



ZARAUZKO UDALA

## **HAUTATUTAKO ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA**

**(2008ko URTARRILA)**

### **AURKIBIDEA**

**I.- HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUAREN MEMORIA (2007ko Otsaila)**

**II. BEHIN BEHINEKO DOKUMENTUAREN AZALPENEKO MEMORIA (2007ko Maiatza)**

**III.- BEHIN BETIKO DOKUMENTUAREN AZALPENEKO MEMORIA (2008ko Urtarrila)**



ZARAUZKO UDALA



ZARAUZKO UDALA

## **I.- HASIERAKO ONESPENERAKO DOKUMENTUAREN MEMORIA**

**(2007ko Otsaila)**



## AURKIBIDEA

### 01.-SARRERA ETA LAN TALDEA

### 02.-DOKUMENTUAREN OSAERA. KONTSULTARAKO GIDA

### 03.-INDARREAN DAGOEN AURREKO PLANGINTZA. BERRAZTERTZEAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA

### 04.-LANEN GARAPENA, ESPEDIENTEAREN IZAPIDEAK ETA ERABAKIAK HARTZEKO JARRAITUTAKO PROZEDURA

*04.01. Diagnostikoa eta plangintza-aukerak.*

*04.02. Plangintzako irizpideak, helburuak eta irtenbideak (Aukerak + Aurrerapena)*

*04.03. Etxebizitza Babestuko bizitegi-garapena kokatzeko berariazko azterlana.*

*04.04. Arau Subsidiarioak berraztertzearen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa.*

*04.05. Arau Subsidiarioak berraztertzearen etorkizuneko dokumenturako onartutako irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak onartzea*

*04.06. Hasiera batean onartutako Arau Subsidiarioak Berraztertzeako dokumentua*

*04.07. Berraztertzen ari den plangintza Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrira egokitzea*

### 05.-HERRITARREN PARTE HARTZEA

### 06. UDAL PLANGINTZAREN ETA LURRALDEKO ETA ARLOKO ANTOLAMENDU TRESNEN ARTEKO ERLAZIOA

*06.01.- Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak*

*06.02.- Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Plana*

*06.03.- Lurraldearen Arloko Planak*

### 07. ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORREKO EDUKIEN DESKRIBAPENA ETA PROPOSAMEN NAGUSIEN JUSTIFIKAZIOA

*07.01. Informazioaren laburpena eta diagnostikoa*

*07.02. Zarauzko biztanleriaren bilakaera*

*07.03. Irizpide eta gogoeta orokorrak*

*07.04. Lurraldearen antolamenduaren eskema orokorra. Sailkapen eta kalifikazio orokorra*

*07.05. ZHAPO eta aurreko plangintza orokorrarekin duen erlazioa*

*07.06. Hiri-bilakaeraren estrategia. Hirigintza-jardunen programazioa*

*07.07. Trenbidea lurperatzea eta Nafarroa kaleko trafikoa arintzea*

*07.08. Etxebizitza. Etxebizitza berrien aurreikuspena. Babes publikoko erregimenen baten mende dauden etxebizitzak*

*07.09. Ekonomia-jarduerak (hirugarren sektorea eta industria)*

*07.10. Espazio libreak eta ekipamenduak*



## 01.- SARRERA ETA LAN TALDEA

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (aurrerantzean ZHAPO) ez da gaur egun indarrean dagoen aurreko udal-plangintzaren berraztertze hutsa; Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Lege berrian definitutako legezko esparrura egokitu du plangintza. Izan ere, indarrean dauden Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioak 1988. urtean onartu ziren, eta, hainbat aldaketaren ondoren, Testu Bategina 1999ko abuztuaren 31ko 166 zenbakiko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eman zen argitara.

Dokumentua hainbat pertsona eta erakunderen arteko elkarlanaren emaitza da; izatez, askotariko pertsona eta erakundeek hartu dute parte eta lagundu dute dokumentua lantzeko faseetan. Hasiera batean, kanpoko aholkularitza bati –Marcial y Echenique y Compañía (MECSA) sozietateari– esleitu zitzaizkion udal-plangintza berraztertze zereginak. Dena den, sozietate horrek beste elkarte batzuk sartu zituen taldean, eta horiekin elkarlanean jardun zuen, hala nola EKAIN kabinete juridikoarekin (lege arloko aholkularitza eta koordinazioa), BIZILANekin (soziologia eta ekonomia), eta GRAMArekin (ingurumena eta, zehazki, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana).

Udalbatzak 2006ko irailean erabaki zuen udal-plangintza legeria berrira egokitu behar zela eta Arau Subsidiarioen dokumentua Hiri Antolamenduaren Plan Orokor irudira moldatu behar zela. Erabaki horren ondoren, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko teknikariek hartu zuten bere gain ZHAPOren behin betiko testua idazteko lana, eta zeregin horretan hainbat aholkularitza eta laguntza teknikoko enpresarekin jardun dute elkarlanean.

Azken finean, eta Arau Subsidiarioak berraztertze hasierako dokumentua idatzi zuen taldearen ekarpenak ahaztu gabe –erabakigarriak izan dira askotan–, eta beste erakunde batzuen eta beste udal-funtzionario batzuen parte-hartzea kontuan izanik, honakoa izan da ZHAPO idazteaz arduratu den lan-taldea:

### Dokumentuaren arduradunak eta koordinatzaileak

- Paul Muñoa, Zuzenbidean lizentziatua, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko arduradun teknikoa.
- Amaia Miner, Hirigintza Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko arkitektoa.

### Udal teknikari laguntzaileak

- Begoña Rodríguez, Hirigintza Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko teknikaria.
- Nagore Olaskoaga, Hirigintza Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko aparejadorea.
- Nikolas Bengoetxea, industria-ingeniaria, Herrilan, Azpiegitura eta Zerbitzuak arloko udal-zerbitzuko arduradun teknikoa.

### Kanpoko elkarlanak

- GRAMA, SA. Ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa, ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatzailea, eta lurzoru urbanizaezinaren erregimenaren arloko aholkularitza.
- SGSmap Ingenieros Consultores. ZHAPOren planoak eta dokumentazio grafikoa delinearitzea eta lantzea.
- BITEZ, SL. ZHAPOren euskarazko testuaren idazketa.
- Miraved, Mujika, Palacio y asociados SL. ZHAPOren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterlana.



## 02. DOKUMENTUAREN OSAERA. KONTSULTARAKO GIDA

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen aurreikuspenen arabera, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra honako dokumentuetan egituratu da:

1.- Hautatutako antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria. Honako dokumentu hau da. ZHAPOren zehaztapenak egokiak eta aproposak direla justifikatzen du, eta lurralde-okupazioko eredua deskribatzeko hirigintza arloko beharrezko datuen analisia eskaintzen du. Dokumentu honetan, erabakiak hartzeko, herritarrek parte hartzeko eta hartutako erabakiak justifikatzeko jarraitutako prozedura ere deskribatzen da.

2.- Ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatzailea. Garapen iraunkorreko printzipioetan oinarrituta haututako antolamendua justifikatu eta arrazoitzen du, betiere planean jasotako aurreikuspenak betetzeko lurzoruen harrerarako ahalmena kontuan hartuta.

3.- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlana. Aurrerapenaren zehaztapenen arabera landu da azterlana, baina zuzendu egin da ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostenaren aginduak eta dokumentuan beranduago sartutako aldaketak kontuan hartu ondoren. Eta hori guztia, derrigorrezko eraginari buruzko analisiak eta neurri zuzentzaileen proposamenak aintzat hartu eta gero.

4.- Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioko azterlana. ZHAPOren dokumentuko aurreikuspenen eta proposamenen bideragarritasun ekonomikoa justifikatzen du, baita praktikan ezartzeko zentzuzko aukera ere.

5.- Hirigintza Arauak. ZHAPOk proposatutako hirigintza-antolamenduaren oinarritzko objektu erregulatzailea osatzen dute, eta behin betiko onarpenarekin batera argitaratuko dira. Bi liburuki dira, honako eduki honekin:

01. liburukia. 10 titulutan banatua dago, eta honako egitura du:

1. tituluak plan orokorreko dokumentu berari buruzko xedapen orokorrak biltzen ditu: izaera, esparrua, printzipio iradokitzaileak eta zehaztapen motak; indarraldia, berraztertzea eta aldaketak; eta interpretazio-arauak.

2. tituluak lurralde-ereduari eta sistema orokorren zuzkidura-sareari buruzko zehaztapenak barne hartu ditu.

3. eta 4. tituluak lurzoru motei eta kategoriei buruzko arau eta zehaztapen orokorrak biltzen dituzte: eraikinak eta lurrak gordetzeko beharra eta erregimena; eta plangintza garatu eta gauzatzea.

5, 6, 7 eta 8. tituluetan, hurrenez hurren, hirigintza, erabilera, eraikuntza eta hirigintzako lizentzien erregimena erregulatzen duten hirigintza-antolamenduaren ordenantza osagarriak biltzen dira.

9. tituluak lurzoru urbanizaezinerako berariazko araudi partikularra erregulatzen du, eta lurzoru mota horretarako egitura-antolamenduko zehaztapenak behar ditu: antolamenduko kategoriak eta azpikategoriak, kategoria bakoitzean onartutako eta debekatutako erabileren eta eraikuntzen aurreikuspena, lurzoru-erreserbak, eta abar.



## ZARAUZKO UDALA

10. tituluak araudi partikularizatua ez ezik, hirigintza-antolamenduak babesteko helburua duen ondasun naturalen edo artifizialen katalogoa ere biltzen du.

02. liburukia. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko esparruetarako araudi partikularra biltzen du. Hiri-lurzoruari eta lurzoru urbanizagarriari buruzko egitura-antolamenduko berariazko zehaztapenak erregulatzen ditu, baita finkatutako hiri-lurzoruari eta finkatu gabeko hiri-lurzoruko zenbait eremuri dagozkien antolamendu xehatuko berariazko zehaztapenak ere. Era berean, hiru titulutan banatuta dago:

11. tituluak hainbat motatako antolamendu-esparruei (definituei eta esleितuei) dagozkien xedapen orokorrak biltzen ditu.

12. tituluak, berriz, hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko esparruetako xedapen eta fitxa partikularrak biltzen dira.

6.- Planoak. Zarauzko lurraldearen gaur egungo kokalekua islatzen dute, eta ZHAPOn adierazitako egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenak grafikoki jasotzen dituzte. Honako plano mota hauek bereizi daitezke:

Informazio-planoak. Ez dute arauzko izaerarik. Aurreko plangintza orokorreko sailkapen eta kalifikazio orokorra irudikatzen dute grafikoki, baita gaur egun dauden zerbitzuen azpiegituren ekipamenduak eta sareak ere.

Antolamendu-planoak. Arauzko izaera dute. ZHAPOn egitura-antolamenduko eta antolamendu xehatuko proposamenak irudikatzen dituzte grafikoki.

Aipatutako dokumentu guztiek ZHAPOn edukia osatzen badute ere, hirigintza-arauak eta antolamendu-planoak dira berariaz lotesleak, eta batera definitzen dute aplikatu beharreko hirigintza-erregimena. Informazio- eta justifikazio-memoriek, azterlan ekonomiko eta finantzarioek, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlanek, eta informazio-planoek izaera justifikatzailea eta informatzailea dute. Horrez gain, proposamenak egiteko zein datu eta azterlan erabili diren erakusten dute.



### **03.- INDARREAN DAGOEN AURREKO PLANGINTZA. BERRAZTERTZEAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA**

1988ko urtarrilaren 12an behin betiko onartutako Zarauzko Plangintzako Arau Subsidiarioen plangintza orokorra izan da indarrean ZHAPO onartu arte. Haatik, 1999ko abuztuaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen testu bategina da azken urteetan indarrean izan den erreferentziazko arauzko testua.

1988. urteaz geroztik, eta 1999ko testu bategina onartu eta argitaratu artean, plangintza orokorra aldatzeko sei espediente onartu ziren. Aldaketa-espediente horietatik honako biak izan ziren garrantzitsuenak, lurzoruen sailkapenerako eta birkalifikaziorako aldaketa handiak ekarri zituzten eta:

- \* 1995eko irailaren 12an behin betiko onartutakoa, Artiko deritzan esparrua (gaur egun Irita) hirugarren sektoreko erabilerarako hiri-lurzoru gisa sailkatu zuena, 6 hektarea inguruko azalerarekin.

- \* Aditzera emandako testu bategina eragin zuena, eta 1999ko uztailaren 13ko Agindu bidez eta 2001eko ekainaren 19ko Agindu bidez behin betiko onartu zena. Lehen Aginduek dokumentu orokorra onartu zuen, eta bigarrena, berriz, Talaimendi zona zabaltzeari dagokio –hasierako onespina etenik geratu zen–. Udal-plangintza 90eko hamarkadan lurzoruaren araudian izandako aldaketetara egokitzeko bideratu zen testu bategina. Arau Subsidiarioetan 1976ko lurzoruaren legean oinarritzen ziren alderdiak berriro egokitu behar ziren, eta 1992an argitara emandako testu bateginaren kontzeptu modernoagoetara moldatu behar ziren. Plangintza Orokorra Lege berrira egokitzeaz eta aldaketa zehatz batzuk sartzeaz gain, testu bateginak ekipamendu komunitarioko hiri-lurzoru gisa sailkatu zuen Eguzki Izarra deritzan 12.000 m<sup>2</sup> inguruko esparrua (ZHAPOk Inurritza eremuan barne hartzen duena). Horrez gain, testu bateginak Talaimendiko dentsitate txikiko bizitegiko hiri-eremua beste 3,5 hektarearekin zabaldu zuen –aurretik antolatutakoez gain beste 36 etxebizitza eraikitzeko aukerarekin–.

Testu bateginaren ondoren, plangintza orokorra aldatzeko beste bost espediente bideratu ziren:

- \* 2002ko apirilaren 4an behin betiko onartutako espedientea, Uda Etxe finkan (Mendilauta inguruan) beste 3 etxebizitza gehiago eraikitzeko aukera eman zuena, aurretik zegoen bizitegi-eraikuntza ordezkatuta.

- \* 2002ko martxoaren 12an behin betiko onartutako bi espedienteak, Carmen-Rita finkan eta Mollarri-Nafarroa gauzatze-unitate autonomoan (Mendilauta inguruan) 4 eta 3 etxebizitza gehiago, hurrenez hurren, eraikitzeko aukera eman zuena, aurretik zegoen bizitegi-eraikuntza ordezkatuta. Mutxio parkea 1.000 m<sup>2</sup>-tan zabaltzeko aukera ere eman zuen.

- \* 2005eko apirilaren 26an behin betiko onartutako espedientea, etxebizitzaren tipologia aldatzeko eta Talaimendi inguruan familia bakarreko etxebizitzak eraikitzeko aukera eman zuena.

- \* 2005eko uztailaren 12an behin betiko onartutako espedientea, Errotaberri industria-sektore urbanizagarria gaur egungo 195.500 m<sup>2</sup>-tara zabaltzeko aukera eman zuena.

1988ko dokumentuan biltzen diren bizitegi eta ekipamendu arloko garapen-proposamenak guztiz gauzatu dira (Aritzatalde, Salbide, Carmelitas-Inurritza, itsasertzeko pasealekua, Maria Etxetxiki...). Industria-poligonoei buruzkoen artean, Abendaño sektoreari dagokiona gauzatu da,





## ZARAUZKO UDALA

eta Errotaberri sektoreari dagokiona gauzatzeke dago (Plan Partziala bideratzen ari da, eta behin-behineko onartu dago Memoria hau idazten ari denean).

Aldaketa-espeditente bidez ondoren barne hartu diren plangintza-proposamenei dagokienez, Talaimendiko zona abian da, eta dagozkion xehetasun-azterlanak eta urbanizazio-proiektua onartuta daude (2007. urtean ekingo zaie urbanizazio-obrei). Edonola ere, Eguzki Izarra eta Irita proposamenak ez dira gauzatu, nahiz eta azken esparru horretan Zarauzko Industrialdea, SA sozietate publikoak Plan Berezia idaztea agindu duen –1988ko ekainaren 2an onartutako Plan Berezia aldatuko duena–.

2000. urtean agerikoa zen plangintza berraztertzeke premia zegoela. 12 urte igaro ziren 1998ko Arau Subsidiarioak onartu zirela, eta ia aurreko plangintzako aurreikuspenak agortuta zeuden; gainera, udalerrak gizarte eta egitura arloko aldaketa garrantzitsua izan zuen tarte horretan.

Zarauzko Udalbatzak, hasiera batean, aurreko irudi berarekin bideratu nahi izan zuen plangintzaren berraztertzea (B motako Plangintzako Arau Subsidiarioak, lurzoru urbanizagarria sailkatzeko aukera ematen dutenak). Ideia horrekin abiatu zen. Horrela, Arau Subsidiarioak berraztertzearen dokumentua 2005eko uztailan onartu zen hasiera batean, eta urte horren amaierara arte izan zen jendaurrean.

Haatik, 2006ko ekainean Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berria onartu zen. Lege horren xedapen iragankorren arabera, Arau Subsidiarioak berraztertzeke proiektua aurreko legeriaren arabera bideratzen jarraitzeko edo lege berrira egokitzeko aukera zuen Udalak. Azken aukera horren aldeko hauta eginez gero, hiri-antolamenduko plan orokorraren irudira egokitu beharko zen Arau Subsidiarioen dokumentua, Legeak arautzen zituen baldintzak kontuan izanik.

Bi aukera horietako bakoitzaren alde onak eta txarrak aztertu eta baloratu ondoren, Udalak proiektua lege berrira egokitzearen alde egin zuen 2006ko irailean egindako Osoko Bilkuraren erabaki bidez. Izan ere, lege berrira egokitzeak legezko estaldura handiagoa zuen, eta, gainera, bizitegi-eremuetako etxebizitza babestuen ehunekoen eskakizuna gehitzeko aukera ematen zuen.



#### **04.- LANEN GARAPENA, ESPEDIENTEAREN IZAPIDEAK ETA ERABAKIAK HARTZEKO JARRAITUTAKO PROZEDURA**

Aditzera eman den bezalaxe, Arau Subsidiarioak berraztertze dokumentua idazteko aholkularitza- eta asistentzia-kontratua kanpoko aholkularitza bati esleitu zitzaion 2002ko urtarrilaren 17an –aholkularitza horrek MECSA enpresa zuen buru–. Kontratua 2002ko otsailaren 19an sinatu zen.

##### **04.01.- Diagnostikoa eta plangintza-aukerak.**

Berraztertze lanen esleipena zuen aholkularitzak idatzitako lehen dokumentua plangintzako diagnostikoari eta aukerei buruzkoa izan zen, eta 2002ko maiatzean eman zuen. Dokumentu horretan, laguntza teknikoaz arduratzen zen askotariko diziplinako taldeko kideek landutako arloko datuen, datu orokorren eta tokiko datuen emaitzazko diagnostikoa eta hirigintza-informazioa ematen zen aditzera.

Hirigintza-informazioko fasean, Zarauzko udalerriko gaur egungo egoeraren irudia jaso zen, eta bertan honako alderdiak islatzen ziren:

- \* Herritarren partaidetzako hasierako prozesuan izan diren iradokizunak eta dokumentazioa.
- \* Legezko esparrua, indarrean dagoen plangintzaren azterketa eta diagnostikoa, Udalaren ahalmen finantzarioa eta arloko legeriak hiri-plangintzan duen eragina barne.
- \* Plangintza-esparrua, Zarautzen eragina izan dezaketen udalaz gaindiko planak (Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak, Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Plana, eta Lurraldearen Arloko Planak) eta udalerrri mugakideen eta/edo Zarautzen eragina izan dezaketen udalerrrien plangintza (Orio, Getaria, Aia, Aizarnazabal, Zestoa, Azpeitia, Donostia...).
- \* Alderdi soziologikoen azterketa, ikuspuntu demografikotik eragina duten alderdi guztiak kontuan izanik.
- \* Alderdi ekonomikoen azterketa –Zarauzko ekonomia-jarduerari dagokiona– eta udalerriko etxebizitzaren egoeraren azterketa.
- \* Ingurune fisikoaren azterketa, klimari, geologiari, geomorfologiari, edafologiari, hidrologiari, landarediari, faunari eta paisaiari dagokionez.
- \* Ondare historikoa eta artistikoa, inbentarioa eta bertako jardun maila.
- \* Hirigunea –arreta berezia jarriko zaio biztanleriari, ekipamenduei, espazio-esparruei, aparkalekuei eta industriari–.
- \* Orotariko azpiegiturak (bideak eta trenbidea, energia elektrikoa, saneamendua, ura, gasa eta telefonia).

##### **04.02.- Plangintzako irizpideak, helburuak eta irtenbideak (Aukerak + Aurrerapena)**

Arloko informazioa eta aurre-diagnostikoak bildu ondoren, eta AMIA azterketa orokorra egin ostean, honako ondorioetan laburbildu ziren lortutako emaitzak:



## ZARAUZKO UDALA

- \* Zarautzek haren hazkundearen hobekuntza kualitatiboaren alde egin behar du, hobekuntza kuantitatiboaren alde baino gehiago.
- \* Udalerria banantzen duten oztopo horizontalak apurtzen saiatu beharko da, bai lurperatzeen bidez, bai pasabide berrien bidez...
- \* Funtsezkoa da saihezbide berria eraikitzea, udalerriko bizi-kalitatea hobetuko bada.
- \* Hiri-bilbearen barruan agertzen diren industria-zonak birmoldatzea eta ekonomia-jarduera handi oro A-8 autobidearen hegoaldera lekualdatzea komeni da.
- \* Behar-beharrezkoa da etxebizitza babestuen eskaintza handia sortzea, gazteek udalerrian jarrai dezaten.
- \* Asti errekek eta haren inguruneak urarekin lotzen den ingurumen-kalitateko eremu interesgarria sor dezakete.
- \* Aisialdirako, hirugarren sektorerako edo antzeko jardueretarako eskaintzak izango dituen ekipamendua sortzea interesgarria izan daiteke, Donostiako eskaintzaren osagarri gisa.
- \* Datozen 10-12 urteetarako kalkulatzen den hazkundea 29.000 biztanle ingurukoa izan daiteke.
- \* Oso interesgarria izan daiteke ekonomia-jardueren zati bat hirugarren sektorekoa izatea.
- \* Oso garrantzitsua da hirigune historikoaren tratamendua eta egin beharreko birgaitzea.

Azterketa fasean, arauen proiektua egituratu beharko luketen eta beste hiri-eredu bat eraiki beharko luketen sei funtsezko puntu identifikatu ziren. Sei puntu horietako bakoitzerako hiru jardun-aukera ezarri ziren. Sei giltzarri horien eta dagozkien hiru aukeren konbinazioaren emaitza gisa, aplikatu daitezkeen konbinazio adina aukera ematen dituen matrizea ondorioztatu zen.

Konbinazio horien guztien arteko hiru hautatu ziren. Funtsezko puntu edo giltzarri bakoitzerako aukera bakarra hautatu zen, baina hiru aukera horietako bakoitzean konbinazioak desberdinak ziren. Aukera horietako bakoitza eredu bihurtu eta marraztu zen, betiere hipotesi bakoitza aztertzearen eta konbinaziorik egokiena finkatzearen. Etorkizunerako hiru agertoki ziren. Azkenik, Zarautzerako ustez etorkizunik onena ekarriko zuen aukeraren aldeko hauta egin zen, eta Ereduzko agertokia deitu zitzaion. Horrenbestez, Eredu horretan oinarrituta egituratu behar zen Zarauzko Arau Subsidiarioen proiektua.

2002ko abuztuan aurkeztu zitzaizkion Udalbatzari dokumentuaren lehen edukiak, eta ordura arte egindako lanen berri eman zen. Lehen aurkezpen horren ondoren, hainbat bilera egin ziren hasierako proposamena hobetzeko, zuzentzeko eta aldatzeko. Aurrerapenaren azken dokumentua 2003ko martxoan eman zen, eta, 2003ko maiatzaren 28ko Alkatetzaren erabakiaren ondoren, jendaurrean egon zen hiru hilabetetik gora, 2003ko ekainaren 11tik irailaren 30era bitartean. Hauek izan ziren aukera- eta aurrerapen-dokumentu horren proposamenak:

### Funtsezko proposamenak

- \* Trenbidea gaur egun hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoru osoan zehar lurperatzea.



## ZARAUZKO UDALA

- \* Nafarroa kaleko trafikoa arintzea, saihebidia eraikitakoan.
- \* Salberdin eta Hegoalde industria-eremuak bizitegi-eremu gisa birmoldatzea, eta bertan dagoen salgune handia mantentzea (Eroskiren hipermerkatua).
- \* Balentzegi zonan bizitegi-erabilerako lurzoru urbanizagarriko esparru bat sortzea, babes ofizialeko etxebizitzak garatzeko.
- \* Biztanleria gehitzea, 2.170 etxebizitza baino gehiago eraikitzeari esker.
- \* Artiko zonan hirugarren sektoreko jarduerak erakarriko dituen ekonomia-jardueretarako esparru sinbolikoa sortzea.
- \* Birmoldatutako eremuetan eta Tejeria esparruan hirugarren sektorea bateragarri egitea.

### Jardun osagarriak

- \* Errotaberri-Abendaño industria-ehuna Munantxon egin beharreko beste poligono batekin osatzea (ZHAPOren Astazubi esparrua).
- \* Barruko azpiegitura-konexioak hobetzea (etorkizuneko saihebidetarako lotura-nodoak).
- \* Etorkizuneko Balentzegi poligonoarekiko lotura hobetzea.

Aurrerapeneko dokumentua jendaurrean izan zen epean, 38 iradokizun-idatzi aurkeztu zituzten partikularrek eta hainbat elkartek. Talde idazleak iradokizun horiek guztiak aztertu zituen, eta zegokien txostena egin zuen (2003ko azaroa).

### **04.03.- Etxebizitza Babestuko bizitegi-garapena kokatzeko berariazko azterlana.**

Etxebizitza babestuen arloko nolabaiteko sentikortasuna hauteman zenez gero, eta idazleek eta udal-teknikariek gai horrekiko kezka zuten gero, Zarauzko udalerrian etxebizitza babestuko bizitegi-garapena kokatzeko aukerarik onenari buruzko azterlana idaztea proposatu zen. Aurrerapen dokumentuan Balentzegi deritzan zonan kokatzeko aukera planteatu zen; alabaina, Aurrerapen dokumentua jendaurrean jarri ondoren, garapen hori Astiko errekararen inguruan egiteko aukera aurreikusi zen, batez ere Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren proposamenak ezagutu ondoren –2003ko urtarrilaren 14ko Diputatuen Kontseiluak onartu zuen hasiera batean Lurraldearen Zatiko Plan hori–. Txosten horren ondorioak 2004ko apirilean aurkeztu ziren, eta Astiko aukeraren alde egin zen.

### **04.04.- Arau Subsidiarioak berraztertzearen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa**

Etxebizitza babesturako esparrua non kokatu finkatzeko azterlanarekin batera, eta ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioaren prozedura arautzen duen uztailaren 22ko 183/2003 Dekretua indarrean jartzearen ondorioz, Arau Subsidiarioak berraztertzearen planaren ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlana esleitu zitzaion GRAMA SAri. Azterlana 2004ko uztailaren aurkeztu zen eta hilabete horretan bertan igorri zitzaion Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Iraunkorrerako Departamentuari. Azterlan horrekin batera Aurrerapenaren dokumentua eta Asti eta Balentzegi arteko aukeren azterlana ere igorri zitzaizkion Departamentu horri, ingurumen-inpaktuari buruzko aurreiazko txostena egin zezan.



Ingurumen-inpaktuari buruzko aurretzeko txostena ez zen 2005eko maiatzera arte jaulki (maiatzaren 16ko Garapen Iraunkorrerako Departamentuko diputatuaren Foru Agindua). Besteak beste, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko azterlanaren zenbait alderdi zuzentzeko eta aldatzeko premia ezarri zen. Horretarako, testu bategina aurkeztu zen 2005eko abuztuan. Testu bategina, espedientearen gainerakoarekin batera, jendaurrean jarri zen Arau Subsidiarioak berraztertze dokumentua hasiera batean onartu ostean.

Ingurumen-inpaktuaren aurretzeko txostena betetzearen justifikazioa, berriz, berriazko memoria justifikatzailean zehaztu da (ZHAPoren 2. dokumentua).

#### **04.05.- Arau Subsidiarioak berraztertzearen etorkizuneko dokumenturako onartutako irizpide, helburu eta irtenbide orokorren onarpena**

2004ko apirilaren eta uztailaren artean hainbat lan-bilera egin zen Arau Subsidiarioak berraztertzearen etorkizuneko dokumentuaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorren inguruan jarrerak finkatzeko. Guztira bost bilera egin ziren, eta udalbatzako talde politiko guztietako zinegotziak, udal-teknikariak eta talde idazleko teknikariak bertaratu ziren.

2004ko irailaren 29an, Udal Osoko Bilkurak Arau Subsidiarioak berraztertze dokumentuaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak onartu zituen. Erabakiak, beraz, laburbilduta jaso zuen apirila eta uztaila artean egin ziren bileretan onartutako proposamenen edukia. Bide batez, jendaurreko aldiaren egin ziren iradokizunei eman zien erantzuna.

Ondoren transkribatzen dira onartutako jarraibideak:

1.- **TRENBIDEA.** *Gaur egun hiri-lurzoruz bezala sailkatuta dagoen trazaduran lurperatze osoa, eta bidea bikoiztearekin bateragarria. Trenbideak gaur egun duen trazadurarekin jarraitzea proposatu da, egiten ari diren azterketa teknikoaren emaitzen zain. Kudeaketa bideragarriagoa izan dadin, gaur egungo 19. zonan –Trenbidea- sartutako lurperatzearen onura izango duten hiri-birmoldaketako eremuetara lotzea proposatu da.*

2.- **NAFARROA KALEA.** *Mugikortasun Iraunkorraren Planaren emaitzak kontuan hartuko duen trafiko-arintzea.*

3.- **N-634 ERREPIDEKO SAIHESBIDEA.**

*\* Ekialdeko sarbidea: Alaietxe biribilgunearen irtenbidea proposatu da. Dena den, begi- eta ingurumen-inpaktua murrizteko ahaleginak egingo dira.*

*\* Mendebaldeko sarbidea: Untzaingo biribilgunearen irtenbidea baztertu da eta Kosta irtenbidea proposatu da. Horixe da Foru Aldundia aztertzen ari den alternatibetako bat.*

*\* N-634-ko estugunea. Santa Ana edo Santa Barbarako tunelaren irtenbidea proposatu da, baina irteera Parrokiako eliza eta Narros jauregiko zonatik ahalik eta gehiena urrunduz eta Allepunta eta Arroza Zabala artean dagoen zonan kokatuz.. Proposamenaren arrazoiak nagusiki honako hauek dira: inguru horrek arkeologia, arkitektura eta historia aldetik interesa duela eta, bestetik, Mutxio hiri-parkea eta moilaren ingurua hiri-sarean sartzeko aukera dagoela.*



#### 4.- HIRI BIRMOLDAKETARAKO EREMUAK.

**a) Salberdin eta Hegoalde. Jarduera banatua** orain dagoen azalera komertzial handiaren erabilerari (Eroskiko zona) eutsiz eta ondoko jarraibideekin:

\* **Industriatik bizitegi-lurzorura birkalifikatzea**, jarduketa-eremuan bertan sartuz gaur egun 19. zonan –Trenbidea- (bi kasuetan) eta 5. zonan –Santa Klara- (Salberdin) dauden lur batzuk.

\* **Hektareako 100 bat etxebizitza-dentsitateak.**

\* Arau Subsidiarioen zehaztapenak **Plan Berezien** bitartez garatzea. Zona bakoitzerako hirigintza-fitxek ordenazio-proposamen orientagarri bat jaso beharko dute. Bertan, helburu nagusiak, oinarritzko parametroak eta Plan Bereziek garatu eta zehaztu beharreko gutxienezko jarraibideak (urbanizazioaren elementu orokorrak edo oinarritzkoak, erabilerak, etxebizitza babestuko estandarra, aprobetxamenduak, baldintzak eta eraikuntzaren tipologia...) zehaztu beharko dira.

\* Talde egileak aztertuko du zona bakoitzean exekuzio-unitate bat edo gehiago ezartzea komeni den.

\* Etxebizitza babestuen kopurua gaur egun indarrean dagoen gutxieneko estandarra (% 20) baino handiagoa.

Lur alternatiboak bilatzea, dauden jarduera ekonomikoek Zarautzen kokatuta jarraitzerik izan dezaten.

\* **Salberdin zonan kultur ekipamendu publiko** baten aurreikuspena sartuko da.

**b) Salbide Zaharra:** Beharrezkotzat jo da zona honen hiri-berrikuntza, baina lehentasunezko jarduketa edo jarduketa estrategikoren izaera eman gabe. Kudeaketa-sistema pribatua, ondoko zehaztapenekin:

\* Gaur egungo 12-1 eta 12-2 areek exekuzio-zona edo unitate independenteak bezala jarraituko dute.

\* Talde egileak 12-1 arearako proposamen bat aztertuko du, eraikuntza berria 29. sektorearen –Salbide- aldameneko etxebizitzaren blokearekin integratzearen.

\* 12-2 areako eraikuntza-aukerak oro har aztertuko dira, Langako plazako 1etik 6ra bitarteko etxeetara mugatu gabe.

**c) Zelai Ondo:** Ez da beharrezkotzat jo hiri-berrikuntzarako jarduketarik. Jarduketa zehatzak aurreikusi dira: etxeak eraberritze edo birgaitzeko, irisgarritasuna hobetzeko, eta abarrerako, berdintasuneko irizpideak erabiliz.

5.- BIZITEGIRAKO EREMU BERRIA, HERRI-BABESEKO ETXEBIZITZAK SUSTATZEKO. Asti eta Balentzegi zonen arteko konparaziozko azterketa teknikoan oinarrituta, **Asti zona** hautatzea. Bertan, bizitegirako lurzoru-eremu bat sortuko da: etxebizitza babestuen kopurua gaur egun indarrean dagoen gutxieneko estandarra (%65) baino handiagoa izango duena.

6.- ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA. 2.170tik gorako etxebizitza berrien kopurua justifikatutzat jo da.

7.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO EREMUAK -Hirugarren sektorea eta industrial-Abendañoko industria- sektorea finkatzeaz gain, ondorengo proposamenak egin dira:

**a) Errotaberri.** Arau Subsidiarioen aldaketa zehatzaren espedientea jarraitzea. Izapide horren ondorioz erabakitzen dena, berrikusteko dokumentuari erantsiko zaio.

**b) Artiko.** Jatorrizko toponimia berreskuratzearen, aurrerantzean **IRITA** izena izango du. Zona autopistaren ondoan kokatuta dagoenez gero, **hirugarren sektoreari lotutako jarduera**



## ZARAUZKO UDALA

**ekonomiko estrategikoak garatzeko aukerako lurzoru bezala mantentzea, honako jarraibideekin:**

\* Berrikusteko dokumentuaren hirigintza-fitxak berriz definituko ditu aprobetxamenduak eta erabilerak.. Azken hauek gehiago murriztu eta zehaztu beharko dira, interes gabeko jarduera ekonomikoen ezarpena saihesteko; baina, era berean, nahiko irekiak izan beharko dute Zarauzko garapen ekonomikoaren mesederako izan daitezkeen ekimenei ateak ez ixteko.

**c) Tejeria.** Geroko saihebidetaren ondoan jarduera ekonomikoetarako eremu bat sortuko da.

**d) Hegoalde.** Egungo Eroskiko zonan azalera komertzial handiko jarduera mantenduko da.

**e) Munantxo.** Berrikusteko dokumentuak lurzoru-erreserba ezarriko du, etorkizunean jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren sustapen publikoa egiteko. Lurzoruaren geroko premien zenbatzea egingo da, erreserba mugatzeko oinarri izango dena.

### 8.- BURUTU GABEKO HIRI-LURZORU EREMUAK.

**a) Talaimendi.** Arau Subsidiarioen aldaketa zehatzaren espedientea jarraitzea. Izapide horren ondorioz erabakitzen dena, berrikusteko dokumentuari erantsiko zaio.

**b) Eguzki Izarra.** Berrikusteko espedientean aztertuko da bere etorkizuna. Talde egileak zonarako proposamen espezifiko bat egingo du.

### 9.- AZPIEGITURAK ETA EKIPAMENDUAK.

\* Ur Kontsortzioari galdetuko zaio, hornidura- eta saneamendu-azpiegiturei dagokienez etorkizunerako premiak ezagutzeko.

\* Vista Alegre eta Mutxio parkeak eta itsasertzeko pasealekua espazio libreetako sistema orokor bezala mantendu dira.. Mutxio parkea handitzeko aukera aztertuko da, Getaria aldera dagoen itsasertz-zerrendako lurrak sartuz.

\* Ez da beharrezkotzat jo epe ertainera Astiko kirolgunea eta Hilerria handitzea.

\* Salbiden Osasun Publikoko Zentro berriaren proposamena jaso beharko da (Plan Partziala aldatzeko espedientea). Bestetik, Lizardi institutuaren ondoan dagoen oraingo anbulatorioaren partzelari hezkuntza-erabileraren kalifikazioa emateko aukera aztertzea.

\* Orokietari Herri Eskola handitzeko proposamena jaso beharko da (Plan Bereziaren espedientea)

\* Kale Nagusiko 29ko eraikinari (Etxezabala) eta Merkatuko goiko solairuari ekipamendu administratiboko erabilera (udaletxea handitzeko).

\* Talde egileak berriro definitu edo aztertu beharreko beste ekipamendu batzuk:

- Kasu batzuetan eraikuntzako aukerak malgutuko duen araubideren bat aurreikustea, birmoldatze eta handitze txikiak egin ahal izateko (Monte Albertia, institutua, suhiltzaile-etxea, obretako udal brigada, Antoniano.....).

- Santa Marina 2. Asistentzia-ekipamendu bezala azaltzen da.. Irabazi asmorik gabeko elkarte batzuek (DYA, Pagoeta Elkarte...) erabiltzen dute.

- Parrokiako Kanpandorrea. Bertan udal kudeaketa duen museo bat dago.

- Santa Ana ikastetxe ohia.

- Egungo 6-2 arean lurpeko aparkalekuaren aurreikuspena mantentzea komeni den ala ez aztertzea.

- Egungo 7-1 arean erdisotoko ekipamendua jasotzea.

- Vista Alegreko eskolaurre ohia. Eskola-ekipamendu bezala azaltzen da. Denbora asko da ez dela horretarako erabiltzen.

- La Salle eta Ikastola. Helburu eta irtenbide orokorretako fasean aurkeztutako iradokizunak aztertzea.



## ZARAUZKO UDALA

- Lanpardo 1. Oso egoera txarrean. Eraikina ordezkatzeko araubideren bat aurreikustea, hobe ba baitirudi eraikin berria egitea dagoena zaharberritzea baino.
- Urdaneta 12. Asistentzia-ekipamendu bezala azaltzen da, baina hezkuntza-erabilera du (Berritzegunea).
- Ebro Etxea. Irabazi asmorik gabeko elkarte batzuek erabiltzen dute.
- Ertzaintzako komisaria. Handitzeko planteatu dituzten premiak aztertu eta, hala badagokio, jasotzea.
- Egungo Karmelitak zonan ekipamendurako orubeak. Bi orube horietan izan litezkeen erabilerak aztertzea, batez ere handiena (18-9) etxebizitza babestuak sustatzera erabiltzeko aukera.
- Salbideko E-1 partzelan ekipamendu publiko sozialerako orubea (udal jabetzako garaje-zonaren gaineko orubea).. Izan litekeen erabilera aztertzea.
- Abendañon Garbiguneko eta Urola Kosta Udal Elkartearen egoitzako area jasotzea.
- Abendañon ekipamendu komertzialerako partzelaren erabilera.

10.- **MONUMENTU MULTZOA.** Zarauzko herriko **Monumentu Multzoaren** mugaketa jasoko duen zona espezifiko bat eratuko da (305/94 Dekretua, uztailaren 12koa). Zona hori Plan Berezi baten xede izango da eta bertan, eraikin eta orube bakoitzeko esku-hartze eraikitzaileak eta erabilerak zehatz-mehatz arautuko dira. Helburu eta irtenbide orokorretako fasean egungo 1-14 arearako aurkeztu zen iradokizuna aztertuko da, bai eta soto-solairuak bakar batera murriztea teknikoki komenigarria den ala ez.

11.- **FINKATUTAKO HIRI EREMUAK.** Finkatutako hiri-zona eremu edo zona desberdinetan taldekatuko da, nagusi duen kalifikazio espezifikoaren arabera (bizitegirako intentsioa edo dentsitate gutxikoa, industrial, zerbitzuetarako, jarduera ekonomikoetarako...), gaur egungo zonifikazioari lotu gabe, eta sortu beharko diren barne erreformako eremuei kalterik egin gabe. Zona berriek ordenantza zehatzak izango dituzte: erabilerak, eraikinak ordezkatzeko araubidea, bizigarritasun baldintzak, segurtasuna, estetika, eta abar arautzeko. Kontuan hartuko dira **ustezko arkeologiako zona bezala izendatuta dauden lurzorua** eta horietan bete beharreko legezko araubidea zehaztuko da.

**Bizitegi-zonei** dagokienez, talde egileak bereziki ondoko kontuak aztertuko ditu:

- \* **Beheko solairuetan eta teilatupeetan aparteko etxebizitza erabilerarako** aukera eta, hala badagokio, onartu ahal izango diren eremuak eta horretarako baldintzak.
- \* **Hasiera batean, ez da eraikin bakoitzeko etxebizitza-kopuru mugaturik finkatuko**, indarrean dauden Arau Subsidiarioek egungo zona gehienetan jasotzen duten bezala. Ordenantzek **etxebizitzak banandu eta azpizatzeko baldintzak** finkatuko dituzte, ondoriozko etxebizitzek gutxienezko azalera izan eta bizigarritasun-, segurtasun- eta irisgarritasun-baldintzak bete beharko dituztela oinarri hartuta.
- \* Trafiko, zamalanak, zaratak eta bestelako arazorik sor ditzaketen **erabilera jakin batzuk** (saltoki handiak, ostalaritza...) **ezartzeko mugapenak edo baldintzak**. Mugapenak, aipatutako erabilerak ezartzearen ondorioz sortutako eragozpenak gutxitu edo saihestera zuzenduko dira.
- \* Igogailurik ez duten eta bolumen eraikian jartzeko arazoak dituzten **etxebizitza-eraikinetako irisgarritasuna**. Igogailuak kanpoaldean jartzeko aukera, baita zati batean lurzoru publikoak okupatuta ere. Baimen-mota hori emateko baldintzak arautzea.
- \* Egungo Mendilauta eta Karmelitak zonetako eraikinei eta partzelei buruzko azterketa zehatza, justifika daitezken handitze txikiak egiteko edo azalera eraikigarria gehitzeko.
- \* Teilatupeko espazioen aprobetxamenduak neurtzea. Atikoak eta goiko solairuetan bizitzeko egoki diren bestelako elementuak arautzea.
- \* Eraikiezineko lurzoru libre pribatuaren araubidea, bai eta titulartasun pribatua eta erabilera publikoa duten arkupe eta lurzoruena ere.





**Industriguneetan edo/eta jarduera ekonomikoetako zonetan, ondoko hau aztertuko da zehatz-mehatz:**

- \* *Lurzoru horietan onar litezken erabilera ez-industrialak.*
- \* *Gutxieneko zatiketak jabetza horizontalean.*
- \* *Gutxieneko altuera libreak eta solairuarteak egiteko aukera.*

12.- **ARKITEKTURA ALDETIK INTERESA DUEN ONDAREAREN KATALOGOA.** *Aurrelaburpenean aurkeztutako proposamena oinarritzat hartuta, 1988ko Arau Subsidiarioetan katalogatutako eraikinen zerrenda eta indarrean dagoen katalogoan daudenak konparatu ostean, berrikusteko dokumentuan sartu beharreko katalogoaren proposamen arrazoitua aurkeztuko da. Katalogoan sartutako eraikin bakoitzaren araubidea eta babes-maila finkatuko dira, baina Monumentu Multzorako ezarritako kategoriak (305/94 Dekretua) ez zaizkie haren esparrutik kanpo dauden eraikinei emango.*

13.- **LURZORU URBANIZAEZINA.** *Aurrelaburpen-dokumentuko irizpideak eta irtenbide orokorrak onartu dira. Ondokoa aztertuko da zehatz-mehatz:*

- \* *Urteta auzoa landa-nukleo posible bezala, eta familia bakarreko edo bi bizitzako etxeak eraikitzeo aukerak.*
- \* *Ondorengo erabilerak eta eraikuntzak izan ditzaketan zonak:*
  - *Zerbitzuetako azpiegiturak (eraldakuntzako estazioak, araztegiak, aparkalekuak...).*
  - *Nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapenaren osagarriak izan daitezkeen bigarren eta hirugarren sektoreko erabileren araubidea (nekazalturismoak, jolas jarduerak...).*
  - *Gizarte-interesa duten hirugarren sektoreko erabilerak (ostalaritza –jateak, sagardotegiak-, aterpetxeak, kanpinak.....).*
  - *Landa-gunean kokatuta egon arren nekazaritza eta abelazkuntzako ustiapenari lotu gabeko etxebizitzaren araubidea (ordezteko, azalera eraikia gehitzeo.... aukera).*

#### **04.06.- Hasiera batean onartutako Arau Subsidiarioak Berraztertzeo dokumentua**

2004ko irailaz geroztik Arau Subsidiarioen hasierako onespenerako dokumentua idazteko lanei ekin zitzairen.

Hasierako onespenerako dokumentua 2005eko ekainean aurkeztu zen. Aditza eman den bezalaxe, pixka bat lehenago, 2005eko maiatzaren 16an, onartu zen 2004ko uztailan eskatu zen ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena. Aurretiazko txosten horrez gain, berraztertzearen espedientearen inguruan hainbat administrazio publikori egindako kontsulten erantzunak ere gaineratu zitzaizkion espedienteari. Honako administrazio publikoen erantzunak ziren: Ingurumen Ministerioaren Kosta Mugapen sailarena; Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako Departamentuarena; Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailarena eta Kultura Sailarena; Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearena... Hori dela eta, Arau Subsidiarioak berraztertzeo dokumentuan zein ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanean hainbat zuzenketa egin behar izan zen.

2005eko uztailaren 27an lortu zuen hasierako onspena, baina baldintza batekin, jendurrean jarri aurretik sartu behar ziren Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen arloko udal-zerbitzuko teknikariek uztailaren 15eko txostenean adierazitako zuzenketa.

2005eko abuztuan aurkeztu zen ingurumen-inpaktuari buruzko azterlan zuzendua, eta 2005eko irailean hasierako onspenerako dokumentu zuzendua. Ondoren, espedientea jendurrean jarri zen, eta zenbait arloko txosten eskatu ziren. Jendurreko aldia 3 hilabete ingurukoa izan zen (2005eko



urritik 2006ko urtarrilera bitartean). Aldi horretan, guztira 137 iradokizun- eta alegazio-idatzi aurkeztu zen, Udaleko 4 talde politikok aurkeztutakoak barne.

Eskatutako arloko txostenei dagokienez, Ingurumen Ministerioko Kosta Zuzendaritza Nagusiaren erantzun ofiziala jaso zen (2005eko azaroaren 22koa), baita Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretarako Departamentuarena ere (2005eko azaroaren 28koa). Aitzitik, Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Sailak ez zuen txostenik igorri. Aurrekoez gain, hasierako onespeneko dokumentuan jasotzen den eraikuntza babesteko erregimenari buruzko Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuaren txostena ere jaso zen (2005eko azaroaren 25koa).

Aurreko txostenen edukietatik, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretarako Departamentuaren proposamena da esanguratsuen. Txosten horretan proposatu zen Arau Subsidiarioak berraztertze dokumentua ez onartzea Tejeriako esparruari dagokionean (lurzoru urbanizagarria), bertan planteatzen zenak autobidean eta etorkizuneko saihebidetan izan zitezkeen eraginengatik.

Talde idazleak 2006ko apirilean aurkeztu zuen alegazioen txostena.

2006ko maiatzean, lau lan-bilera egin ziren, eta bertan udalbatzako talde politiko guztietako zinegotziak, udal-teknikariak eta talde idazleko teknikariak izan ziren. Bilera horietan, jasotako alegazioen, txostenen eta iradokizunen inguruko jarrerak finkatu nahi ziren, eta dokumentuan egin behar ziren aldaketak zehaztu nahi ziren, dokumentua behin behineko onartzeko.

#### ***04.07.- Berraztertzen ari den plangintza Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berrira egokitzea***

2006ko ekainean Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Lege berria onartu zen. Udalak bi aukera zituen: bata, Arau Subsidiarioak berraztertze proiektua aurreko legeriaren arabera bideratzen jarraitzea, edo, bestea, proiektua lege berrira egokitzea. Aukerarik onenari buruz eztabaidatu ondoren, 2006ko irailaren 27ko Udal Osoko Bilkuran honakoa erabaki zen:

***Lehena.-*** Arau Subsidiarioen edukia eta zehaztapenak 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, EAE-ko lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, ezarritakoari egokitzea, beronen bigarren xedapen iragankorrean xedatutakoaren arabera.

***Bigarrena.-*** Hasieran onetsitako dokumentuari egindako alegazioei eta proposamenei erantzuna ematea akordio honi erantsita doan testuaren arabera. Eranskinean, alegazioei buruz izan diren eztabaidetan gehiengoz hartutako konklusioak eta erabakiak jaso dira.

***Hirugarrena.-*** Hiri antolatzeko plan orokorreko dokumentua egitea planeamendu orokorraren berrikuspenerako espedientea jarraitzeko. Hasieran onetsitako Arau Subsidiarioen dokumentuarekin alderatuta, ondorengo irizpideetan oinarritutako aldaketak sartuko dira:

- a) Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko lege berriari egokitzea.
- b) Interesdunek aurkeztu eta guztiz edo zati batean onartuak izan diren alegazioen ondoriozko zehaztapenak sartzea.
- c) Udalbatzan ordezkariak duten talde politikoek egin eta onartuak izan diren proposamenak sartzea.



## ZARAUZKO UDALA

- d) *Espedientean jaso diren txosten sektorialak betetzea.*
- e) *Dokumentuan antzeman diren akatsak zuzendu eta hobekuntzak egitea.*
- f) *Santa Ana eskola zaharraren partzelaren inguruan bizitegi-erabilerarako hirigintzako area bat aurreikustea, erantsitako dokumentuaren azken atalean jaso diren oinarrizko parametroak izango dituen.*

**Laugarrena.**- Akordio hau Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara emango da eta, halaber, espedientean alegazioak aurkeztu zituzten interesdunei jakinaraziko zaie.

Alegazioei emandako erantzunei dagokienez, ondoren laburbilduz transkribatzen dira alegatutako gaien inguruko ondorioak:

### N-634KO SAIHESBIDEA ETA TRENBIDEA

1.- *Hasiera batean, N-634 saihesbiderako hasierako dokumentuan irudikatutako trazatua mantenduko da; Foru Aldundiak saihesbidearen behin betiko trazatua erabaki artean.*

*Trenbidea lurperatzeko proposamena mantentzea, bai eta hasieran onetsitako dokumentuak irudikatutako trazatu bera ere. Dokumentuan lurperatuta irudikatzen den trenbide-zatia baino zati luzeago joango da lurperatuta azkenik; Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko Batzorde Informatzaileak 2006ko maiatzaren 15ean onartutako ebazpenaren harira, Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Departamentuari aurkeztutako hobekuntza-proposamenekin bat etorrira. Laburtuta, honako proposamenak biltzen dira ebazpenean:*

*\* Udalaren mendebaldean trena lurpetik pasatzeko zatia luzatzea, gaur egun Bizkaia kaleko lurpeko pasabidea dagoen lekura arte; azkenean trena bidaiarientzat soilik edo bidaiari eta merkantzierentzat izan.. Hala, Santa Klarako ohiko pasabidea ez litzateke galduko (bideragarritasun-azterketan pantaila artean ixtea proposatzen zen), eta, bestalde, bideen konexioa eta oinezkoen pasaera mantenduko lirateke Bizkaia kalean.*

*\* Trazatuaren proiektuak beste bi geltoki ere aurreikustea, hasiera batean aurreikusten den geltoki nagusiaz gain: bat mendebaldean, Hirigune Zaharreko, Azken Portuko, Vista Alegreko eta Salbidekoei zerbitzua emateko; bestea ekialdean, Itxasmendi, Asti eta Irita auzoei zerbitzua emateko eta Inurritzako Biotoporako sarbidea izateko.*

*\* Zarataren kontrako pantaila babesleak jartzea, bai artifizialak bai landareez eginitakoak, trena ezin denean lurperatu etxebizitzak dauden lekuetan.*

3.- *Trenbidearen merkantzia-saihesbidea izan daitekeenaren trazatuaren behin-behineko irudikapen orientagarria egitea; betiere, Administrazio Autonomikoak hartuko duen behin betiko erabakiaren men.*

### EKIPAMENDU BERRIEN AURREIKUSPENA

*Bertan dauden ekipamenduak. Testu bategina idazterakoan, kasu bakoitzak gaur egun zein xede duen aztertuko da bai eta zein erabilera zehatz izan dezaketen ere. Araudi malgua ezarriko zaie, ekipamendurako erabilera generikoaren barruan aldatetako egiteko erraztasuna egon dadin, momentuko beharretara egokitze.*



## ZARAUZKO UDALA

Ekipamenduko partzela berriak. Urbanizagarri sailkatutako lurretan ezinbestean jaso beharrekoek gain, ekipamendurako lurak ere aurreikusiko dira (baita ikaskuntzarako ere) etxebizitzetarako antolaketa-eremu lotu handietan (Salberdin eta Hegoalde).

### IBAI IBILGUAK

1.- Planoetan zehaztasun gehiagoz jasotzea haiei buruz nahiko informazio kartografiko dugun ibilguak.

2.- Salberdin eta Hegoalde eremuetan Igerain ubidea oneratzeko, kontserbatzeko eta hobetzeko zehaztapenak jasotzea.

### ORDENANTZA OROKORRAK. ERAIKUNTZA, URBANIZAZIOA, ERABILERAK ETA ARKITEKTURA ONDAREAREN BABESA

#### 1.- Etxebizitza-banaketak eta etxebizitza-erabilerak behe solairuetan eta teilatupeetan.

\* Plan Bereziaren men uztea Hirigune Zaharrear egitea gerta daitezkeen etxebizitza-banaketan eta behe solairu eta teilatupeetako etxebizitza-erabileren erregulazioa.

Arau orokorrez, banaketak egiteko baimenik ez ematea 1988ko planeamendu orokorraren garapenean zein horri gerora egin zaizkion aldaketen garapenean eginiko eraikinetan. Teilatuean etxebizitza independentea egitea ere ez da baimenduko; Hirigune Zaharrerako finka daitekeena kanpo utzita.

\* Gainerako eraikinetan, baimena emango da banaketak egiteko bereziki adierazten diren eremuetan zein eraikinak osorik aldatu eta etxebizitza gehiago ateratzeko. Honako hau izango da irizpide orokorra banaketak baimentzeko: ondoriozko etxebizitzaren batez besteko azalera erabilgarria 75 m<sup>2</sup> ingurukoa izatea (hegada-espazioak eta teilatupeko solairutako etxebizitzarako espazioak kenduta) eta ordenantza orokorrek ezartzen dituzten bizigarritasun- eta kalitate-baldintzak betetzea. Ez dira gutxieneko irisgarritasun-baldintzak izango ez dituzten azpibanaketak onartuko eraikinetan. Azalera erabilgarri minimoa gutxitu ahal izango da kasu batzuetan, hain zuzen, aldi berean igogailua jartzen ari badira lehenengo aldiz.

\* Bizitoki-gunetan, eraikin guztiaren erabilera aldatu eta etxebizitzak sortu nahi diren kasuak, kasuan kasu arautuko dira, eta antolamendu xehakatu finkatuta da zenbat etxebizitza egin daitezkeen gehienez.

\* Etxabeen erabilera aldatu eta etxebizitzarako erabiltzeko aukera planeamendu orokorraren garapenaren ordenantza espezifiko baten men geratuko da.

#### 2.- Kalitate-baldintzak, solairuak, hegadak eta eraikuntzaren bestelako elementuak.

\* Malgutu egingo da orientazioa soilik iparraldera duten etxebizitzak egitea debekatzen duen baldintza, eta etxebizitza berrientzako antolamendu-irizpide orokor moduan mantenduko da.

\* Ordenantzetan ingurumen, energia-efizientzia, iraunkortasun eta beste abarri buruzko oinarritzko xedapenak sartuko dira, eta, orokorrean, hasieran onetsitako dokumentuko ordenantzak berrikusiko dira, gerora ordenantza espezifiko bidez bestelako garapena izan badezakete ere.

\* Aztertuko da egoki ote den arkupe eta karrerapeak jartzeko obligazioari buruzko xedapenak sartzea lotutako eta zehaztutako antolamendu-eremuetako fitxetan.



3.- Azpiegitura eta urbanizazio-elementuen baldintzak.

\* Gauzatzeko modukoak diren oinarritzko proposamen teknikoak ordenantza orokorretan sartzea, gerora ordenantza espezifikoek bidez garatzeko aukera baztertu gabe.

\* Etxebizitza-eraikinetan telefonia mugikorrek oinarri nahiz antenak jartzeko debekua irizpide orokor bihurtzea.

\* Telekomunikazio-sareak lurperatu beharra ezartzen duen irizpidea mantentzea, ez badira behar eta ezintasun tekniko justifikatua duten aparteko kasuak.

\* Lotutako antolamendu-eremuen fitxetan berdegune eta espazio libreen kontzentrazioari buruzko irizpideak sartzea.

4.- Arkitektura-ondarea babesteko katalogoa.

\* Hasieran onetsitako dokumentuko zerrenda berrikusiko da, Gipuzkoako Aldundiko Kultura Zuzendaritzak egindako gomendioak eta aurreko katalogoetako aurrekariak kontuan hartuta.

\* Villa Guadalupek (Matxitxako 2) katalogoan jarraituko du, eta Allemendi 2ko Sarakatua dorrea sartuko da, bai eta Araba 43ko industria-eraikina ere (kasu honetan, garapenerako plan bereziak aztertuko du eraikina katalogoan sartu ala ez, eta hala bada, zein babes-maila izango duen).

5.- Euskarazko testuaren kalitatea. HAPOaren testuategina idaztean testua berrikusi egingo da kalitatea hobetzeko.

LURZORU URBANIZAEZINA.

1.- Mantentzea hasieran onetsitako dokumentuak Munantxo eremuan lurzoru urbanizaezinean erreserba egiteko zioen proposamena, gerora lurrok jardura ekonomikoetarako sustatzeko.

2.- Mantentzea, termino orokorretan, hasieran onetsitako dokumentuak urbanizaezin sailkatutako lurren sailkapena eta kategoria, aukera utzita HAPO dokumentua egitean zenbait xedapen berrikusteko. Bereziki, zehaztu beharko da zein betekizun bete beharko diren partzelak banatzeko, zein izango diren azalera minimoak nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotutako eraikinak eta etxebizitzak egin ahal izateko, eta zein erregimen aplikatuko zaien gaur egun ustiapenen bati lotuta ez dauden eraikinei.

IRITA

1.- Irita nagusiki izaera bereziko jardura ekonomikoko erabilerako eremu berrestea (hain zuzen, erabilera tertziarioko eta goi-teknologiako erabilera industrialerako eremu).

2.- Hasieran onetsitako dokumentuko aurreikuspenak ideien lehiaketan irabazle izandako proiektuko proposamenen arabera egokitzea, egitura-antolamenduaren mailan jasotzea eta antolamendu xehekatua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren menlagatzea.



## ZARAUZKO UDALA

3.- Eremuko exekuzio-erregimena publikoa izango da, eta garapenerako planeamendu xehekatuak erabakiko jarduketa sistema konkretua: desjabetzea edo lankidetza.

### ALDE ZAHARRA

1.- Hirigune Zaharrerako Berritze Plan Berezia prestatzea eskatzen zuten aurreikuspenak mantentzea, halaber, planeamendu orokorrean sartuko diren ordenantzen (finkapenezkoak ia denak) behin-behinekotasuna ere mantentzea, hierarkikoki garapenerako planeamendu xehekatuak dionaren men geratuko baitira gerora.

2.- San Frantzisko zehaztutako antolaketa-eremua planeamendu orokorreko dokumentutik kentzea, eta horren antolamendua xehekatua finkatzea egitekoa den Hirigune Zaharra Berritzeko Plan Bereziaren men uztea (hain zuzen, Plan Bereziak eremu horri konponbidea eman beharko dio, Torre Luzeako parkearekin batera).

### SALBERDIN

1.- Salberdin nagusiki etxebizitza-erabilera izango duen hiri-birmoldaketarako eremu berrestea, hasieran onetsitako dokumentuan jasotako oinarrizko determinazioak izango dituela.

2.- Hasieran onetsitako dokumentuaren aurreikuspenak lurzoruaren lege berriaren aurreikuspenei egokitzea, bai eta honako hirigintza-parametroei ere:

\* Eraiki beharreko etxebizitzak: 800-820 inguru gehienez, eta, batez beste, 100 m<sup>2</sup> eraiki etxebizitza bakoitzeko.

\* Azalera eraikiaren portzentaje minimoa (%40) baino handiagoko estandarrak finkatzea etxebizitza babestuentzat; ahalik eta handienaK, eremuaren kudeaketaren bideragarritasun ekonomikoa kolokan jarri gabe.

\* Eremuaren mugak lehen bezala mantenduko dira, oro har: Santa Klarako bidea salbu, eta HAPO dokumentua prestatzen beharrezko ikusten diren doitze txikiak salbu.

\* Eremuaren exekuzio-erregimena publikoa izango da, eta garapenerako planeamendu xehekatuak zehaztuko du zein jarduketa-sistema erabiliko den zehazki: desjabetzea edo lankidetza.

\* Egiturazko ezinbesteko determinaziotzat hartuko dira ondorengoak: trenbidea lurperatuta lortuko diren espazio libreez gain parkea eta berdegune nahikoa zabalak sortzea; kultura- eta gizarte-ekipamendurako partzela jartzea, egitekoa den auditorioarentzat lain leku izango duena; eta Igerain ubidetik datorren ur-lastera oneratzea.

### HEGOALDE

1.- Hegoalde nagusiki etxebizitza-erabilera izango duen hiri-birmoldaketarako eremu berrestea, hasieran onetsitako dokumentuan jasotako oinarrizko determinazioak izango dituela.

2.- Hasieran onetsitako dokumentuaren aurreikuspenak lurzoruaren lege berriaren aurreikuspenei egokitzea, bai eta honako hirigintza-parametroei ere:



## ZARAUZKO UDALA

- \* Eraiki beharreko etxebizitzak: 1.200 inguru gehienez, eta, batez beste, 100 m2 eraiki etxebizitza bakoitzeko.*
- \* Azalera eraikiaren portzentaje minimoa (% 40) baino handiagoko estandarrak finkatzea etxebizitza babestuentzat; ahalik eta handienak, eremuaren kudeaketaren bideragarritasun ekonomikoa kolokan jarri gabe.*
- \* Eroski merkataritza-zentroyen lursailak lotutako antolaketa-eremuan sartuko dira. Plan Bereziak, besteak beste, partzela salbuetsi bat ordenatu beharko du, erabilera komertzialerako. Partzela horren neurriak eta eraikigarritasuna zehazteko, merkataritza-jardueraren lege sektorialak eta jarduera ekonomikoen LAPak ezarritako mugak hartuko dira kontuan*
- \* Eremuaren exekuzio-erregimena publikoa izango da, eta garapenerako planeamendu xehekatuak zehaztuko du zein jarduketa-sistema erabiliko den zehazki: desjabetzea edo lankidetzeta.*
- \* Egiturazko ezinbesteko determinazioak izango dira ondorengoak: lursailen erreserba minimoa egitea hornidura publikoentzat eta ekipamenduentzat eta Igerain ubidetik datorren ur-lastera oneratzeta, estalita geratu diren tarteak bistan utzita.*

### ASTI

*Asti lurzoru urbanizagarri sektorizatugabe sailkatzea, etxebizitzatarako izan daitekeena, eta eremu horretan udal-lurren erreserba sortzea. HAPO dokumentuak ezarriko ditu sektorizazio-irizpideak.*

### EGUZKI IZARRA ETA SALBATORE MITXELENA IKASTOLA

*Udala prest dago plan berezi baten bidez garatuko den egitura-antolamenduari buruzko proposamenen bat jasotzeko HAPOan, bai eta garapen-planeamenduaren beharrik gabe exekutatu litzatekeen antolamendu finalista xehekatua jasotzeko ere; betiere, lur-jabeek eta interesatuak aurkeztu beharreko hirigintza-hitzarmen batean oinarrituta. Hitzarmen horrek jarraibide hauek bete behar litzuzke:*

- 1.- Gaur egungo hezkuntza-ekipamendua handitu eta hobetzea, gaur egungo Eguzki Izarra ingurura eramanda, Inurritza errekaen bestaldera, eraikinetik tartea utzita eta Inurritza babesteko moduan.*
- 2.- Inurritza parkea handitu eta hobetzea, gaur egungo ikastolako partzelako lurak hartuta (eremuaren hirigintza-karga moduan laga eta urbanizatuko dira).*
- 3.- Gaur egungo ikastolako lurren mendebaldean etxebizitzak eraikitzea (72 gehienez). Etxebizitza horiek nahikoak izango dira ekonomikoki bideragarri izan dadin bai irakaskuntza-zentroa beste norabait eramatea, bai urbanizazio-kargei aurre egitea eta bai Eguzki Izarrako etxebizitzetan bizi direnei beste nonbait bizilekua ematea.*
- 4.- Udalaren titularitatekoak izango diren ekipamendurako lokalak lortzea eraikin berriaren behe-solairuetan, orain botako diren udal-lokalen ordainetan.*

### TEJERIA

*HAPO dokumentuan hiri-lurzoru finkatugabeko eremu bat sartuko da, aurreko Arau Subsidiarioek hiri-lur sailkatu zituzten lurak bilduko dituen, Tejeria zaharreko industri pabilioiaren inguruan.*



## ZARAUZKO UDALA

Hirigintza-helburua izango da, hortaz, egungo eraikinak berriro antolatzea. Antolaketa berri hori plan berezi batek zehaztuko du, N-634 errepidearen saihebidetaren trazatuaren proiektua behin betikoz onartu eta eremuak zeri eragingo dion zehatz-mehatz jakiten denean. Erabilera nagusiak industria-produkzioa eta tertziarioa izango dira; hain zuzen ere, lekuz aldatuko diren gaur egungo jarduera ekonomikoekin lotura izango dutenak. Egingo diren eraikinen tipologiari arreta berezia jarri beharko zaio, saihebidetaren aurre-aurrean geratuko baitira eraikinok.

### KORTAZAR

1.- Kortazar antolamendu finkatuko eremu berrestea, etxebizitza babestuetarako.

2.- HAPO dokumentua idaztean, Udal Osoko Bilkurak Arau Subsidiarioak zati batean onartzeko espedientearen, 2005eko azaroaren 30ean, onartutako irizpide eta irtenbide orokorrak hartuko dira kontuan; horrez gain, aztertuko da ze aukera dagoen partzela, edo partzelaren zati bat, hornikuntza komunitariorako jartzeko, bertan hornikuntza-bizitokiak egiteko.

### BESTE EREMU BATZUK ETA HIRILURRARI DAGOZKION GAIAK

1.- Gaur egungo ekipamenduak. Dokumentu batekin idazterakoan, kasu bakoitzak gaur egun zein xede duen aztertuko da, bai eta zein eraikuntza-aukera dituen, zer-nola gauza daitezkeen eta zehatz-mehatz zein erabilera izan ditzaketen. Araudi malgua ezartzeko ahaleginak egingo dira, ekipamendu-erabilera generikoaren barruan erabilera aldatzeko erraztasuna eman eta, hala, unean uneko beharrei erantzun ahal izateko.

2.- Mendilauta. Gaur egungo antolamendua finkatzeko irizpidea mantenduko da; antolamendua aldatzeko edo gaur egungo hirigintza-eraikigarritasunak aldatzeko aukera plan berezien men utziko da (nahikoa adierazgarri diren lur-eremuak hartuko dituzten plan berezien men, hain justu) interes publikoa zein pribatua bateratzeko. Nafarroa kalea 50eko eraikinaren kasua (erabilera bulegoetarako tertziarioratik etxebizitzatara pasatzea) espresuki arautuko da.

3.- San Ignazio. Gaur egungo antolamendua nahiz eraikigarritasuna eta lorategi-hiriaren fisionomia finkatzeko irizpidea mantenduko da.

4.- Salbide Zaharra-Langako Plaza. Gaur egungo antolamenduaren funtsezko egitura finkatzeko irizpidea mantenduko da, batez ere, orekatu eta interesgarri jotzen den espazio libre eta eraikien arteko proportzioari dagokionez. Erabateko birgaitze eremu deklaratzeko egoki den aztertuko da.

5.- Inurritzako gasolina-zerbitzugunea. HAPO dokumentua prestatzerakoan, partzela horretarako beste hirigintza-alternatibaren bat aztertuko da.

6.- Orokietako ikastetxe berria eraikitzen ari da, eta udal-lizentzia du. Hortaz, hasieran onetsitako dokumentuko proposamena berretsiko da (hain justu, bere antolamenduan 2000ko abenduaren 14an onartutako Plan Berezia ere sartzen zuena).

7.- Indarrean dauden AASSko 7-1 eremuko 1 eta 3 partzeletan eraikitako soto eta erdi-sotoko bigarren solairuak antolamenduaren barruan jasoko dira, lursailen gorabeherak saihesteko. 1 partzelako bigarren solairuak ekipamendu-erabilera edo hiri- eta zerbitzu-administratiborako erabilera izango du; 3 partzelak sotoko gainerako solairuen erabilera berdina, eta ezingo du bide publikora zuzeneko sarrera-irteerarik eduki.

8.- HAPO dokumentua prestatzerakoan, Abendaño poligonoan erabilera industrialekin loturarik gabeko merkataritza-erabilerak baimentzeko aukera aztertuko da, baina betiere eraikitako





## ZARAUZKO UDALA

azalaren ehuneko jakin bat arte, poligonoaren izaera industriala ez hutsaltzeko. Ahalegina egingo da partzela industrialetan erabilerei dagokienez bai Abendañon bai Errotaberrin antzeko tratamendua aplikatzeko.

9.- AA Mollarri-Nafarroa. Arau Subsidiarioen berrikusketarako hasieran onetsitako dokumentuko aurreikuspenak zuzendu egingo dira, eta HAPO dokumentuan antolamendu xehekatua sartuko da (indarrean dauden AASSetan eta 2002ko azaroaren 28an behin betiko onartu zen Xehetasun Azterketan agertzen dena).

10.- UE Salbide. Hasieran onetsitako dokumentuko hirigintza fitxako irizpideak berretsiko dira, baina zentzuzkoa ikusten dugu etxebizitzaren gehienezko kopurua apur bat handitzea eta egingo diren eraikinen profila bat egitea. Horren ondorioz, HAPOaren fitxa prestatzerakoan, honako hirigintza-parametroak hartu beharko dira kontuan:

\* Ondoriozko profila eta hirigintza-eraikigarritasuna, sestra gainean: BS + 4 goiko solairu, 3.580 m<sup>2</sup>-ko azalera eraiki maximoa.

\* Erabilerak. Behe solairua erabilera tertziarioetarako izango da; goiko solairuak etxebizitzetarako (gehienez 28).

\* Sotoa. Ondoko partzelarekin (Salbide sektoreko "B" partzela) lerrokatu beharko da. Eraikiko den plazaren azpia okupa dezake. Plaza partzela pribatu kalifikatuko da, eta erabilera publikoko zortzapena izango du azalera, ez ordea bide eta espaloietan, jabego eta erabilera publiko moduan kalifikatuko dira-eta.

10.- AA Santa Barbara. Hasieran onetsitako dokumentuko hirigintza fitxako irizpideak berretsiko dira. HAPOko fitxak nagusiki jasoko ditu aurreko AASStan aurreikusi arren gauzatu ez diren eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenak eta etxebizitza ugaritzeko aurreikuspenak, eta horien ordean antolamendu finalista eta xehekatua sartuko du, parametro hauetan oinarritutakoa:

\* Ondoriozko profila eta hirigintza-eraikigarritasuna, sestra gainean: 3 solairu goian, 540 m<sup>2</sup>-ko azalera eraiki maximoa; soto edo erdi-sotoko solairu bat, 180 m<sup>2</sup>-koa.

\* Erabilerak. Goiko solairuak etxebizitzetarako izango dira, gehienez ere, 4; sotoa edo erdi-sotoa trastetegietarako eta garajeetarako.

11.- AA Ifar-Koia. Hasieran onetsitako dokumentuko hirigintza fitxako irizpideak berretsiko dira. HAPOko fitxak nagusiki jasoko ditu aurreko AASStan aurreikusi arren gauzatu ez diren eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenak eta etxebizitza ugaritzeko aurreikuspenak, eta horien ordean antolamendu finalista eta xehekatua sartuko du, parametro hauetan oinarritutakoa:

\* Ondoriozko profila eta hirigintza-eraikigarritasuna, sestra gainean: 3 solairu altu, 1200 m<sup>2</sup>-ko azalera eraiki maximoa; soto edo erdi-sotoko solairu bat, 400 m<sup>2</sup>-koa.

\* Erabilerak. Goiko solairuak etxebizitzetarako izango dira, gehienez ere, 10; sotoa edo erdi-sotoa trastetegietarako eta garajeetarako.

Orain aurkezten den Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorren dokumentuan, Udaltzako prozeduraren hainbat fasetan finkatutako jarraibideak eta hartutako erabakiak jaso nahi izan dira. Bestalde, aurreko idatz-zatietan espresuki aditzera ematen ez diren arren, kanpoko aholkularitzek Udalaren aginduz landutako beste azterlan eta proiektu batzuk hartu dira aintzat ZHAPOn dokumentua idazteko garaian. Azterlan horien artean honakoak nabarmendu behar dira, ordena kronologikoan:



## ZARAUZKO UDALA

- \* LEBER SAK 2004ko abenduan landutako Zarauzko mugikortasun-plana eta trafikoari eta aparkalekuari buruzko azterlana.
- \* Prospektiker SAK 2005eko ekainean landutako Zarauzko etxebizitza-premiari buruzko azterlana.
- \* IKERSARE, SLk 2005eko abenduan landutako irisgarritasun-plana.
- \* Rosario Marijuan arkitektoak 2006ko irailean egindako Zarauzko Alde Zaharraren gizarte eta hirigintza arloko azterlana eta Alde Zaharreko birgaitze integratuko eremua mugatzeko proposamena.
- \* AAC ingeniería acústica ingeniariak 2006ko irailean egindako Zarauzko inpaktu akustikoaren ebaluazioari buruzko azterlana.



## 05.- HERRITARREN PARTE HARTZEA

Herritarren parte-hartzea ezinbestekoa da errealitatetik hurbilago dagoen diagnostikoa egiteko eta herritarrek plangintzan inplikazioa handiagoa izanik ezarritako neurriak hobe finkatzeko.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak honakoa dio 108. artikuluan: *“Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerrriaren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu.”*

Zarautzen kasuan, lege berria xedatu baino lau urte lehenago jarri zen abian udal-plangintza berraztertzeke plana. Izatez, Arau Subsidiarioen dokumentuaren hasierako onespena 2005eko uztailean gertatu zen.

Edonola ere, herritarren parte-hartzea nabarmena izan da orain arte, bai informazio eta diagnostikoko prozesuan, bai ondorengo jendaurreko arauzko aldietan, bai plangintzari buruzko foroetan eta harekin lotzen diren hainbat gairi buruzko berariazko foroetan.

Hauek dira orain arte egin diren jendaurreko informazioko aldi ofizialak:

- \* Aukeren eta Aurrerapenaren dokumentuari dagokiona, herritarren artean asko zabaldu zena eta aldi handi samarrez jendaurrean egon zena (2003ko ekainaren 11tik irailaren 30era bitartean). Guztira 38 iradokizun-idatzi aurkeztu ziren.
- \* Hasiera batean onartutako dokumentuari dagokiona. Aurrerapen dokumentua bezalaxe, hau ere arras zabaldu zen herritarren artean; izatez, oso-osorik txertatu zen Udalaren webgunean eta aldi luze samarrez izan zen jendaurrean (2005eko urritik 2006ko urtarrilera bitartean); guztira 137 iradokizun- eta alegazio-idatzi aurkeztu ziren.

Aurrekoaz gain, eta lege berrira egokitzeko erabakia hartu zen arte, plangintza berraztertzeke fase guztietan hartu ahal izan zuten parte herritarrek, Tokiko Agenda 21aren testuinguruan antolatu ziren foro irekien bitartez. Zehazki, hauek izan ziren espedientea bideratzen zen bitartean antolatu ziren foroak:

- \* 2003ko abuztuaren 7an, abuztuaren 25ean eta irailaren 25ean Arau Subsidiarioak berraztertzeari buruzko hiru foro egin ziren (aukerak eta Aurrerapena).
- \* 2004ko apirilaren 1ean eta irailaren 4an mugikortasun iraunkorrari buruzko bi foro egin ziren.
- \* 2005eko urtarrilaren 13an Arau Subsidiarioak berraztertzeari buruzko foro bat egin zen (hasierako onspeneko dokumenturako irizpideak eta irtenbideak).
- \* 2005eko maiatzaren 26an mugikortasun iraunkorrari buruzko foro bat egin zen.
- \* 2005eko abenduaren 1ean etxebizitza-premiari buruzko foro bat egin zen.
- \* 2005eko abenduaren 20an irisgarritasunari buruzko foro bat egin zen.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea onartu ondoren, eta Udalbatzak 2006ko irailean hartutako erabakia kontuan izanik, herritarrek Zarauzko Hiri



## ZARAUZKO UDALA

Antolamenduaren Plan Orokorrean parte hartzeko programa onartu du Udalak, 2006ko abenduaren 11ko Alkatetzaren erabaki bidez. Aldi berean, 2006ko abenduaren 27an, Udalbatzak hasiera batean onartu zuen Udal Plangintzaren Aholkularitza Kontseiluaren erregelamendua –ZHAPO behin behineko onartu aurretik espero da erregelamendua behin betiko onestea eta abian jartzea–.

Onartu den herritarrek parte hartzeko programa hiru ardatz nagusitan oinarritzen da:

- a) Legeak plangintza-prozesurako ezartzen dituen jendaurreko aldiak.
- b) Herritarrentzat, oro har, zabalik dauden foroak edo jarduerak.
- c) Udal Plangintzako Aholkularitza Kontseilua.

Behar besteko informazio egokia izateko premisetan eta parte-hartzearen ondoriozko ekarpenak behar bezala bildu eta bideratzeko ahalmenean oinarritu beharko du prozesu osoak.

Parte-hartze irekiko foroak dagokienez, ZHAPO hasiera batean onartu eta berehala beste foro bat egitea proposatzen du diseinatu den programak. Gainera, geratzen den plangintza-prozesuan Udal Plangintzako Aholkularitza Kontseiluaren 5 batzorde egitea proposatzen du; hauek dira batzorde horiek:

1. batzordea: Kontseilua aurkeztea eta 2005eko irailean onartutako plangintzako irizpide berriak aurkeztea, irizpide horiek eztabaidatzeko eta proposamenak egiteko –behin-behineko eraturako aholkularitza-kontseiluak egin zuen 2006ko abenduaren 12an bilkura hori–.
2. batzordea: hasierako onespeko dokumentua aurkeztea, dokumentu hori eztabaidatzeko eta proposamenak egiteko.
3. batzordea: jendaurreko aldiak aurkeztutako proposamenak eta alegazioak aztertzea eta eztabaidatzea.
4. batzordea: behin-behineko onspeneko dokumentua eta alegazioei emandako erantzunak aurkeztea.
5. batzordea: Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra behin betiko onartu ondoren aurkeztuko da dokumentu hori, eta partaidetza-prozesu osoaren balorazio-txostena jasoko da.

Aholkularitza Kontseiluaren ekarpenak haren batzordeen akten bitartez bideratuko dira, eta udal-kudeaketari txertatuko zaizkio, nahiz eta lotesleak ez diren. Udal Plangintzako Aholkularitza Kontseilua formaltasunez eratzeak prozesu luzea eskatuko duenez gero –erregelamendua onartu beharko da, jendaurreko aldia bete beharko da, eta abar–, aurreikusi da organo horrek –hasiera batean eta behin-behineko– lan-proposamen batekin eta behar besteko ordezkariak haztatu batekin funtzionatzea –elkarte ekologisten eta auzo-elkarteen parte-hartzea bermatuko duena–. Izatez, programan aurreikusten diren bileretako lehena 2006ko abenduaren 12an egin zen, eta bilera horretan Aholkularitza Kontseiluaren erregelamenduaren zirriborroari emendakin-proposamen batzuk egin zitzaizkion eta onartu ziren. Ondoren, Udal Osoko Bilkurak emendakin-proposamen horiek onartu zituen erregelamenduari hasierako onspena ematean.



## **06. UDAL PLANGINTZAREN ETA LURRALDEKO ETA ARLOKO ANTOLAMENDU TRESNEN ARTEKO ERLAZIOA**

### **06.01.- Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak**

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak otsailaren 11ko 28/1997 Dekretu bidez onartu ziren behin betiko (otsailaren 12ko EHAA). Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak dira, hain zuzen ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolakuntzari buruzko Legean erregulatzen diren gainerako tresnak formulatzeko erreferentziatzeko esparru orokorra, baita lurzoruaren araubideari buruzko legerian aurreikusten diren egiturazko antolamendu-planak formulatzeko erreferentzia ere.

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen iritziz, herritarrak eta ekonomia-jarduerak lurraldearen gune jakin batzuetan gehiegi metatzean oinarritzen den gaur egungo eredia birmoldatu behar da, eta oreka handiagoko egoera baterantz jo behar da. Hori dela eta, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek, honako irizpideak dituzte abiapuntu:

- \* Euskadiko ingurune fisikoak ematen dituen arazoei eta aukerei arreta berezia jarri behar zaie.
- \* Hiriaren eta lurraldearen beste kultura batean inspiratuta daude, eta aldatzeko borondate kolektiboaren adierazpena izan beharko du lurralde-ereduak eta hiri-ereduak.
- \* Balio ekologikoak, produktiboak, paisajistikoak, zientifikoak eta kulturalak leheneratu beharko dira, eta horrek baldintzatuko du lurralde-ereduaren definizioa.
- \* Euskal Autonomia Erkidegoan hiri-sistema koherente bat txertatuko duen lurralde-eredua lortzea sustatuko dute. Hiri-sistema horrek gauza izan beharko du Europako espaziorik dinamikoetan sortzen diren berrikuntza ekonomikoak, sozialak eta kulturalak jasotzeko eta Euskadiko gune eta lurralde guztien artean modu orekatuan hedatzeko.
- \* Erlazio-sistemak (garraio eta komunikazioko azpiegiturak) lurralde-ereduan orekarik ez lortzea eragin dezaketen joerak eten nahi ditu, eta herritarrek haien etxebizitzetatik lanera, zerbitzuetara eta ekipamenduetara erraz iristeko aukera izan dezaten bermatu nahi du. Horrez gain, hiri-sistemaren alde onak eta lurraldeaz gozatzeko aukerak ahalik eta gehien hedatu nahi ditu. Oso garrantzitsua da Euskal Autonomia Erkidegoaren eta hurbileko ingurunearen eta Europaren arteko loturak osatzea. Behar-beharrezkoa da Hiriburuen Euskal Sistema Polinuklearra ahalmen handiko bideekin eta abiadura handiko trenarekin lotzea, Bilbo, Gasteiz eta Donostiaren arteko osagarritasun operatibo desiragarria gauzatu ahal izateko. Ereku Funtzionaletako burutzen arteko lotura ere areagotu beharko da.

Alderdirik gehienetan Lurraldearen Zatik Planen tarteko eskalara geroratzen dituzte Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek haien artezpideak, eta zehaztapen horietako batzuek zuzenean dute eragina Zarauzko udalerriko esparruaren antolamenduan. Hauek dira, batik bat:

- \* Ereku funtzionaleko burutza esleitzen zaio, Azpeitiarekin partekatuta.
- \* Kanpoko bigarren bizitegiko hazkundera jasaten duen udalerrri gisa kalifikatzen da.
- \* Zarauzko hondartzaren eta Pagoeta-Ernio-Andatza mendigunearen aisialdi-eremuen eraginpean dago.
- \* N-634 errepidea interes paisajistikoko ibilbide gisa definitzen da.
- \* A-8 autobidea, bestalde, Hiriburuen Euskal Sistema Polinuklearreko oinarritzko loturen arteko bat da.



- \* Zarautz-Azpeitia errepidea Eremu Funtzionalako burutzen arteko loturaren parte da.
- \* Oro har, Gipuzkoako Eremu Funtzionalako burutzen (eta horien artean Zarautzen) hiri-hazkunde orekatua proposatzen da. Haatik, hazkunde orekatu hori burutza horietako bakoitzaren harrera-ahalmenaren arabera izango da, baita kanpoko bizitegi-hazkundera hartzeko ahalmenaren arabera eta burutza sustatzeko berariazko ekintzen arabera ere.

Horrenbestez, hiri-antolamenduko udal-plan orokorrak idaztean, oinarriko puntu horiez gain honako alderdiak hartu beharko dira aintzat: zuzenean aplikatu beharreko zehaztapen lotesleak (hala nola lurzoru urbanizazinean nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenarekin lotzen ez diren etxebizitza isolatuak eraikitzeke debekua), udal-plangintzarako orientabideak eta erreferentziako puntuak, eta jarduteko irizpide, erreferentzia eta jarraibide orokorrak.

### **06.02.- Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Plana**

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek Lurraldearen Zatiko Planak idazteko esparruak finkatu zituzten. Esparru horien artean, Urola-Kostako eremu funtzionala definitu zen.

Urola-Kostako eremu funtzionalaren Lurraldearen Zatiko Plana otsailaren 21eko 32/2006 Dekretu bidez onartu zen behin betiko (martxoaren 24ko 59 zenbakiko EHAA). Zarautz, Azpeitia, Azkoitia, Zumaia, Orio, Zestoa, Getaria, Aia, Errezil, Aizarnazabal eta Beizama udalerriak sartzen dira eremu funtzionalaren barruan. Lurraldearen Zatiko Planaren funtzioa da Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak eremu funtzional horretan garatzea eta Artezpideek ezartzen zituzten antolamenduko berariazko irizpideak eremu funtzional horretan zehaztea.

Lurraldearen Zatiko Planaren helburu nagusiak dira: lurralde horren berezitasuna eta Gipuzkoako lurralde-eredu orekatuan –polarizatu gabea– betetzen duen lekua sendotzea; hiri-eremu nagusiak trinkotzea eta indartzea; eremu funtzionalaren antolamendu harmonikoa sustatuko duten lurraldea berrerekatzeke eta birsortzeke ekintzak bultzatzea; eta, eremu funtzionalaren garapen iraunkorra bermatzeko, 16 urteko denbora-horizontean lurraldean eragina izango duten ekintzak koordinatzea.

Lurraldearen Zatiko Planak funtsezkotzat jo du ingurune naturala babestea eta balioz hornitzea. Hori dela eta, jada deklaraturako espazio naturalak biltzeaz gain, interes naturalistikoko hainbat eremu identifikatzen ditu, baita balio paisajistikoen, ingurumenekoengatik, geologikoengatik edo morfologikoengatik babes berezia merezi duten beste enklabe interesdun batzuk ere.

Lurraldearen ingurumen arloko kalitatea eta lurraldearen ahalmenak kontuan izanik, ereduaren funtsezko giltzarritzat jotzen da Eremu Funtzionalaren barne ardatz egituratzaileen antolamendua (ura, bideak eta trenbidea) –Ekialdetik Mendebaldera itsasertza eta Iparraldetik Hegoaldera Urola ibaia–, baita gaur egungo kokalekuen nortasuna eta jarduera sendotzea ere (arlotan lau lurralde esparru identifikatu dira: Mendebaldeko Kosta, Erdialdeko Kosta –bertan sartzen da Zarautz–, Ekialdeko Kosta eta Iraurgi).

Biztanleriari dagokionez, gaur egun Eremu Funtzionalak 66.000 biztanle inguru dituen arren, guztira 75.000 biztanle lortzea espero da. Etxebizitzaren arloan, eta hipotesi horrekin jarraituz, beste 11.500 etxebizitza proiektatzen dira; horietatik 500 birgaitze-eragiketen ondoriozkoak izango dira, eta 3.900 etxebizitza babes ofizialekoak (guztizkoaren % 34 inguru). Planteatzen den hazkundera gaur egun dauden herriguneak indartzera eta sendotzera bideratzen da. Gainera, Eremu Funtzionalaren osotasunean lortu nahi den lurralde-orekari begira, eraikuntza dinamizatu nahi da Ekialdeko Kosta esparruan eta, batez ere, Mendebaldeko Kosta esparruan. Bestalde, Iraurgi esparruan, biztanleriaren pisua finkatu nahi da, eta beharrezko hiri-birsorkuntza sustatu nahi da.



## ZARAUZKO UDALA

Baliabideen eraginkortasuna eta optimizazioa bilatzeko irizpide berarekin, ekonomia-jardueretarako lurzorua ziurtatu nahi da, eta, hala, esku-hartze estrategiko jakin batzuk planteatzen dira: dimentsio handiko bi esku-hartze estrategiko Iraetan (50 ha) eta Sansinenean (35 ha) eta dimentsio txikiagoko beste batzuk.

Zarauzko udalerriri dagokionez, eta Lurraldearen Zatiko Planak haren dokumentuan erabiltzen dituen antolamendu-kategoriei jarraipena emanez, honako aurreikuspenak barne hartzen ditu planak:

### 1.- Ingurunea, orokorrean.

Natura-intereseko eremuak edo esparruak. Lurraldearen Zatiko Planak honakoak aipatzen ditu Zarauzko udalerriarren barruan: Pagoetako Parke Naturala eta Inurritzako Biotopo Babestua, dagozkien berariazko babes-arauen arabera erregulatzen direnak; Garate-Santa Barbara esparrua, interes naturalistikoko eremuen kategoriaren barruan sartzen dena; eta udalerriko mendebaldeko muturreko itsaslabarrak, Getariako mugan dagoen Ubiri badiaraino, beste enklabe interesdun batzuen kategoriaren barruan sartzen direnak.

Udalerriarren barruan nekazaritza-intereseko hainbat eremu mugatzen dira (nekazaritza-ahalmenaren ikuspegitik, premien ikuspegitik eta lurzorua baliabidearen xedea optimizatzearen ikuspegitik), baita interes hidrologikoko eremuak (lur gainekoak eta lurpekoak) eta itsasertzeko eremuak ere.

### 2.- Azpiegiturak

Errepide-sarea. Eremu Funtzionalerako proposatutako lurralde-ereduari jarraituz, bide-sarearen gaineko esku-hartzea bide-sare hierarkizatu baten bidez egituratzen da. Honako kategoriak bereizi dira:

Kanpoko sarbide-sare orokorra (autobideak eta autobiak): A-8 autobidea zirkulazio-noranzko bakoitzeko hiru biderekin zuzkitzea aurreikusten da, eta, Arroa eta Zarauzko lotunez gain, Orion beste azpi-lotune bat egitea planteatzen da.

Banaketa-sare nagusia (eremu funtzionalaren sare egituratzailea): iparraldeko ardatza deritzana barne hartzen du (Aginaga - Orio - Zarautz - Arroa, Zarautz-Aroa tartean bi ardatzetan banatzen da: kostakoa eta barrualdekoa, Meagatik barrena) eta berrikuntza handiak planteatzen ditu Zarautzerako, hala nola saihesbidea gauzatzea, Zarautz eta Oikia artean Meagatik barrena doan bidearen trazadura berritzea eta tunel bat egitea. Iparraldeko ardatza gauzatzeko, beraz, nahitaezkoa da Zarauzko saihesbidea egitea. Saihesbide hori A-8 autobidearekiko paralelo bideratuko da, hegoaldean, Orioko gainaren inguruetatik Meagako errepidearekin bat egin arte Vista Alegre inguruan. Horrez gain, zati batean tunel bidez gauzatu beharreko lotura izango du kostatik bideratzen den N-634 errepidearen jarraipena ebazteko.

Tokiko sarbide-sare nagusia: Eremu Funtzionalaren lurraldea egituratzeko ereduan garrantzi handia duten hiru bide-ardatz sartzen dira kategorian honetan; hala nola GI-2633 errepidea (Oikia-Iraeta), GI-2634 errepidea (Azpeitia - Errezil - Bidegoian - Tolosa) eta GI-2635 errepidea (Azpeitia - Mandubia - Beasain); alabaina, hiru ardatz horiek ez dute zuzenean eragina Zarauzko lurraldean.

Tokiko sarbide-sare sekundarioa: hainbat bide-ardatz osatuta dago, baina horietako bakar batek ere ez du zuzenean eragina Zarauzko lurraldean.



Trenbide-sarea. Planak aurretik dagoen iparraldeko ardatza bitan banatzea eta Urolako trenbidearen trazadura leheneratzea proiektatzen du. Zarautzi dagokionez, Trenbidea antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak (bideratzen ari denak) Gipuzkoako Lurralde Historikorako ezartzen duena izango du kontuan Lurraldearen Zatiko Planak. Plan horretan trenbideak Zarauzko hiri barruan duen integrazioa hobetzea ezartzen da espresuki.

Aurreko aurreikuspenez gain, Planak oinezkoentzako eta txirrindularientzako zirkuituen oinarritzko sarea antolatzea proposatzen du –kostaldea zeharkatuko duen iparraldeko ardatz anitza–. Oinezkoentzako ibilbideari dagokionez, Santiago Bidearen trazadura aintzat hartzea proposatzen da.

Hondakinen tratamenduaren arloan, berriz, ezarrita dagoen sistema birmoldatzeko premia planteatu da; izatez, lehentasuna eman nahi zaio birziklatze maila handiagoak lortzeari eta beste teknika batzuk ezartzeari, hala nola hondakinak balorizatzeko plantak ezartzeari.

Azkenik, planak telekomunikazioen ardatz-sarea gauzatzea proiektatzen du eremu funtzionaleko bi ardatz nagusietan (iparraldekoan eta iparralde-hegoaldekoan).

### **3.- Ekipamenduak eta Espazio Libreak.**

Ekipamenduen eta espazio librearen kokalekuaren alorrean honako proposamenak nabarmentzen dira Zarauzko udalerraren barruan:

Kultura-sarea. Zarautzen kokatzea Eremu funtzionaleko kultura-zentro nagusia (liburutegia, erakustokia, biltzar txikietarako egoitza, eta abar) –Santa Klara komentuen inguruan kokatzea proposatzen da–.

Hezkuntza-sarea. Irakaskuntza-ekipamendua finkatzea.

Kirol-sarea. Astiko kirol-instalazioak finkatzea eta hobetzea.

Beste ekipamendu batzuk. Aurretik dagoen ekipamendu-sarea finkatzea eta hirugarren adinekoentzako zerbitzurako zuzkidurak areagotzea Eremu Funtzionaleko lau lurralde-esparruetan.

Espazio libreak. Astiko erreken ondoan (Zarautz) parke lineala sortzea eta hondartzaren olgeta-erabilera finkatzea, eta horretarako ekipamendu egokiak zuzkitzea.

### **4.- Hiri-ingurunea. Bizitegi-eremuak.**

Bizitegi-eskaintza berria 2.400 eta 3.250 etxebizitza berri artekoa da Zarautzerako, eta horietatik gutxienez 1.200 etxebizitzek izan beharko lukete babes ofizialekoak (gehieneko guztizkoaren % 37). Planak dentsitate handiekin garatu beharreko bost esku-hartze estrategiko proposatzen ditu eremu funtzionalerako. Horietako bat Zarauzko Artikoko eta Astiko zabaldura da, eta planak bertan Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean aintzat hartzen diren hezeguneak babesteko betebeharra finkatzen du irizpide gisa –haren mugak berregokitzeko aukera ezartzen du, justifikatuta egonez gero–.

Dentsitate txikiko beste garapen batzuk aurreikusteko premiari erantzun ahal izateko, Talaimendi eta Elcano eremuak aurreikusten ditu Planak Zarautzen –Elkanoko eremua Aia eta Zarautz artean dago, baina nagusiki Aian–.





## ZARAUZKO UDALA

Hiri-birsorkuntzaren mende dauden eremuen alorrean, honako ekintzak proposatzen ditu Planak Zarautzen:

- \* Birgaitze Integraleko Eremuak: Zarauzko hirigune historikoa, eta Salbide Zahar (Langako Plaza) eta Zelai-ondo auzoak.
- \* Hiri Transformazioko Eremuak: Salberdin eta Hegoalde.

### **5.- Hiri-ingurunea. Ekonomia-jardueretarako eremuak**

Lurraldearen Zatiko Planak “lehentasuneko interesa” duten udalerrian artean sartzen du Zarautz, bai industria-jardueretarako eta asimilatueterako lurzoruak antolatzeko eta sustatzeko, bai merkataritza eta turismo arloko ekonomia-jardueretarako lurzoruak antolatzeko, kudeatzeko eta hirigintza arloan sustatzeko.

Planak Zarauzko herrigune nagusia bizitegira, zuzkiduretara eta hirugarren sektorerara bideratzea aurreikusten du; horrenbestez, Munantxoko industria-lurzoru berria antolatzean, bertako premiei ez ezik, hiri-bilbetik atera eta bertan kokatu nahi diren jardueri ere erantzun nahi zaie. Era berean, Artikon eta Astin –Zarauzko ekialdean– finkatu beharreko bizitegi-multzoko zerbitzu-sektorearekin lotzen diren hirugarren sektoreko jarduerak garatzea aurreikusten da, baita hondartzarekin, aisialdiarekin eta turismoarekin lotzen diren hirugarren sektoreko jarduerak ere.

Azken finean, Lurraldearen Zatiko Planak Zarauzko hirigunea sustatzea proposatzen du, hau da, hirigunea finkatzea, auzoak birsortzea, industria-jarduera nagusi duten hiriguneko eremuak bizitegi-eremu bihurtzea eta garapen berriak ekialdeko norabiderantz bideratzea autobidearen mugaraino (Artiko –A-8 autobidearen ekialdean eta mendebaldean– eta Asti Iparraldea), betiere bere garaian Inurritzako biotopoan barne hartu ez ziren lurzoruak okupatuz. Izatez, iparraldean dagoen biotopo horren bidez erantzun egokia ematen zaio ekosistema horren zaintzari, eta gaur egun degradatuagoa dagoen hegoaldeko zona horretarako bizitegiko eta hirugarren sektoreko joera ezarri da, erantzun behar diren premia zorrotzagoei erantzutearren.

### **06.03.- Lurraldearen Arloko Planak**

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde-antolamenduaren eskemaren barruan, Lurraldearen Arloko Planak Lurraldearen Zatiko Planen mende daude hierarkikoki. ZHAPO idazteko garaian, honako Lurraldearen Arloko Plan hauetan biltzen diren aurreikuspenak hartu dira kontuan eta lotesleak diren alderdiak betetzen ahalegindu da:

Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, abenduaren 22ko 415/1998 Dekretu bidez onartua, eta 1999ko otsailaren 18ko 34 zenbakiko EHAAn argitaratua.

Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, uztailaren 27ko 160/2004 Dekretu bidez onartua, eta 2004ko azaroaren 19ko 222 zenbakiko EHAAn argitaratua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua sortzeko eta Saltoki Handiak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, abenduaren 21eko 262/2004 Dekretu bidez onartua, eta 2005eko urtarrilaren 28ko 19 zenbakiko EHAAn argitaratua.

Azkenik, eta oraindik behin betiko onartu ez diren arren, Nekazaritza eta Basoak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean biltzen diren proposamenak ere hartu dira aintzat.



## **07. ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORREKO EDUKIEN DESKRIBAPENA ETA PROPOSAMEN NAGUSIEN JUSTIFIKAZIOA**

### ***07.01. Informazioaren laburpena eta diagnostikoa***

Zarauzko udalerrriak 1.485 hektareako azalera du. Gipuzkoako Lurralde Historikoko kostaldearen erdialdean dago, Urola-Kosta eskualdean, eta, horrenbestez, Urola-Kostako eremu funtzionalaren barruan dago. Honako mugak ditu: iparraldean, itsasoarekin; mendebaldean, Getariako udalerriarekin; eta ekialdean eta hegoaldean, Aiako udalerriarekin.

Hirigunea udalerrriaren iparraldean dago, itsasora zabalduko lautada zabal batean, eta udalerrri osoko azalaren % 13,80 inguru hartzen du (250 ha). Zarautzek hiri-izaera argia duen bi kilometro baino gehiagoko hondartza du, eta itsaslabarrez babestua dago: Santa Barbarako itsaslabarrak mendebaldean eta Talaimendiko itsaslabarrak ekialdean. Hirigunea Inurritza errearen ezkerrean kokatzen da –batik bat–, aldapa txikieneko zonan, ibai eta itsas jatorriko lurretan eta duna-eremuetan. Zarauzko industria-jarduera, hirigunean ez ezik, A-8 autobidearen hegoaldean, Abendaño eta Etzañerrika (Olaa) erreken ibarretan zehar garatzen da.

#### **Klima**

Ikuspuntu klimatikotik, baliabide hidriko handiak dituen lurralde batean dago (Euskal Herri osoko zonalik euritsuenetako batean), eta tenperatura leunak ditu neguan zein udan, itsas eraginarekin leunduak zalantzarik gabe. Udan ez dago lehorte nabarmenik, eta neguan ez du gehiegizko hotzik egiten; hortaz, landareen hazkunde garaia urteko 12 hilabetetara zabalitzen da ia.

#### **Geomorfologia**

Gehieneko kota 450 metrokoa da, Etzain errearen burutzan –udalerrriaren hegoaldean–, eta gutxieneko kota itsas mailan dago, udalerrriaren iparraldean. 5 kilometro eskasetan sortzen den kota alde horri esker, eta substratuaren izaera dela kausa, sortzen dira udalerrian ikus daitezkeen hainbat motatako erliebeak.

Itsas mailan dagoen lautadatik udalerriko gunerik garaienetara gora egiten du, erliebe malkartsua osatuz (% 20tik gorako maldak). Bertan ibai-ibilguak malda handiko haran meharretan sartuta bideratzen dira, lautada alubialik ia garatu gabe. Hirigunea itsasoaren eta ibaien dinamikak eraturako badien kokatzen da. Badien harea-barra handi bat garatu zen, mendebaldetik ekialdera hedadura osoan zabalitzen zena. Nolanahi ere, gaur egun ekialdeko muturrean dagoen duna-eremua baino ez da geratzen. Zarauzko udalerrian bada beste mota bateko modelatzea, oso puntuala bada ere: modelatze karstikoa –erdialdean eta Elkanoko eremuan ageri dena–. Era berean, malda handia dagoen eta landaredirik ez dagoen lekuetan oso ohikoa da “higadura aktiboko” zonak agertzea. Leku horietan ezegonkortasun-arazoak ager daitezke. Bestetik, mendebaldeko eta ekialdeko muturretako itsaslabarrek udalerriko ezaugarri adierazgarrienetako bat osatzen dute, paisaiaren ikuspuntutik.

#### **Geologia**

Ikuspuntu geologikotik, Behe eta Goi Kretazeoko eta Tertiarioko materialez osaturako serie monoklinal batean, eten tektonikoak dituen, kokatzen da Zarauzko udalerria. Zehazki, Zarauzko sakonunea egitura diapiriko baten garapenarekin lotzen da. Egitura diapiriko horren ofiten azaleratze txiki bat hauteman daiteke Arizia baserritik hurbil, Arrikotegi eta Arteta deritzen guneetan



## ZARAUZKO UDALA

(Errotaberri poligonoaren ondoan). Itsasoa diapiroko materialetan barrena hedatu zen, eta hala sortu zen badia, ibai eta itsas jatorriko Koaternarioko lurren gainean (lohi, buztin eta hareen jalkinek osatutako lurak dira).

### **Hidrogeologia**

Hidrogeologiari dagokionez, Zarauzko udalerrriaren erdiko herenean, pitzadura edo porositate bidezko iragazkortasun txikiko lurak nagusi dira. Pitzadura bidezko iragazkortasun ertaineko zonak bat datoz hegoaldeko azaleratze karbonatuekin eta ekialdeko eta mendebaldeko muturretako azaleratze karbonatuekin. Zarauzko sakonuneko metakin hareatsuak eta Santa Barbara eta Talaimendiko hareharrien bankuak dira porositate bidezko iragazkortasun handiko materialak.

Zarauzko udalerrriak oso urrakortasun txikia agertzen du ia azalera osoan, substratuaren ezaugarri litologikoen ondorioz. Santa Barbara inguruko hareharrien azaleratzeek eta Urteta, Aitze, Elcano eta udalerriko hegoaldeko kareharrizko enklabeek soilik dute urrakortasun ertaina edo handia.

### **Edafologia**

Zarautzen nekazaritza-ahalmen handiko lurzoruak daude, Zarauzko sakonunean urak husten dituzten erreken behe-arroetan eta hainbat gailur-eremutan. Lurraldearen gainerakoan lurzoruek nekazaritza-ahalmen txikia edo neurritzkoa dute, maldaren faktoreak eraginda, batik bat.

### **Hidrologia**

Zarauzko udalerrri osoa barne hartzen da Inurritza erreken arroan –iparraldetik ekialdera isurtzen da erreka hori–. Erreka horrek Pagoeta mendiaren iparraldeko isurialdean eta Meaga ingurunean sortzen diren errekek drainatzen ditu. Erreka horien uraren kalitatea hondakin-uren eta hiri-uren ekarpenen eraginpean dago, neurri batean edo bestean.

Horrez gain, udalerrian Goi Kretazeoko tupekin eta Tertiarioko hareharriekin lotzen den iturburu eta iturri ugari dago. Zarauzko udalerrian ez dago urtegitik.

### **Landaredia**

Landarediari dagokionez, itsasertzeko zerrendako eta haran atlantikoetako eskualde fitogeografikoen artean kokatzen da. Ahalezko landaredia askotariko baso-formazioei dagokie: hariztiak udalerriko azaleraren zatirik handienean, artelat-basoak mendebaldeko zonan (Santa Barbaratik Garateraino, Getarian), artadi kantauriarrak ipar-ekialdean –kareharrizko substratuak eta maldak direla kausa, lurzoru eskasak agertzen diren guneeetan–, eta haltzadi kantauriarrak ibai-ertzetan. Kostaldeko zerrenda ameztiekin hartuko lukete, barnealdean, eta itsaslabarretako landaredi bereizgarriak itsasertzean. Kostaldeko hareatza zabalek eta ibaiak itsasoratzen diren inguruetako padurako landarediko azalera handiek okupatuko lukete Zarauzko badia.

Gaur egungo landaredia arras aldatu da –batez ere iparraldean–, paduretako eta kostaldeko hareatzeetako zonetako landaredi bereizgarria hiri-zonekin eta industria-poligonoekin ordezkatu da. Hiri-esparru hori, beraz, landazabal atlantikoko landa-paisaiaren lekua ari da hartzen. Hegoaldeko herenean, aitzitik, hostozabalen baso mistoko tartek mantentzen dira sakanetan sartuta. Basoko monolaborantzarekin (koniferoekin) baso-berritutako mazelak larreekin eta labore-lurrekin tartekatuta osatzen duten mosaikoa da nagusi bertan. Udalerriko azaleraren % 50 belardiek eta labore atlantikoek hartzen dute –antzinako hostozabalen basoen ordezkari–; landaredi naturalak eta bertako espezieez osatutako basoek azaleraren % 16 hartzen dute, eta, oro har, kontserbazio-



## ZARAUZKO UDALA

egoera onean daude. Baso-landatzeek eta jardun antropogenikoek, berriz, lurraldearen % 27 hartzen dute.

### **Ingurumen-baliabide baliotsuak**

Udalerrian deklaraturako hiru espazio natural daude:

\* Inurritza eremuko Biotopo Babestua; hirigunearen ekialdean dago, eta izen bereko errearen bokalean dagoen espazio horretan dunen arrastoak, hareatzak eta padura-aztarnak kontserbatzen dira. Horrenbestez, interes handiko enklabe naturalistikoa da. Administrazio autonomikoak otsailaren 25eko 40/1997 Dekretu bidez eman zion espazio horri Biotopo Babestuaren deklarazio ofiziala. Natura 2000 Sarean barne hartzen da (ES2120009).

\* Pagoetako Parke Naturala; udalerriko hegoaldeko ertzean kokatzen da eta eskualdeko benetako birika berdea da. Administrazio autonomikoak irailaren 29ko 254/1998 Dekretu bidez eman zion espazio horri Parke Naturalaren deklarazio ofiziala. Natura 2000 Sarean barne hartzen da (ES2120006).

\* Garate-Santa Barbara zona; udalerraren ipar-ekialdean dago eta Natura 2000 espazio naturalen sare europarrean barne hartzen da (ES2120007), bertan agertzen baita Euskal Autonomia Erkidegoko artelatz-basoaren lekukorik handiena.

Aurrekoetz gain, udalerriko mendebaldeko itsaslabarrak nabarmendu behar dira, baita itsas-lehorreko jabari publikoko lurrazalak –eta horien babes-zortasuneko eremuak– eta ibilgu naturalen jabari publiko hidraulikoko eremuak ere.

### **Paisaia**

A-8 autobidearen hegoaldeko ia zona osoan nekazaritza-paisaia da bereizgarri; belardiak eta labore atlantikoak dira nagusi eta beti berde dauden larreak eta gunerik egokienetan dauden labore lurrak nabarmentzen dira. Maldarik handieneko mazedetan baso misto naturalak eta sastrakadi zonak dituzten baso-landatzeak tartekatzen dira. Horrela, erabileren arteko kontraste kromatikoak eta baserrietan eta auzo txikietan oso sakabanatuta dagoen populatzea nabarmentzen dira. Aitzitik, A-8 autobidearen iparraldeko paisaian hiri-eremuak eta azpiegiturak dira nagusi, Santa Barbara eta Talaimendiko eremu garaien babespean.

### **Prozesuak eta arriskuak**

A-8 autobidearen hegoaldeko industria-eremuan –Iturri-Illun, Olaa eta Inurritza errekek bat egiten duten gunean–, uholde-arazoak sortzen dira. Zarauzko landagunean mazela ezegonkorren ondoriozko arriskua handia izan daiteke, aldapa handiko lurrak baitaude gunen horretan. Nolanahi ere, ez da gisa horretako kasu garrantzitsurik gertatu, aldaketako lurzorua urria izateari esker.

### **DIAGNOSTIKOA**

Zarauzko udalerriko ingurune naturalaren azterketatik ondoriozta daitekeenez, espazio hori arras aldatuta dago, batez ere iparraldeko erdia. Udalerria osatzen duten 1.485 hektareatik % 18 hiri-zonek edo arras aldatutako zonek osatzen dute, eta gainerakoa landa-espazioa eta/edo espazio naturala da, herrigune urri agertzeagatik bereizgarri dena –izan ere, populazioa badian metatzen da–.



Zarauzko sakonune ia osoa hiri-zonek eta azpiegiturek hartzen dute, eta, horrenbestez, landaredia naturala arian-arian desagertu da. A-8 autobidearen hegoaldeko ibai-ekosistemetan aldaketa handiak gertatu dira, hiri-lurzorua edo industria-lurzorua lortzeko premiak eraginda. Izatez, hiri-eremuek ibaietako lautada alubial estuak hartu dituzte, eta horrek ur-bazterreko landaredia desagerraraztea ekarri du.

Lurraldearen gainerakoak, oro har, balio natural on samarra du; bereziki interesgarriak diren espazio eta enklabe ugari ditu, ikuspuntu paisajistikotik, faunistikotik, floristikotik, geologikotik eta geomorfologikotik. Jasandako hiri-presio handiaz gain, Zarauzko ingurunean balio naturalistiko handiko eremu batzuk kontserbatzen dira. Eremu horiek, gainera, berariazko babes-irudiak dituzte okupazioaz babesteko (Inurritza eremuko Biotopo Babestua eta Pagoetako Parke Naturala). Gainera, itsasertzeko zerrenda osoa balio paisajistiko eta naturalistiko handiko unitate bat da, eta udal-plangintza orokorreko dokumentuak babestu beharko du.

## 07.02. Zarauzko biztanleriaren bilakaera

Memoria hau idazteko unean (2007ko otsailean), Zarautzen 22.400 biztanle inguru dago erroldatuta. Azken 25 urteetako datu ofizialak aintzat hartuta, honakoa izan da biztanleriaren bilakaera:

URTEA	BIZTANLERIA
1981 (martxoaren 1a)	15.351
1986 (apirilaren 1a)	16.404
1991 (martxoaren 1a)	18.007
1996 (maiatzaren 1a)	19.160
2000 (urtarrilaren 1a)	20.638
2002 (urtarrilaren 1a)	21.466
2004 (urtarrilaren 1a)	21.906
2006 (urtarrilaren 1a)	22.323

Esanguratsua da 1986tik 2002ra arteko aldi gertatu zen biztanleriaren hazkundea. Aldi horretan eraiki ziren aurreko plangintzan aurreikusten ziren etxebizitza berri gehienak. Azken 5 urteetan, ordea, etxebizitzaren eraikuntza askoz ere txikiagoa izan da, hirigintza-aurreikuspenak agortu baitziren.

Era berean, biztanleriaren hazkundean garrantzi handiko alderdia izan da inmigrazioa. 80ko hamarkadaren amaierara arte, jaiotzeen ondoriozko altak eta inmigrazioaren ondoriozkoak parekoak izan ziren; are gehiago, lehen urteetan jaiotzeen ondoriozko alten kopurua handiagoa izan zen inmigrazioaren ondoriozko alten kopurua baino. 90eko hamarkadaz geroztik, berriz, joera hori nabarmen alderantzikatu da, eta azken urteetan inmigrazioaren ondoriozko altak eroldan guztira gertatzen diren alten % 75 dira. Gainera, atzeritarren kopurua gero eta handiagoa da: 2006. urtean, inmigrazioaren ondoriozko alten % 50 atzeritarren altak izan dira; gaur egun Zarauzko guztizko biztanleriaren % 5 dira.

Etxebizitza biztanduen okupazio maila ere aintzat hartu beharreko gaia da -07.08 idatz-zatien ere aztertuko da gaia-. 1981. urtean Zarauzko ereduazko familia 3,95 kidez osatutakoa bazen ere, gaur egun 2,82 kidez osatutakoa da. Hots, biztanleria bera izanik ere, etxebizitza gehiago behar dira.

Aurrerapeneko faseko emaitzen artean (Memoriaren 04.02 idatz-zatia) kalkulatu zen datozen 10-12 urteetarako hazkundea 29.000 biztanle ingurukoa izan zitekeela. Urola Kostako LAPek berriz,



## ZARAUZKO UDALA

lehengoa baino hazkunde nabarmen txikiagoa aurreikusi du (24.000 biztanle 2020 urterako). Gure aldetik, eman direnen arteko kopuru batera iritsi daitekeela pentsatzen dugu, planak aurreikusi duen etxebizitza eta jarduera ekonomikoen (Irita eta Errotaberri) hirigintza hazkundera kontuan hartuta. Ondoren aurkezten dugun taulan irudikatzen da hipotesi hori.

### **07.03. Irizpide eta gogoeta orokorrak**

ZHAPO idatzi arte egindako ibilbide luzearen ondoren, bilera eta proposamen guztien sakonean arrastoa utzi duten ideiak labur-labur jaso ditzakegu honako gogoetetan:

- \* Zarautzek ez du ia norantz hazi. Lur gutxi geratzen zaio eraikitzeko. Gorabehera geografikoek mugatzen dute. Hasiera batean, ez da desiragarria espazio gehiago kolonizatzea. Lehentasuna eduki behar du hiri-bilbearen zati bat birmoldatzeak, hobetzeak eta optimizatzeak.
- \* Horretarako, lurzoruaren erabilerak berrantolatzea eta oinarritzko eskema honi jarraitzea proposatzen da: autobidearen iparraldean bizitegi-erabilera batik bat; autobidearen hegoaldean ekonomia-jarduerak; eta gainerakoa landa-lurzorua eta lurzoru babestua.
- \* Bizitegi-eremuetan ekipamenduen eskaintza hobetzen ahalegindu behar da, baita azpiegiturak, mugikortasuna eta bizi-kalitatea ere.
- \* Zarauzko gazteek etxebizitza duina eskuratu ahal izateko, etxebizitza babestuen sustapenari erantzun beharko zaio. Gainera, babes publikoko erregimenak bermatu egiten du etxebizitza ohiko bizitegi gisa erabiltzea. Horrela, bestalde, bigarren bizitegirako etxebizitzaren eraikuntzari eta inbertsio eta espekulazio asmoko etxebizitzaren eraikuntzari egingo zaio aurre.
- \* Lurzorua oso ugaria ez den aldetik, baliabideak amaitzen ari direla hautematen ari den honetan, funtsezkoa da iraunkortasuna bermatuko duten mekanismoak abian jartzea.
- \* Trenbidea bitan banatzeko helburua kontuan izanik, udalerriko hirigunea zeharkatzen duen tartean trenbidea lurperatzeko aukera paregabea izan daiteke. Obra hori egitea, eta horrenbestez trenbidearen zabalduak gaur egun okupatzen dituen lurak balioz hornitzea aurrerapauso garrantzitsua izango litzateke –Zarautzek azken urteetan egindako garrantzitsuena–, hiri-kalitatea eta oinezkoen mugikortasuna guztiz aldatuko baitira.

### **07.04. Lurraldearen antolamenduaren eskema orokorra. Sailkapen eta kalifikazio orokorra.**

ZHAPOren egiturazko antolamenduak honako lurzoru motetan banatzen ditu udalerriko 1.485 hektareak:

- Hiri-lurzorua: 205 hektarea inguru (% 13,80).
- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua: 19,5 hektarea (% 1,32).
- Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria: 32,7 hektarea (% 2,20).
- Lurzoru urbanizaezina: 1.227,8 hektarea inguru (% 82,68).

#### **1.- Hiri-lurzorua.**

ZHAPOk guztira 23 esparruetan banatzen du hiri-lurzorua, eta esparru horiek azpi-esparru edo eremutan banatuta daude, horietan nagusi diren erabileren eta eraikuntza-tipologiaren arabera.



## ZARAUZKO UDALA

Aurreko idatz-zatietan adierazitakoarekin bat etorrira, hiri-lurzoruaren barruan metatu dira ZHAPOk programatutako urbanizazio-jardun gehienak (jardun integratuak), betiere jada aldatutako eta hiri gisa sailkatutako lurzoruak berrantolatzeke eta optimizatzeko.

Planak definitutako eskemaren arabera, hiri-lurzoruak honako kalifikazio orokorren arabera banatu dira:

- \* Bizitegi-erabilera orokorreko eremuak. Guztira 141 hektarea inguru hartzen dute; haatik, etxebizitza-erabilerarekin batera, oro har, beste erabilera batzuk ageri dira –hirugarren sektorea, ekipamenduak eta espazio libreak, batik bat–, eta kasu batzuetan, gainera, azalera handia hartzen dute.
- \* Ekonomia-jardueretako erabilera orokorreko eremuak (industria edo hirugarren sektorea). Guztira 26,5 hektarea inguru hartzen dute.
- \* Espazio libreetako eta ekipamenduetako erabilera orokorreko eremuak. Guztira 37,5 hektarea inguru hartzen dute.

### **2.- Lurzoru urbanizagarria.**

ZHAPOk esparru bakarra sailkatu du lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa (Errotaberri industria-sektorea, 19,5 hektarea duena). Esparru hori lurzoru urbanizagarritzat jotzen zen 1988ko Arau Subsidiarioetan, baina haren azalera 19,5 hektareara arte zabaldu da, berriki onartu den plangintza orokorraren aldaketa baten indarrez (2005eko uztailaren 12ko aldaketa). Sektore horretarako plan partziala 2006an hasi zen bideratzen, eta memoria hau idatzi den egunean behin-behineko onarpena du, baldin eta dokumentuan aldaketa batzuk sartzen badira (2006ko uztailaren 12ko Udal Osoko Bilkuraren erabakia).

Planak hiru zona mugatu ditu sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa (Astierreka, Astazubi eta Errotazar).

Astierrekak 20 hektarea baino zertxobait gehiagoko azalera du; alabaina, sektorizatuz gero, 7-8 hektarea espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatuko dira, Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planarekin eta Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planekin bat etorriz. ZHAPOk, bestalde, etorkizunean etxebizitza babestua garatzeko dentsitate handiko esparru gisa sailkatu du, Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planak proposatzen duen moduan (Plan horretan Asti deritza esparru horri). Dena den, ZHAPOk “sektorizatu gabeko” kategorian sartu du, ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostenaren gomendioei erreparatuz –bertan hirigintza-kudeaketa hiri-lurzoruetatik hastea proposatzen zen–. Planaren indarraldi teorikoko lehen laurtekorako planteatzen diren etxebizitza-erakuntzaren aurreikuspenak gauzatu ondoren (Salberdin, Kortazar, Aldapeta,...), etxebizitza babestuaren eskaria eta premia aztertuko duen berariazko azterlanaren mende izango da sektorizazioa, Planaren programazioari jarraituz.

Beste bi zonek, Astazubik eta Errotazarrek, 12,5 hektarea inguru okupatzen dituzte bien artean, eta etorkizunean industria-jarduerak har ditzaketen zona diren aldetik sailkatzen dira lurzoru urbanizagarri gisa. Astazubiko esparrua Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planean aipatzen da espresuki –Munantxo deritza bertan–. Errotazar esparruak, berriz, Abendañoko industria-poligonoarekin (20. eremua) eta La Salle eta Hilerria ekipamendu-eremuekin (22 eta 23) egiten du muga. Astierrekaren kasuan bezalaxe, planaren indarraldi teorikoko lehen laurtekorako planteatzen diren ekonomia-jarduerako eremuetarako aurreikuspenak gauzatu ondoren (Errotaberri, Irita) eta Hegoaldeko birmoldatze-esparruaren lekualdaketen premiak aztertu ondoren, industria-lurzoruaren



premiak eta eskaria aztertuko dituen berariazko azterlan baten mende izango da esparru horretako baten sektorizazioa –edo biena–.

### 3.- Lurzoru urbanizaezina.

Hauek dira azken aldian landa-lurzoruan eragina izan duten arazo nagusiak:

- \* Bertako landaredia laboreekin eta koniferoen baso-landatzeekin ordezkatea erreka nagusien isurialdeetako mazeletan. Landatze horiek aldatu egiten dute homogeneousun kromatikoa eta paisajistikoa, eta higadura prozesuak eta uholdeak gertaerazak dira zuhaitzak mozten diren aldietan. Baso-formazio naturalen arrasto urriak mantentzen dira, normalean nekazaritzarako lekuri desegokienetan eta, maiz, gazteak dira edo degradatuta daude. Sastrakadiekin eta belarkarekin batera mosaikoak osatzen dituzte usu.
- \* Azpiegitura linealek eta industria-poligonoek sortutako inpaktu paisajistikoa.
- \* Ibai-ibarretako landazabala espazio urbanizatuekin ordezkatea.
- \* Erreketako ur-bazterretako basoak ezabatzea.
- \* Ibai-ibilguak eta ur-bazterrak aldatzea, ubideratzeen bidez eta trazadura aldatuta.
- \* Nekazaritza-ibarrean zehar barreiatutako betelanak, zaborteak eta hondakindegia.
- \* Ibilguetara zuzenean egiten diren nekazaritza-isurketen eta hiri-isurketen ondoriozko lur gaineko uren poluzioa.
- \* Padurako aztarna urrien gainean sortzen den hirigintza-presio oso handia.

Horrenbestez, eta irizpide ekologikoen eta ingurune naturalarekiko errespetuzko irizpideen arabera, ZHAPOren dokumentuaren helburu nagusia –lurraldea antolatzeke tresna den aldetik– ingurumenaren eta bertan gara daitezkeen jardueren arteko oreka lortzea izango da. Bertako landarediko enklabeak eta gaur egun degradatuta dauden baina lehenera daitezkeen eremuak kontserbatzeko eta leheneratzeko jardunak sustatuko dira, udalerriak ingurumenaren ikuspuntutik kalitate handiagoko ingurunea izan dezan.

Zarautzek ondare ekologiko eta paisajistiko interesgarria du, eta ondare hori babesteak eta sustatzeak lehentasuna izan beharko du. Horretarako, interes naturaleko ibilbideak diseinatu beharko dira, tokikoak zein beste zona batzuetara joatekoak. Hiri-eremua eta industria-eremua udalerraren iparraldean kokatzen da nabarmen, eta lurraldearen gainerakoan gune biztandu urri dago –eta sakabanatuta daude–. Eremu horretako landaredia urria izanagatik, kontserbazio-egoera onean dago.

ZHAPOk lurzoru urbanizaezinerako proposatzen duen araudiak, bestalde, aberastasun natural hori babesteko beharrezko premisa hauek ditu oinarri:

- Udalerrian dauden balio ekologikoen, paisajistikoaren eta zientifiko-kulturalen kontserbazioa bermatzea eta sustatzea, eta enklabe degradatuak leheneratzea eta birsortzea.
- Udalerrian garatu beharreko jarduerak banatzean, baliabide naturalen babesa hartzea kontuan, eta baliabide natural horiek erabiltzeko eta baliatzeko mugak ezartzea, baliabide horiek babestearren.





## ZARAUZKO UDALA

- Landako herritarrak eta jarduera tradizionalak baliabideen kontserbazioarekin lotu daitezen lortzea, eta baliabideen zentzuzko ustiapena planifikatzea.
- Aire zabaleko olgeta-espazioen eta ibilbide naturalistikoaren eskaintza sortzea, biztanleriaren eskariari erantzuteko.

Aurreko helburuak lortzeko, lurzoru urbanizaezina honako kategorietan eta azpi-kategorietan banatzea proposatzen du ZHAPOk:

Babes berezia. Balio ekologiko, paisajistiko, kultural eta naturalistiko handiko zonei, oro har, aplikatzen zaie kategoria hori. Horretarako hainbat kausa egon daitezke: ondo kontserbatutako bertako basoak, sistema geomorfologikoak, egoera oneko ibai-konplexuak, barrualdeko hezeguneak, landaredia bereziko eremuak edo beste ekosistema natural interesdunak agertzea.

Baso babeslea. Eremu horietan, basoak babes funtzioa betetzen du, bai higadura-eragileei dagokienez, bai irristatze arriskuari dagokionez. Gainera, zeregin garrantzitsua betetzen du baliabide hidrikoak erregulatzeko garaian, eta balio ekologiko eta paisajistiko handia du. Hori dela eta, lehentasunezkoak dira eremu horiek. Bertako baliabideen aprobetxamenduak iraunkorra beharko du izan. Kategoria horretan sartzen dira gaur egun degradatuta dauden edo gazte fasean dauden baina leheneratzeko ahalmen handia duten bertako basoko zonak, baita leheneratu behar diren eta kalitate maila handiagoetara bilakatu behar diren sastrakadiko zonak eta lurzoru marjinalak –horretarako askotariko kausak egon daitezke, hala nola ezaugarri topografikoak, balio handiagoko eremuen barruan edo ondoan dauden enklabeak izatea, higadura-prozesuak agertzea, olgeta-erabilerarako zonak izatea, edo narriadura edo utzikeria egoera handian egotea–.

Baso-erabilera intentsiboa. Baso-baliabideen aprobetxamendu iraunkorrerako baso-joera duten eremuak barne hartzen dira.

Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala. Gaur egun nekazaritzakoak diren eta udalerriarren barruan maldarik leuneneko zonak okupatzen dituzten lurak sartzen dira kategoria honen barruan –udalerrian barreiatuak agertzen dira–. Era berean, olgeta-erabilerako ahalmena edo hiri-lurzoruarekin indargetzeko ahalmena duten zona marjinalak barne hartzen dira.

Lur gaineko uren babesa. Kategoria honetan udalerrria zeharkatzen duten ibaien eta erreken ibilguak eta ur-bazterrak sartzen dira, baita Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritako horien babes-zonak ere.

Azaldutako kategoriak ez ezik, beste lau baldintzatzaile gainjarri ere hartzen dira aintzat:

Akuiferoen urrakortasuna. Lurpeko akuiferoak dituzten eremuak edo akuifero horiek berriro kargatzeko eremuak dira. Poluzioarekiko urrakortasun maila handia edo oso handia dute, Eusko Jaurlaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko akuiferoen poluzioarekiko urrakortasun-maparen irizpideen arabera.

Urpean gera daitezkeen eremuak. Kokalekuagatik, erliebeagatik eta ezaugarri topografikoengatik ohiko uholderik handienetan urpean geratzeko benetako arriskua duten eremuak dira. Edonola ere, Euskal Autonomia Erkidegoko barrualdeko arroetako herriguneetan urpean gera daitezkeen zonak mugatzeko Eusko Jaurlaritzak egindako azterlanen ezartzen diren birgertatze-aldietan oinarritu da. 500 urteko birgertatze-aldiari dagokion uholde-linea hartu da aintzat.



Higa daitezkeen edo higatzeko arriskua duten eremuak. Ezaugarri litologikoengatik eta erliebe-ezaugarriengatik higadura sortzeko arrisku handia duten eremuak dira, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Mapa Geomorfoloikiko Sintetikoan erabilitako irizpideen arabera. Udalerrian hala kartografiatutako zonarik ez badago ere, baso babeslearen kategoriaren barruan sartzen diren mazeletako batzuk arrisku hori izan dezaketela uste da, irizpide horiek kontuan izanik.

Interes naturalistikoko eremuak. Plangintzako azterlanetan eta dokumentuetan inbentariatu diren balio naturalistiko bereziko eremuak dira (enklabe natural babestuak izan ezik). Horietako batzuk Natura 2000 Sarean barne hartzeko hautatu dira, eta etorkizunean kudeaketa-planak ezarriko dira eremu horietarako –kudeaketa-plan horietako zehaztapenak Plan Orokor honen gainetik egongo dira–. Zarauzko udalerrian, Natura 2000 espazioen zerrendan jasotzen den Garate-Santa Barbara eremua sartzen da baldintzatzaile horren barruan. Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko artelatz (*Quercus suber*) pilaketarik handiena dago bertan; garrantzi handiko basotxoak daude. Era berean, Inurritza eremuko Biotopo Babestuaren eta Pagoetako Parkearen inguruko zonak ere barne hartzen dira, baita Inurritzako itsasadarrari (A1G3) dagokion Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren antolamendu-esparrua ere. Baldintzatzaile hori mugatzearen bidez, inpaktu handiko jardunak saihestu nahi dira lurralde bereziki sentikor batean.

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan ezarritakoan oinarritzen da lurralde-eredua, betiere Ingurune Fisikoaren arteztarauan definitutako antolamendu-kategorietan eta Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planean ezarritakoari jarraituz. Haatik, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek aurreikusten eta ahalbidetzen duten moduan, antolamenduko azpi-kategoriak ezarri eta txertatzen ditu ZHAPOk –haren esparruaren berezitasuna kontuan izanik–. Horrela, zona bakoitzeko erabileren eta jardueren erregulazioa bat etorriko da zonaren berezitasunekin.

#### **07.05. ZHAPO eta aurreko plangintza orokorrarekin duen erlazioa**

Orain arte indarrean dagoen plangintza abiapuntu izanik (1988ko Arau Subsidiarioak eta haren aldaketak), hauek dira berrikuntzarik garrantzitsuenak, lurzoruak sailkatzeko eta/edo kalifikatzeko irizpide berri diren aldetik:

\* Astierreka, Astazubi eta Errotazar zonetan barne hartzen diren lurzoruak sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea; aurreko plangintzan lurzoru urbanizaezintzat jotzen ziren. Lehengo bien kasuan Urola-Kostako Lurraldearen Zatiko Planaren proposamenak (Asti eta Munantxo) izan dira erreferentzia, ingurumen-inpaktuaren aurreiazko txostenaren gomendioekin ñabartuta. Errotazarren kasuan, Abendaño poligonoa eta haren ekipamendu-eremu mugakideak zabaltzeko aukera emango duen eta saihezbidea eraikitzearen ondorioz Abendaño poligonoak galduko dituen espazio libreak leheneratzeko aukera emango duen lurzorutzat hartuko da.

\* Salberdin eta Hegoalde esparruetako lurzoruak birmoldatzea eta industriako kalifikazioa izatetik bizitegiko eta hirugarren sektoreko kalifikazioa izatera pasatzea, Lurraldearen Zatiko Planaren proposamenetan oinarrituta.

\* Alde Zaharra birgaitzea eta, horretarako, birgaitze integratuko eremu gisa deklaratzeko prozedurari hasiera ematea.



## ZARAUZKO UDALA

\* Ekipamenduko bi lursail (Aldapeta eta Kortazar) babes publiko baten mende dagoen bizitegi-ekipamendu gisa birkalifikatzea, gisa horretako etxebizitzaren eskariari planaren indarraldiaren hasieran ahalik eta azkarren erantzutearren.

\* Aurreko Arau Subsidiarioetako Eguzki Izarra zonako lurzoruak eta Salvatore Mitxelena ikastolako lurzoruak berrantolatzea, ikastetxearen beraren iradokizunei jarraituz.

Bestalde, 2005eko uztailan hasiera batean onartutako Arau Subsidiarioak berraztertzeo dokumentua abiapuntu izanik, eta lege-esparru berrira egokitzeko beharrari dagozkion berrikuntzak alde batera utzita, hauek dira berrikuntzarik garrantzitsuenak:

\* Astierreka sektorizatu gabeko esparrutzat jo da. Hasiera batean onartutako dokumentuan lurzoru urbanizagarri gisa jasotzen zen, baina sektorizatutzat hartzen zen.

\* Astazubi eta Errotazar esparruak sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu dira. Aurreko dokumentuan urbanizaezin gisa agertzen ziren; alabaina, Astazubi (Munantxo) etorkizunean industria-jarduerak ezarri ahal izateko udalerriko lurzoru-erreserba gisa jasotzen zen.

\* Aldapetako ekipamendu-lursailak berriro kalifikatu dira –babes publikoko erregimenetako baten mende dagoen bizitegi-eremu gisa kalifikatu dira oraingoan–. Bertan antzinako Santa Ana ikastetxea kokatzen da.

\* Aurreko Arau Subsidiarioetako Eguzki Izarra zonako lurzoruak eta Salvatore Mitxelena ikastolako lurzoruak berrantolatu dira.

\* Ez da Tejeriako pabilioiaren inguruan industria-lurzorua zabaldu, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretarako Departamentuaren txostenak justifikatuta. Gainera, Urola-Kostako Lurraldearen Zatik Planak ez zuen zona hori industria-ehuna zabaltzeko sustatzen.

### **07.06. Hiri-bilakaeraren estrategia. Hirigintza-jardunen programazioa**

Esparru orokorrak tokiko plangintzari eskaintzen dizkion tresnei esker, antolatuta eta ordenatuta jar daitezke abian garatu beharreko eremuak.

ZHAPOren kasuan hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eragiketak bi alditan banatzeak pixkanakako eskaintza eraginkorra bermatzen du, bai bizitegi-lurzoruetarako, bai enplegua sortzeko ekonomia-jardueretarako.

ZHAPOk 8 urteko indarraldi teorikoa du abiapuntu, nahiz eta aurreikusten diren jardunak gauzatzeko lanak indarraldi horretatik kanpo amaituko diren. Aldi horren barruan, bi laurtekotan edo fasetan banatzen du gauzatze-programa. Honako eskema orokorrari jarraitzen dio:

#### Planaren indarraldiko lehen laurtekorako programatutako jardunak

Alde Zaharra birgaitzea eta hiriguneko zabaldua hiri arloan berritzea.

Orokorrean bizitegi-erabilerarako lurzoru gisa sailkatutako lurretan integratutako jardunak

2-2. eremua –ALDAPETA–. Etxebizitza babestuko bizitegi kolektiboa.

6-4. eremua –SALBIDE ZAHARRA–. Bizitegi kolektibo librea, etxebizitza babestuko estandarra bete behar duena.



## ZARAUZKO UDALA

- 10-2. eremua –SALBERDIN–. Bizitegi kolektibo librea, etxebizitza babestuko estandarra bete behar duena.
- 12-3. eremua –KORTAZAR–. Etxebizitza babestuko bizitegi kolektiboa.
- 13-2. eremua –INURRITZA–. Bizitegia eta irakaskuntza-ekipamendua).
- 19-2. eremua –SANTAITURRIETA–. Familia bakarreko bizitegia.

Orokorrean ekonomia-jardueretarako lurzoru gisa sailkatutako lurretan integratutako jardunak

- 17-2. eremua –IRITA–. Teknologia handiko hirugarren sektoreko erabilera.
- 1. sektorea –ERROTABERRI–. Industria.

Zuzkidura publikoak zuzenean gauzatzeko jardunak

- 6-2. eremua –OSASUN ZENTROA– (gauzatzen)
- 12-2. eremua –OSASUN ZENTROA–

Ekimen pribatuko zuzkidurako bizitegi gisa zehazki definitutako jardunak (Santa Barbara eta Ifar-Koia partzelak).

### Planaren indarraldiko bigarren laurtekorako programatutako jardunak

- \* 16. eremua –HEGOALDE–. Bizitegia eta hirugarren sektorea.
- \* 20. eremua –TEJERIA–. Industria, saihebidia gauzatzen den unerako geroratua.

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrietako jardunak. Plan Orokorren indarraldi teorikoko bigarren laurtekotik aurrera aztertu, eta hala erabakitzen bada, abian jartzeko proposatzen dira, betiere finkatu gabeko hiri-lurzoruko esparru handietarako aurreikuspenen arabera (Salberdin, Irita eta Hegoalde). Esparru horietan, dagozkion sektorizazio-planak egin aurretik, azterlanak egin beharko dira, sektorizazioaren premia eta bidezketasuna justifikatzeko helburuarekin.

### Programazioko berariazko eperik gabeko jardunak

- \* 6-3. eremua –LANGAKO PLAZA–. Birgaitze Integratuko Eremuari hasiera emateko aukera eta birgaitzeko plan berezia idaztea.
- \* 11-1. eremua –MENDILAUTA–. Hiri-birgaitze arloko jardun zehatzak.

## **07. 07. Trenbidea lurperatzea eta Nafarroa kaleko trafikoa arintzea**

### **1.- Trenbidea lurperatzea**

Erabaki horren eskumena Udalaren mende soilik ez dagoen arren, trenbidea lurperatzea eta bitan banatzea –bidaiarien komunikazioan arintasun handiagoa emango duena– plangintzaren berraztertzearen giltzarrietako bat da, etorkizuneko iguripenen zati handi bat jardun honetan oinarritzen baita.

Aukeren eta Aurrerapenaren dokumentuak hainbat tratamendu-aukera aurkezten zituen puntu horretarako. Hiru aukera aurkeztu ziren eta trenbidea bitan banatzeko aukeraren alde egin zen, baina betiere lurperatuta. Lurperatzea bi modutan egin daiteke: batetik, asmo handiarekin jokotuta eta etorkizuneko hiri-agertokia kontuan hartuta, teknikoki posible den lurperatzerik handiena egin daiteke; bestetik, hain larriak ez diren tarteko irtenbideak aurkitu daitezke.



## ZARAUZKO UDALA

Teknikak ahalbidetzen duen ahalik eta lurperatzerik handiena egitearen aldeko iritzia zuen Udalbatzak, argi eta garbi.

Trenbidea lurperatzearen irtenbideak, beraz, azpiegiturak hobetzea eta udalerria ulertzeko modua aldatzea dakar. Izan ere, trenbideak gaur egun bitan banatzen du udalerria. Zarauzko bi zati bereiziak lotzea ez ezik, zentraltasuneko beste esparru bat sortzea ere lortu nahi da. Parke lineal handi bat eratu nahi da, burutzetako bat Santa Klara komentuaren ondoan izango duena –Alde Zaharrean bertan–. Horrenbestez, udalerriko egitura ulertzeko modua hobetuko da, eta lur horiei gaur egun ez duten garrantzia emango zaie –trenbidearen atzean dagoen zatia hondartzarekin lotuko baita–.

Trenbidearen gaineko ardura duen administrazioak (Garraio eta Herrilan Sailak eta Euskotren sozietate publikoak) Udalaren eskariak aztertu ditu, eta, horren ondoriozkoa da FULCRUM aholkularitzak egin duen bideragarritasunari buruzko azterlan teknikoa. Azterlan horretan 800 metroko luzerako tartea lurperatzea planteatu zen. Lurperatu beharreko tartea Mintegi eta Kortazar kaleen paretik hasiko litzateke eta 800 metro ingurura dagoen Santa Klara komentuaren inguruetan azalera tuko litzateke.

Nolanahi ere, Udalbatzak lurperatutako tartea luzatzea proposatu zuen, Memoriaren 04.07 idatzatian jasotako 2006ko iraileko Udal Osoko Bilkuraren erabakiaren eranskinean jasotzen den bezalaxe.

Euskal Autonomia Erkidegoko administrazioarentzat loteslea ez den arren, horixe da ZHAPoren dokumentuan marraztu den proposamena. Proposamen horrek 25 metro inguruko zabalera izango duen pasealeku berdea sortuko du, eta irekitasun sentsazio handia emango du, eraikinen artean batez beste 40 metroko tartea sortuko baita zeharkako noranzkoan.

Auzoen arteko oinezkoentzako lotura bermatzeaz gain, ibilgailuentzako lotura ere arras hobetuko da. Boulevard hori sortzeak, halaber, Santa Klara komentuaren aurrean berdegune zabala sortzea eragingo du –udalerriko grabitate-zentro garrantzitsu bilakatuko da–. Espazio berri horren tratamendu paisajistikoa funtsezkoa izango da.

Eragiketaren bideragarritasun ekonomikoa errazteko, trenbidearen plataformari irabazitako azaleraren zati bat Salberdin eta Hegoalde birmoldatze-eremuei esleituko zaie –bi eremu horien antolamendu xehatua Hiri Antolamendu Plan Berezi baten bidez ezarriko da eremu horietako bakoitzean–. Eremu horietako bakoitzari tarte bat esleituko zaio, eta azalera hori hirigintza-erakigarritasuneko banaketan sartuko da, espazio libreen gehikuntza eragiten duen neurrian. Nolanahi ere, tartean dauden administrazio publikoek ordainduko dituzte lurperatzeko obrak.

Aurrekoarekin batera, eta Udalak trenbide bidezko merkantzien garraioa bidaiarien garraiorako trazadura beretik egin dadin nahi duen arren (horrela jakinarazi zaio ofizialki Eusko Jaurlaritzako Garraio eta Herrilan Sailari), ZHAPoren dokumentuak merkantzien garraiorako saihebidetaren ordezkotza trazadura ere irudikatu du hirigunearen hegoaldetik, betiere administrazio eskudunak ezarritako irizpideen arabera –Gipuzkoako Lurralde Historikorako trenbidea antolatzen Lurraldearen Arloko Plana aldatzeko dokumentuan jasotzen dira irizpide horiek–.

### **2.- Saihebidetza eta Nafarroa kaleko trafikoa arintzea**

Puntu horri dagokionez –eta, are gehiago, etorkizunean trenbidea lurperatzearen ondorioz zeharkako loturak hobetzearen eraginez–, N-634 errepideko trafikoa arindu behar da Nafarroa kalean, nahiz eta plangintza orokorreko ordenantzen arteztarauarekin baino gehiago udalerriko egunez eguneko bizitzarekin lotzen den hiri-hurbiltzea den. Horretarako, irtenguneak, galtzada-



harriak eta abar erabiliko dira. Hori dela eta, ahalik eta irudirik abegikorrena eta hiritarrena lortuko da, eta oinezkoa nagusituko zaio ibilgailuari.

Goraxeago aditzera emandako errepidearen saihebidia eraikitzeak emango du kale horretan trafikoa arintzeko aukera; izatez, gaur egun kale hori zeharkatzen duen trafikoa A-8 autobidearen ondoan eraikiko den ingurabidera bideratuko da. Bestalde, saihebidetaren kudeaketaz arduratuko den foru-administrazio eskudunak erabaki du ZHAPOn marraztutako saihebidetaren trazadura, betiere behin betiko onartutako trazadura-proiektuari jarraituz.

Gainontzean, mugikortasunaren gaia da ZHAPOn proiektuaren giltzarrietako bat, aukera-matrizean zuzenean islatzen ez den arren. Planteatzen den saihebidia berritik bideratu beharreko sarbide-baldintzen azterlanaren bidez, udalerrirako irisgarritasuna hobetuko da, oro har. Eta, horrez gain, udalerriko hainbat gune bidegorri-sarearen eta oinezkoentzako pasealekuaren bidez lotzeko aukera aztertu da –sare horrek Zarauzko berdeguneak, espazio libreak eta ekipamenduak lotuko ditu–. Lotura horiek, gaur egungoak eta proposatutakoak, ZHAPOn planoetan irudikatzen dira.

#### **07.08. Etxebizitza. Etxebizitza berrien aurreikuspena. Babes publikoko erregimenen baten mende dauden etxebizitzak**

Zarauzko gizarte-arazorik handienetako bat etxebizitzaren gaia da, beste hainbat lekutan gertatzen den bezalaxe. Zarautzen kasuan, plangintza berraztertze dokumentua 2/2006 Lege berrira egokitzea erabaki zen, betiere babes publikoko erregimenen baten mende dauden etxebizitzaren aurreikuspenak gehitzeko beharrak eraginda. Bigarren bizitegiaren presioa oso handia da udalerrian. Gaur egun 11.200 etxebizitza inguru daude errolatuta Zarautzen. Bizitegi-eremuetan oinarritzen bagara, hau da azken 25 urteotan etxebizitza-parkeak izan duen bilakaera:

Urtea	Etxebizitza kopurua
1981	7.278
1986	8.320
1991	8.543
1996	9.090
2000	10.789
2002	10.920
2004	11.025
2006	11.154

Gaur egun okupatutako –edo modu iraunkorrean biztandutako– etxebizitzak guztizkoaren % 70 dira. Gainerakoan, % 30, bi heren inguru bigarren bizitegiaren fenomenoarekin lotzen da –oso fenomeno garrantzitsua da Zarautzen–. Etxebizitzaren % 11 inguru hutsik dagoela jotzen da (oso kopuru handia da, 1.200 etxebizitza hutsik dagoela kalkulatu baita). Nabarmendu behar da modu iraunkorrean okupatuta dagoen etxebizitzaren ehunekoa nabarmen gehitu dela azken urteetan. 1981. urtetik 1990. urtera bitartean, etxebizitza okupatua ez zen % 60ra iristen, baina pixkanaka gehitu da zenbatekoa, % 70era heldu arte.

Esanguratsua da Alde Zaharrean inor bizi ez den etxebizitzaren kopurua, % 32 inguru, batez ere kontuan hartzen badugu zona horretan bigarren bizitegiaren fenomenoak ez duela horrenbesteko garrantzirik.



Bestalde, etxebizitzaren batez besteko okupazioaren datua ere garrantzitsua da; azken 25 urteotan etxebizitzako 3,95 biztanletik 2,82 biztanlera jaitsi da.

Ukaezina da biztanleriaren sektorerik gazteenak epe laburrera eta ertainera etxebizitza premia izango duela. Zarautzen, gaur egun, 18 eta 35 urte arteko 3.500 biztanle inguru daude, eta ia guztiek beharko dituzte etxebizitzak haien gurasoen etxetik irteteko. Prospektiker aholkularitzak 2005. urtean egindako azterlan batean aditzera ematen denez, herritar gazte horien etxebizitza-premiari erantzuteko 867 etxebizitza inguru beharko dira, eta guztizko horretatik % 60k baino gehiagok etxebizitza hori babes publikokoa izan dadin beharko luke, etxebizitza eskuratzeko aukeraren bat izango badu.

ZHAPOn biltzen diren aurreikuspenekin –eta gaur egun dauden etxebizitza batzuk banantzearen ondorioz gehi daitezkeen etxebizitzak alde batera utzita–, kalkulatu da gutxi gorabehera 2.500 etxebizitza berri eraiki beharko direla finkatu gabeko hiri-lurzoruetan. Zenbateko horretatik, etxebizitza gehienak, 2.392 etxebizitza inguru, lege berriaren etxebizitza babestuko estandarra bete behar duten jardun integratuetan sartzen dira. Gainerakoa, 110 etxebizitza inguru, hainbat zuzkidura-jarduni dagozkio, baita Plan Orokorrak aurreikusten dituen birgaitzeko edo hiri-berrikuntzako plan berezien ondoriozkoei ere.

Planaren programazio-aurreikuspenak kontuan izanik, eta planaren indarraldiko lehen laurtekorako programaturako jardunak gauzatzearen ondorioz, 600 etxebizitza babestu baino gehiago eraiki ahal izatea espero da, eta bigarren laurtekorako Hegoalde esparruan beste 600 etxebizitza eraiki ahal izango dela uste da.

Horrez gain, Astierreka esparrua abian jartzeko aukera egongo litzateke. Izan ere, esparru hori sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu da, eta esparru horrek etxebizitzak garatzeko ahalmen handia du (900-1.000 etxebizitza inguru, eta horietatik % 75 gutxienez babestua izan beharko luke). Alabaina, ZHAPOren indarraldiko bigarren laurtekorako egingo da aktibo esparru hori –haren sektORIZAZIOAREN PREMIARI eta komenigarritasunari buruzko azterlanaren ondoren–.

### 1.- Etxebizitza-aurreikuspenak hiri-lurzoru finkatu gabean integratutako jardunetan

ZHAPOk nagusiki bizitegi-erabilera duten beste 6 jardun integratu antolatu ditu, eta, horietan lege-esparru berria aplikatu behar denez gero, babes publikoko erregimenen baten mende egon beharreko etxebizitzaren estandarra bete beharko da. Aurrekoei 19-2. eremuaren (SANTAITURRIETA) jardun integratua gaineratu behar zaie (aurreko Arau Subsidiarioetako 25-1. eremutik 25-5. eremura bitartean). Eremu horrek 2/2006 Legearen aurretik egindako antolamendu xehatua duela eta, ez zaio Lege hori zertan aplikatu.

ZHAPOk diseinatutako bizitegi-erabilera duten jardun integratuetan, bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasun hauek eta honako etxebizitza tipologia hauek proposatzen dira:

Esparrua	Bizitegi-erakigarrit. m <sup>2</sup> (gehienekoa)	Erregimen orokor eta bereziko BOE (gutxienekoa)	Erregimen bereziko udal etxeb. tasatuak (gutxienekoa)	Erreg. orokorreko udal etxeb. tasatuak (gutxienekoa)
2-2. eremua ALDAPETA	5.000 (50 etxeb.)	% 20	% 20	Gainerakoa
6-4. eremua SALBIDE ZAHARRA	3.500 (35 etxeb.)	% 20	% 20	Ez da aintzat hartu
10-2. eremua SALBERDIN	95.000 (955 etxeb.)	% 20	% 20	% 10



## ZARAUZKO UDALA

12-3. eremua KORTAZAR	13.000 (130 etxeb.)	% 40	% 60	
13-2. eremua INURRITZA	7.740 (72 etxeb.)	Ez da aintzat hartu	Ez da aintzat hartu	Ez da aintzat hartu
16. eremua HEGOALDE	120.000 (1.200 etx.)	% 20	% 20	% 10

2/2006 Legearen 80.4. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, Udalak Inurritzaren kasuan estandarra ez eskatzearen aldeko hauta egin du; edonola ere, Inurritza eremutik oso hurbil dagoen Kortazar eremuaren aurreikuspenekin, bermatu egiten da lege-estandarra errespetatuko dela urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoru osoan, banantze sozio-espazialaren arriskueta erori gabe.

Aurreikuspen horiek Legea betetzen dela bermatzen dute, eta honako emaitza ematen digute:

Bizitegi-erakigarrir. m <sup>2</sup> (gehienekoa)	Erregimen orokor eta bereziko BOE (gutxienekoa)	Erregimen bereziko udal etxeb. tasatuak (gutxienekoa)	Erreg. orokorreko udal etxeb. tasatuak (gutxienekoa)	Babes publikoko erregimenen baten mende dauden etx.
244.240 (2.442 etxeb.)	% 20,43	% 21,50	% 10	% 51,93

Eremu guztiek eraikigarritasuneko gehieneko eta gutxieneko mugak errespetatzen dituzte honako parametroei jarraituz:

Esparrua	Sestra gaineko irabazizko eraikigarritasun fisikoa m <sup>2</sup> (gehienekoa)	Esparruko azalera, sistema orokorrak kanpo	m <sup>2</sup> sabai/m <sup>2</sup> lurzoru indizea
2-2. eremua ALDAPETA	5.000 m <sup>2</sup>	5.235 m <sup>2</sup>	0,96
6-4. eremua SALBIDE ZAHARRA	4.200 m <sup>2</sup>	3.718 m <sup>2</sup>	1,13
10-2. eremua SALBERDIN	107.000 m <sup>2</sup>	59.800 m <sup>2</sup>	1,79
12-3. eremua KORTAZAR	15.000 m <sup>2</sup>	8.300 m <sup>2</sup>	1,87
13-2. eremua INURRITZA	9.240 m <sup>2</sup> (bizitegi erabilerako)	6.441 m <sup>2</sup>	1,43
16. eremua HEGOALDE	160.000 m <sup>2</sup>	126.830 m <sup>2</sup>	1,26

### 2.- Iritzi osagarriak

ZHAPOren erronka nagusietako bat da Zarauzko hirigunearen zentro geografikoan bertan kokatzen diren Salberdin eta Hegoaldeko bi industria-eremu nagusiak birmoldatzea eta bertan hiri-egituraren jarraipena hobetuko duen bizitegi arloko hiri-bilbea osatzea. Zarauzko bizitegi-continuumean sartuta dauden industria-zona handi horietan erabilera aldatzea eta bi zona horiek birsortzea planteatzen da. Autobidearen beste aldera eraman nahi da industria-jarduera, eta autobidearen iparraldea ekipamenduz ondo hornitutako bizitegi-continuumerako geratuko da.





Salberdinen beste parke baterako lurzoruak lortzea aurreikusten da. Parke hori espazio libreen sistema orokorraren parte izango da, baita kultura-ekipamendu handi baten parte ere, Lurraldearen Zatiko Planaren proposamenen ildotik. Parke horrek, finean, espazio lineal berriaren kalitatezko hiri-eskaintza osatuko du –Santa Klara komentuaren aurrean sortuko den parkean izango du burutza espazio lineal horrek–.

Hegoalderi dagokionez, Eroski salgunearen inguruan sortutako merkataritza-jarduerak barne hartu nahi dira, eta erabilera horiek etorkizuneko bizitegi-auzoan integratu nahi dira. Gainera, biztanleriaren ustezko hazkundeari erantzun ahal izateko ekipamendu-lursailak lortzea planteatzen da (irakaskuntzako eta kiroleko ekipamenduak batik bat).

Gainerakoan, Alde Zaharra birgaitzeko proposamena nabarmentzen da, eta ZHAPO bideratzeko izapideekin batera saiatuko da proposamen hori bideratzen. Kortazar eta Aldapeta esparruak birkalifikatzeko jardunak ere lehentasunekotzat jotzen hasiko dira (lehena batez ere). Jardun horien helburua da etxebizitza babestuen eskaria lehenbailehen asetzen hastea, gazteenen eskariak batik bat.

Azkenik, bizitegi-eremuen arloan, 1988ko Arau Subsidiarioen aurretik eraikitako etxebizitzak banantzeko aukera ematen du planak. Aukera hori gaur egun hutsik dauden etxebizitzak zati bat aktibatze baliagarria izan daitekeela uste da.

#### **07.09. Ekonomia-jarduerak (hirugarren sektorea eta industria)**

ZHAPOk jarduera estrategikoetarako aukerako lurzoru gisa finkatzen du IRITA esparrua. Hirugarren sektoreko edo teknologia handiko industria garbiko erabilera bereizgarria esleitzen dio esparru horri, eta bertan hotel-ekipamendu handi bat kokatzeko aukera ezartzen du. Zarauzko sarreran dagoen leku hori ezin hobea da eraikin edo erabilera enblematiko bat sortzeko.

Abendañoako industria-poligonoari eta Errotaberriko etorkizuneko industria-sektorearen aurreikuspeni ere eusten zaie, ondorio horretarako bideratutako Arau Subsidiarioak aldatzeko espedientearen arabera –ZHAPOk bere egin du eta mantentzen du espediente hori–.

Gainerakoan, Tejeriako hiri-arloko industria-eremua gaur egungo mugapenarekin mantentzen da, saihezbidea eraikitakoan berriro antolatu behar bada ere. Abendañoako poligonoari ere eutsiko zaio.

Etorkizunean izan daitezkeen premiak kontuan izanik, ZHAPOk sektoretan gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu ditu Astazubi esparrua (6,6 hektarea) eta Errotazar esparrua (5,9 hektarea). Astierreka esparruaren kasuan bezalaxe, esparru horien sektoretan gabeko lurzoruen indarraldiko bigarren laurtekora geroratuko da, eta industria-lurzoruen premiaren arabera aztertu beharko da esparru horiek sektoretan gabeko lurzoruen premia eta komenigarritasuna. Sektoretan gabeko lurzoru urbanizagarri guztietan lurzoruen arloko udal-ondarea erreserbatuko da, kudeaketa publikoa bermatzearren.

Azkenik, nabarmendu behar da bizitegi-garapenetarako esparruetan hirugarren sektoreko ekonomia-jarduerak ere ezartzea aurreikusten dela. Hortaz, pisu handieneko jardun integratuak kontuan izanik, Salberdinen sestra gaineko guztizko hirigintza-eraikigarritasunaren % 10 hartuko du hirugarren sektoreko jardunak, eta Hegoalde esparruan ehuneko hori % 30era iritsiko da.



### **07.10. Espazio libreak eta ekipamenduak**

Plan Orokorrek ekipamenduko bi lursail (Kortazar eta antzinako Santa Ana ikastetxea) birkalifikatu ditu babes publikoko erregimen baten mende egongo diren etxebizitzak eraikitzeko; bi lursail horiek guztira 8.000 m<sup>2</sup> hartzen dituzte. Hiri-lurzoruan bertan konpentsatzen da hori, Salberdin eta Hegoalde esparruetan 24.000 m<sup>2</sup> inguru kultura, irakaskuntza, kirol eta zuzkidura arloko ekipamenduetarako kalifikatzearen bidez.

Ekipamenduko gainerako lursailak finkatu egiten dira. Irakaskuntza-ekipamenduko lursailetan eta izaera publikoetan eraikigarritasun fisikoa % 10era arte gehitzeko aukera dago orokorrean, plan berezien bitartez gehiago gehitzeko aukera izanik ere.

Honako ataletan laburbil ditzakegu alor honetako zehaztapenik garrantzitsuenak:

#### **1.- Hezkuntza-ekipamenduak**

Multzo horren barruan irakaskuntza maila guztiak sartzen dira: Haur Hezkuntza, Lehen Hezkuntza, Bigarren Hezkuntza, derrigorrezkoa ez den Bigarren Hezkuntza, Batxilergoa eta Heziketa Zikloak.

**Haur Hezkuntza** bi mailatan bereizten da: lehenak 0-2 urte arteko haurrak hartzen ditu, eta hezkuntza arloan eskumena duen administrazio autonomikoak nolabaiteko izaera asistentziala eman dio berriki; bigarrenak hiru eta bost urte bitarteko haurrak hartzen ditu. Informazioko eta diagnostikoko fasea egin zenean, Zarautzen 53 gela eskaintzen zitzaizkion berariaz Haur Hezkuntzari; horietatik 21 ikasgela lehen zikloari zuzentzen zitzaizkion, eta gainerako 32 ikasgelak bigarren zikloari.

Egindako biztanleria proiektioan oinarrituta, 10 urteko horizontean berrehun haur inguruko gehikuntza hauteman da: 65 ikasle Haur Hezkuntzako lehen zikloan eta 143 ikasle bigarren zikloan. Gaur egungo gelako ikasle kopuruaren ratioak kontuan izanik (14,7 ikasle gelako lehen zikloan eta 21 ikasle gelako bigarrenean), hamarkada horretan beste 10-12 gela beharko dira Haur Hezkuntzako maila horretan.

Ikuspegi horretatik, 0 eta 2 urteko ziklorako haurtzaindegia berri da duela gutxi. Berrikuntza horren ondorioz, guztizko eskaintza 144 plazatarira iritsi da: 64 plaza 0-1 urteko ziklorako eta 80 plaza 1-2 urteko ziklorako.

Haur Hezkuntzako bigarren zikloari herri-eskoletan eta ikastetxe itunduetan erantzungo zaio: Orokieta Herri Eskolan, La Salle ikastetxean, Salvatore Mitxelena ikastolan, Maria Inmaculada ikastetxean eta Antoniano ikastetxean. Hurrengo hamarkadarako kalkulatu diren biztanleria arloko aurreikuspenen arabera, guztira 140 ikasleren eskaria kalkulatu da. Hortaz, gaur egungo antzeko okupazioa kontuan izanda, aurreikusten diren gehikuntza horiei erantzuteko 7-10 ikasgela gehiago gaitu beharko da.

Orokieta Herri Eskolaren kasuan, eskaintza areagotzeko urratsak egin dira, eskola hori zabaltzeko plan bereziaren antolamenduari erreparatzen badiogu –plan berezi hori 2004ko abenduan onartu zen eta 2007. urtearen barruan amaitzea aurreikusi da–.

Ikastetxe itunduei dagokienez, gaur egun dauden ikasgelak egokitzeko aukeraz gain, La Salle ikastetxeak zein Salvatore Mitxelena ikastolak haien ikastetxeak zabaltzea eskatu dute. Salvatore Mitxelena ikastolaren kasuan, ZHAPOK ikastola lekuz aldatzea eta zabaltzea sustatzen du, betiere 13-3 OR INURRITZA eremuaren hirigintza-fitxan biltzen diren aurreikuspenen arabera. La Salle



ikastetxearen kasuan, berriz, ikastetxearen eraikigarritasun fisikoa % 10 zabaltzeko aukera onartzen zaio, plan bereziaren bidez gehiago zabaltzeko aukera izanik ere.

**Derrigorrezko Bigarren Hezkuntzaren (DBH) egoera** –12 eta 16 urte arteko zikloarena alegia– gaur egun asebeteta dago. Udalerrian heziketa maila hori ematen duten lau ikastetxeen eskaintzak asebetetzen du, eta heziketa-ziklo horretarako garatu diren aurreikuspenek oso gehikuntza txikia hauteman dute hamarkadaren amaierarako. Beraz, egungo hezkuntza-ekipamenduekin ez da inolako arazorik izango premiei erantzuteko.

Udalerriko Bigarren Hezkuntzako ikastetxeetan, nolnahi ere, beste udalerrri batzuetatik datozen ikasle ugari ikasten du, eta, hortaz, agerian geratzen da hezkuntza-ekipamendu horrek udalaz gaindiko izaera duela. Ezarritako aurreikuspenen arabera, ikasleen ustezko kopurua egonkor mantenduko da datozen bost urteetan, eta gerta daiteke hamarkadaren amaiera aldean ikasle kopuruak zertxobait egitea behera. Izan ere, inguruko udalerrietan gertatu den murrizketa demografikoaren eraginez, gerta daiteke heziketa maila horretako plazen eskariak beherantz egitea.

Horrenbestez, eta azken bi urteetan gauzatutako jardunak aintzat hartuta eta/edo ikastetxe gehienak zabaltzeko proiektuak kontuan izanik (La Salle, Ikastola, Lizardi institutua, Antoniano, Orokieta), udalerriko hezkuntza-ekipamenduen egoerak behar bestekoa ematen du epe laburrera eta ertainera, bai defizitrik argienak dituzten oinarriko heziketa mailako premiei erantzuteko, bai bigarren mailako zikloetako premiei erantzuteko.

Azken finean, ZHAPOk gaur egun dauden irakaskuntza-ekipamendu guztiak finkatzea eta haien lursailen barruan zabaltzea planteatzen du (aipatutakoak gehi Monte Albertiakoa eta Azken Portu eremuko lursailak), betiere bizitegi gisa birkalifikatu den antzinako Santa Ana ikastetxearen lursaila izan ezik (ZHAPOko 2-2 ALDAPETA bizitegi-eremua). Haatik, konpentsazio gisa, ZHAPOk 16. eremuan –HEGOALDE– 12.000 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko zuzkidura aurreikusi du irakaskuntza eta kirol arloko ekipamenduetarako.

## 2.- Osasun-ekipamenduak

Zarauzko udalerriko osasun-ekipamendua titulartasun publikoko hiru lokaletan kokatzen da gaur egun. Udalerrian osasun-asistentziarako benetako azalera 1.112 m<sup>2</sup>-koa da, eta ohiko 22.000 biztanle ingururen premiak eta opor sasoiko –batez ere udako– 40.000 pertsona inguruko pertsonen premiak ase beharko ditu.

Testuinguru horretan, informazio-dokumentuan jada aditzera ematen zen gisa horretako ekipamenduetan defizit nabarmena hautematen zela Zarautzen, eta tamaina horretako udalerrri baterako estandar gomendagarrietatik oso urrun zegoela udalerrria.

Ikuspegi horretatik, erakunde publikoek ikusi dute udalerrian behar-beharrezkoa dela tamaina handiagoko zentro bat, eta, hortaz, 4.000 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia izango duen Osasun Zentroa baten eraikuntza jarri dute abian. Osasun Zentro horrek udalerriko osasun-zerbitzu publiko guztiak bilduko ditu.

Jada eraikitzen ari diren zentro berri horrek eskualdeari egingo dio zerbitzu, eta bertan beste espezialitate batzuk eta zerbitzu osagarriak eskainiko zaizkie udalerriko biztanleei zein eskualdeko herrietakoei. Horrenbestez, zentro horren eraikuntzarekin epe ertainerako ustezko eskaria behar beste estaliko da, eta Donostiara joan beharra saihestuko duten beste prestazio batzuk bermatuko dira bertan.



### 3.- Kultura-ekipamenduak

Informazio eta diagnostikoko faseak erreferentzia gisa hartuta, eta fase horretan eman diren datuetan oinarrituta, Zarauzko gaur egungo ekipamenduen eskaintzak 7.665 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen du udalerrian bizi diren herritar guztientzat. Azken urteotan kultura-eskaintza zertxobait gehitu da Villa Manuela etxean dagoen Photomuseuma zabaltzearen eraginez eta Sanz Enean (liburutegian batez ere) egin diren berritze-lanen ondorioz.

Edonola ere, kultura-jardueretako asko udalerrian zehar barreiatutako hainbat lokaletan eta zentrotan garatzen dira. Gisa horretako lokaletan elkarte mailako jarduerak, antzerki eta musika entseguak eta antzeko beste jarduera batzuk garatzen dira, eta guztira 2.500 m<sup>2</sup>-ko azalera dute.

Kultura-ekipamenduak zabaltzearen ildotik, 10-2, eremuan –SALBERDIN– 7.000 m<sup>2</sup> inguru hartuko dituen kultura arloko eraikin baterako zuzkidura antolatu da Plan Orokorrean. Arlo horretako proposamenik esanguratsuen hori bada ere, Mollarriko antzinako mineral-kargalekuan Museo Etnografikoa kokatzea ere aurreikusi da.

### 4.- Kirol-ekipamenduak

Informazio eta Aurrerapen fasea erreferentziatzen hartuta, kirol-erabilerako instalazioak 3.000 m<sup>2</sup> inguru zabalduko dira. Gaur egun, guztira 133.655 m<sup>2</sup>-ko azalera eskaintzen zaio kirol-ekipamenduari. Azalera horretatik, 13.017 m<sup>2</sup> instalazio estalietan dagozkie eta 120.638 m<sup>2</sup> aire zabaleko zelakoei eta kirolguneei. Dena den, kontuan izan behar da azken azalera horren barruan sartzen dela izaera pribatua duen golf-zelaiaren azalera.

Instalazio estalien arloko jardunik garrantzitsuen berriki gauzatu den Aritzatalde udal-kiroldegia zabaltzeari dagokio. Kiroldegiak 2 igerileku berri, muskulazio-aretoak, gimnasioak, arte martzialerako guneak eta bulegoak ditu.

Zenbateko horiek kuantitatiboki hartuz gero, biztanleko ratioak zertxobait egin du hobera, batez ere instalazio estalietan –biztanleko 0,59 m<sup>2</sup> inguruko ratioa du instalazio estalietan–. Aire zabaleko instalazioei dagokienez, hazkunde demografikoak emaitzazko aurreko ratioa egonkortuko du, 5,6 m<sup>2</sup> ingurukoa azalera biztanleko.

Kualitatiboki nabarmen hobetu da abiapuntuko egoera Asti Txiki futbol-zelaia egokitzearekin. Izatez, gaur egungo soropileko zelaia kendu eta belar artifizialeko futbol-zelaia egingo da, kirol horren jardun intentsiborako egokiagoa delakoan. Horrez gain, irakaskuntza-ekipamenduko kalifikazio orokorra duten arren, ikastetxeetan dauden kirol-espazioak ere hartu beharko dira aintzat, nabarmen gehitzen baitute udalerriko kirol-eskaintza –beste 14.000 m<sup>2</sup> gehiago dira–. Ikastetxeetako kirol-espazio horietako gehienak irekita daude eskolaz kanpoko orduetan, baita larunbatetan eta igandeetan ere, eta horrek arraz errazten du kirol-jarduna. Era berean, hondartzak ere hartu behar da kontuan, askotariko kirol-jarduerak egiteko eremu naturala baita.

Kirol-eskaintza garrantzitsua izanik ere, eta hobekuntza lanak egin berri diren arren, hainbat hutsune antzematen da oraindik ere, hala nola patinajea egiteko eskari berriei erantzun beharra eta paddel-ean edo tenisean aire zabalean jarduteko instalazioen premia. Nolanahi ere, bertako biztanleen premiei erantzuteko behar besteko ekipamendua dago udalerrian, oso kirol zehatzetan izan ezik.



## 5.- Gizarte Ongizatea eta asistentzia-ekipamenduak.

**Gizarte Ongizateko ekipamenduen** barruan, hirugarren adinak protagonismo berezia du, bai kolektibo hori gizartearen osotasunean gero eta ugariagoa izateagatik, bai planteatzen dituen premien motagatik. Hirugarren adinerako ekipamenduen eta zerbitzuen eskaintza gizartearen eskariaren atzetik doa orokorrean. Gizarteak gero eta zuzkidura gehiago eskatzen ditu eta behar-beharrezkoak dira hainbat motatako asistentzia-zerbitzuak gero eta ugariagoa den biztanleria-sektore horretarako. Eskari berrien gehikuntza, edonola ere, alderdi demografiko hutsen ondoriozkoa ez ezik, gizarteak adineko pertsona horiengan dituen erantzukizunetik jarraera, ohitura eta balioen aldaketaren ondoriozkoa ere bada. Horrenbestez, eskari berrien gehikuntza ez da huts-hutsean bizitza-luzera handiagoen ondoriozkoa edo kolektibo horrek gizartearen osotasunean duen gero eta pisu handiagoaren ondoriozkoa.

Ikuspegi horretatik hiru motatako ekipamenduak daude: egoitzak, erretiratuen etxeak eta eguneko zentroak.

Zarautzek 65 urtetik gorako 3.200 pertsona inguru ditu (guztizkoaren % 14). Egoitzetarako eskaria adin horretako biztanleriaren % 5 eta % 7 artekoa dela kalkulatzen badugu, benetako eskaria 160 eta 224 pertsona artekoa litzateke.

Santa Anako gaur egungo egoitzak 88 pertsonarentzako edukiera du. Erabili diren ratioei erreparatuz gero, eskaintza hori askiez da udalerrriak arlo horretan dituen premietarako.

Erretiratuen etxeei dagokienez, Zarautzek 553 m<sup>2</sup>-ko azalerako zuzkidura du, hau da, biztanleko 0,025 m<sup>2</sup>-ko ratioa. Ratio hori Zarautzen antzeko ezaugarri demografikoak dituzten udalerrietarako erabiltzen diren estandarren antzekoa da.

Testuinguru horretan, eguneko zentroek 22 pertsonarentzako lekua eskaintzen dute, eta guztiz askiez da udalerriko eskaria estaltzeko. Dena den, etxez etxeko laguntza zerbitzua ere badago; zerbitzu horren bidez 100 pertsonari baino gehiagori eskaintzen zaio laguntza. Hortaz, kolektibo horren premiei erantzuteko baliagarria da zerbitzu hori.

Udalerrriak asistentzia-ekipamendu horren arloan dituen mugak kontuan izanik, ZHAPOk 2.500 m<sup>2</sup> inguruko udal-titulartasuneko lursaila proposatzen du, 5.600 m<sup>2</sup> inguruko azalera eraikia eraikitzeko. Eraikin horretan 50 pertsonarentzako ahalmena izango duen eguneko zentroa kokatuko da, baita 46 pertsonaren eskaria aseko duten babespeko apartamentuak ere.

Gizarte Ongizateko arloa osatzen duten beste kolektibo batzuetarako ekipamenduak urriak dira. Diru-sarrera txikiak dituzten pertsonentzako alojeran dauden 16 etxebizitza antolatu dira, eta Gizarte Ongizatearen arloan lan handia egiten duten elkarteei hainbat lokal lagatzen zaizkie.

## 6.- Zuzkidurako ostatuak.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berriak exijitzen duenez, batez ere bizitegi-erabilera duten esparruetan, gutxienez 1,5 m<sup>2</sup>-ko azalera kalifikatu behar da zuzkidurako ostatu gisa bizitegi-erabilerako 100 m<sup>2</sup>-ko sabai-azalerako —edo plangintzan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko—.

ZHAPOren aurreikuspenak erreferentziatzat hartuta, hiri-lurzorua osotasunerako proposatutako bizitegi-sabaiaren gehieneko hazkundera 256.160 m<sup>2</sup>-koa da, eta ez dira gauzatzen ari diren aurreko plangintzako jardunak sartu. Honela banatzen da:



Jardun integratuak (Aldapeta, Salbide Zaharra, Salberdin, Kortazar, Inurritza, Hegoalde)	244.240 m <sup>2</sup>
Zuzkidura-jardunak eta hiri arloan birgaitzeko eta berritzeko plan berezietarako gehieneko aurreikuspenak (Alde Zaharra, Santa Barbara, Langako Plaza, Mendilauta, Ifar-Koia)	11.920 m <sup>2</sup>
<b>GUZTIRA</b>	<b>256.160 m<sup>2</sup></b>

Aurrekoaren arabera, gutxienez 3.842 m<sup>2</sup> lurzoru kalifikatu beharko da zuzkidurako ostatu gisa.

Legezko estandarra bete ahal izateko, ZHAPOk guztira 4.000 m<sup>2</sup> kalifikatu ditu. Azalera hori 10-2. eremuko –SALBERDIN– (1.500 m<sup>2</sup>) eta 16. eremuko –HEGOALDE– (2.500 m<sup>2</sup>) doako lagapenetatik lortuko da.

Astierreka esparrua sektorizatuz gero, sortuko litzatekeen zuzkidurako ostatuen estandarra sektorean bertan estaliko litzateke.

#### **7.- Beste ekipamendu batzuk**

ZHAPOk Ertzaintzaren komisaria zabaltzeko berariazko jarduna hartzen du aintzat (12-2. eremua), administrazio autonomikoaren eskakizunari erantzunez.

Halaber, ekipamendu gisa kalifikatzen du (tokiko administrazioaren zerbitzuak) Kale Nagusia 29ko orubea –Etxezabala–, non udalaren bulegoak zabalduko diren.

#### **8.- Berdeguneak eta erabilera publikoko espazioak**

Udalerrriaren osotasunean, erabilera publikoko 272.500 m<sup>2</sup> inguru dago gaur egun. Horien artean, 91.310 m<sup>2</sup> hiri-parke gisa izendatu dira, 115.153 m<sup>2</sup> berdegune gisa (zona lorategidun urbanizatuak) eta 65.980 m<sup>2</sup> espazio zolatu gisa.

Gaur egungo biztanleria kontuan hartzen badugu (22.400 biztanle inguru), emaitzazko ratioa pertsonako 12,17 m<sup>2</sup>-koa da, eta zenbateko horrek zentzuzkoa ematen du.

ZHAPOren aurreikuspenek ratio hori mantentzeko edo hobetzeko aukera emango dute; izatez, antolamendu berriaren ondoriozko espazio libreen gehikuntza 75.000 m<sup>2</sup>-koa baino handiagoa izatea espero da, sektorizatu gabeko esparru urbanizagarrien sektorizazioa kontuan hartu gabe.

Berdeguneen eta hiri-parkeen sistema orokorra Gure iritziz Zarauzko erabilera publikoko espazio libre nagusia hondartza da; hondartza da aisialdirako eta olgetarako espazio naturala, urte osoan zehar askotariko kirol-jardunen agertokia. Hondartzak 2 kilometrotik gorako luzera du, eta batez beste 150 metro baino gehiagoko zabalera du marea behean dagoenean. Hortaz, hondartza nahikoa izango litzateke Zarautzen biztanleko 5 m<sup>2</sup>-ko ratioa justifikatzeko, hau da, lurzoruaren legeak gutxieneko gisa ezartzen duen ratioa betetzeko. Inurritzako biotopoaren estuarioa ere halakotzat jo zitekeen, bertan oinezkoentzako ibilbide bat gaitu den aldetik. Oinezkoentzako ibilbide horrek errekaren eskuinalde osoa zeharkatzen du, eta hondartzarekin eta itsasoarekin bat egiten



## ZARAUZKO UDALA

duen gunean erreka gurutzatu ostean, itsasertzeko pasealekuarekin lotzen da dunen gainetik bideratuta.

Dena den, hondartza berdegune edo hiri-parke gisa kalifikatzea eztabaidagarria izan daitekeela jakitun, funtzio bera betetzen duten beste azalera batzuekin justifikatu da espazio libreen legezko ratioa.

Aurreko udal-plangintzak guztira 102.000 m<sup>2</sup> kalifikatu zuen espazio libreen sistema orokorrean, itsasertzeko pasealekuan eta Vista Alegre eta Mutxio parkeetan oinarrituta.

ZHAPOk aurreko idatz-zatian aditzera emandako esparruen kalifikazioari eusten dio, eta 4. eta 5. zonen fitxetan erregulatzen ditu esparru horiek. Gainera, 130.500 m<sup>2</sup>-ko azalera gehigarria kalifikatu da sistema orokor gisa, honako esparruetan banatuta:

- \* Salberdingo etorkizuneko parkea, gutxienez 8.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duena (10-2. eremua).
- \* Inurritzako parkea, zabaldu ondoren 14.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duena (13-1. eta 13-3. eremuak)
- \* Iritako etorkizuneko parkea, gutxienez 14.000 m<sup>2</sup>-ko azalera izango duena (17-2. eremua).
- \* Astiko kirolgunearen ondoan dagoen olgetarako zona, 15.000 m<sup>2</sup>-ko azalera duena (18. eremua)
- \* Trenbidearen gainean etorkizunean sortuko den plataforma, 9.500 m<sup>2</sup> inguruko azalarekin.
- \* Astiko hezeguneko parke lineala, 70.000 m<sup>2</sup> inguruko azalera duena (Astierrekako sektORIZATU gabeko lurzoru urbanizagarria)

Astierreka esparrua alde batera utzita, berdeguneen eta hiri-parkeen sistema orokorreko zuzkiduren guztizko azalera 162.500 m<sup>2</sup>-koa litzateke, etorkizunean egon daitezkeen 32.000 biztanlerentzako behar bestekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 78. artikulua erabiliz. Aldi berean, trenbidea lurperatzen ez bada, espazio libreetako 9.500 m<sup>2</sup> galduko ziren baina horrekin batera bizitegirako eraikigarritasuna 10.000 m<sup>2</sup>tan gutxituko zen. Kasu honetan, sistema orokor legez kalifikatutako azalera 162.500 m<sup>2</sup>-koa litzateke, etorkizunean egon daitezkeen 30.000 biztanlerentzako behar bestekoa .

### Zarautz, 2007ko Otsaila



ZARAUZKO UDALA





ZARAUZKO UDALA

## **II. BEHIN BEHINEKO DOKUMENTUAREN AZALPENEKO MEMORIA**

**(2007ko Maiatza)**



2007ko otsailaren 14ko Udal Osoko Bilkurak hasierako onespena eman zion Zarauzko hiri-antolamenduaren plan orokorrari.

Hasierako onespeneren ondoren, honako aginduzko arloko txostenak eskatu ziren: itsasertza antolatzea –Kosta Legearen 117. artikulua eskatutakoa–, eta foru-eskumeneko errepideak antolatzea –Gipuzkoako errepideen eta bideen Foru Arauaren testu bategineko 94. artikuluan aurreikusitakoaren arabera eskatutakoa–.

Kosta Zuzendaritza Nagusiari eskatutako txostenaren kasuan, txostenaren eskaera 2007ko otsailaren 22an sartu zen administrazio horren erregistroan. Hala ere, txostena Zarauzko Udalean maiatzaren 10ean jaso zen, Kostako araudian txostena egiteko aurreikusten den epea pasa eta gero.

Bide Azpiegiturarako Departamentuari eskatutako txostenaren kasuan, 2007ko apirilaren 17an jaso zen aldeko txostena.

Autonomia Erkidegoko uren lege berriak Uraren Euskal Agentziaren irudia ere jasotzen du. Agentzia horren funtzioen artean dago hirigintza-planen gaineko aginduzko txostena egitea, plan horiek hasiera batean onartu ondoren egin beharrekoa. Uraren Agentzia hori ez da oraindik formalki eratu. Gipuzkoako Lurralde Historikoko Uraren Zuzendaritzari horren inguruan kontsultatu ondoren, telefonoz jakinarazi zitzaigun hasierako onespeneren ondoren ez zela beharrezkoa txostena eskatzea, eta espediente Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari igortzean egingo zela jabari publiko hidraulikoari dagozkion alderdiei buruzko txostena.

Plana jendaurrean izan zen aldian, guztira, **62 alegazio-idatzi** aurkeztu ziren. Epez kanpo, baina martxoan, beste lau idatzi gehiago aurkeztu ziren. Epez kanpo aurkeztu baziren ere, Planaren idazleek idatzi horiek ere aztertu zituzten, eta Udalbatzan eztabaidatu ziren.

Joan den urteko azaroan Alkatetzak herritarrek parte hartzeko onartutako programan biltzen diren aurreikuspenekin bat eginik, **herritarren partaidetzarako foro** bat egin zen 2007ko martxoaren 1ean. Foro hori herritar guztientzat zegoen zabalik, eta bertan plana azaldu, zalantzak argitu eta zarauztarren kezka jaso nahi izan ziren. Apirilaren 18an Udal Plangintzako Aholkularitza Kontseiluaren 3. bilera egin zen, eta, programan aurreikusten zen moduan, bertan jendaurreko aldia aurkeztutako alegazioak eta proposamenak eztabaidatu ziren. Azkenik, 2007ko maiatzaren 16an, espediente horren barruan Aholkularitza Kontseilurako programatutako 4. bilera egin zen. Bilera horretan, Udalak alegazioei emandako iritzari buruz eta ZHAPO behin-behineko onartzeko sartu beharreko aldaketei buruz duen iritzia berri eman zuen.

Eztabaida horien guztien ondorioz, eta Plan Orokorraren dokumentua idazteaz arduratzen diren udal-teknikarien txostenaren ondoren, **2007ko otsailean hasierako onspena eman zitzaion ZHAPOren testuari hainbat aldaketa** egitea erabaki zuen Udalak –Hirigintza, Plangintza eta Ingurumeneko Batzorde Informatzaileak 2007ko maiatzaren 4an egindako ezohiko bileran bertaratu ziren zinegotzien bitartez–.



Aldaketa gehienak txikiak dira, ez dute garrantzi handirik, oso alderdi zehatzei buruzkoak dira, edo akatsak zuzentzeko aldaketak dira, edo hasierako onespeneko testua hobetzeko artikuluetan egindako aldaketak dira. Aurrekoekin batera, nabarmendu behar diren garrantzi handiagoko beste aldaketa batzuk ere badaude:

\* **Etxebizitzen azpibanaketaren eta etxebizitza-erabileraren erregimena malgutzea.** Horri dagokionez, 01. liburukiaren 6.6.07. artikuluan (behe-oinetako eta estalkipeko oinetako etxebizitzak) eta 7.4.08. artikuluan (eraikinak berritzeko obrak etxebizitza-erabilerara egokitzea) sartzen diren aldaketak nabarmentzen dira.

\* **2-2 –ALDAPETA- eta 12-3 –KORTAZAR- eremuetan aurreikusten den udal-sustapeneko jardunetan etxebizitza kopurua gehitzea (hirigintza-eraikigarritasuna gehitu gabe.** Bi eremuen hirigintza-helburua kontuan izanik (% 100 etxebizitza babestuak), komeni da Udalbatzak etxebizitza kopurua gehitzea –60 etxebizitza lehen kasuan eta 150 etxebizitza bigarren kasuan–, betiere eraikigarritasuna gehitu gabe.

\* **6-3 –LANGAKO PLAZA- eremuko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna berrantolatzea eta gehitzea.** Hauxe da proposamenik berritzaileena hasierako onespeneko dokumentuarekin alderatuta. Eremua hirigintza alorrean berrantolatzeko aukera planteatu da; nabarmen gehituko litzateke hirigintza-eraikigarritasuna eta gaur egun dagoen etxebizitza kopurua bikoiztu egingo litzateke, gutxi gorabehera. Nolanahi ere, finkatutako eta biztandutako hiri-ehuna denez gero (220 biztanle inguru), eremua garatu eta berrantolatuko bada, aurretik herritarrek parte hartuko duten prozesua jarri beharko da abian nahitaez, eta eraginpean dauden auzokoei ere kontsultatu beharko zaie.

\* **13-2 –IÑURRITZA– eremuko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna gehitzea.** Bizitegi-erabilerako lursailetan hirigintza-eraikigarritasuna zertxobait gehitzea aurreikusi da dokumentuan (% 20 inguruko gehikuntza). Alabaina, aldi berean, bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren % 20 erregimen orokorreko eta/edo bereziko babes ofizialeko etxebizitzetara zuzendu behar dela ezarri da. Eremu honetan ez da lortzen hirigintza-legeriaren arabera dagokion % 40ko legezko estandarra. Haatik, legearen estandarra orokorrean bermatuta geratu da ZHAPOK hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatutako lurzoruaren osotasunean.

\* **17-2 –IRITA– eremuan hotel erabilerarako eta 21 –ABENDAÑO– eremuan produkzio-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna gehitzea.** Komenigarritzat jo da Iritan aurreikusitako hotel-erabilerako lursailaren eraikigarritasuna 700 m<sup>2</sup> inguru gehitzea, eta, hala, bertan 3 edo 4 izarreko eta 85 logela inguruko hotel bat instalatu ahal izateko zentzuzko tartea edukitzea. Abendañoaren kasuan, esparruko hirigintza-eraikigarritasuna gehienez 8.000 m<sup>2</sup> eraikira arte gehitzeko aukera sartu da. Horretarako, ekimen publiko hutsekoa izango den eremuaren antolamendu integraleko plan berezi bati jarraituko zaio, eta, horrela, Astazubi eta Errotazar esparruen sektorizazioari ordezko alternatiba bat eskaintzeko aukera izango da.

Hasierako onespeneko dokumentuei dagokienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunean gertatzen diren gehikuntzek (12.000 m<sup>2</sup> Langako Plaza eta Iñurritza artean) ez dute eraginik **lurzoruaren legearen hirigintza-estandarrei eta zenbatekoei dagozkien hirigintza-parametroetan.**

Babes publikoko erregimenean baten mende dauden etxebizitza-estandarrek betetzearen alorreko parametroak mantentzen jarraitzen dira (% 42 gutxienez erregimen bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako eta udal-etxebizitza tasatuetarako); nolanahi ere, Langako Plazako eta



## ZARAUZKO UDALA

Iñurritzako ekarpen berriekin etxebizitza babestuko erabilerarako gutxieneko azalera 6.000 m<sup>2</sup> inguru gehituko da.

Era berean, ez da beharrezkoa ZHAPOn aurreikusten diren espazio librean sistema orokorrerako edo zuzkidura-erabileretarako lurzoru-azalera gehitzea.

Lehen kasuan, hasierako onespeneko ZHAPOn zuzkidura-erabileretarako antolatzen zen erreserba-azalera (4.000 m<sup>2</sup>) lurzoruaren legearen 81. artikulua ezarritako legeko gutxienekoaren gainetik zegoen (bizitegi-erabilerako sabaian gertatzen den 100 m<sup>2</sup>-ko gehikuntzako 1,5 m<sup>2</sup> lurzoru). Langako eta Iñurritzarako proposamen berriekin, bizitegi-erabilerako sabai gehikuntza 256.000 m<sup>2</sup> ingurukoa dela kalkulatu da udalerrri osoan. Horrek zuzkidura-erabileretarako 3.840 m<sup>2</sup>-ko gutxieneko erreserba egitea eskatuko du.

Hasierako onespeneko dokumentuko memoriaren 07.02 idatz-zatian egiten zen biztanleriaren gehikuntzaren aurreikuspenean, 24.000 eta 29.000 biztanle arteko populazioa kalkulatu zen 2020. urterako. Bizitegi-azalera eraikigarria 12.000 m<sup>2</sup>-tan gehitzeak ez du eragin nabarmenik izango aurreko aurreikuspen horretan, eta aurreikuspen horri eutsi dakiokela uste dugu. ZHAPOk hiri-lurzoruaren barruan espazio librean sistema orokor gisa kalifikatutako azalera 162.500 m<sup>2</sup>-koa da, 32.000 biztanleko populazioari estaldura emateko adinakoa, lurzoruaren legearen 78. artikuluko gutxieneko estandarrari jarraituz. Horrenbestez, ez da zertan sistema orokor horretarako lurzoruak gehitzerik.

Dagokien esparruaren alorrean, aipatutako aldaketetako batzuk garrantzitsuak direla ematen duen arren, gure iritziz, osotasunean –hots, ZHAPOn testuinguruan– ezin dira berriro jendaurrean jartzeko izapidea eskatuko duten aldaketa garrantzitsutzat jo. Gainera, aldaketa garrantzitsuenaren kasuan (Langako Plazan eragina duen aldaketan), kontuan izan behar da ZHAPOk antolamendu xehatuko plangintzaren idazketa eta eremuaren berrantolamendua lotu egiten dituela herritarrek parte hartzeko aurretiazko prozesuarekin eta eremuko eta eraikin mugakideetako auzokoei egin beharreko kontsultarekin. Horrela, bermatu egiten da erabakia herritarrei informatu ondoren eta horien partaidetzarekin hartu dela.

### **Zarautz, 2007ko Maiatza**



ZARAUZKO UDALA

### **III.- BEHIN BETIKO DOKUMENTUAREN AZALPENENKO MEMORIA**

**(2008ko Urtarrila)**



## 01 SARRERA

2007ko maiatzaren 22ko Udal Osoko Bilkurak behin-behineko onespena eman zion Zarauzko hiri-antolamenduaren plan orokorrari. Orain onartzen den dokumentua 2007ko otsailaren 14an Udal Osoko Bilkurak hasiera batean onartutako dokumentua da (2007ko otsailaren dokumentua), baina 2007ko maiatzeko dokumentuan bildutako aldaketekin.

Behin-behineko onespeneren ondoren, honako aginduzko izapideak egin ziren:

- Uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak arautzen duen ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioa egiteko prozedurari jarraituz, ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostena eskatu zitzaion ingurumen-organo eskudunari.
- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91. artikuluan xedatutakoaren arabera, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidezko txostena eskatu zitzaion.

Ondoren laburbilduta jasoko dira bi txosten horietako edukia, eta, behin betiko onartzeko, plan orokorraren dokumentuan egindako aldaketak.

## 02. INGURUMEN INPAKTUAREN BEHIN BETIKO TXOSTENA

Txostena irailaren 19ko Ingurumen Sailburuordetzaren Erabaki bidez jaulki zen. Hauek dira ondorioak.

- *Garapen Jasangarriaren EAEko Ingurumen Estrategian eta Ingurumeneko Esparru Programan (2007-2010) ezarritako konpromisoen zati bat betetzen laguntzen du ZHAPOK, hala nola finkatutako hiria berritzea eta birgaitzea sustatzen, diseinu erakargarriaren hobekuntza sustatzen edota hiri-areetako bizi-kalitatearen hobekuntza sustatzen.*
- *Euskal Autonomia Erkidegoko Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean eta Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean ezarritakoaren indarrez, ezin izango dira hirigintza-garapenak sustatu aurreko Lurraldearen Arloko Plan horretako MA1-1 biaduktuaren iparralde area kalifikatuan eta MA2-1 Sakoneta area kalifikatuan.*

Txostenean modu positiboan baloratu dira ZHAPOren zehaztapenak eta ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlanaren zehaztapenak. Txostenak aditzera ematen duenez, Planak behar beste jasotzen du honako bi alderdien arteko kontrastea: batetik, helburuak eta irizpideak, eta, bestetik, udalerriko iraunkortasunaren aldeko tresnak. Era berean, eta garapen-plangintzen ingurumen-inpaktua ebaluatzeko, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioan jasotzen diren artezpideak zuzenak eta osoak direla adierazten du txostenak, baita inpakturik adierazgarrienak prebenitzeko, zuzentzeko eta konpentsatzeko aurreikusten diren neurriak egokiak direla ere.

Astierrekako eremuari dagokion zehaztapena soilik izan da auzitan ingurumen-inpaktuaren behin betiko txostenean. Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren aurreikuspenen babesean –kontuan izan behar da Lurraldearen Arloko Planaren gainetik dagoela hierarkian–, Udalak, azkenean, Astierrekako eremua etxebizitza babestuak garatu ahal izateko



eremu gisa mantentzearen alde egin du, betiere lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabearen sailkapenarekin eta sektorizatzeko berariazko baldintza batzuekin: behar-beharrezkoa izango da etxebizitza babestuaren beharra eta eskaria aztertu eta justifikatuko duen berariazko azterlana; sektorizazioak herri-kontsultaren mende egon beharko du; edota ingurumen-balio handieneko zonak babestu beharko dira.

### **03.- EUSKAL HERRIKO LURRALDEAREN ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN TXOSTENA**

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorrari dagokion espedientea Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen 2007ko irailaren 20ko 5/2007 bileran eztabaidatu zen.

Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostena/erabakia aldekoa izan zen, baina baldintza jakin batzuen mende. Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen lehen xedapen gehigarriaren 3. puntuan xedatutakoaren indarrez, txostenaren baldintza horiek Plan Orokorrean sartu ondoren, Zarauzko Udalak behin betiko onartu ahal izango du espedientea, eta ez du zertan berriro Batzordearen txostenaren mende egon.

Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostena lau atal handitan egituratzen da.

1.- Ingurune fisikoa. ZHAPOren aldeko txostena egin da baina honako baldintzak ezarri zaizkio:

- a) Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa egokitu egin beharko da ingurumen-hobekuntzako, nekazaritza-intereseko eta lur gaineko uren babeserako areei dagozkien alderdi batzuetan.
- b) Lurzoru urbanizaezineko bizitegi-erabilerak eta erauzpen-erabilerak arautzearen alderdi jakin batzuk hartu beharko dira aintzat.
- c) Hiri-eremu batzuetan eta eremu urbanizagarri batzuetan ibilguekiko gutxieneko atzerapenei buruzko erreferentzia zehatzak txertatu beharko dira.
- d) Inguru Hezeak eta Itsasertza babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planetako kategorietara egokitu beharko da lurzoru urbanizaezineko zonifikazioa.

2.- Azpiegiturak eta zerbitzuak. Aldeko txostena egin da, baldintzarik ezarri gabe.

3.- Bizitegi-kokalekuak eta ekonomia-jardueren kokalekuak. Txostena aldekoa da, baina honako baldintza hauekin:

- a) Astierrekako sektorizazio-planak bateragarri egin beharko du, batetik, Urolako Kostako Lurraldearen Zatiko Planean bizitegi-garapeneke lehentasuneko area gisa duen kalifikazioa eta, bestetik, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planaren area bereizien babesa.
- b) Salgune handi bat har dezaketen areetan, Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planaren 14.3. artikulua zehaztaperenak betetzea alderdi lotesle gisa sartu beharko da.

4.- Euskal Autonomia Erkidegoko erakunde komunuen eskumena diren arloko jarduerak eta gaiak. Txostena aldekoa da, baina nahitaez bete beharko dira arloko txosten hauetan biltzen diren zehaztaperenak batzuk:



- a) Uren Zuzendaritzarena, jabari publiko hidraulikoari dagokionez eta urpean gera daitezkeen areei dagokienez.
- b) Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzarena, Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planari eta Itsasertza babesteko eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Planari dagokionez.
- c) Landaren Garapeneko Zuzendaritzarena, abeltzaintza-ustiapenei aplikatu dakiekeen araudiari dagokionez.

Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostenak arloko beste txosten batzuk hartzen zituen eranskin gisa, eta arloko txosten horiek ere proposamenak eta iradokizunak egiten dituzte, baina ez dira lotesleak Udalarentzat.

Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak ezartzen dituen baldintza lotesleak arteko garrantzitsuenak, hasiera batean, urpean gera daitezkeen areei dagozkienak dira, betiere ZHAPOn proposatutako jardun batzuen garapenean izan dezaketen eraginari erreparatu badiogu (batez ere, Astierrekako eta Astazubiko eremu urbanizagarri sektoretan gabeetan eta Iritako hiri-arean, oso epe laburrean lehentasunez garatu nahi den jarduna baita).

Uholde-arriskuak faktore garrantzitsua izan beharko du hirigintza-antolamenduan. Uren Zuzendaritza 2007ko irailean egindako uholde-arriskuari buruzko kartografian oinarritzen da, eta bertan 10, 100 eta 500 urteko birgertatze-aldietako uholdeek hartzen dituzten zerrendak irudikatzen dira. Edonola ere, zehaztu behar da uholde-arriskuari buruzko kartografia hori –egin den mailan eta eskalan– ez dela inola ere aldazina, orientagarria baizik. Hortaz, kartografia hori aldaketan mende egongo da, baldin eta aldaketa horiek aurreragoko azterlan hidrauliko zehatzagoetan justifikatzen badira, edo jabari publiko hidraulikoan eragin positiboa sortzen duten berriazko jardunetan oinarritzen badira, edo ezohiko ur-goraldien ondoriozko arriskuak arintzeko lagungarriak badira.

Hori dela eta, ZHAPOk alderdi hori txertatu du haren zehaztapenen artean, eta, horrenbestez, balizko uholde-arriskua aztertzeke era irtenbidea ematen saiatzeke azterlan hidraulikoa txertatu beharko da garapen-plangintzan –edo eremu jakin batzuk sektoretan aurretik–.

#### **04.- BEHIN BETIKO ONARTZEKO IDATZITAKO DOKUMENTUAN SARTUTAKO ALDAKETAK**

Plan Orokorra idazteke prozesuari amaiera emateke, dokumentu bat landu zen, eta, hasiera batean onartutako dokumentua behin-behineko onespenean adostutako aldaketekin bateratu ondoren, honako aldaketak izan ditu:

##### **1.- Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen zehaztapen lotesleak betetzeko aldaketak.**

Batez ere honako zehaztapenetan dute eragina:

- 01 Liburukiaren 9. Titulua –Lurzoru urbanizaezineko berriazko erregulazioa–, bertako hainbat artikulua aldatu dira, baita ingurune fisikoari dagozkion baldintzak betetzeko eta Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzaren eta Landaren Garapeneko Zuzendaritzaren txostenen ondoriozko baldintzak betetzeko ere.
- Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio eta antolamenduari buruzko plana, aurreko ataleko





kausa berengatik. Horri buruzko beste bi plano landu dira (B.4.1 eta B.4.2), 1/500 eskalakoak eta udalerraren iparraldea eta hegoaldea hartzen dutenak. Horrela, xehetasun handiagoz irudikatuko dira antolamendu-kategoriak eta gainjarritako baldintzatzaileak.

- 02. liburukia –Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko ordenantza-eremuak–, Salberdin, Iñurritza, Hegoalde, Irita eta Abendaño hiri-areetako fitxetan zenbait alderdi aldatu dira, baita Astierrekako eta Astazubiko lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko eremuetako fitxetan ere, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen gainerako baldintzak betetzeko, batez ere jabari publiko hidraulikoari dagozkionak.

## **2.- Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txostenari erantsitako txostenean biltzen diren gomendio eta iradokizun ez-lotesle batzuk jasotzeko egindako aldaketak.**

Ingurumen-arlokoak dira, eta, zehazki, neurri zuzentzaileen eta babesleen arlokoak, baita garapen-plangintzan kontuan izan beharreko zehaztapenak eta urbanizazio-proiektu eta -lanetan kontuan izan beharreko zehaztapenak ere (orokorrean –4.2.05 eta 4.2.07. artikuluen artekoak, eta 8.6.04. eta 8.8.01. artikuluko berriak sartzea– edo, zehazki, area edo eremu jakin baterako –Aldapeta, Astierreka, Astazubi edo Errotazar–). Katalogoan egindako aldaketa txiki bat ere gaineratu da: TAFen antzinako industria-pabilioia (Araba 43) eta OIa burdinola kategoriaz aldatu dira (2. kategoriatik 1. kategoriara).

## **3.- Beste aldaketa batzuk.**

Testua hobetzeko edo terminologia indarrean dagoen legera egokitzeko akatsen zuzenketei edo aldaketei dagozkien alderdiez gain, beste alderdi zehatz batzuei dagozkien aldaketa batzuk ere barnean hartu dira hemen, eta horien artean honakoak nabarmentzen dira:

- Hirugarren sektoreko merkataritza-erabilerak. Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak, eta ostalaritzako jarduerak edo zerbitzu pertsonalak egiteko jarduerak bereizi dira (azken horietarako 400 m<sup>2</sup>-ko muga ezabatu da). Gainera, ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak “merkataritzako establezimendu handiak” kategorian barne hartzeko ezarritako azalera eraikiko muga murriztu egin da 2.000 m<sup>2</sup>-tik 1.000 m<sup>2</sup>-ra.
- Familia bakarreko zein familia biko etxebizitza-erabilera: erabilera alternatibo gisa hirugarren sektoreko erabilera baimentzea (6. erabilera, merkataritza-erabilera pilatua izan ezik).
- Industria-produkzioeko eta biltegiko erabilera. Produkzio-erabilerarekin lotzen ez diren eta osagarriak ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko erabilerak baimendu ahal izango dira, baldin eta azalera-premia bereziak badituzte eta jende-fluxu mugatuagatik produkzio-erabileraren funtzionaltasunari eragozpenak jartzen ez badizkiote.
- Soto-oinen gehieneko kopuruari mugak ezarriko zaizkio (orokorrean 2) eta oinezkoentzako areetan garaje gisa erabiltzea debekatuko da. HIRIGUNEAN muga hori aldi baterako mantenduko da, plan bereziak onartu arte, baita txikizkako beste merkataritza-erabilera pilatu batzuk debekatzeko zehaztapena ere.
- Ez da azalera eraikitza hartuko babes publikoko etxebizitzetara erantzen zaizkien estalkipeko trastelekuetako azalera eta behe-oinen bizikletak gordetzeko espazio komunitarioetako azalera.
- Mundu Mejer deritzan eraikin multzoa katalogoan txertatuko da.
- 11.1. OD MENDILAUTA areari dagokionez, Lizardi 6 eta Lauaxeta 3 partzeletarako onartutako Xehetasun Azterketen zehaztapenak sartuko dira ZHAPON.



## ZARAUZKO UDALA

- 13-1 SAN PELAIO eta 17-1 ZUBIAURRE areetan, erabilera alternatibo gisa onartuko dira zuzkidura eta ekipamenduko erabilera (4. erabilera) eta hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).
- ITXASMENDI eta IRITA areetan, zuzkidurazko bizitokietarako edo beste zuzkidura publiko batzuetarako 1.000 m<sup>2</sup> gutxienez izango duen ekipamendu-partzela antolatzeko aurreikuspena txertatuko da.
- ASTIERREKA eremuan, sektorizazioaren aurretik, herri-kontsulta egiteko obligazioa jartzea.
- Planoetan antolamendu-kategoriak jasoko dira eta, horrenbestez, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeko esparruetan aplika daitekeen erregimena jasoko da, horiek sektorizatzen ez diren artean.

Sartzen diren aldaketek ez dute hirigintza-eraikigarritasuna areagotuko, eta ez dute eraginik izango oinarritzko egiturazko hirigintza-parametroetan, ezta lurzoruaren legean jasotzen diren hirigintza-estandarrei eta zenbatekoei dagozkien parametroetan.

Banan-banan, edo orokorrean hartuta, ezin dira definitu jendaurreko beste izapide bat eskatuko duten funtsezko aldaketa gisa, baina udal-plangintzako aholkularitza-batzordearen barruan aztertu eta eztabaidatu beharko dira.

### 05.- BEHIN BETIKO ONARTZEKO DOKUMENTUAREN OSAERA.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen aurreikuspenen arabera, eta izapideen prozesuari amaiera eman ostean, honako dokumentuetan egituratu da Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra:

- 1.- Hautatutako Antolamenduaren Informazio eta Justifikazio Memoria. 2008ko urtarrileko dokumentua da, eta horri hasierako onespeko dokumentuaren memoria (2007ko otsailekoa) eta behin-behineko onespeko dokumentuaren memoria (2007ko maiatzeko) gaineratu zaizkio.
- 2.- Ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatzailea. GRAMA, SA aholkularitzak landutako memoria (2007ko otsaileko dokumentua, hasiera batean onartutako ZHAPOri gaineratu zitzaiona).
- 3.- Ingurumen-inpaktuaren ebaluazio bateratuari buruzko azterlana. GRAMA, SA aholkularitzak landutako azterlana (2005eko abuztuko dokumentua, hasiera batean onartutako ZHAPOri gaineratu zitzaion 2007ko otsaileko eranskinean jasotzen diren aldaketekin).
- 4.- Bideragarritasun ekonomiko eta finantziarioko azterlana. BMP & Asociados, SL aholkularitzak landutako azterlana (2007ko otsaileko dokumentua, hasiera batean onartutako ZHAPOri gaineratu zitzaiona).
- 5.- Hirigintza Arauak. 2008ko urtarrileko Testu Bategina, bi liburukiz osatua (01 eta 02 liburukiak), eta Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen udal-zerbitzuko teknikariek landua.
- 6.- Planoak. 2008ko urtarrileko behin betiko bertsioaren arabera landuak.



ZARAUZKO UDALA

Uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuaren 23. artikuluan xedatutakoaren indarrez egindako ingurumen-deklarazioa dokumentuaren zati gisa hartu da, eta espedientean ere sartu da.

**Zarautz, 2008ko URTARRILA**

<b>Paul Muñoa Arizmendiarieta</b>	<b>Amaia Miner Canflanca</b>
<b>Zuzenbidean Lizentziatua</b>	<b>Arkitektoa</b>