

ETXEBIZITZAKO ERAIKINETAN TERRAZAK ETABALKOIAK ERAIKI AHAL IZATEKO UDAL ORDENANTZA KONTSULTA PUBLIKOA

Noiz: Ekarpenak egiteko epea 2021ko ekainaren 10etik uztailaren 9ra arte izango da, biakbarne.

Nola: posta elektronikoaren bidez hirigintza@zarautz.eus.

COVID-19 birusak eragindako pandemiaren ondorioz bizi izandako konfinamendu-egoerak agerian utzi zuen zein garrantzitsua den etxebizitzetan balkoiak eta terrazak edukitzea. Azken urtean hainbat herritarren eskaerak jaso dira hori eskatzen.

Arazoa da balkoi nahiz terraza berriak irekitzeak eraikinen azalera eraikigarria handitzea dakarrela eta gure plan orokorrean jasota dauden hirigintzako ordenantzek ez dutela hori onartzen finkatuta dauden eraikinetan (egun eraikita daudenen ia guztiak)

Indarrean dagoen 2008ko plan orokorra idatzi zenean, kontuan eduki ziren salbuespeneko kasu batzuk. Horrela, onartu egin ziren azalera eraikigarriaren handitze txikiak bizitegi-eraikinek behar bezalako irisgarritasun-baldintzak lortu zitzaten (igogailuak eraikinen fatxadetan), edo portxeak ixtea bizikleten gordelekuak antolatzeko.

Baina orduan ezin izan zen aurreikusi balkoiek zer-nolako garrantzia izan zezaketen. COVID-19ak agerian utzi ditu lehen sumatu ez genituen beharrak. Etxebizitza asko daude, gaur egun terrazarik edo balkoirik ez dutenak, edo izanda ere, oso txikiak direnak. Horregatik, positibotzat jo dugu etxebizitzetan kanpoko eremuak ahalbidetzea, aireaz eta eguzkiaz gozatu ahal izateko, etxebizitzatik kanpo egitea posible edo gomendagarria ez denean.

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legearen 133. artikuluan jasotzen denaren arabera, ordenantza-zirriborroei edo proposamenei buruzko kontsulta publikoak egingo dira udalen webguneen bitartez, eta herritarrek puntu hauei buruz duten iritzia jasoko da:

a) Ekimenen bitartez konpondu nahi diren arazoak. Araudi berriarekin, hirigintzako estaldura eman nahi da, terrazak edo balkoiak egin ahal izateko. Horrela konponduko litzateke, alde batetik, gaur egun horrelako espaziorik ez duten edo espazio murriztak dituzten etxebizitzetan kanpoko bizitoki-eremu egokirik ez izatearen arazoa, eta bestetik, espazio hori ezinbesteko baldintza izatea etorkizuneko etxebizitzetan, horrela herritar guztientzako bizi-kalitate hobea ziurtatzeko.

b) Arau horiek onestea beharrezkoa eta egokia den. Aurrez azaldutako problematikaren arabera, Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak, Udalbatzarrarekin bat eginez,

beharrezkoa jo du plan orokorra aldatzeko eta osatzeko ordenantza berria onartzea, aipaturako balkoiak edo terrazak egiteko aukera berria definitu eta mugatzeko.

c) Arauaren helburuak. Honakoak dira arau berriaren helburuak:

- Herritarren bizi-kalitatea hobetzea.
- Balkoiak edo terrazak egiteko aukera ematea horretarako beharrezko baldintzak betetzen dituzten etxebizitzetan, esaterako:
 - Antolamenduak finkatutako eraikinak izatea.
 - Alde aurretik balkoien eta terrazen itxiturak eraikita ez egotea.
 - Behartuta daudenek eraikinaren EIT aurkeztu izana, eta hala balitz, eginda edukitzea exijitutako konponketak, edo bestela, balkoiak eraikitzearekin batera konponketak egiteko konpromisoa hartzea.
- Terrazak edo balkoiak egiteko ezinbesteko eta beharrezko baldintzak arautzea, horretarako honako gai hauek oinarri hartuta:
 - Jabeen ahobatezko akordioa.
 - Jabekideen erkidego bakoitzean modu bateratuan gauzatzeko proiektua, abal tekniko arkitektonikoarekin, besteak beste, proiektuaren egituraren segurtasuna bermatzeko, irizpide estetiko argi eta komunak izango dituen fatxadaren azterketa batekin batera.
 - Eraikina kokatuta dagoen inguru hurbila, eraikinen arteko distantzia, argi zuzenak, balkoiak lurzoru pribatuaren edo erabilera publiko lurzoruen gainean egotea... eta antzeko gaiak kontuan hartuta.
 - Eraikina Alde Zaharreko monumentu-multzoan egotea, edo plan orokorreko ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoan egotea.
 - Balkoi edo terraza gisa erabiltzeko etxebizitzaren azalera eraikia gehienez ere %10 handitzeko aukera, kontuan hartu gabe hirigintzako eraikigarritasun haztatuaren ondorioetarako.

d) Beste aukera erregulatzailerik eta ez-erregulatzailerik batzuk. Baztertu egin ditugu. Plan orokorreko ordenantzak aldatzea edo osatzea, eta hala badagokio, baita Alde Zaharreko plan bereziaren ordenantzak ere, egungo egoerari aurre egiteko hautabide posible bakarra da.

Hortaz, ordenantza berria idazteko proposamenaren berri eman dugu, herritarrek euren ekarpenak egin ahal ditzaten.

ERANSKINA

Balkoi berriak eraikitzeko indarrean dauden udal arauak

1.- Zarauzko hiri antolamenduaren plan orokorra

7.1.03 artikulua. Eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa

5A.- Balkoiek, terrazek, karrerape pribatuek eta hegal irekiek azalera osoaren %50a egingo dute, estalkiko terrazak izan ezik; hauek, **eraikitako azalera kasurako**, ez dituzte kontuan hartuko. Hegal itxiek %100 zenbatuko dituzte. Babes ofizialeko eta araubide bereziko etxebizitzetan balkoiek, terrazek eta hegal irekiek ez dituzte kontuan hartuko eraikitako azalera zenbatzeko.

6C.- Balkoiak, terrazak, karrerape pribatuak eta hegal irekiak azalera osoaren %50ean konputatuko dira, estalkiko terrazak izan ezik –horiek ez dira **azalera erabilgarriaren ondorioetarako** kontuan hartuko. Hegal itxiak %100ean konputatuko dira

7.2.12 artikulua. Hegalkinen baldintza orokorrak

4.- **Kanpora aterata dauden elementuen gehieneko irtenunea, 1 m-koa izango da,** bere jatorria edozein dela ere. Terrazen sakonera handitu nahi badute, handitze hori eraikinaren barrurantz egin beharko dute.

6.- **Etxadien patioetan** balkoi-motako hegalkinak baino ez daude onartuta. Kasu guztietan onartuta dagoen **gehienezko hegalkina 0,8 metrokoa izango da.**

11.2.3. Antolamendu definituko esparru eta lursailetan eraikuntzako baldintza orokorrak

3.- Nagusiki bizitegi-erabilera duten eraikinetan, **azalera eraikia ... pixka bat handitzeko baimenduko dute,** beharrezko kasuetan, eta **bizitegi-eraikinei behar bezalako irisgarritasun-baldintzak emateko** alternatiba proportzionala eta arrazoitua eskaintzen badute. Jarduketa horiek ez dituzte hirigintzako eraikigarritasuna handitze gisa hartuko.

4.- ...Era berean, **karrerapeen okupazioaren bidez azalera eraikia gehitzea onartu ahal izango da** eraikinaren instalazio komunetarako (igogailuetarako, bizikletak gordetzeko espazioetarako eta antzekoetarako)...

5.- **Aurrekoak** eta eremu bakoitzeko hirigintzako fitxetan espresuki aurreikusitakoak **alde batera utzita, ez da aurreikusten eginak dauen eraikinen hirigintza eraikigarritasuna handitzea,** sotoak eta/edo erdisotoak garaje edo aparkaleku, trasteleku, eta etxebizitzako erabilera nagusiari lotutako instalazio orokor edo komun gisa erabiltzeko ez bada...

2.- Alde Zaharra birgaitzeko plan berezia (1-1 area)

38 eta 47 artikulua. Fatxadak

8.- Balkoi irtenak. Goiko solairuetan banako balkoi irtenak jar daitezke (estalkipekoan ez) plazetara, gune eraiki gabeetara, etxe-saileko patioetara eta 4,00 m edo zabalago diren kaleetara jotzen duten eraikinetako fatxada nagusian eta atzekoaldean. Gainera, ondorengoak ere bete beharko dituzte: **gehienezko hegalpea 50 cm** izango da fatxada-paramentuarekiko. Mentzula bazterra ez da izango (15 cm baino gehiago monumentu multzoan, eta 17 cm Alde Zaharreko gainontzekoan) ...

3.- Hiriguneko zabalgunearen hiri-berrikuntzarako plan berezia

20 artikulua. Fatxadak

8.- Balkoi irtenak. Goiko solairuetan banako edo elkaturiko balkoi irtenak jar daitezke (estalkipekoan ez) plazetara, gune eraiki gabeetara, etxe-saileko patioetara eta 4 m edo zabalago diren kaleetara jotzen duten eraikinetako fatxada nagusian eta atzekoaldean. Gainera, ondokoka bete beharko dituzte: **gehienezko hegalpea 50 cm** izango da fatxada-paramentuarekiko. Mentzula bazterra ez da izango 17 cm baino gehiago

...