularretan ezarritako moduan eta irismenarekin.

* F maila.

Aurreko A mailan barnean hartzen ez diren eraikinaz bestelako askotariko elementu eraikiak eta/edo urbanizaziokoak, babestu beharreko balioak dituztenak barnean hartzen ditu (lorategiak, plazak, zubiak, iturriak, pilotalekuak, hiri altzaria, eta abar). Eraikuntzarik badago, horiek ez dute zeregin protagonistarik elementu horietan. Elementu higiezinak zein higigarriak barnean hartzen dira.

Modu osagarrian, eta ondorio orokor gisa, babes maila horiek bereizteko ordena hierarkikoko arrazoirik ez dagoela nabarmendu behar da. Horrexegatik, hain zuzen ere, okerra eta nahasgarria izango litzateke ondorioztatzea, esate baterako, E eta F mailetan barnean hartzen diren elementuak hierarkikoki azpikoak direla edo balio txikiagoa dutela B, C edo D mailetan barnean hartzen direnak baino. Izan ere, izaera nabarmen desberdina duten elementuak dira, eta horrexegatik, hain zuen ere, justifikatzen da horien tratamendu bereizia.

Babes maila horietako bakoitzean barnean hartzen diren eraikinak, elementuak eta, hala badagokio, multzoak Plan Berezia "2.2. Ordenantza Partikularrak" eta "3. Katalogoa" dokumentuetan identifikatu dira. Era berean, horien babes erregimena dokumentu horietako lehenean zein "2.1 Ordenantza Orokorrak" dokumentuan ezarri da.

XI.- HAINBAT ALDERDITAN ESKU HARTZEKO ERREGIMENA ARAUTZEN DUTEN IRIZPIDE OROKORRAK.

Azaldutakoaren ildotik, Plan Berezi honen A babes mailan barnean hartzen diren multzoen, eraikinen eta elementuen babes erregimenak horien katalogazio espedienteen testuinguruan ezarritako irizpideei jarraitzen die –kulturaren arloan eskumena duen Administrazioak sustatutako katalogazio espedienteak izango dira–.

Era berean, Plan honen B, C, D, E eta F babes mailetan barnean hartzen diren multzoen, eraikinen eta elementuen babes erregimena Plan honen "2.1 Ordenantza Orokorrak" eta "2.2 Ordenantza Partikularrak" dokumentuetan ezarritakoa da. Erregimen horrek ondoren azalduko diren irizpide orokorrak betetzen ditu:

1.- Babesaren irismen orokorra.

Babesak eraikin eta elementu katalogatuetako bakoitzaren kanpoko alde guztietan du eragina, oro har.

Horrez gain, babes hori eraikinen barrualdera zabaltzen da (B mailan barne hartzen direnetan soilik), edo sestraperan kokatzen diren zatietara, baina soilik zati horietan zaintzea merezi duten elementuak dituzten kasu berezietan.

Gauzak horrela, eraikinen kasuan, babesa oin guztietara (mantsardatuetara barne), fatxadetara eta kanpoko elementuetara zabaltzen da, betiere haien ezaugarrien eta baldintzatzaileen arabera eraikin horien zati batzuekin lotzen diren salbuespenen kalterik gabe, halaxe gertatzen da kasu hauetan:

- * Titulartasun eta erabilera pribatuko argi patioetara edo etxadi patioetara ematen duten fatxadak, haien konfigurazio arkitektonikoak fatxada horiek babestea justifikatzen duen baliorik ez duten heinean.
- * Baliorik gabeko zenbait eraikin katalogatuetako goi oinak, Ordenantza Partikularretan adierazitako kasuetan eta irismenarekin, baldin eta behe oin babestuen jarraibide arkitektonikoez bestelako jarraibideei erantzuten badiete.
- * Estalkiak, ondoren aditzera emango diren bi arrazoiak kontuan hartuta.

Lehenik, estalki horien gaur egungo egoera kontuan izanik –eraikinean duten funtzioaren eta egitekoaren isla–, ez dute estalki horiek babestea justifikatzen duten baliorik. Bigarren, balizko babesaren ikuspegitik erregulazio zail eta konplexuko nahitaezko esku hartze saihestezinen (igogailuetarako etxolen; antena eta beste mota bateko instalazioen, eta abar) mende daude, edo egon daitezke.

Tratamendu horretaz salbuesten dira, haien berezko balioaren ondorioz, babestea proposatzen diren salbuespenezko estalki zehatzak. Plan Berezi honen Ordenantza Partikularretan identifikatzen dira, zehazki, estalki horiek.

- * Arotzeriak, osatzen dituzten materialei dagokienez.

Horrela, babesa ez da, oro har material horietara zabalduko; izatez, batetik, berezko baliorik ez dute edo balio txikia dute, eta, bestetik, ez dute zeregin edo esanahi zehatzik eraikin babestuaren esparruan. Aurreko arrazoi horiez gain, gaur egungoez bestelako materialak ezartzea baimentzearen komenigarritasunarekin lotzen diren arrazoiak daude – arotzeria baldintza egokietan mantentzen dela bermatzeko, energia eragimenaren arloan indarrean dauden jarraibideak betetzeko, eraikina zarataren aurka babesteko, eta abar–. Edonola ere, aurrez dagoen arotzeriaren irudia babesten dela bermatu beharko da, eta proposamen berriak kasuak kasu planteatutako babes erregimeneko proposamenen egokitzapena ere bermatu beharko da.

Tratamendu horretaz salbuesten dira haien berezko balioengatik babestea –baita horien konfigurazio materialei dagokienez ere– proposatzen diren elementu berezietako arotzeria zehatzak eta bereziak (zenbait begiratoki, eta abar). Horrela, horiek beste batzuekin ordezkatzeko badira, horiek mantentzeko lanen bideraezintasuna edo desegokitzapena justifikatu beharko da aurrez.

2.- Babesaren erreferentziako proiektua.

Horien babesaren lehen erreferente nagusia, oro har, Plan Bereziaren eraginpean dauden elementuei dagokienez bere garaian sustatutako jatorrizko proiektua da. Hortaz, elementu horiek proiektu horren arabera babestuko dira.

Nolanahi ere, hasierako erreferente hori ondoren aditzera emango diren berregokitzapenen mende dago, besteak beste.

Gauzak horrela, berregokitzapen horietako batzuk jatorrizko proiektu horren aldaketekin lotzen dira. Aldaketa horiek eraikina edo elementua eraikitzeko unean planteatutakoak izan daitezke, edo, geroago planteatutakoak. Kasu guztietan, Plan honetan ezarritako esku hartzeko irizpideen arabera izanik ere, haien balioaren arabera babes merezi duten emaitzak eragin dituzte aldaketa horiek.

Beste berregokitzapen batzuen jatorria, ordea, Plan Berezi honetan bertan –arotzerien eta burdinerien tratamenduari dagokionez, behe oinetako konfigurazioari eta esku hartzeari dagokionez, begiratokien tratamenduari dagokionez eta abar– ezarritako aurreikuspenetan dago (aurreikuspen horiek zuzenean dira aplikatzekoak Plan horretan ezarritako moduan).

Azkenik, jatorrizko proiektu hori edo ondorengo aldaketa horiek ez badaude edo aurkitzen ez badira, gaur egungo eraikina hartu beharko da planteatutako babes erregimenaren erreferente orokor gisa.

3.- Jasodurak.

Plan Berezi honek ez ditu eraginpean dauden lursailetan baimentzen den eraikigarritasunaren baldintza erregulatzaileak ezartzen, ezta oin kopurua eta bertan aurreikusten diren eraikinen altuera ere. Ez da hori haren egitekoa.

Haatik, bertan ezarritako babes erregimenak murrizketak eragin ditzake hiri plangintza orokorrean edo haren garapenean sustatutako plangintzan zehazten den hirigintza erregimen orokorrean.

Testuinguru horretan, eta kasu zehatz eta jakin batzuk izan ezik, Planak ez du murrizketarik ezartzen hiri plangintza arruntean ezarritako proposamenak gauzatzeko, plangintza horren arabera gaur egungo eraikuntzak izan ditzakeen jasodurak barne.

Jasodurak gauzatzeko aukera murrizten duten eta eraikuntza gaur egungo egoeran finkatzen duten kasu zehatzetan, profila, bolumetria, ziluetak edo eraikinaren estalkia gaur egungo egoeran babesteko arrazoiak hartu dira aintzat.

Plan Berezi honen Ordenantza Partikularretan identifikatu dira murrizketa horren eraginpean dauden eraikuntzak. Oro har, honako elementu hauetan dute eragina: baserrietan; hiri txaletetan; eraikin publiko bakartuetan; eliza guztiz edo zati batean bakartuetan; mantsarda babestuak edo estalki bereziak dituzten eraikinetan; ondo definitutako multzoak osatzen dituzten kalitate arkitektonikoko eraikin multzo batzuetan, jatorrizko profilari dagokionez aldatu gabeetan, eta koroapena aurrean dituen espazio publikoetatik ikus daitekeenean (Artzain Onaren Plaza; Gipuzkoa Plaza; Autonomia kalea; Erregina Erregentea...); eta abar.

4.- Mantsardak.

Hiri honetako eraikinen mantsarda historikoek askotariko formei eta jarraibideei erantzuten diete. Hala ere, Plan Berezi honetan izango duten tratamenduaren eta aintzat hartzearen ondorioetarako, honako bi mota hauetako mantsardak bereizi dira:

- * Batetik, eraikinaren jatorrizko osaeraren parte diren mantsardak.

Hala gertatzen da eraikin publiko askoren mantsardaren kasuan (Aieteko jauregia; Aldundiaren jauregia; San Martin kaleko justizia jauregia; posta etxearen eraikina; Koldo Mitxelena; Igeldoko funikularraren eraikina; Igeldoko herriguneko eskola udaletxea; eta abar), baita bizitegi eraikin askoren kasuan ere (Hondarribia kalea + Askatasunaren hiribidea + Getaria kalea + San Martzialeko eraikina; Erregina Erregentea + Aldamar + Etxague jenerala kaleko etxebizitza multzoa; Frantzia Pasealekuko bizitegi eraikinak; eta abar).

Eraikinak errematatze eta koroatzeko soluzio egokiak dira, kalitatezko materialekin eraikiak kasu gehienetan, eta material zuzenekin gainerakoetan. Plan honetan mantsarda horiek guztiak babesten dira.

- * Bestetik, jatorrizko eraikinen ondorengo zabaltzeetan edo jasoduretan agertzen diren mantsardak.

Dagozkien aprobeitxamenduen bigarren mailako edo soberako izaeraren ondorioz, askotan kalitate erregularreko eraikuntza soluzioak dira, eta, berritu ez direnean, kontserbazio egoera txarrean daude. Berritu direnean, ordea, mantsarda horiek erabat galdu dute haien izaera, eta baliorik gabeko estalki erremate konbentzional bihurtzen dira.

Horrez gain, kasu askotan deformatu egin dira aurrez dauden teilategaletan edo, batzuetan, errespetatutako zerrenda atzeraemanen gainean gaitutako terrazetara irteera duten baoak lortzeko deformatu dira. Orduan, mantsarda soluzioa ezkutatuta geratzen da balaustradaren, barandaren edo terraza babesten duen elementuaren atzean, soluzio hibridoa eta arrotza osatuta.

Era berean, askotan, jasodura gehigarriak eraiki dira mantsardaren gainean, eta mantsardak bere izaera eta zentzua galtzen du –eraikin baten estalki biztanduko erremate gisa–, eta fatxada zerrenda batean antolatutako estalki material baten aztarna gisa geratzen da.

Arrazoi horiek guztiak eta beste batzuk aintzat hartuta (isolamendu higrotermikoko eta akustikoko eskakizunak betetzea; irisgarritasun helburuak eta eskakizunak betetzea, eta, hortaz, igogailuak gaitzea; eta abar), bigarren mota hauetako mantsarda hauetarako babesik ez ezartzea erabaki da.

5.- Behe oinak.

Plan Berezi honen eraginpean dauden eraikinetako behe oinak eraikin horien fatxada babestuek osatutako multzoaren parte dira eta, horrexegatik hain zuzen ere, multzoaren babesak behe oinen babesa barnean hartzen du, Plan honetan ezarritako irizpideei jarraituta.

Premisa hori abiapuntu izanik, Plan honek behe oin horien babesa eta tratamendua proposatzen du, ondoren azalduko diren lau jarraibide hauen arabera.

Lehenik, fatxada babestu baten osotasunak tratamendu globala eta bateratua eduki beharko du zenbait oinarritzko alderdiri dagokionez, besteak beste behe oineko baoen zein goi oinetako baoen konfigurazioarekin eta konposizioarekin lotzen diren alderdiei dagokionez. Planteatutako berariazko babes erregimenaren arloan, aurrekoaz bestelako irizpide partikularrei erantzun behar dieten kasuak salbuesten dira.

Bigarren, goi oinetako eta behe oinetako ezaugarri eta baldintzatzaile bereziak espresuki onartu beharko dira, lehentxeago aditzera emandako oinarritzko alderdiez bestelako alderdi batzuetan. Gauzak horrela, behe oinen berezko berezitasunek horien tratamendu bereizia justifikatzen dute, esate baterako fatxaden estalduraren materialei dagokionez, baoetako arotzeria dagokionez, eta abar. Edonola ere, ondorio horietarako, ez dute nahitaez egon behar behe oinen eta goi oinen tratamendu bateratuaren mende.

Hirugarren, behe oineko fatxadaren osotasunak tratamendu bateratua eduki beharko du, bai baoen konfigurazioari dagokionez, bai estaldurako materialari dagokionez.

Laugarren, eta azkenik, aurreko jarraibide materialak izaera formaleko beste jarraibide batzuekin osatu beharko dira –behe oin horietan obrak eta esku hartzeak baimentzea eta bidezko proiektuak osatzea erregulatzen dutenekin–, horiek zuzen gauzatzen direla bermatzeko.

Donostia, 2014ko martxoa.

Sin.: Juan M^a Etxeberria.
Hirigintzako Departamentuko
Zuzendariordea

Elena Arrue
Erainkuntzako eta HOEBPBko
Arkitektoa

Irantzu Ortuzar
Erainkuntzako eta HOEBPBko
Arkitektoa

Carmen López
Jardueren Atal Teknikoaren burua

Mikel Iriondo
Plan Orokorreko Unitatea