



Zumaiako Udala

2022KOFI0002-A22/8082

**ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN
67. ARTIKULUAREN ALDAKETA
Aita Mari Azunea.**

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
ZUMAIA**

Barrio Aita Mari

HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUA

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p style="text-align: center;">ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA</p>	<p style="text-align: center;">MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI</p>
MEMORIA	MEMORIA
<p>1.- AURREKARIAK.</p> <p>Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak, 2005eko urtarrilaren 25eko batzaraldian, honako erabaki hau hartu zuen: Onartzea Zumaia Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Testu Bategina (partziala). Dokumentu horretan 2004ko otsailaren 17ko Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartutako Hiri Antolaketako Arauetako lurralde eremuen erregulazioa jasotzen zen (2006ko otsailaren 6ko GAOn).</p>	<p>1.- ANTECEDENTES.</p> <p>El consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en su reunión de 25 de enero de 2005 adoptó el siguiente acuerdo: aprobar el Texto Refundido (parcial) de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia, documento que contiene la regulación de los ámbitos territoriales de las Normas Subsidiarias que habían sido objeto de aprobación definitiva por el acuerdo de este Consejo de Diputados de 17 de febrero de 2004 (BOG del 6 febrero de 2006).</p>
<p>Geroztik Zumaia Udal Arau Subsidiarioak garatzen joan dira.</p>	<p>Desde entonces se ha ido desarrollando las NNSS de Zumaia.</p>
<p>2/2006 Legeak bere 200. artikuluan eraikin eta eraikuntzen aldizkako azterketa aurreikusi zuen, EIT (Eraikinen Ikuskapen teknikoak) izenez ezagutua.</p> <p>2018ko ekainaren 27ra arteko epea izan dute EIT egiteko Erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikin guztiek, baldin eta 2017ko ekainaren 27an 50 urteko edo gehiagoko antzinatasuna bazuten eta data horretan azterketa teknikorik indarrean ez bazuten.</p> <p>Bestalde, 2018ko irailaren 5ean EHAA 171. zenbakian argitaratu zen 117/2018 Dekretua, uztailaren 24koa, Euskal Autonomia Erkidegoko eraikinen ikuskapen teknikoari buruzkoa, eta Dekretu horrek beste betebeharrak batzuk ere ezartzen dizkie etxebizitzentzako jabeentzako eta Udalaren fiskalizazioari ere bai.</p>	<p>El artículo 200 de la Ley 2/2006. preveía una revisión periódica de los edificios y construcciones, conocida como ITE (Inspección Técnica de Edificios). Han tenido de plazo hasta el 27 de junio de 2018 para realizar la ITE todos los edificios de uso predominantemente residencial que a fecha 27 de junio de 2017 tuvieran una antigüedad igual o superior a 50 años, salvo que a esa fecha tuvieran una inspección técnica en vigor.</p> <p>Por otra parte, el 5 de septiembre de 2018 se publicó en el BOPV nº 171 el Decreto 117/2018, de 24 de julio, sobre la inspección técnica de edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco, que establece nuevas obligaciones para los copropietarios de las viviendas y para la fiscalización del Ayuntamiento.</p>
<p>2/2006 legearen 199.1 artikulua hau dio:</p>	<p>El artículo 199.1 de la Ley 2/2006 establece</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>199. artikulua.– Kontserbatzeko eta birgaitzeko eginbeharra. 1.– Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra. Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.</p>	<p>lo siguiente:</p> <p>Artículo 199.– El deber de conservación y rehabilitación. 1.– Los propietarios de terrenos, construcciones, instalaciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y las obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.</p>
<p>EIT hauen ondorioz eta 2/2006 legearen 199.1. artikulua kontutan hartuta Udalak jabeekideak obra-lanak egitera behartzen ditu.</p> <p>Obra-lan hauek eraikinaren zati askotan izan daitezke, horien artean eraikinaren fatxadan.</p>	<p>Como consecuencia de estas ITEs y teniendo en cuenta el artículo 199.1 de la Ley 2/2006, el Ayuntamiento obliga a los copropietarios a realizar obras.</p> <p>Estas obras pueden tener lugar en muchas partes del edificio, entre ellas en la fachada del mismo.</p>
<p>Eraikingintzaren Kode teknikoak (EKT) eraberritze-lanetan honako hau ezartzen du:</p>	<p>El Código técnico de Edificación (CTE) establece lo siguiente para las obras de reforma:</p>
<p>2- <i>Eraikinaren azken inguratzaile termikoaren azalera osoaren % 25 baino gehiago berritzen den eraberritze-obretan eta eraikinaren berezko erabilera aldatzeko obretan, eraikinaren baterako energia-eskaria mugatuko da, erreferentziazko eraikinarena baino txikiagoa izan dadin.</i></p> <p><i>Eraberritze-obretan aplika daitekeen energia-eskaria mugatzeko eskakizunak kontuan hartzen du esku-hartzearen irismena, eta bi kasu bereizten dira: esku-hartzean eraikinaren inguratzaile termikoaren azalera osoaren % 25 baino gehiago berritzen denean (aurreko 2. paragrafoan zehaztutakoa da), eta aipatutako ehunekoa gainditzen ez duten gainerako eraberritze-obrak.</i></p>	<p>2- <i>En las obras de reforma en las que se renueve más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica final del edificio y en las destinadas a un cambio de uso característico del edificio se limitará la demanda energética conjunta del edificio de manera que sea inferior a la del edificio de referencia.</i></p> <p><i>La exigencia de limitación de la demanda energética que resulta aplicable en el caso de las obras de reforma tiene en cuenta el alcance de la intervención, de modo que se distinguen dos casos: cuando en la intervención se renueva más del 25% de la superficie total de la envolvente térmica del edificio (que es el que está especificado en el párrafo 2 anterior), y el resto de obras de reforma en las que no se supera el porcentaje citado.</i></p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>Horren ondorioz, energia-eraginkortasuna lortzeko, eraikinen ingurutzailaren gainean zuzenean eragiten duten obrak ugaritzen ari dira, "Fatxada aireztatuak" edota SATE (kanpoko isolamendu termikoko sistema) motako soluzioak eraikiz.</p>	<p>Esto conlleva que con la finalidad de lograr la eficiencia energética estén proliferando las obras que actúan directamente sobre la envolvente de las edificaciones, ya sea con la construcción de soluciones del tipo "fachada ventilada" o SATE (sistema de aislamiento térmico exterior).</p>
<p>Egun indarrean dauden Arau Subsidiarioetan hau ezarri zen:</p>	<p>En las vigentes NNSS se estableció lo siguiente:</p>
<p>3.2.6. SAILA. Tratamendu estetikorako ezaugarriak</p> <p>067. artikulua. Eraikinen kanpoko aldean tratamenduaren homogeneotasuna.</p> <p>1. Eraikin guztiek kanpoko aldeetan tratamendu bakarra eta homogeneoa izan behar dute.</p> <p>2. Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldaketak hauek dira: estaldurak aldatzea; materialak, aroztegiko diseinua, karelak eta balkoiak aldatzea; terrazak ixtea; baoen konposizioa aldatzea edo/eta behe solairuetako estaldura aldatzea.</p> <p>Irizpide bakarra izan behar du beti, eta fatxada osoaren aurretiko planoak aurkeztu behar da.</p> <p>Egin beharreko aldaketaren garrantziaren arabera, Udalak goi mailako arkitekto batek edo alor horretan gaitutako teknikari batek sinatutako proiektu teknikoa eskatzeko aukera du.</p> <p>3. Eraikin bat edo eraikin multzo bat harmonizatze aldera, Udalak materialak, testura, kolore edo konposizio irizpide batzuk erabiltzera behartzeko aukera du, egoki irizten bada.</p>	<p>SECCIÓN 3.2.6. Condiciones de tratamiento estético</p> <p>Artículo 067. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.</p> <p>1. Se exigirá, en todos los casos un tratamiento unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.</p> <p>2. Se entiende por modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, la modificación del revestimiento, cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas y la modificación de composición de huecos y/o revestimientos de obra en Plantas bajas.</p> <p>Se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación en todos los casos de un plano de alzado de la fachada completa.</p> <p>Dependiendo de la relevancia de la modificación a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir Proyecto técnico suscrito por arquitecto superior, o técnico competente.</p> <p>3. Podrá exigir el Ayuntamiento, cuando así lo estime oportuno, el empleo de ciertos materiales, texturas, colores o</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>Horrek eraikin berrietarako edo eraikin zaharren fatxada aldaketetarako balio du.</p> <p>Gainera, eraikinaren edo eraikinaren inguruaren ezaugarrietara egokitzen ez dela iruditzen bazaio, lizentzia ez emateko aukera du Udalak.</p>	<p>directrices compositivos, con objetivo de armonizar al máximo un conjunto.</p> <p>Esto regirá para nuevas edificaciones o modificaciones del tratamiento de fachadas.</p> <p>Asimismo podrá denegar licencia a aquellas actuaciones en las que prevea un resultado inadecuado a las características del edificio o de su entorno.</p>
<p>Artikulu hori aplikatzeko orduan zailtasun juridikoak aurkitu ziren multzo arkitektoniko jakin batzuetan, batera garatu ziren arren jabeen erkidego desberdinak eman dituztenetan, hain zuzen.</p>	<p>En la aplicación del artículo se encontraron dificultades jurídicas en conjuntos arquitectónicos que aunque se desarrollaron conjuntamente han dado como resultado diferentes comunidades de propietarios.</p>
<p>2019ko abenduaren 12ko ez ohiko batzaraldian Osoko Bilkurak, ZUMAIKO ARAU SUBSIDIARIETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUA ALDATZEN DUEN UDAL ORDENANTZA HASIERAKO ONARPENA EMATEA onartu zuen.</p> <p>Ordenantzaren hasierako onespeneraren iragarkia GAO n argitaratu eta dokumentua 30 eguneko agerraldi publikoan egon ondoren alegaziorik egon ez zenez behin-behineko akordioa behin betikotzat hartua zen.</p>	<p>El Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 12 de diciembre de 2019, aprobó inicialmente la MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA</p> <p>Publicado el anuncio de aprobación inicial de la ordenanza en el BOG y debido a que no hubo alegaciones tras 30 días de comparecencia pública del documento, el acuerdo provisional se consideró definitivo.</p>
<p>2020ko otsailaren 20 210/2020 Alkatetza Dekretuz, behin betiko izaeraz onartu da Zumaia Arau Subsidiarioetako 67 artikulua aldaketa eta artikulua horren testua honakoa izango da:</p> <p>"067. artikulua. Eraikinen kanpoko aldean tratamenduaren homogeneotasuna.</p> <p>1. Eraikin guztiek kanpoko aldeetan tratamendu bakarra eta homogeneoa</p>	<p>Mediante Decreto de Alcaldía nº 210/2020, de 20 de febrero de 2020, se ha aprobado definitivamente la Modificación del artículo 67 de las Normas Subsidiarias de Zumaia. El texto de dicho artículo será el siguiente:</p> <p>"Artículo 067. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.</p> <p>1. Se exigirá, en todos los casos un tratamiento unitario y homogéneo del</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>izan behar dute.</p> <p>2. Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldaketak hauek dira: estaldurak aldatzea; materialak, aroztegiko diseinua, karelak eta balkoiak aldatzea; terrazak ixtea; baoen konposizioa aldatzea eta/edo behe solairuetako estaldura aldatzea.</p> <p>Irizpide bakarra izan behar du beti, eta fatxada osoaren aurretiko planoak aurkeztu behar da.</p> <p>Egin beharreko aldaketaren garrantziaren arabera, Udalak goi mailako arkitekto batek edo alor horretan gaitutako teknikari batek sinatutako proiektu teknikoa eskatzeko aukera du.</p> <p>3. Eraikin bat edo eraikin multzo bat harmonizatze aldera, Udalak materialak, testura, kolore edo konposizio irizpide batzuk erabiltzera behartzeko aukera du, egoki irizten bada.</p> <p>Horrek eraikin berrietarako edo eraikin zaharren fatxada aldaketetarako balio du.</p> <p>Gainera, eraikinaren edo eraikinaren inguruaren ezaugarrietara egokitzen ez dela iruditzen bazaio, lizentzia ez emateko aukera du Udalak.</p> <p>4.- Eraikin multzo arkitektoniko bat edo antzeko ezaugarriak dituen eraikin multzo bat dagoenean, nahiz eta jabeen erkidego desberdinak izan, fatxadarako planteatutako eraikuntza-soluzioa berbera izango da multzo osorako, bai eraikuntza-sisteman, bai materialetan eta koloreetan. Horretarako, lizentzia eman aurretik, multzo arkitektonikoa osatzen duten jabeen erkidego bakoitzeko batzarraren erabakia aurkeztu beharko da, planteatutako eraikuntza-soluzioa onartzen duena.</p>	<p>exterior de las edificaciones.</p> <p>2. Se entiende por modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, la modificación del revestimiento, cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas y la modificación de composición de huecos y/o revestimientos de obra en Plantas bajas.</p> <p>Se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación en todos los casos de un plano de alzado de la fachada completa.</p> <p>Dependiendo de la relevancia de la modificación a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir Proyecto técnico suscrito por arquitecto/a de grado superior, o técnico/a competente.</p> <p>3. Podrá exigir el Ayuntamiento, cuando así lo estime oportuno, el empleo de ciertos materiales, texturas, colores o directrices compositivos, con objetivo de armonizar al máximo un conjunto. Esto regirá para nuevas edificaciones o modificaciones del tratamiento de fachadas.</p> <p>Asimismo podrá denegar licencia a aquellas actuaciones en las que prevea un resultado inadecuado a las características del edificio o de su entorno.</p> <p>4.- Cuando exista un conjunto arquitectónico o grupo de edificios desarrollados conjuntamente o con características similares, aun siendo comunidades de propietarios diferentes, la solución constructiva planteada para la fachada será la misma para todo el conjunto tanto en sistema constructivo como en materiales y colores. Para ello previa a la concesión de la Licencia deberá aportarse acuerdo de la junta de propietarios de cada una de las comunidades de propietarios que conforman el conjunto arquitectónico aceptando la solución constructiva</p>
--	--

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p><i>Behin lehenengo lizentzia emanda, gainerako erkidegoek irizpide berari jarraitu beharko diote fatxadan obrari ekiten diotenean"</i></p>	<p><i>planteada.</i></p> <p><i>Una vez concedida la primera licencia el resto de comunidades tendrá la obligación de seguir el mismo criterio cuando acometa la obra en su fachada"</i></p>
<p>Ordenantza honen aplikazioak zailtasunak izan ditu, alde batetik, multzo arkitektonikoa osatzen duten jabekideen erkidegoetako bakoitzaren jabekideen batzarrak planteatutako eraikuntza-irtenbidea onartuz hartutako erabakia aurkeztu behar izan delako, eta bestetik, kasu jakin batzuetan multzo arkitektoniko bereko zenbait eraikinek irtenbide arkitektoniko desberdinak aurkeztu dituztelako (SATE, "Fatxada aireztatuaren" aldean), baina estetikan eraginik ez zuela ulertzen delako multzoaren ezaugarrietan.</p> <p>Halaber, zailtasunak sortu dira multzo arkitektoniko bateko zenbait eraikinek, ordenantza aldatu aurretik, eraikuntza-soluzio baten alde egin zutelako, aurretik multzoaren gainerakoekin irtenbide hori adostu gabe.</p>	<p>La aplicación de esta ordenanza ha tenido dificultades, por una parte debido a la obligatoriedad de aportar acuerdo de la junta de propietarios de cada una de las comunidades de propietarios que conforman el conjunto arquitectónico aceptando la solución constructiva planteada y por otro lado a que en determinados casos varios edificios perteneciente a un mismo conjunto arquitectónico han presentado soluciones arquitectónicas diferentes (SATE frente a "fachada ventilada") pero que se entiende que no afectaba a la estética ni a las características del conjunto arquitectónico.</p> <p>También han surgido dificultades debido a que varios edificios pertenecientes a un conjunto arquitectónico ya habían optado a una solución constructiva, previo a la modificación de la ordenanza, sin anteriormente acordar con el resto del conjunto dicha solución.</p>
<p>Oraingo aldaketaren xedea, aurreko aldaketaren espirituari eutsita ere, kasu jakin batzuetan, multzoaren estetikari eragiten ez badio eta multzo arkitektoniko bereko gainerako komunitateei jakinarazi aurretik, eraikuntza-irtenbide desberdinak egotea ahalbidetzea zen.</p>	<p>El objeto de presente modificación fue, aun manteniendo el espíritu de la anterior modificación, permitir en determinados casos que siempre que no afecte a la estética del conjunto y previo a una notificación al resto de comunidades del mismo conjunto arquitectónico posibilitar la existencia de soluciones constructivas diferentes.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



2.- AITA MARI AUZUNEA	2.- BARRIO AITAMARI
<p>Aita Mariren eraikuntza multzoa 1974an eraiki zen, duela ia 50 urte. Multzoaren antzintasuna eta dituen patologiak kontuan hartuta, hainbat eraikin edo atari hasi edo amaitu dira EITak idazteko prozesuan. Legeak 50 urte bete baino lehen idaztera behartzen baditu ere, askok dagoeneko hasi dute prozesu hori.</p> <p>Egungo birgaitze- eta konponketa-beharrak kontuan hartuta, eta egun dagoen higiezin-parkearen birgaitze energetikoaren beharra ere kontuan hartuta, Udalarekin harremanak hasi dira multzoaren arazoari aurre egiteko.</p> <p>Zumaia arau subsidiarioak indarrean, 067. artikuluan. Homogeneotasuna eraikuntzen kanpoko tratamenduan, eraikinen kanpoaldearen tratamendu bateratu eta homogeneoaren eskakizunari buruz hitz egiten du.</p> <p>Horregatik, eta eraikuntza-taldea bateratua denez eta 32 ataritan bildutako jabeek akordioa lortzeko zailtasunak dituztenez, Zumaia Udalak dokumentu hau aztertu eta idaztea sustatzen du, irtenbide tekniko eta ekonomiko bideragarri bat bilatzeko, multzoaren balioei eutsiko diena, eraikinak egungo energia aurrezte eta ongizate baldintzetara egokiro eguneratzea ahalbidetuz.</p>	<p>El conjunto edificatorio de Aita Mari fue construido en 1974, hace prácticamente 50 años. Dada la antigüedad del conjunto y las patologías que presenta, varios edificios o portales del mismo han iniciado o finalizado el proceso de redacción de ITEs, los cuales si bien la ley obliga a realizarla con anterioridad a los 50 años, muchos han iniciado ya el citado proceso.</p> <p>Dada la actuales necesidades de rehabilitación y reparaciones de los mismos, y dada también la actual necesidad de rehabilitación energética del parque inmobiliario existente, se inician contactos con el Ayuntamiento para abordar la problemática del conjunto.</p> <p>Las NNSS de Zumaia en vigor en su artículo 067. "Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones" habla de la exigencia de tratamiento unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.</p> <p>Es por ello, y dado el carácter unitario del grupo edificatorio y la dificultad de acuerdo para promover por parte de los propietarios reunidos en 32 portales, que el Ayuntamiento de Zumaia promueve el estudio y redacción del presente documento con el fin de buscar una solución técnica y económica viable, que mantenga los valores del conjunto permitiendo una adecuada actualización de los edificios a las condiciones de ahorro energético y bienestar actuales.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>Dokumentu hau jarraibide tekniko eta estetiko batzuk onartzeko asmoz idatzi da. Jarraibide horiek erreferentzia gisa erabiliko dira fatxadan esku hartzeko garaian, EIneko industrialde zaharreko Aita Mari taldeko eraikinetan. Horrela, estetika bateratuari eutsiko zaio eraikuntza-multzo osorako, irtenbide tekniko eta estetiko homogeneoei, multzoaren balioei eutsiz.</p>	<p>El presente documento se redacta con el fin de aprobar unas directrices técnicas y estéticas a seguir como referencia a la hora de realizar una intervención en fachada en los edificios englobados en el grupo Aita Mari pertenecientes al antiguo polígono del INV, de forma que se mantenga una estética unificada para todo el conjunto edificatorio, soluciones técnicas y estéticas homogéneas manteniendo los valores del conjunto.</p>
<p>Konposizioaren deskribapena.</p> <p>Lehen adierazi den bezala, bizitegi-eraikinak hainbat tipologiatan antolatzen dira (izkinakoak, mehelinen artean), eta konfigurazio desberdinak osatzeko antolatzen dira. Eraikin horien etxabeetan atariak daude, baina ez dute beste erabilerarik.</p> <p>Merkataritza-erabilerak espazio libre berdeen parean daude, eta etxadiak solairu bakarreko eraikuntzekin ixten dira.</p> <p>Barruko espazio komunek, publikoak, eskuarki alde batetik irekiak eta ataripeetatik iragazkorak, etxadiak eratzen dituzte.</p> <p>Nabarmentzekoa da espazio librean eta eraikinen altueren arteko erlazioa, harreman interesgarria, espazio publikoan pentsatuz, eremu publikoen eta eremu publikoen artean eratuz. Eremu horiek, publikoak izan arren, praktikan erdi-pribatuak dira. Ataripeetatik sartzen da bertara, eta sektore bakoitzaren inguruko eraikinek inguratzen dute.</p> <p>Eraikinen konposizio-konfigurazioa, mehelin, izkina eta abarretako etxebizitzak</p>	<p>Descripción compositiva.</p> <p>Tal y como se ha indicado antes, los edificios residenciales se organizan por distintas tipologías (de esquina, entre medianeras) que se ordenan para formar las diferentes configuraciones. Los bajos de dichos edificios están compuestos por porches donde se sitúan los portales, pero sin otro uso.</p> <p>Los usos comerciales se sitúan frente a los espacios libres verdes, cerrando las manzanas con edificios de una única planta.</p> <p>Los espacios comunas interiores, públicos, abiertos generalmente por alguno de los lados, y permeables por los porches configuran las manzanas.</p> <p>Cabe destacar la relación de espacios libres y alturas de las edificaciones, una relación interesante, pensando en el espacio público, configurando el mismo entre zonas públicas y zonas que, aunque son públicas, en la práctica tienen un carácter semi-privado. Espacios a los que se accede a través de los porches, quedando rodeados por las edificaciones circundantes de cada sector.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>tipologia desberdinak dauden arren, honako konposizio-elementu hauetan oinarritzen da:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Altuera txikiko arkupea, hormigoi bisozko egiturarekin.2. Malda handiko estalkiak, bolumen inpaktudunak, bi isurialdekoak, eskailera-nukleoan izan ezik, eraikin bakoitzean elkartzen direnak, bolumen-jokoak eginez, eta fatxaden gainetik pixka bat hegan egiten dutenak.3. Sareta-elementuak atarietan4. Leiho-ateak. Ez dago leiho askorik; ehuneko handi batean, hondo gutxiko balkoiak dira, karek mistoa dute, adreilu karabistaz egina, eta baranda altzairu pintaoz egina. <p>Teilatupeko espazioan trastelekuak daude.</p>	<p>La configuración compositiva de los edificios, si bien existen diferentes tipologías según se trate de viviendas en medianera, esquina, etc., se basa en los siguientes elementos compositivos:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Porche de baja altura, con estructura de hormigón visto.2. Cubiertas con grandes pendientes, de volúmenes con impacto, a dos aguas excepto en el núcleo de escalera, que se convinan en cada edificio, realizando juegos de volúmenes, y que vuelan ligeramente sobre las fachadas.3. Elementos de celosía en los portales4. Puerta-ventanas. No existen muchas ventanas, en un porcentaje importante se trata de balcones de poco fondo, con antepecho mixto de fábrica de ladrillo caravista y barandal de acero pintao. <p>El espacio bajo-cubierta tiene uso de trasteros.</p>
<p>Eraikuntza-analisia.</p> <p>Beheko solairuko eraikinak dira (ataripea eta porta), eta hiru solairu altu dituzte, ataripeetan eta hormigoi armatuzko egituran eraikiak, eta adreilu karabistazko zeramikazko itxiturak dituzte.</p> <p>Erabilitako eraikuntza-sistema ohikoa da Espainiako desarrollismoan. Adreiluzko orri bikoitzeko fatxada da, aireztatu gabeko aire-ganbera du eta kanpoaldeko orria adreilu karabistazkoa da.</p> <p>Sistema hori, tradizionalki, hormigoi armatuzko forjaketetan oinarritzen zen partzialki, eta horien gainean hegaldatzen zen partzialki. Forjaketa-aurrealdeak</p>	<p>Análisis Constructivo.</p> <p>Se trata de edificios de planta baja (porche y porta) y tres plantas altas contruidos sobre porches y estructura de hormigón armado, con cerramientos cerámicos de ladrillos caravista.</p> <p>El sistema constructivo utilizado es habitual en el desarrollismo español. Se trata de una fachada de doble hoja de ladrillo con cámara de aire no ventilada y con la hoja exterior de ladrillo caravista.</p> <p>Este sistema, tradicionalmente se apoyaba parcialmente en sobre los forjados de hormigón armado, volando parcialmente sobre estos. Los frentes de forjado se forraban con plaquetas de caravista o partes de ladrillo adheridos con mortero a los mismo.</p> <p>Este sistema constructivo presentaba con el paso del tiempo patologías que podrían</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>karabistaren plaketez edo morteroz itsatsitako adreiluzko atalez forratzen ziren.</p> <p>Eraikuntza-sistema horrek, denborak aurrera egin ahala, hiru multzotan sailka zitezkeen patologiak zituen:</p> <p>1- Kanpoko hostoen gainean sortutako tentsioen ondoriozko patologia tektonikoak. Tentsio horiek hainbat arrazoiengatik izan daitezke, hala nola: a. Esfortzu horiek itxiturara transmititzearen ondoriozko egiturazko kargen ondoriozko tentsioak.</p> <p>b. Egituraren deformazioak, ertz-habea barne.</p> <p>c. Kanpoko orriaren ezegonkortasuna, kanpoko orriaren euskarri urria edo eskasa dela eta.</p> <p>d. Deformazioak, dilatazioak eta dilatazio-junturarik eza</p> <p>2- Kanpoko eragileek eragindako patologiak. Kanpoko hostoaren tentsioak, hostoak ura xurgatzen duelako.</p> <p>b. Forjaketa-habeen eta -ertzen armatuen oxidazioa, altzairuzko barrak oxidatuz eta, horren ondorioz, forjatuen, teilatu-hegalen eta arrautzen ertzetako zeramika-elementuak askatuz.</p> <p>c. Morterotik, juntura eskasetatik edo material zeramikotik bertatik datozen ur-iragazketak.</p> <p>d. Ingurumen-higadura, heladizitatea, dilatazio termikoak, dilatazio potentziala, arrautzak</p>	<p>agruparse en tres grupos principalmente:</p> <p>1- Patologías tectónicas, derivadas de las tensiones producidas sobre las hojas exteriores. Estas tensiones pueden tener el origen en diversos motivos, como pueden ser: a. Tensiones derivadas de cargas estructurales derivados de la transmisión de estos esfuerzos al cerramiento.</p> <p>b. Deformaciones de la estructura, incluida la viga de borde.</p> <p>c. Inestabilidad de la hoja exterior debido al escaso o deficiente apoyo de la hoja exterior.</p> <p>d. Falta de posibilidad de deformaciones, dilataciones y ausencia de juntas de dilatación</p> <p>2- Patologías derivadas de los agentes externos a. Tensiones de la hoja exterior debido a la absorción de agua de la hoja.</p> <p>b. Oxidación de armados de vigas y bordes de forjado provocando oxidación de las barras de acero y el consiguiente desprendimiento de elementos cerámicos de cantos de forjados, aleros,...</p> <p>c. Filtraciones de agua procedentes del mortero, juntas deficientes o del propio material cerámico.</p> <p>d. Erosión ambiental, heladicidad, dilataciones térmicas, dilatación potencial,...</p> <p>3- Patologías térmicas. a. Aparición de de condensaciones interiores debido a la ausencia de aislamiento en el cerramiento.</p> <p>b. Aparición de condensaciones intersticiales.</p> <p>c. Aparición de condensaciones interiores debido al puente térmico de los forjados.</p>
--	--

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>3- Patologia termikoak. a. Itxituren isolamendurik ez dagoenez, barruko kondentsazioak agertzea.</p> <p>b. Kondentsazio interstizialak agertzea.</p> <p>c. Barruko kondentsazioak agertzea forjatuen zubi termikoaren ondorioz.</p>	
<p>Egungo egoera.</p> <p>Eraikinak 1974an eraiki ziren, eta, beraz, 50 urte betetzear daude. Mugarri horrek EIT bat egin aurreko data markatzen du, egituren, fatxadan, instalazioetan eta estalkian dauden arazoak aztertuz.</p> <p>Gaur egun, auzoko eraikin batzuek dagoeneko ikuskapena egin dute edo horiek idazteko prozesuan daude. Horrez gain, eraikin batzuetan esku-hartzeak egin dira, bai horien mantentze-lanetarako, bai dauden patologiak konpontzeko edo konpontzen saiatzeko. Batez ere, honako patologia hauek antzeman dira:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Adreiluak erortzea forjaketen, teilatu-hegalen eta abarren aurrealdeetan.2. Estalkietatik, ur-bilketetatik, balkoietatik eta terraza lauetatik datozen ur-iragazketak.3. Altzairuzko barren karbonatazio eta oxidazio bidezko hormigoizko askatzeak.4. Etxebizitzaren barruko kondentsazioak.5. Balkoiak eta terrazak iragazgaiztea.6. Fatxadako zeramika-piezak hondatzea7. Estalkiak berritzea	<p>Estado Actual.</p> <p>La construcción de los edificios data de 1974, por lo que actualmente se encuentran próximos a cumplir los 50 años. Este hito marca la fecha antes de la cual deberá haberse realizado una ITE, analizando los problemas en estructura, fachada, instalaciones y cubierta.</p> <p>Actualmente existen edificios del barrio que ya han realizado la inspección o se encuentran en el proceso de redacción de los mismos. Además de esto existen edificios donde se han realizado intervenciones, bien para el mantenimiento de los mismos como para solucionar o intentar solucionar patologías existentes. Se han observado las siguientes patologías principalmente:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Desprendimientos de ladrillos en frentes de forjados, aleros, ...2. Filtraciones de agua provenientes de cubiertas, recogidas de agua, balcones, terrazas planas.3. Desprendimientos de hormigón por carbonatación y oxidación de barras de acero.4. Condensaciones en interiores de vivienda.5. Impermeabilización de balcones y terrazas.6. Deterioro de las piezas cerámicas de fachada7. Renovación de cubiertas

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>3.- FATXADA ISOLATZEKO ERAIKUNTZA-SOLUZIOAK.</p>	<p>3.- SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS AISLAMIENTO DE FACHADA.</p>
<p>Jarduteko hiru bide nagusi daude:</p> <p>1- Dauden kalteak konpontzea:</p> <p>Itxiturak konpontzeko lanak egiten dira, piezak ordeztekoak, junturak batzekoak, hidrofugatzeak, ateburuak eta forjaketa-fronteak konpontzekoak, egonkortzaileak sartzekoak, hegaldien ainguraketa mekanikoa egitekoak, beharrezkotzat jotzen bada.</p> <p>Irtenbide hori da gutxien inbaditzen duena, kosturik txikiena duena eta traumatikarik txikiena duena. Fatxadaren eraikuntza-konposizioan ez da esku hartzen, eta sistemaren berezko arazo asko ez dira konpontzen, hala nola zubi termikoak, isolamendu falta eta kanpoko agenteekiko babesa.</p> <p>Kanpoko orriaren egonkortasun-arazoak ere ez dira konpontzen, forjaketetan partzialki oinarritzen jarraitzen baitu.</p> <p>Aukera horrekin ez dira egungo energia-eraginkortasuneko estandarrak lortzen.</p> <p>Fatxadaren kostua 125 €/ m2 ingurukoa izan daiteke, aldamia, lizentziak, proiektuak eta gainerako gastuak barne.</p>	<p>Existen tres grandes vías principales de actuación:</p> <p>1- Reparación de los daños existentes:</p> <p>Se realizan trabajos de reparación de los cerramientos, sustitución de piezas, rejunteo, hidrofugado, reparación de dinteles y frentes de forjado, inserción de estabilizadores, anclaje mecánico de los vuelos si se considera necesario,...</p> <p>Esta solución es la menos invasiva, la de menor coste y la menos traumática. No se interviene en la composición constructiva de la fachada y no se solucionan gran parte de los problemas intrínsecos del sistema, como son, los puentes térmicos, la falta de aislamiento, la protección frente a los agentes externos.</p> <p>Tampoco se solucionan los problemas de estabilidad de la hoja exterior que sigue apoyándose parcialmente en los forjados. Con esta opción no se alcanzan los estándares de eficiencia energética actuales.</p> <p>Su coste puede rondar lo 125€/m2 de fachada, incluyendo andamio, licencias, proyectos y demás gastos.</p>
<p>2.- Egungo fatxadaren gaineko inguratzaile berria:</p> <p>Aukera horretan, kanpoko geruza berri bat gehitu zaio fatxadari. Aldaketa estetiko oso handia izan daiteke. Bi esku-hartze mota daude nagusiki: fatxada aireztatua eta kanpoko isolamendu-sistemak (ETICS). Aukera horretan, fatxadaren arazoetako batzuk ere konpondu beharko lirarteke,</p>	<p>2- Nueva envolvente sobre la fachada actual:</p> <p>En esta opción se añade una nueva capa exterior a la fachada existente. Su alteración estética puede ser muy grande. Existen principalmente dos tipos de intervenciones: la fachada ventilada y los sistemas de aislamiento exterior (ETICS). En esta alternativa debería también resolverse algunos de los problemas de la</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>hala nola luiziak eragin ditzaketenak.</p> <p>Azal berri horrek isolamendu faltak, kondentsazioek, kanpoko hostoaren babesak eragindako arazoak konpontzen ditu nagusiki, eta zubi termikoak ezabatzen ditu puntu gehienetan.</p> <p>Aldaketa estetikoa garrantzitsua izan daiteke, nahiz eta fatxada aireztatueterako material zeramikoa egon, ez dago estetika mantentzen duen soluzio askorik. ETICS sistemetan, txantiloien bidez bistako adreiluzko imitazioak eta isolamenduari atxikitako zeramikazko plaketak agertzen ari dira. Estetika mantentzeko arren, zalantzak sortzen dituzte etorkizunean bere kontserbazioari buruz.</p> <p>Isolamendu termikoari dagokionez, irtenbiderik onena da, isolamendua kanpoaldeko geruzan kokatzen baita, zubi termikoak eta kondentsazio interstizialen arriskuak ezabatuz.</p> <p>Portaera higrometrikoki dagokionez, jatorrizko fabrika eta, ondorioz, etxebizitzak iragazgaiztea bermatzen du.</p> <p>Fatxadaren kostua 200 €/ m2 ingurukoa izan daiteke, aldamioa, lizentziak, proiektuak eta gainerako gastuak barne, ETICS sistemaren kasuan, eta 230 €/ m2 fatxada aireztatuaren kasuan.</p>	<p>fachada existente, como los que puedan derivar en desprendimientos.</p> <p>Esta nueva "piel" soluciona principalmente los problemas derivados de la falta de aislamiento, condensaciones, protección de la hoja exterior, elimina los puentes térmicos en la mayoría de los puntos.</p> <p>El cambio estético puede ser importante, si bien existen materiales cerámicos para fachadas ventiladas, no existen muchas soluciones que mantengan la estética. Están apareciendo en sistemas ETICS imitaciones de ladrillo cara vista por medio de plantillas, y de plaquetas cerámicas adheridas al aislamiento. Si bien pueden mantener la estética razonablemente provocan dudas de su conservación a futuro.</p> <p>De cara al aislamiento térmico, se trata de la solución óptima al ubicar el aislamiento en la capa más exterior eliminando puentes térmicos y riesgos de condensaciones intersticiales.</p> <p>En cuanto al comportamiento higrométrico, garantiza la impermeabilización de la fábrica original y por consiguiente de las viviendas. Su coste puede rondar lo 200€/m2 de fachada, incluyendo andamio, licencias, proyectos y demás gastos en el caso del sistema ETICS y de 230€/m2 en el caso de la fachada ventilada.</p>
<p>3- Kanpoko orri berria</p> <p>Aukerarik traumatikoa da, baina eraikinaren estetika leialago mantentzen du.</p> <p>Fatxadaren kanpoko orria eraitea da kontua, ondoren berreraikitzeko, beharrezko isolamendu- eta egonkortasun-</p>	<p>3- Nueva hoja exterior</p> <p>Se trata de la opción más traumática, pero que mantiene más fielmente la estética del edificio.</p> <p>Se trata de la demolición de la hoja exterior de la fachada, para posteriormente reconstruirla de modo que reúna las condiciones de aislamiento y estabilidad necesarias.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>baldintzak bete ditzan.</p> <p>Horretarako, eta euskarri egokia lortzeko, kanpoko orria hegan egiten da, forjaketa-aurrealdeetan ainguratutako abio-profil metaliko batean oinarrituta, eta kanpoko orria txarrantxatzeko aingurak jartzen dira. Behar bezala aireztatutako aire-ganbera bat sortzen da, portaera higrometrikoko egokia bermatuko duena, eta ganbaran isolamendu egokia txertatzen da.</p> <p>Kanpoko orrian dauden arazoak konpontzeko eta inguratzailea isolatzeko aukera ematen du, eraikinen estetika mantenduz.</p> <p>Itzenbide ekonomikorik garestiena eta traumatikoena da.</p> <p>Fatxadaren kostua 275-300 €/ m2 ingurukoa izan daiteke, aldamia, lizentziak, proiektuak eta gainerako gastuak barne.</p>	<p>Para ello, y para conseguir un adecuado apoyo, la hoja exterior se vuela apoyándose en un perfil metálico de arranque anclado en los frentes de forjado, colocando anclajes para el arriostamiento de la hoja exterior. Se crea una cámara de aire adecuadamente ventilada que garantice un comportamiento higrométrico adecuado y se inserta el aislamiento conveniente en la cámara.</p> <p>Permite la solución de los problemas existentes en la hoja exterior y el aislamiento de la envolvente manteniendo la estética de los edificios. Se trata de la solución económicamente más costosa y traumática. Su coste puede rondar lo 275-300€/m2 de fachada, incluyendo andamio, licencias, proyectos y demás gastos.</p>
--	---

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



PARTAIDETZE PROZESUA	PROCESO PARTICIPATIVO
<p>2021ko abenduan Aitamari Auzuneko bizilagunei deialdia egiten zaie parte-hartze bilera batera. COVIDak eragindako egoera dela eta eta aforoa murriztearren jabekide bakoitzeko ordezkari batera murrizten da deialdia. Bileran Udalak egindako azterketaren berri ematen da, eta jabekideek eraikinen fatxada berri nahi izanez gero dauden aukera eta kostuez informatzen da.</p> <p>Udalak Ladreuluzko akabera duen SATEa eta akabera zermikazko aireztatu fatxadak bakarrik izango liratekeela onargarriak aipatzen ditu, eta kasu honetan bigarren aukeraren alde egingo lukeela apustu informatzen du.</p> <p>Jabekideei informazio guztia helarazten zaie aztertu dezaten eta nahi izanez gero iritzia eman zezaten.</p> <p>Aitamari 17,19,31 eta 33ko bizilagunak espreski aireztatuko fatxadaren alde azaltzen dira, honetaz gain beste jabe batzuk ere bai.</p> <p>2022 -ko lehen bi hiruhilabetetan Zumaia Udalak gai aztertu eta Plan Berezi baten ordena ordenantza baten bitartez arautzea erabakitzen du.</p> <p>2022ko urriaren 18an Aitamari Auzuneko bizilagunei deialdi informatibo batera gonbidatzen zaie, egoeraren berri emateko eta ordenantzaren nondik norakoa izango den informatzeko. Bileran horietan herritarrek gai hauek aipatzen dituzte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nor du azken erabakia? - Parte-hartzearen zentzua. - Balkoien akabera. - Balkoi berrik atera ahal izango al dira? - Portal bakoitzak independente jokatu behar al du? Edo teilatu berdina dutenek batera egin behar al dute? - Zeinenak dira pergolak? - Zein epe izango dira? 	<p>En diciembre de 2021 se convoca a los vecinos de Aitamari Auzunea a una reunión de participación. Debido a la situación provocada por la COVID y con el fin de reducir el aforo se reduce la convocatoria a un representante por copropietario. En la reunión se da cuenta del estudio realizado por el Ayuntamiento e informa de las posibilidades y costes en caso de que los copropietarios quieran renovar la fachada de los edificios.</p> <p>El Ayuntamiento señala que el SATE con acabado de Ladrillo y el acabado solo serían admisibles las fachadas ventiladas de cerámica, informando que en este caso apostaría por la segunda opción.</p> <p>Se hace llegar a los copropietarios toda la información para que la estudien y puedan opinar si lo desean.</p> <p>Los vecinos de Aitamari 17,19,31 y 33 se manifiestan a favor de la fachada ventilada expresamente, además de otros propietarios.</p> <p>En los dos primeros trimestres de 2022 el Ayuntamiento de Zumaia decide estudiar la cuestión y regular el orden de un Plan Especial mediante una ordenanza.</p> <p>El 18 de octubre de 2022 se invita a los vecinos de Aitamari Auzunea a una convocatoria informativa para informarles de la situación y de la marcha de la ordenanza.</p> <p>En estas reuniones la ciudadanía hace referencia a los siguientes temas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Quién tiene la decisión final? - Sentido de la participación.

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<ul style="list-style-type: none"> - Next dirulaguntzei buruzko zalantzak. - Eraikuntzen ikuskapen teknikoei buruzko galderak. - Leiho berriak atera al daitezke? Komunetan lehoiak ateratzeko aukera. - Esetokiekin zer? Aldatu? 	<ul style="list-style-type: none"> - Acabado de balcones. - ¿Se podrán sacar balcones nuevos? - ¿Cada portal debe actuar de forma independiente? ¿O es que los que tienen un mismo techo deben hacerlo a la vez? - ¿De quiénes son las pérgolas? - ¿Qué plazos serán? - Dudas sobre las subvenciones Next. - Preguntas sobre inspecciones técnicas de edificios. - ¿Se pueden sacar ventanas nuevas? Posibilidad de extracción de ventanas en aseos. - ¿Qué pasa con los tendederos? ¿Cambiar?
Galderak aztertu eta dokumentuaren lehen zirriborroan aztertzen dira gai hauek.	Estas cuestiones parcialmente se analizan y analizan en el primer borrador del documento.
4.- APLIKATU BEHARREKO ARAUTEGIA	4- LEGISLACIÓN APLICABLE
4.1. 2/2006 LEGEA, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa	4.1. LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
2006ko uztailaren 20an 2/2006 LEGEA argitaratu zen, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa. Bertan hau jasotzen da:	El 20 de Julio de 2006 se publicó la LEY 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
56. artikulua. – Hirigintzaren antolamendu xehatua. 1.– Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztaperen hauek ezarri behar ditu: g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.	Artículo 56. – Ordenación urbanística pormenorizada. 1.– La ordenación urbanística pormenorizada se define mediante el establecimiento de las siguientes determinaciones: g) La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
60. artikulua. – Hirigintza antolatze gainerako tresnak eta tresna osagarriak. 1.– Hirigintzaren antolamendu xehatua lege honetan xedaturiko moduan finantzatzeko tresna lagungarriak, hain zuzen, xehetasun-azterketak dira.	Artículo 60. – Restantes instrumentos de ordenación urbanística e instrumentos complementarios. 1.– Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>2.- Hirigintza antolatzekeo tresna osagarriak, berriz, ordenantzak eta katalogoak dira.</p>	<p>2.- Las ordenanzas y los catálogos son instrumentos complementarios de ordenación urbanística.</p>
<p>99. artikulua.– Hirigintza eta eraikuntzako udal ordenantzak izapidetu eta onartzea. Hirigintza eta eraikuntzako udal-ordenantzak edo plan orokorreko dokumentazioan dauden ordenantzen aldaketak udalak egingo ditu, eta toki-erregimenari buruzko araudian udal-ordenantzatarako ezartzen den prozeduraren arabera izapidetu eta onartuko dira. Plan orokorreko gainerako dokumentazioarekin batera ere izapidetu eta onartu ahal izango dira, eta, kasu horretan, hortik aurrera toki-araubideari buruzko legeriako prozedurari atxiki daudela iritziko zaio.</p>	<p>Artículo 99.– Tramitación y aprobación de ordenanzas municipales de urbanización y edificación. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización o la modificación de las contenidas en la documentación de un plan general se formularán por el ayuntamiento y se tramitarán y aprobarán por el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales. Igualmente podrán ser tramitadas y aprobadas de forma conjunta con el resto de la documentación del plan general, en cuyo caso se entenderán posteriormente sujetas al procedimiento de la normativa de régimen local.</p>
<p>Hori horrela izanda, egun indarrean dauden Arau Subsidiarioetako ordenantzaren artikulua bat aldatzeko ez da beharrezkoa Arauen aldaketa bat planteatzea.</p>	<p>Siendo esto así no es necesario tramitar una modificación de Normas Subsidiarias para modificar un artículo de las ordenanzas.</p>
<p>5.- ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA.</p> <p>Ikusi da aurreko aldaketarekin zailtasunak daudela aplikazio eraginkorrean, eta zaildu egiten duela esku-hartzeak egitea, ingurunean inpakturik eragingo ez duten arren, eraikuntza-arloan antzeko konponbideak ez direnez, indarrean dagoen araudia urratzen dutelako, eta arazo ekonomikoak sortzen dituztelako, bai eta egikaritze-arazoak ere, ordenantzan eskatutako adostasuna lortzeko zailtasunak direla eta.</p> <p>Aitamari Auzunea arkitektura-multzo oso zabala da, eta, beraz, egokitzen jotzen da administrazioak prozesu horretan parte hartzea, emaitza kontrolatzeko eta kudeaketak errazteko.</p>	<p>5.-JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.</p> <p>Se ha visto que con la anterior modificación existen dificultades en la aplicación efectiva, y que dificulta la ejecución de intervenciones que a pesar de que no generan un impacto al entorno, al no tratarse de soluciones similares constructivamente incumplen la normativa en vigor, generando problemas económicos así como de ejecución debido a las dificultades para lograr la unanimidad exigida en la ordenanza.</p> <p>Aitamari Auzunea se trata de un conjunto arquitectónico muy amplio, por lo que se considera oportuno que la administración tome parte en este proceso de cara a controlar el resultado y facilitar las gestiones.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



ORDENANTZAK	ORDENANZAS
<p>Artikulu bakarra.– Zumaia Arau subsidiarioetako Hirigintza Arauetako 67. artikulua honela geratuko da idatzita:</p>	<p>Artículo único.– El artículo 67 del Documento de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumaia queda redactado de la siguiente forma:</p>
<p>067. artikulua. Eraikinen kanpoko aldeen tratamenduaren homogeneotasuna.</p> <p>1. Eraikin guztiek kanpoko aldeetan tratamendu bakarra eta homogeneoa izan behar dute.</p> <p>2. Eraikin baten fatxadaren tratamenduaren aldaketak hauek dira: estaldurak aldatzea; materialak, aroztegiko diseinua, karelak eta balkoiak aldatzea; terrazak ixtea; baoen konposizioa aldatzea eta/edo behe solairuetako estaldura aldatzea.</p> <p>Irizpide bakarra izan behar du beti, eta fatxada osoaren aurretiko planoak aurkeztu behar da.</p> <p>Egin beharreko aldaketaren garrantziaren arabera, Udalak goi mailako arkitekto batek edo alor horretan gaitutako teknikari batek sinatutako proiektu teknikoa eskatzeko aukera du.</p> <p>3. Eraikin bat edo eraikin multzo bat harmonizatze aldera, Udalak materialak, testura, kolore edo konposizio irizpide batzuk erabiltzera behartzeko aukera du, egoki irizten badu.</p> <p>Horrek eraikin berrietarako edo eraikin zaharren fatxada aldaketetarako balio du.</p>	<p>Artículo 067. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.</p> <p>1. Se exigirá, en todos los casos un tratamiento unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.</p> <p>2. Se entiende por modificación del tratamiento de fachadas de un edificio, la modificación del revestimiento, cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, el cierre de terrazas y la modificación de composición de huecos y/o revestimientos de obra en Plantas bajas.</p> <p>Se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación en todos los casos de un plano de alzado de la fachada completa.</p> <p>Dependiendo de la relevancia de la modificación a realizar, el Ayuntamiento podrá exigir Proyecto técnico suscrito por arquitecto/a de grado superior, o técnico/a competente.</p> <p>3. Podrá exigir el Ayuntamiento, cuando así lo estime oportuno, el empleo de ciertos materiales, texturas, colores o directrices compositivos, con objetivo de armonizar al máximo un conjunto.</p> <p>Esto regirá para nuevas edificaciones o modificaciones del tratamiento de fachadas.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>Gainera, eraikinaren edo eraikinaren inguruaren ezaugarrietara egokitzen ez dela iruditzen bazaio, lizentzia ez emateko aukera du Udalak.</p> <p>4.- Eraikin multzo arkitektoniko bat edo antzeko ezaugarriak dituen eraikin multzo bat dagoenean, nahiz eta jabeen erkidego desberdinak izan, fatxadarako planteatutako eraikuntza-soluzioa antzekoa izango da multzo osorako, koloreetan, eraikuntza-sistema desberdinak onartzen direlarik.</p> <p>Horretarako, lizentzia eman aurretik, multzo arkitektonikoa osatzen duten jabeen erkidego bakoitzari Udalak jakinaraziko dio eskaera eta 15 egun naturaleko epea ezarriko du alegazioak jartzeko.</p> <p>Alegaziorik egonez gero, lizentzia eman aurretik ebatziko du Udalak.</p>	<p>Asimismo podrá denegar licencia a aquellas actuaciones en las que prevea un resultado inadecuado a las características del edificio o de su entorno.</p> <p>4.- Cuando exista un conjunto arquitectónico o grupo de edificios desarrollados conjuntamente o con características similares, aun siendo comunidades de propietarios diferentes, la solución constructiva planteada para la fachada será similar para todo el conjunto en colores, pudiendo ser soluciones constructivas diferentes.</p> <p>Para ello previa a la concesión de la Licencia el Ayuntamiento informará a cada una de las comunidades de propietarios que conforman el conjunto arquitectónico, estableciéndose un periodo de alegaciones de 15 días naturales.</p> <p>En el caso de haber alegaciones el Ayto. resolverá previo a conceder la licencia.</p>
<p>067.1 artikulua. Eraikinen kanpoko aldean tratamenduaren homogeneotasuna. Aita Mari Auzunea.</p>	<p>Artículo 067.1 Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones en el Barrio de Aita Mari</p>
<p>1.- Aita Mari Auzunea honako helbidea duten eraikinez osatua dago: Aita Mari 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.</p>	<p>1.- El Barrio de Aita-Mari lo componen los edificios con la siguiente dirección postal: Aita Mari 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>1.- Aita Mari Auzunea honako helbidea duten eraikinez osatua dago: Aita Mari 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.</p>	<p>1.- El Barrio de Aita-Mari lo componen los edificios con la siguiente dirección postal: Aita Mari 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33.</p>
<p>2.- Aplikazio-eremua.</p> <p>Dokumentu honen aplikazio-eremuak dokumentuan adierazitako eta antzeko ezaugarriak dituzten Aita Mari multzoko eraikin guztiak biltzen ditu.</p>	<p>2.-Ámbito de aplicación.</p> <p>El ámbito de aplicación del presente documento engloba la totalidad de los edificios del conjunto de Aita Mari señalados en el documento y que reúnen características similares.</p>
<p>3.- Onartutako konponbidea</p> <p>Eraikinaren jabeek eraikinaren birgaitze energetikoa egin nahi badute, honako ezaugarri hauek dituen fatxada aireztatu zeramikoko sistema bat erabili beharko dute (dokumentu honen I. ERANSKINEAN grafikoki jasoak):</p>	<p>3.- Solución Adoptada</p> <p>En los casos en los que los propietarios del edificio pretendan realizar una rehabilitación energética de su edificio deberá utilizar un sistema de fachada ventilada cerámica que reúna las siguientes características (recogidas en gráficamente en el ANEXO I del</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>3.1. Materiala Erabilitako materialak terrakotazko zeramikazko pieza izan beharko du, dagoenaren antzekoa.</p> <p>3.2. Kolorea Koloreak eraikinen egungo kolorea errespetatu beharko du, hainbat eraikin batera egotean duten eragina murrizteko.</p> <p>3.3. Ainguratze-sistema Ezkutuko ainguraketa-sistema bat erabiliko da, eta, nolahi ere, ez da ageriko graparekin ainguratuko.</p> <p>3.4. Modulazioa Multzokatutako eraikinen arteko modulazioari eutsi beharko zaio, mehelina partekatzen duten eraikinen modulazioaldaketak murrizteko.</p>	<p>presente documento):</p> <p>3.1. Material El material empleado deberá ser pieza cerámica de terracota, similar al existente.</p> <p>3.2. Color El color deberá respetar el color actual de los edificios con el fin de reducir el impacto en la coexistencia de diferentes edificios.</p> <p>3.3. Sistema de anclaje Se empleará un sistema de anclaje oculto, descartándose en cualquier caso el anclaje con grapa vista.</p> <p>3.4. Modulación Se deberá mantener la modulación entre edificios agrupados con el fin de reducir los cambios de modulación en edificios que compartan medianera.</p>
<p>3.5. Isurbideak Urak isurtzea material metalikoen edo konpositeak izan daitezke, baina horien aurrealdeak haien jatorrizko lodiera edo lodiera errespetatu beharko du.</p> <p>3.6. Abiatze eta errematearen profilak Fatxadaren abiatze- eta erremate-profilak gainerako fatxaden kolorea errespetatu beharko dute, baita birgaitzerik hasi ez duten alboko atarrietako edo eraikinetako fatxaden artean jartzen diren alboko erremate-profilak ere.</p> <p>3.8. Forjatuen fronteak</p>	<p>3.5. Vierendeaguas El vierte aguas podrá ser materiales de metálicos o composite, si bien el frente de los mismos deberá respetar el grosor o espesor original de los mismo.</p> <p>3.6. Perfiles de arranque y remate Los perfiles de arranque y remate de la fachada deberán respetar el color del resto de la fachadas, incluidos los perfiles de remate lateral que se instalen entre fachadas de portales o edificios contiguos que no hayan iniciado rehabilitación alguna.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>Fatxadako horma-ataletako forjaketa-aurrealdeek fatxadako gainerako fatxadaren tratamendu bera izan beharko dute.</p> <p>Balkoi eta terrazetako hegalkinen forjaketa-fronteetan, material metalikoen, konpositeen edo tolestutako antzeko materialen bidez egin ahal izango da, betiere egungo koloreak errespetatuz.</p> <p>3.9. Dilatazio-junturak</p> <p>Jarduketak eraikinetan dauden dilatazio-junturak errespetatuko ditu, itxitura berriaren jarraitutasunean inpakturik txikiena eragin dezaten.</p> <p>3.10. Gehieneko hegalkia</p> <p>Fatxadaren gehieneko hegalki berramatuko du sistemaren portaera energetiko egokia eta aplikazioa. Horretarako, bi alderdi egiaztatuko dira:</p> <p>DB-HE Energia Aurrezkia:</p> <p>Oinarizko dokumentuko zehaztapenak hartuko dira kontuan, eraiki berri den airearekin kontaktuan dauden hormei eskatzen zaizkien transmisio termikoei dagokienez.</p> <p>Fabrikatzailearen eskakizun teknikoak:</p> <p>Sistemaren fabrikatzaileak eskatutako gutxieneko lodiera izango du. Horretarako, eraikinean dauden amiltzeak kontuan hartu ahal izango dira.</p> <p>Indarrean dauden laguntza-eskakizunak:</p> <p>Lehen mugatutako gutxieneko hegaldia handituz gero, zehatz-mehatz justifikatu</p>	<p>3.7. Frentes de forjados</p> <p>Los frentes de forjado en los paños de fachada deberán tener el mismo tratamiento que el resto de la fachada en la que se encuentre.</p> <p>En los frentes de forjado de vuelos de balcones y terrazas, se podrá realizar por medio de materiales metálicos, composite o similares plegados respetando siempre los colores actuales.</p> <p>3.8. Juntas de dilatación</p> <p>La actuación respetará las juntas de dilatación existentes en los edificios, realizándose estos de manera que produzcan el menor impacto en la continuidad del nuevo cerramiento.</p> <p>3.9. Vuelo máximo</p> <p>El vuelo máximo de la fachada será el que garantice el adecuado comportamiento energético y aplicación del sistema. Para esto se comprobarán dos aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ DB-HE Ahorro Energético: <p>Se tendrá en consideración las determinaciones del Documento básico en cuanto a las transmitancias térmicas exigidas a muros en contacto con el aire en nueva construcción.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Exigencias técnicas fabricante:▪ El espesor será el mínimo exigido por el fabricante del sistema. Para ello se podrá tener en cuenta los desplomes existentes en el edificio.
---	--

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>beharko da fatxadaren hegaldia dokumentu honetan ezarritako mugetatik haratago handitu behar dela.</p> <p>Hegaldi-muga hau ondoko eraikinarekin mehelina partekatzen duten eraikinetako fatxadetara mugatzen da soil-soilik, baldin eta fatxadak segimendua badu ondoko eraikinean, bai eta hegalaria eutsi beharko dioten fatxada horietako hegaletan ere.</p> <p>Hegaldi eta diseinu horiek udal-teknikariei onartu eta justifikatu beharko zaizkie.</p> <p>Ahal den neurrian, fatxaden hegalkina aurretik egindako eta koplanarrak diren fatxadekin berdindu beharko da.</p>	<p>▪ Exigencias ayudas en vigor:</p> <p>En caso de aumentar el vuelo mínimo anteriormente limitado, se deberá justificar exhaustivamente la necesidad de aumentar el vuelo de la fachada más allá de las limitaciones impuestas por el presente documento.</p> <p>La presente limitación de vuelo se limita exclusivamente a fachadas de edificios que compartan medianera con edificio contiguo y donde la fachada en cuestión tenga seguimiento en el edificio contiguo, así como en los vuelos de dichas fachadas que deberán mantener el vuelo.</p> <p>Dichos vuelos y diseño deberá ser aprobado y justificado a los técnicos municipales.</p> <p>En la medida de lo posible se deberá igualar el vuelo de fachadas a otras anteriormente ejecutadas y sean coplanares.</p>
<p>3.11. Tratatu beharreko fatxada</p> <p>Tratatu beharreko fatxadatzat hartuko dira antzeko akaberak dituzten fatxada guztiak:</p> <p>Fatxadetan osorik jardungo da, eta ezin izan</p> <p>Ahal dela, jarduketak eraikinaren inguratzaile osoa hartuko du barne, nahiz eta hainbat atarik osatzen duten.</p> <p>go da jardun ez den zatirik utzi.</p> <p>Fatxadatzat hartuko da bistako adreiluzko akabera duen oro, estalkipeko solairua barne. Hortik kanpo geratuko da beheko solairua, atariaren barruko atarietara</p>	<p>3.11.Fachada a tratar</p> <p>Se entenderán como fachadas a tratar, todas las fachadas que tengan acabados similares:</p> <p>Se actuará en las fachadas en su totalidad, no pudiendo dejar partes en las que no se actue.</p> <p>Preferiblemente la actuación contemplara toda la envolvente del edificio, aunque esté compuesta por varios portales.</p> <p>▪ Se entenderá como fachada toda la que tenga acabado de ladrillo caravista incluyendo la planta bajocubierta. Se excluirá del mismo la</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>mugatzen dena.</p> <p>Horrela, eraikinaren egungo estetikari eutsi nahi zaio, fatxadaren hedadura osoan bistako adreiluaren ordeaz antzeko ezaugarriak dituen material berria jarri.</p>	<p>planta baja donde esta se limite a los portales en el interior del porche.</p> <p>Se pretende con esto mantener la estética actual del edificio, sustituyendo el ladrillo caravista en toda su extensión en las fachadas por un nuevo material de características similares.</p>
<p>3.11. Alboetako barandak eta hormatxoak</p> <p>Barandek egungo tipologia eta kolorea mantendu beharko dituzte. Bistako adreiluzko alboko hormatxoak kendu behar dira, iragazgaizte-arazoak, iragazketak eta baranda ainguratzea eragiten ari baitira. Baranden altuera araudi eguneratuaren eskakizunetara egokitu beharko da (1,10 m, gaur egun 6 metrotik gorako erorketa-altuerarako).</p> <p>3.12. Fatxadaren elementu bereziak</p> <p>Toldoak eta itxiturak bezala baimendu gabeko fatxadako elementu bereziak ezabatu beharko dira.</p> <p>Elementu horiek instalatuz gero, eskaera aurkeztu beharko zaio udalari, jabeakideen komunitateak adostutako irtenbide bateratuarekin, fatxadaren osara, materialak eta koloreak errespetatuz.</p> <p>3.13. Saretak</p> <p>Saretaren ordeaz aluminiozko xaflazko sareta bat jarri ahal izango da, udaleko zerbitzu teknikoaren jarraibideen arabera.</p>	<p>3.10. Barandillas y muretes laterales</p> <p>Las barandillas deberán mantener la tipología y color actual. Se deberán eliminar los muretes laterales de ladrillo caravista que están causando problemas de impermeabilización, filtraciones y anclaje de barandilla. La altura de las barandillas deberá actualizarse a las exigencias de normativa actualizada (1,10m para altura de caída superior a 6 metros actualmente)</p> <p>3.11. Elementos singulares de fachada</p> <p>Se deberán eliminar los elementos singulares de fachada no autorizados como toldos, cierres.</p> <p>En caso de instalar tales elementos deberá presentarse solicitud al ayuntamiento con solución unificada acordada por la comunidad de propietarios, respetando composición de fachada, materiales y colores.</p> <p>3.12. Celosías</p> <p>Se podrá sustituir la celosía, por una de celosía de láminas de aluminio según directrices de los servicios técnicos municipales.</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>3.14. Askak</p> <p>Gaur egungo askak mantendu beharko dira, eta ez da baimenduko eskegitako erretenak, jatorrian ez zeudenean.</p>	<p>3.13. Pesebres</p> <p>Se deberán mantener los pesebres actuales, no autorizándose los canalones colgados donde originalmente no existieran.</p>
<p>3.15. Terrazak (barrualdeak-ertzak)</p> <p>Balkoien eta terrazen barrualdeen akabera fatxadaren gainerako bera izango da, gaur egun dauden bezala.</p> <p>Ahalbidetzen da (lurzoruaren estaldura ordezteaz gain) ertz-piezak sartzea, tantajario gisa erabiltzeko eta ura behar bezala husten dela bermatzeko, hegaldien egituran kalteak eragin ditzaketen ura iragaztea eragotziz. Ertzetako pieza horiek terraza horien estaldurako material berekoak izan beharko dute.</p> <p>Terrazetako materiala egokitu egin beharko da, kode teknikoaren erabilera eta irisgarritasun-segurtasuneko DB-SUA oinarritzko dokumentua betetzeko.</p> <p>3.16. Arotzeria</p> <p>Arotzeria berriak instalatuz gero, haien konposizioa errespetatuko da, bai dimentsioetan, kareletan, orri-kopuruan, irekieretan, bai kolorean.</p> <p>3.17. Ataripeak</p> <p>Portxearen altuera librea txikia denez, sarbideetan altuera librea ez dela galduko bermatu beharko da. Nolanahi ere, behar bezala justifikatutako</p>	<p>3.14. Terrazas (interiores-bordes)</p> <p>El acabado de los interiores de balcones y terrazas será el mismo que el resto de la fachada, tal y como se encuentran actualmente.</p> <p>Se permite (más allá de la sustitución del recubrimiento del suelo) la introducción de piezas de borde que ejerzan de goterón y garanticen la adecuada evacuación del agua impidiendo la filtración del agua que puedan producir daños en la estructura de los vuelos. Estas piezas de borde deberán ser del mismo material del revestimiento de dichas terrazas.</p> <p>El material de terrazas deberá adaptarse para dar cumplimiento al documento básico DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad del código técnico.</p> <p>3.15. Carpinterías</p> <p>En caso de instalar nuevas carpinterías, se respetará tanto la composición de los mismo en dimensiones, antepechos, número de hojas, aperturas, como en el color de los mismo.</p> <p>3.16. Porches</p> <p>Debido a la escasa altura libre del porche, deberá garantizarse que no se produce pérdida de altura libre en los</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo

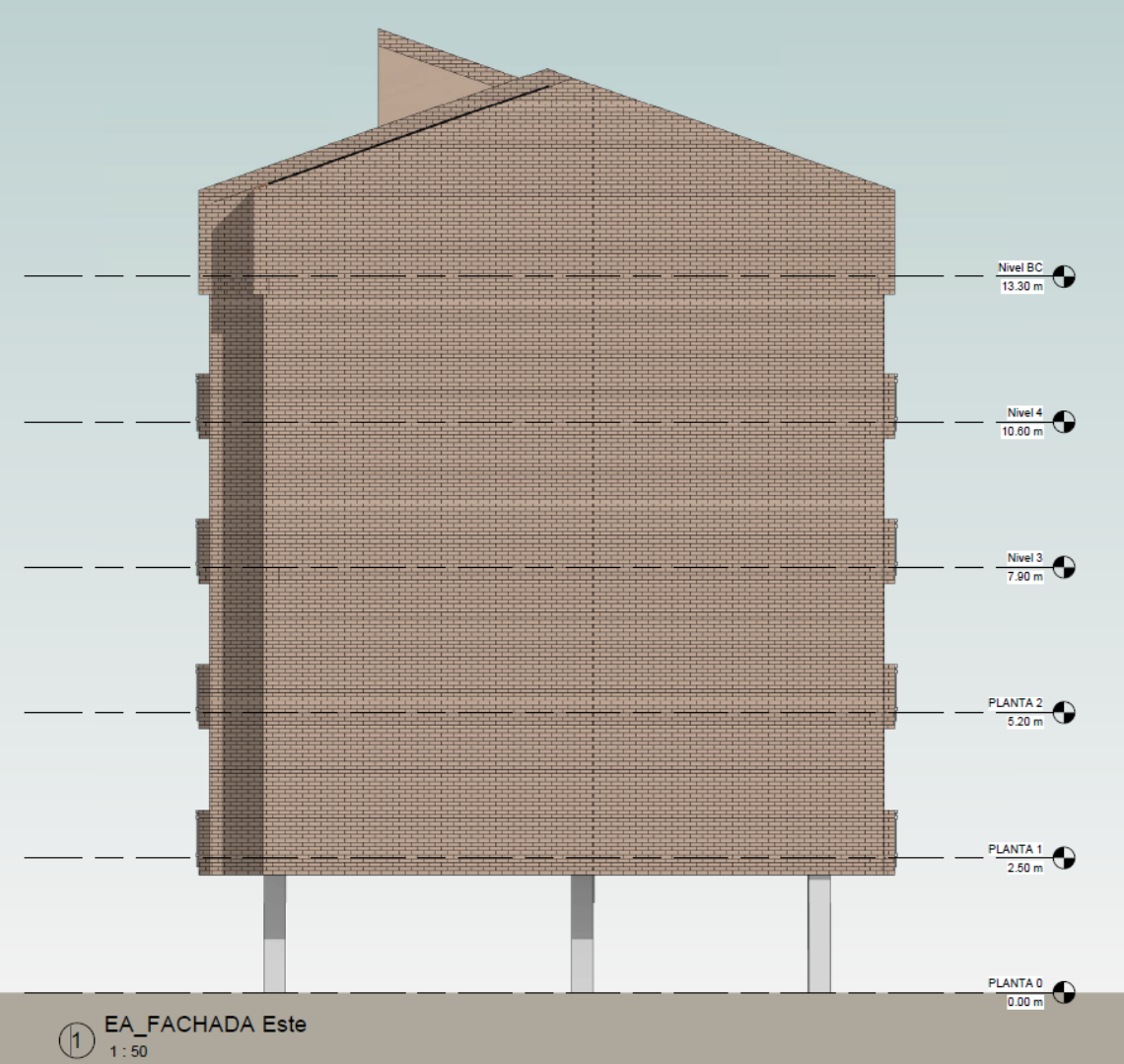


<p>konponbidea aurkeztu ahal izango da bertan altuera libre murrizteko, betiere arauk ezarritako mugak gainditzen ez baditu.</p> <p>3.17. Hegaldiak. Balkoiak handitzea.</p> <p>Hegaldiak aldatzeko, indarrean dauden arau subsidiarioen 43. artikuluan ezarritakoa hartuko da kontuan. Aldaketa egiteko, blokearen tratamendu unitarioa eskatuko da, ez atariarena.</p>	<p>accesos a los mismo. En cualquier caso, se podrá presentar solución debidamente justificado de la reducción de la altura libre en los mismo, siempre que no sobrepase las limitaciones normativas.</p> <p>3.17. Vuelos. Ampliación de balcones.</p> <p>Para la modificación de los vuelos se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 43 de las vigentes NNSS. Para la modificación se solicitará el tratamiento unitario del bloque, no del portal.</p>
<p>Nolanahi ere, teknikari eskudunak idatzitako proiektua aurkeztu beharko da, egin beharreko eraikuntza-irtenbideak eta horien justifikazioa jasoko dituen.</p> <p>Udal teknikariek koloreen, materialen eta laginen aurkezpena eskatu ahal izango dute uniformetasuna bermatzeko eta, hala badagokio, baimena emateko.</p>	<p>En cualquier caso se deberá presentar proyecto redactado por técnico competente donde se recojan las soluciones constructivas a realizar y la justificación de los mismos.</p> <p>Los técnicos municipales podrán solicitar la presentación de los colores, materiales y muestras de los mismos con el fin de garantizar la uniformidad, y conceder autorización si procede.</p>

Gorka Arregi Gaztañaga. Arkitektoa
Hirigintza, Ingurumena, Obra eta Zerbitzuak Saileko arduraduna.


Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



<p>ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI</p>
<p>I ERANSKINA</p>	<p>ANEXO I</p>
 <p>EA_FACHADA Este 1 : 50</p>	
<p>EGUNGO EGOERA EKIALDEKO ALTXAERA</p>	<p>ESTADO ACTUAL FACHADA ESTE</p>


<p>Dokumentu kod./Cod. Documento</p>	<p>2022KOFI0002-A22/8082</p>
<p>Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos</p>	<p>https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo</p>



<p>ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI</p>
<p>I ERANSKINA</p>	<p>ANEXO I</p>
 <p>EA_FACHADA Norte 1:50</p>	
<p>EGUNGO EGOERA IPAR ALTXAERA</p>	<p>ESTADO ACTUAL FACHADA NORTE</p>

<p>Dokumentu kod./Cod. Documento</p>	<p>2022KOFI0002-A22/8082</p>
<p>Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos</p>	<p>https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo</p>



<p>ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI</p>
<p>I ERANSKINA</p>	<p>ANEXO I</p>
 <p>① EA_FACHADA Sur 1:50</p>	
<p>EGUNGO EGOERA HEGO ALTXAERA</p>	<p>ESTADO ACTUAL FACHADA SUR</p>

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo



ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA	MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI
I ERANSKINA	ANEXO I
<p>ER_FACHADA Este 1 : 50</p>	
PROPOSAMENA EKIALDEKO ALTXAERA	PROPUESTA FACHADA ESTE

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo




<p>ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA</p>	<p>MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI</p>
<p>I ERANSKINA</p>	<p>ANEXO I</p>
<p>PROPOSAMENA IPAR ALTXAERA</p>	<p>PROPUESTA FACHADA NORTE</p>

<p>Dokumentu kod./Cod. Documento</p>	<p>2022KOFI0002-A22/8082</p>
<p>Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos</p>	<p>https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo</p>



Zumaia Udala

2022KOFI0002-A22/8082

ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA	MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI
I ERANSKINA	ANEXO I
 <p>ER_FACHADA Sur 1 : 50</p>	
PROPOSAMENA HEGO ALTXAERA	PROPUESTA FACHADA SUR

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo

Foruen plaza 1 • Tel.: 943 865025 • Faxa: 943 862456 • 20750 ZUMAIA
www.zumaia.eus • e-mail: udala@zumaia.eus



ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ORDENANTZEN 67. ARTIKULUAREN ALDAKETA AITA MARI AUZUNEA	MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 67 DE LAS ORDENANZAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ZUMAIA BARRIO AITAMARI
I ERANSKINA	ANEXO I
 <p>1 EA_3D_2</p>	 <p>2 ER_3D_2</p>
 <p>1 EA_3D_1</p>	 <p>2 ER_3D_1</p>
PROPOSAMENA IRUDI OROKORRA	PROPUESTA IMAGEN GENERAL

Dokumentu kod./Cod. Documento	2022KOFI0002-A22/8082
Dokumentu Egiaztatzailea Verificador de documentos	https://uzt.gipuzkoa.eus/PortalV/r/eu/81/AAAADSL5J.mKCo