



**ZARAUZKO H.A.P.O.EKO 1-2 OR-HIRIGUNEAREN ZABALGUNEKO AREAREN
HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA.**

A DOKUMENTUA "INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA"

2011ko maiatza



Aurkibide Orokorra:

- A DOKUMENTUA: "INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA"
- B DOKUMENTUA: "INFORMAZIO ETA ANTOLAMENDUAREN PLANOAK"
- C DOKUMENTUA: "ORDENANTZA OROKORRAK"
- D DOKUMENTUA: "ORDENANTZA PARTIKULARRAK"
- E DOKUMENTUA: "EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA."
- F DOKUMENTUA: "JARDUKETA PROGRAMA"



"INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA"

- I. **SARRERA**
 - I.1 Proiektuaren xedea eta egokiera.
 - I.2. Erredakzio-taldea.
 - I.3. Lege-esparrua eta arau-erregimena.

- II. **JARDUERA-EREMUA. INFORMAZIOA ETA DIAGNOSIA.**
 - II.1. Aurrerakinak. Gunearen deskribapena eta bertan ikusten diren arazoaren ebaluazioa.

- III. **ERAGIKETAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

- IV. **IZAZPIDE PROZESUA. HERRITARREN PARTE HARTZEA.**

- V. **PROPOSATZEN DEN ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.**
 - V.1. Sarrera.
 - V.2. Sare urbanizatu eta eraikia.
 - V.2.1. Eraikin parkea.
 - V.2.2. Eraikinen erabilerak eta jarduerak.
 - V.4. **Eremu publikoa**
 - V.3.1. Bide-sarea eta aparkalekuak
 - V.3.2. Espazio libreen sistema
 - V.3.3. Hirigintza eta zerbitzuen azpiegiturak.
 - V.4. **Ondare urbanizatu eta eraikia. Katalogoa.**
 - V.5. **Lurzoruaren lege erregimena. Plan berezia indarrean dagoen planeamendu orokorraren egokitzearen justifikazioa.**

- VI. **PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA.**
 - VI.1. Jarduketaren baldintza orokorrak.

- I. **ERANSKINA: GUNE HONETAKO PLANEAMENDU OROKORRA.**
- II. **ERANSKINA: Q ETXE-SAILEAN GAUR EGUN DAGOEN ETA B.PB.-ak UTZITAKO ERAIKIGARRITASUNEN ARTEKO KONPARAKETA.**



B DOKUMENTUA: "PLANOAK"

ESCALA

INFORMAZIO PLANOAK

I.1. Arearen gaur egungo egoera 1/1000

ANTOLAMENDUAREN PLANOAK

II.1. Zehaztutako kalifikazioa. 1/1000

II.2. Ondare urbanizatu eta eraikia. 1/1500

II.3. Lerrokadurak eta sestrak. Profilak. 1/1000

II.4. Hirigintzako jarduketa baldintzak. 1/1000

II.5. Urbanizaziorako erizpide orokorrak eta etxe-saileko patioen egokitzapena 1/1500

II.6. Zerbitzu sarea 1/1500

II.6.1. Ur-hornidurako sarea.

II.6.2. Hondakin uren sarea.

II.6.3. Euri uren sarea.

II.6.4. Argi-indarraren hornikuntza sarea.

II.6.5. Argiteria publikorako sarea.

II.6.6. Gas sarea.

II.6.7. Telekomunikazio udal sarea.

II.6.8. Telefonía sarea.



I. SARRERA.

I.1. PROIEKTUAREN XEDEA ETA EGOKIERA

1-2-OR-HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA, indarrean dagoen ZARAUZKO H.A.P.O. dokumentuan zehazten den 1. EREMUA- HIRIGUNEA deituaren barruan mugatzen dituen ordenamenduko bi azpieremuetako¹ bat da.

“Egoitzatarako” hiri-lurzoruko 6 ha inguruko azalera hartzen du; haren ordenamendu zehaztua ZARAUZKO H.A.P.O.ak (hemendik aurrera Z.H.A.P.O.) Hirigintzako Eraberritze Plan Berezi bat prestatu eta tramitatzeko utzi du; plan horrek, beste helburuen artean, eremu horretako hiri-egitura finkatzea, eta bertako eraikin-trama eta hirigintza orokorra berritzea eta nabarmenaraztea zaindu behar ditu.

Horrela bada, Plan Berezi honek Z.H.A.P.O.ak eremu horretarako, berorren egituratzaile gisa, finkatu dituen zehaztapenak garatu baizik ez ditu egiten, era honetako planetarako gaur egun hirigintzako gaietarako indarrean dagoen legediak, eta bereziki *EAEko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak* erabakita dauzkaten edukien arabera.

I.2. ERREDAKZIO-TALDEA.

Dokumentu hau **Rosario Maríjuan de la Asuncion** arkitektoak eta **Jose Erquicia Olaciregui** eta **Idioa Garmendia Mitxelena** arkitektoek zuzenduriko talde batek landu eta prestatu du.

Horiez gainera, **Antxon Erquicia Olaciregui** delineatzaileak eta **Olatz Blazquez eta Oscar Torres** arkitektura ikasleek ere hartu dute parte erredakzio-lanetan.

Udal Txit Agurgarriak lehiaketa publiko baten ondoren eginiko mandatuari jarraia emanaz bideratu dira lanak. **Paul Muñoa Arizmendiarieta** (Zuzenbidean Lizentziatua) eta **Amaia Miner Canflanca** (Arkitektoa) udal teknikariek ikuskatu dituzte lanak.

I.3. LEGE-ESPARRUA ETA ERREGIMEN ARAU-EMAILEA

Lehen ere esan den bezala, Plan Berezi honen legezko kokaera indarrean dagoen 2/2006 Legean aurki daiteke, besteren artean, Lege horretako 71. artikuluan –Hiri Berrikuntzako Plan Berezia–, zehazkiago esanda. Honela dio, hitzez hitz, artikulua horrek:

¹ Beste eremuak, HAPOn 1-1 –OR ALDE ZAHARRA deitzen denak, 2006-11-31ko Aginduz Birgaitze Integratuko Eremutat deklaratzeko prozedura hasia denak, eta horrenbestez Birgaitzeko Plan Berezi baten bidez garatzekoa denak 1. EREMUA HIRIGUNEA-ren zatirik garrantzitsuena hartzen du, eta Zarauzko herrian “Monumentu Maltzo” deklaraturata dagoen eremua baino gehiago hartzen du, azkenean ia 10 ha. hartzen dituen ingurune bateraino.



71. Artikulua. Hiri berrikuntzako plan berezia

Hiri-berrikuntzako plan berezien helburua honako jarduketa zehatz hauek garatzea izan liteke: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiri berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.

II. JARDUERA-EREMUA. INFORMAZIOA ETA DIAGNOSIA.

II.1. AURRERAKINAK. GUNEAREN DESKRIKAPENA ETA BERTAN IKUSTEN DIREN ARAZOEN EBALUAZIOA.

Z.H.A.P.O.an 1-HIRIGUNEA deitzen den eremua ez da hiri-eremu homogeen bat, nahiz eta bertako funtzioei dagokienez, eta bertako "giroari" dagokionez ere, batasun bat izan argi eta garbi; hala ere, bi azpiero ongi berezi ditu gutxienez, azkenean, eremu horren zati bat –geroztik 1-1 OR eremua ALDE ZAHARRA² deitua– "birgaitze integratuko eremu"tzat hartzeko aitoren-espediterako idatzitako hirigintza eta gizarte azterketaren ondorioz hartan jaso zen bezala.

Testuinguru honetan, bada, Z.H.A.P.O.ak 1-2- OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA deitzen duen zerranda, aurrekoaren "periferia" edo ertza da, eta jatorrizko hirigunearen eta, behin herriak hirigune hura gainditu eta bailaran zabaltzen hasi zenean, izan zuen zabalkundearen arteko lursailek osatzen dute.

Eremu bataren eta bestearen arteko bereizkuntza hori aurrez egitea nahitaez egin beharreko ariketa izan zen, hiri-eremu osoaren berrantolamenduari ekiteko orduan. Horrela, adibidez, orain aztertzen ari garen eremuari dagokionez, argi dago, Zarauzko Hiri-osotasunaren barruan erdigune funtzionala izanik ere, arazo eta ezaugarri bereziak sortzen dizkiola bere "periferia" izaerak, Hirigune Zaharra deitzen dugun herriko alderdiarekin alderatzen badugu.

² Eremu horrek –ALDE ZAHARRA–, zehazki hartuta, beste bi "azpiarea" berezi hartzen ditu:

a. Hirigune historikoa, monumentu-multotzat hartu den aldeak osatua, egoitza eta/edo ekipamendu erabilerako lur-sailez hornitua, eta hirigune historikoen tipologia tradizionalekin gutxi gora-behera bat datozen eraikinek okupatua;

b. Trantsizio-gunea, honako lur hauek hartzen dituena: hirigune historikoaren hegoaldean baratzetat harturiko lurak, alde batetik, hainbat alditan, bide tradizionalen segituz, kolonizatu zirenak (bertan, Lege Zaharren plazaren inguruan, diseinatu zuen Cortazarrek hirigunearen lehen zabaldia, XX. mendearen lehen erdialdean Muguruzaren aginduetara gauzatuko zena), eta Zigordia kalearen hasierako eraikinak, bestetik, Pilota Jokorako plaza izan zenaren inguruetan, San Frantzisko eta Santa Klara monasterioen arteko bi etxe-sailek mugatua.



Eremu honen garapena, lehendik zegoen herrigunearen hedakuntza bezala eta gero haren "burutzea" izateko asmo nabarmenez, eten askorekin eta luzaro gertatu zen XX. mende osoan zehar, hazkunde horren ildoak eta nondik norakoak aurreko menderako gutxi-asko zirriborratuta bazeuden ere. Horregatik, hemen, Hirigune Zaharrean ez bezala, haren garapenean zenbait adituk "biografia-segida" deitu izan dutena -leku berean hiri-bilbe desberdinak elkarren gainean egotea- ikus baitaiteke, 1-2- OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA eremu honetan, nahiz eta egitura nahiko finkatuta egon, beste alde batetik guztiz burutu gabe egon da betiere.

Aise ikus daiteke, esate baterako, eraikinek, oro har, beren osotasunean, ez dietela jarraitzen nolabait araututako ezarpen-eredu batzuei, baizik eta, aztertzen ari garen etxe-sail bakoitzak bere eratze-prozesu berezia duela, ondoren laburturik adierazten dugun bezala:

-Iparraldeko muga, Nafarroa kalearen eta hondartzaren artean, N-634 errepideari XX. mendeko 60ko hamarraldian eman ziztaion igarobide berriak beharturik hirigune historikoa zenbait etxe-sailtan banatu izanaren ondorioa da. Eten horren ondorioz, "bereizi" ziren lur-sailek Hirigune Zaharrarekin zerikusirik ez zuen garapen modu bat izan zuten, eta eraikin "modernoak" jaso ziren, edo jarri ziren lehengoan lekuan, garai hartan nagusi zen hirigintzako espekulazio amorratuak agintzen zuen ereduari jarraituz gehienetan.

- Ekialdeko ertzean, San Frantziskoren Komentuko baratzetan eraikitako etxe-saila aurkitzen dugu lehendabizi, gaur egun ikastetxe batek eta haren polikiroldegia hartzen dutena. Ekipamenduok fraideek beraiek izan zuten jardueraren aldaketaren ondorioa izan ziren.

Aipatu berri dugun eraikin-sailaz gainera, Gipuzkoa kaleak, Salegi kaleak eta Zigordia kaleak eratzen duten etxe-saila aurkitzen da eremu honetan; Cortazarrek 1933an proiektatu zuen lehenengo zabaldiko etxe-sail bat (bakarra, beharbada) gauzatzea izan zen honen jatorria; horregatik, Gipuzkoa kalean badira oraindik garai horretako zenbait eraikin, lur-sail hori eta bertako eraikuntza zehazki araututa zegoela erakusten dutenak. Etxe-sailaren gainerakoa XX. mendearen erditik aurrera joan zen osatuz, Cortazarren proposamena gidatzen zuten irizpide ordenantza-zale eta higienistetatik aski urruti zeuden bestelako irizpide batzuei jarraituz.

-Hirigune Zaharraren hiri-sarea hego-ekialdeko muga XIX. mendean trenbidea jartzeak ezarri zuen hesi fisikoak mugatu zuen. Alderdi horretan sortu ziren etxe-sailak Zigordia kaleak, frontoitik hasi eta Trenaren Geltokiraino iristen denak, eta trenbidearen marrak berak behartzen duen eta irtenbiderik eman ez zaion erremateak definitzen dituzte.



-Hego-mendebaldeko muga, azkenik, XIX. mendean hasi zen zertxobait definitzen, beste kasu batzuetan bezalaxe, lehendik zeuden bide-ertzetako baratzedun etxeen kokaera-arau tradizionalei jarraituz (San Ignazio kalea, Santa Marina kalea eta Herrikobarra kalea). Baina eraikuntza-prozesua XX. mendearen bukaera alde arte ez da burutuko inguru honetan, planeamendu orokorrean bertan Hirigunearen errematea proiektatu zen arte, horretarako, hurbil dagoen Zabaldiko etxe-sailak gogoratzen dituzten etxe-sail itxi batzuk kokatuz hiriaren bilbea osatu edo itxi zelarik. Kasu honetan eman zen irtenbideak, ordea, ez du balio izan eraikin berriek lehendik zegoen sare urbanizatu eta eraikia errespeta zezaten.

- HIRI-MORFOLOGIA ETA ERAIKUNTZA-TIPOLOGIAK

Eremu honetako eraikinen antolamenduak patio zabal batzuen inguruan etxe-sail itxiak eraikitzeke ereduari jarraitzen dio, Hirigune Zaharreko zenbait lekutan XVI. mendean geroztik jarraitzen zen ereduari gutxi-asko jarraituz. Alde honetatik, etxe-sail gisako okupazio-eredu hau, bere aldaera guztiekin, Hirigune Zaharraren eremu doira mugatu zen Zarautzen³ -gaur egun Z.H.A.P.O.ko 1-1 eta 1-2 eremuak direnak-, eta hauxe da gaur egun bere ezaugarrietako bat.

Sare urbanizatu eta eraikia medialin-arteko etxebizitza-multzoetan antolatzen da horrela; tamaina ertaineko orubeetan eraikiak dira, eta fatxada kalera dutela antolatuz, era horretan etxe-sail itxiak eratzen dituztela, bide publikoen artean geratzen den lekuak aukerarik ematen duenean, auzo-patio baten inguruan antolaturik. Lur-sail horiek egituratzen dituen arkitektura eklektikoa da oro har, estilo jakin zehatz bati ezin atxikia, Gipuzkoa kalean aurkitzen diren "zabaldiko arkitektura" deituaren adibide bakanen batzuk kenduta.

Lehen ere esan den bezala, "hirigune zaharraren zabaldiko" eremu honen hazkundera ez zen historiako une jakin batean gertatu, baizik eta joan den mende osoan zehar joan zen gauzatuz. Horregatik, bada, eraiki ziren azkeneko etxe-sailek, nolabait Hirigune Zaharrean erdi-aroko egituraz kanpo aurkitzen ditugunak gogoratzen dituzten arren, salbuespen bakanen bat kenduta, aurrez "erabakitako" hazkundera-eredu bat gabe gertatu den hazkundera-prozesu baten emaitza izan dira gainerako guztiak. Oso bestela baizik; hasieran herriaren lehenengo Zabaldiaren periferia lauso eta osatu gabea eratzen zuten eraikin-multzoak baizik ez dira, azkenean etxe-sail desberdinak elkarrekin lotzen dituzten eraikin berriez elkarrekin egituratuak.

³ Hasierako etxadi itxiko moldaera haiek XX. mendean zehar baztertu egin ziren azkenik, bailara hiriak okupatu zuenean; elkarrengandik bereizitako luxuzko txaletak izan ziren lehendabizi, geroko urteetan haien lekua errukirik gabe bloke linealek hartu zuten arte, ilaratan kokaturik, edo etxadi irekietan, kale eta ibilbide zabalen ertzetan.



Lur-sailen forma eta tamaina aurrez definituta zeuden kaleen artean geratzen zen lekuaren araberakoa da, gutxi-asko. Eraikinak fronte bat kale aldera dutela kokatzen dira, fatxada nagusia harantz dutela, eta atze aldean etxe-sailaren patioa joz, patio hori soberako eremutzat harturik.

Hiri-eremuaren definizio tradizionala (etxebizitza nagusia, bigarrena), era honetako trazatuetan iristen da XX. mendean bere adierazpenik nahasien eta bihurrikatuenera: fatxada nagusia edo "publikoa" hobeto edo okerrago arautuko du planeamenduak, kasuen arabera, baina patioetako barneko eremua erabateko "pribatutasunean" gordea geratuko da, bere izaeraz komunitatearen bizitzan duen eginkizuna erabat ahaztu eta bazterturik.

Pribatutasunaren eta soberakotasunaren arteko lotura desegoki horrek etxe-sailen barnealdearen okupazio ordenarik gabe bat ekarri du, eta, hala, gaur egun barne alde horiek, "ezkutua" bada ere, hiriaren endekatzearen irudi anakroniko bat erakusten dute, bertan bizi diren biztanleen gizarte-, ekonomia- eta kultura-mailak eskatzen duenarekin inola ere egokitzen ez dena. Egoera hori zuzendu eta parametro berriago eta egokiago batzuetarantz eramatea ezin atzeratuzko eginbehar bat da, egiteko horrek dituen zailtasun eta oztopo guztiak (legezkoak, teknikoak, ekonomikoak, sozialak, eta bestelakoak) gorabehera.

- ERAIKINEN ERABILERAK: ERABILERA MOTAK ETA BANAKETA.

1-2- OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEAREN eremuan etxebizitzakoa da erabilera nagusia; etxebizitzak eraikinen goiko solairuetan daude batez ere, zenbaitetan teilatupeko solairuan ere bai. Beheko solairuetan, berriz, hirugarren sektoreko erabilerrak dira nagusi (merkataritza, ostalaritza eta zerbitzuak), aurrekoen osagarri diren erabilera batzuekin batera, zenbaitetan (garajeak, trastelekuak, biltegiak eta abar).

Etxebizitza-parkeak okupazio maila ona du gaur egun; lehen egoitzako etxebizitzak eta bigarren egoitzakoak dira; kontserbazio-egoera eta bizitzeko egokitasun maila ertain edota ona dute, oro har.

Etxebizitza horien banaketa alderik alderakoa izaten da normalean (kalera eta auzo-patioa edota, inoiz, beste kaleren batera ematen dutela; azkeneko urte hauetan, ordea, asko eta asko etxebizitza txikiagotan banatu dira, etxebizitzaren prezioak izan duen gorakadaren eta udalerrin honetan turismorako izaten den eskariaren eraginez.

Beheko solairuetan tamaina ertaineko saltokiak izaten dira gehienetan, askotan auzoko patioa ere hartzen dutenak, horrela hedadura handiagoa edukitzeko.



Zenbait alderditan merkataritzako jarduerak okupazio maila handia du; hala nola Gipuzkoa kalean –establezimendu zabalak daude–, edo Bizkonde kalearen inguruetan –kasu honetan ostalaritzako jarduera (tabernak) da nagusi–. Eremu honetako gainerako lekuetan banaketa uniforme samarra da; hala ere zenbait lekutan –Zigordia kalearen luzapenean adibidez–, lokal asko samar hutsik dagoela ikus daiteke; garbi erakusten du horrek alderdi horretan hirugarren sektoreko jarduera beheraka ari dela egiten.

Beste alderdi batetik, aipamen berezia mereziko luke auzoko patioek askotan izaten duten erabilera “urriak”. Arazo hau zenbaterainokoa den ulertzeko, esan beharra dago, lehenik eta behin, eremu honetan guztian eraikita dagoen azaleraren %25eraino iristen direla espazio horiek (ekipamendutarako utzita dagoen eremua salbuetsita).

Leku horiek eraikinek ondoan eduki ohi zituzten baratzeak ziren garaietatik datorren lur-banaketaren egitura kaotikoaren ondorioz da, partez behintzat, arazo hau. Patio-baratze horiek erabilera eta eginkizun bat gehitzen zioten hiri-barrutiari, eta aldi berean barneko berdegune zabalak ziren, kale publikoaren estutasun eta mehertasunari kontrajarririk, hiri-barrutiaren funtzionaltasunarentzat osagarri eraginkor bat eratuz. Iraganeko herentzia bat den aldetik, eszenategi fisiko komun bat eratzen dute gaur egun, baina landa-lurraren banaketa “minifundista” baten jabetza-egitura batean erabat barreiaturik.

Jatorrian zuten eginkizun hura galdurik, elkarrekin loturarik ez duten soberako espazio-zerrenda bat baizik ez dira gaur egin, irispidea izateko zailtasunak (hoberenean ere eraikinaren beheko solairu pribatu batetik igaroz baitute sarrera) eta neurriagatik dituzten arazoek (azalera urria, forma irregularrak, medialin-eginkizuna eta abar) edo arazo formalek edo, zenbaitetan, higiezenkoek ere (pilatu den zikinkeria, arratoiak eta abar), arras mugatzen eta oztopatzen dute hiriko jarduerarik bertan izatea.

Eta, azkenik, eremu honetan aurkitzen ditugun ekipamendu urriak Hirigunearen gainerakoan daudenen osagarriak baizik ez dira, eta, haiek bezala, Zarauzko biztanle guztiei ematen diete zerbitzua, era batera edo bestera. Industria Maisutzako Eskola eta haren Polikiroldegia dira ekipamendu horiek. Instalazio pribatuak dira bia, eraikin osoak hartzen dituztenak; behinola San Frantzisko komentuari atxikiak izanak. Horniduren zerrenda osatzeko, bada eraikin bat, medialin artekoa, lehenago zinema-areto bat egon zena eta gaur egun alderdi politiko baten egoitza dena.

- EREMU PUBLIKOA: ESPAZIO LIBREAK ETA BIDE-SAREA.

Eremu honetako espazio publikoari dagokionez aurkitu diren arazoak ez dira denboran zehar sortu diren arrazoi berriek sortuak, normalean, baizik eta joan den mendeko hirurogeiko hamarraldian, garai hartan puri-purian zegoen garapenezalekeriaren arrazoiei jarraituz, izandako hirigintzako operazioen herentzia aldatu gabeak dira.



Kaleen eta bide publikoen morfologiari dagokionez, eraikin multzoari buruz esan dugunaren antzeko zerbait gertatzen dela esan daiteke. Orain, dagoeneko, kaleak lehendik zeuden bideetan oinarritzen ez badira ere, eta bide haiek ezartzeko izan ziren baldintzei erantzun beharrik ez badute ere, Hirigune Zaharreko kaleen ezaugarriak ematen zaizkie, neurritz eta trazaduraz, oraingoei ere: kale estuak eta meharrak. Aldi berean, kale horien alde banatan kokatzen diren eraikinen bolumena arras handitu delarik, hirigune zaharrek lehendik ere izan ohi duten irismen-arazoak zainera, beste arazo batzuk sortzen dira, eta ez haiek baino arinagoak: eguzki falta, giza-eskalari dagokionez neurri-erlazio desegokia, eta abar. Eta horren guztiaren emaitza gisa, oso itxura erasokorra duten kaleak, hala nola Marinek kalea eta Kuliska kalea, eta gauza bera bien arteko zeharbidea ere.

Beste alde batetik, geratzen diren espazio libre guztiz urriek (plaza, berdegune eta abar), hiri barruko erlazioen antolatzaile eta egituratzaile izateko pentsatuak izan ordez, eremu hau elkarrekin oso artikulazio eskasa duten bi tramazoren artean, ez hango ez hemengo ez dela, mugan aurkitzearen ondorioz geratutako soberakin edo zerrendatxoak baizik ez dira. Hori dena are larriago bihurtzen du ibilgailuaren mugikortasuna oinezkoarenaren aurretik jartzen duen hirigintza-eredu batek, espaloien edo oinezkoen ibilbideen –guztiz urrituak, gainera, haiek zein hauek– eta gurpildidearen arteko bereizkuntza zurrinak argi erakusten duen bezala.

Ibilgailuentzako aparkaleku-eskaintzari dagokionez, aparkaleku-mota guztiak hartuta (aldi laburrerako edo luzerakoak, bertako biztanleentzakoak, kanpokoentzakoak, langileentzako edo merkatarietakoak, karga eta deskarga, eta abar), hiri-erdialde gehienetan bezala, urriegia da eremu honetan eta inguruan dagoen jarduera-kontzentrazioarako, jarduera horietako asko aldi berean gertatzen direla jakinik batez ere.

Eta, gauzak larriagotzeko, kasu honetan oso zaila da lurpean garajeak egitea, alde batetik bertako eraikin gehienek sotorik ez dutelako (J, K1, K2, eta L etxe-sailak dira salbuespen bakarra), eta lur azpiaren ezaugarriengatik ere bai (hondar-lurrak, oso maila freatiko altua), horren ondorioz oso konponbide tekniko zaila (zimentu sakonak, uraren kontrola...) eta obraren azkenburuko kostua oso garestia izango litzatekeelako.

Gune honetan geratzen diren espazio libreen hirigintzako kalitatea aski urria den arren, gune honetan aurkitzen da Zarauzko herri osoko lekurik berezietako bat, bai leku horren balio sinbolikoagatik, bai lekuaren edertasunagatik; horrexegatik leku hori nabarmentzeak beste "hiri barneko zuin" bat ekarriko lioke herriari, eta hala XXI. mendean lehendik ere ondare aberatsa duen herri honen ondarea are aberatsago egiten lagunduko luke.

Garai batean "Arrantzaleen begiratokia" egon zen lekua da, Ipar kalearen luzapenean hiriguneak itsaso aldera zuen erreferentzia puntua zena. Zarauzko herriak itsasoarekin izan duen loturaren oroitzapen gisa, eta herrigune historikoaren eta



Malekoiaren arteko fokalizazio-puntu gisa duen garrantzia ahaztu gabe, hiri barruko espazio berezi gisa ere errebindikatzekoa izango litzateke, besterik gabe.

Aurrera baino lehen, gaur egun leku hori zein bazterturik eta ahazturik dagoen ulertzeko –berez dituen balioek besterik merezi duten arren–, garaietan zehar leku horretan eta horren inguruetan izan diren gertaerei buruz zertxobait esatea mereziko luke.

Hasieran hementxe jarri zen, izen bereko kalearen bukaera gisa, Arrantzaleen Begiralekutxa, hiritik itsasora zabaldutako gunea, D. Pascual Madozen gidaritzapean gaur egungo portua eraiki aurretik hauxe zelako itsasoko ontziak gordetzen ziren hondartzako lekua. Geroztik, arrantzaren beherakadak eta turismoaren gorakadak, leku hori aldarazi zuten, eta hala 1898an egin zen lehenengo erreforma eta zabalpen bat.

Ramon Cortazarrek, XX. mendearen hasierako Plan Orokorrean gerora egitekoa zen Hondartzako pasealekurako aurreikusita zeukanaren arabera (garaien batean bi mailatako egitura zurrun eta handiki bat ere pentsatu izan zuen pasealeku horretarako), hegal-egiturako proiektu bat formalizatu zuen hiriko leku berezi honetarako; “Munoako begiralekua” eman zion izena.

Proiektu hura, inoiz egingo ez zena, aurretik izan zen proiektu apala desagertzeko eta leku hori herriaren gune historikotik erabat bereizteko eta harekiko lotura eteteko aurrekari bat izan zen. Azkenean haren jakingarritasunik eta gutxiagorik ere ez zuen beste bertsio bat eraiki zen, azpian lurpeko aparkaleku bat zuela gainera, halatan non gaur egungo begiralekua Cortazarrek pentsatu zuen eta gerora hasieran pentsatuta zegoen bezala itsasoko pasealekuan zehar luzatu ez zen lehenengo egitura arkupedun haren azpiproduktu debalatu eta bukatu gabe bat bilakatu baitzen (gaur egun pasealekuak duen moldaera, hasierako haren oso desberdina eta maila bakarrekoa, orain dela urte batzuk burutu zuen Udalak, Malekoia luzera osoan zehar zabaltzeko behar ziren lurak desjabetzeko egin behar izan zen ahalegin handiaren ondoren).

Aipatzekoa da, nolana ere, hiriko eremuko garrantzi handiko bi elementuon –pasealekuaren eta begiralekuaren– arteko lotura funtzional eta arkitektonikoa ez dela aztertu behinola Arrantzaleen Begiralekua egon izan zen leku honen kokaera zoragarriak eta dakarren oroitzapenak merezi duten arretarekin, errespetuarekin eta ausardiarekin.



III. ERAGIKETAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Informazio aldia bukatu, eta aurreko atalean zehaztu den eremu honen Diagnosi Orokorren ondorio gisa, eremu honen antolamendu-proposamena erredaktatzerakoan kontuan hartu beharko ziren erizpideak eta helburuak zehaztera eta onartzera aritu zen.

Plan Berezi honen azken helburua eremu honen hirigintzako eraberritzean sakontzea da, halakotzat lehendik dagoen sare urbanizatu eta eraikia kalitate hobeko hirigintzako parametrotarantz eramatea harturik, eta aldi berean 1-1 OR ALDE ZAHARRA eremuarekin -haren eraberritzea eremu honenarekin batera egin nahi dela kontuan harturik- duen erlazio berezia ahaztu gabe.

Horrek guztiak alderdi hauek kontuan hartzea esan nahi du:

- Etxebizitzetarako eraikinen erabilera-baldintzak eta bizitzeko egokitasuna hobetzea, eta orobat eraikin horien irudia eta hirigintzako funtzionaltasuna; horretarako finkatuta dagoen trama berrantolatzea (etxe-sailen barru aldeko espazioei dagokienez batez ere), eta eremu honetan eraiki gabe dagoen espazio publikoa berritik eta erabat urbanizatzea proposatzen da. Zentzu honetan, aipatu diren auzo-patio horien berreskuratze funtzionalari eta bertako erabileren arautzeari ekingo zaio, arauz eta gaur egungo hirigintzako estandarren arabera erabil daitezkeen, irizpide tekniko eta ekonomikoekin batera, leku horiei dagokienez, gizarte, kultura eta ingurumenari dagozkion irizpideak ere neurri handiagoan kontuan hartuz, alegia.

- Eremu honek herrigune osoari dagokionez duen zentraltasun funtzionala indartzea, horretarako eremu honen Alde Zaharrarekiko duen elkarrekiko dependentzia azpimarratuz, hiriguneko gainerakoekin dituen harremanak indartuz eta bi eremuok, etxebizitzak edukitzeko gainera, hirugarren sektoreko jarduerak (merkataritza, ostalaritza, bulegoak, zerbitzuak) eta ekipamenduzkoak edukitzeko dituzten aukerak mailarik hoberenera eramanez.

Eta bereziki eremu honetako hornidura-ekipamenduaren eskaintza handitzea proposatzen da, horretarako Iturribide kalearen oinean beste partzela bat kokatuz, leku horretan geratzen den leku libre edo plazaren buru gisa (orain arte leku hori lur gaineko aparkaleku batek hartua du); horrek jarraipena emango dio Bizkaia kaleko eraikin-sareari eta erremate egokia emango dio trenbideak gaur egun arte eteten duen hiri-sareari. Bere erabilera, printzipioz Zarauzko Udalak bere garaian zehaztu beharko du, baina edozein kasutan gazteentzako zuzkidurazko bizitoki ekipamendu bat ahal izango litzateke, 2/2006 Legean aurreikusita dagoen horietakoa.

- Multzo osoaren morfologiazko eta ingurumenez ezaugarriak zaindu eta hobetzea. Ikuspegi honetatik begiratuta, itsasoko pasealekuaren eta Munoako begiralekuaren arteko giltzadura edo igarobidea ongi gauzatzeak, eremu horiek



hirigune zaharrarekin lotzeak eta leku horren balio sinbolikoa nabarmenarazteak lehentasuna duela iritzi da.

- Ibilgailuen eta oinezkoen trafikoak berrantolatzea, lastertasuna apaltzeko neurriak hartuz, eta eremu honetan ibilgailuak erabiltzeko arau berriak ezarriz, irisgarritasunari, mugikortasunari eta aparkatzeko aukerei dagokienez (aparkalekuak, karga eta deskarga, eta abar) atzeman diren arazoak konpondu ahal izateko. Hala eta guztiz ere, plan berezi honen mugetatik harago ateratzen diren operazioekin loturik joan beharko du nahitaez, hala hola, besteren artean, N-634 errepidearen ingurabidea egitea (eta, horren ondoren, orain arte igarotzen zituen kaleak udal administrazioaren eskuetara itzultzea), trenbidea hirigunean lurpetik igaroaraztea edota desbideratzea, eta Hirigunearen inguruko eremuetan lurpeko aparkalekuak egitea.

- Aurrekoarekin loturik, ahal den leku guztietan, eremu honetako lurpea erabiltzen ahaleginduko da, dela jabetza publikoa denean (hornidurak, bideak, plazak...) dela pribatua denean (auzo-patioak), ibilgailuek ingurumeneari eragiten duten presioa arintzen lagun dezaketen aparkalekuak egiteko, eta oinezkoarentzat kalifikatutako eremu berriak libratu ahal izateko.

Orain arte esandako irizpide eta helburuak, Udal Gobernu Batzordeak 2007-ko Azaroaren 29-eko bilera onartuak izan ziren.

IV. IZAPIDE PROZESUA. HERRITARREN PARTE HARTZEA.

Bistan dago hau bezalako hirigintzako prozesu batek, hau bezala finkatuta dagoen eremu batean, erakunde publikoen eta hiriko produkzio-eragile pribatuen esku hartzea eskatzen duela, bertan bizi diren herritarren parte hartzearekin eta onespenearekin batera. Horrexegatik, hain zuzen, AURRERAPENEN DOKUMENTUAREN jende aurreko epean aurkeztutako iradokizunak erantzun ondoren, Udalak egoki iritzi zion aurrerapenean zirriborratuta zeuden eta eremu horretan egiteko ziren aukerazko eragiketen artean bertan bizi ziren biztanleen ezaugarrietara eta interesetara ongien egokitzen zirenak aukeratzeko lagunduko zuen "Herritarrek parte hartzeko" prozesu bat abiarazteari.

Horren barruan, jendaurreko zenbait foro edo bilera egin ziren 2008ko ekainean zehar. Saio haiek Z.H.A.P.O.ak "1. EREMUA. HIRIGUNEA" bere osotasunean aztertu zuten, horren barruan plan berezi honek garatzen duen esparrua barnean dagoelarik.

Bilera horietan eta herritarren esku jarri ziren beste baliabide batzuen bidez (idatziak, posta elektronikoa, eta abar) jaso ziren ideietan eta iradokizunetan oinarriturik, Hirigintza, Obra, Proiektu, Zerbitzu eta Ingurumeneko Informazio Batzordeak, AURRERAPEN-DOKUMENTUA eta bere garaiak erabaki ziren IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK oinarritzat harturik, eremu horren ordenamendua egiteko ildoak zehazteari ekin zion. Talde Egileak, aipatutako ildoak HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUAN garatu zituen (2009-ko Azaroaren 3-an, Zarauzko Udalbatzarrak onartua, eta jendaurrean jarri izana bi hilabetez, 2010-eko Otsailaren 8-an G.A.O.ean argitaratu zenetik kontatuta).



Testu Bateratu honek, aipatutako proiektuan aldaketak sartzeko beharreak du oinarri, Talde Egileak idatzitako dokumentazioan (2011-ko Martxoaren dokumentua) jasotako aldaketan arabera, hain zuzen ere, datozenari ikusita:

- Dokumentuaren Hasierako Onarpenerako, Hirigintza, Plangintza eta Ingurumen Zerbitzuko teknikariek 2009-ko Azaroaren 11-an egindako txostena, hau da, 1043/2009 zenbaki duena.
- Administrazio eskudunek egindako sektore-txostenetan jasotako gomendioak.
- Hasierako Onarpenerako dokumentuari aurkeztutako alegazioen baiespen/gaitzespen akordioa, 2011-ko Martxoaren 23-ko Hirigintza, Obra, Proiektu, Zerbitzu eta Ingurumeneko Informazio Batzordearen agiriaren arabera

Bera, 2011-ko Martxoaren 30-an, Zarauzko Udalbatzarrak hartutako BEHIN BETIKO ONARPENAREN akordioaren arabera.

V. PROPOSATZEN DEN ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

V.1. SARRERA

Plan Berezi honen jarduera-eremua ia erabat finkatuta dago, eta, horrexegatik, hain zuzen, proposatzen diren operazioa hirigintzako eraberritzeko asmoz proposatuak dira gehienak, historiatik hartu den eraikin-sarea, ahal den heinean, gaur egungo hirigintza maila eta estandarretara jasotzeko, alegia.

Lehen ere esan dugun bezala, espazio erabilgarria oso-oso okupatuta egotea da eremu honen ezaugarri nagusia, eta espazio horren parterik handiena pribatua izatea, orobat. Horrek arras mugatzen du administrazioak zuzenean esku hartzeko duen gaitasuna; horrek ez du esan nahi, ordea, haren esku hartzea bertako erabilerak eta eraikuntza arautze soilera mugatu beharko litzatekeenik, bestela baizik, inplikazio handiagoa beharko luke, jarduera pribatua bultzatuz, eta jarduera pribatu hori interes publikoarekin eta sozialarekin adosteen lagunduz.

Eraikita dauden eraikinei dagokienez, eraikigarritasuna handituz edo txikituz hiriaren irudia eta funtzionaltasuna hobetu nahi den kasu jakinak kendurik, gainerako guztietan lehendik dauden aprobeixamenduak finkatzen dira.

Auzo-patioei dagokienez, behin eta berriro azpimarratzen da erabilerak eta eraikuntza arautu beharra (libre gertatzen diren lekuak ere barnean harturik); horren bidez eraikinak modu egokian erabil daitezten lortu nahi da, eta bertan dauden estalkiak, terrazak eta lorategiak, "berde" eta modu txukun batean trata daitezten bultzatzen da.

Espazio libre publikoan esku hartzeari dagokienez, eremu honetan dauden leku publiko libreak funtzionaltasunaren eta ingurumenaren ikuspegitik hobetzea proposatzen da, haien kalitatea hobetzea, alegia, hornidura-erabilera honetara lur-sail gehiago xedatzeko asmoari uko egin gabe, betiere. Aldi berean, bereziki azpimarratzen da ibilgailuen eta oinezkoen mugikortasuna hobetu beharra (bide-sistema eta aparkalekuak berrantolatzea, ahal delarik ibilgailuen presentzia gutxituz), eta espazio publikoa oso-osorik berritu beharra; bi gai hauei udalaren ekimenez heldu beharko zaielarik.



V.2. SARE ERAIKIA.

IV.2.1. ERAIKIN PARKEA.

Planteatzen den esku hartzean helburu nagusia eremu hau, batez ere etxebizitza-eremu gisa, berreskuratzea eta aintzat hartzea da; horrek, bistan denez, bertan dagoen etxebizitza-partea eta eraikuntza dagozkien eginkizunetara egokitzea eskatzen du.

I. atalean ikusi dugun bezala, eremu honetako etxebizitzetarako orube gehienetan, bide publikorako fatxada aldean, goiko solairuak etxebizitzetarako eta behekoak merkataritzan erabiltzen diren eraikinez okupatuak dira, eta auzo-patioak eratzen dituzten lur-zoruak berriz, solairu bakarreko eraikinez okupatuta daude gehienetan; eraikin horiek beheko solairu komertzialen jarraipen izaten dira, edo, zenbait kasutan, erabilera horren edo etxebizitzarakoen osagarritzko eginkizunetarako erabiltzen dira.

Etxebizitzetarako eraikin hauetako gehienetan nahiko erabilera-egoera ona dago. Arrazoi bat baino gehiago daude horretarako: alde batetik eremu hau oso leku onean dagoela herri osoari dagokionez (erdialdean eta hondartzatik gertu), eta eraikin gehienek ez dute berrogeita hamar urte baino gehiago (asko eta asko oraindik aspaldi ez dela eraikiak dira), eta eraikinetan erabilitako gaien kalitatea ertaina dela. Horren guztiaren ondorioz, bertan bizi diren biztanleek, kasu banaka batzuk kenduta, eraikin horiek kontserbazio egoera onean edukitzeko bizi-maila ona dute.

Baina, horren aurrez aurre, eremu honetako eraikinek bizitzeko egokitasunari buruz dituzten arazoak hirigunearen konfigurazio fisikoak eta legezkoak eraginak dira, eta, horrenbestez, nekez azter eta konpon daitezke arazoak dituzten jabe edota erabiltzaileekin banaka harturik.

Esan den bezala, sare eraikiaren tarte haundi bat azken urte hauetan egindako eaikuntzek osatzen dute. Adibidez, joan den mendearen azkeneko aldietan proiektuan deituriko J, K1, K2, L, M, eta P etxe-sailak osatuak izan ziren. Honi buruz, nahiz eta proposatutako antolamendua nahiz eraikuntza edo partzelazio zegoen ingurunearekin ez izan oso egokiak edota errespetuzkoak, ondorioa ez izanik desigarriena behintzat ez zen izan ezta ere desegokia. Horregaitik, arean lortutako finkatze maila eta eraikuntza egin berria dela ikusita, ez da aurreikusten inolako interbentziorik aipatutako eraikinetan epe ertainera. Hala izanik, dokumentu honek etxe-sail hauetarako dagoena finkatzea proposatzen du, bai etxe-saileko patioei bai eraikuntzaren erabilerei buruzko zenbait zuzenketa txiki ezik.

Areako beste gainontzeko etxe-sailetan, Hirigunearen gainerako lekuetan ez bezala, eraikin batzuk azkeneko urte hauetan bertarako onartu izan diren Planeamendu Arauetan (eraikinak egin baino geroagokoak dira) agindu diren "ereduzko" altura -B+IV- baino handiagoa dute. Horrela aurkitzen dira, esate baterako 6,5 m-ko zabalera baino gehiago ez duten kaleetan, B+V-eko altura duten eraikinak, eta azkeneko solairua atiko



gisa fatxadatik atzeratua ez dutenak, gainera; horren ondorioz, kale nagusi horiek ez dituzte betetzen bista, eguzki, eta argitasunari dagokionez gutxieneko baldintzak.

Beste alde batetik, lehen ere esan dugun bezala, atze aldeko fatxadak etxebizitzetara haiek behar duten zabaltasuna eman liezaiekeen espazio bat osatzen duten patioa ematen du askotan. Baina patio horiek, maiz, oso irudi endekatua erakusten dute, eta oso gutxi erabiltzen dira; ordenamendu eta kontserbazio mailarik apurrena ere ez dute, baita higienari dagokionez ere oso egoera larrian egoten direlarik.

Horregatik, bada, beharrezko gauzatzat jotzen da auzo-patietan dauden lur-sailak egoitzetarako hiri-lurren erabilera eta planteamenduetara atxikitzea, horrela eraikinei atxikita dauden sail horiek erabilera produktibo samar bat izan dezaten ez ezik, lur-sail horien ordenamenduaren eta arautzearen bidez dauden testuinguruarekin ongi egokitzen den eraikuntza eta hirigintza maila bat izango duten eraikinak eta lekuak era daitezen ahaleginduz ere bai.

Lehenik eta behin, orubeen aurre aldean dauden eraikinak finkatzea proposatzen da; hala eraikinek gaur egun duten profil bera gordeko dute, profil horrek gune honetako ezaugarritzko profila -PB+IV- gainditzen duenean salbu, halakoetan, eraikina ordezkatu behar denean, estalkipeko solairu bat baizik ezin izango baita jaso aipatutako profilaren gainetik (edo bere kasuan atiko gisan, kale alderako lerrokatutatik atzeratua). Aurrekoari kasurik egin gabe, gaur egungo profila aipatutako PB+IV hori baino txikiagoa duten eraikinetan, eta bakarrik aipatutako PB+IV hori aplikatuz gero hiri-irudia nabarmen hobetzea lortzen denean, Plan honek lur-sail horietan eraikigarritasun fisikoa jasotzeko aukera ematen du.

Eta, horrez gainera, unean unean, sail batzuen tipologia eta funtzionaltasuna eremu honetako eraikin sarearen ezaugarrietara egokitzeko aukera emateko, edota bere kasuan, ahal den neurrian, kalearen altuera-zabalera erlazioa hobetzeko, eraikinentzako lerrokatuta berriak proposatzen ditu Plan honek, gaur egun dauden eraikinen ordez beste batzuk eraikitzeko ekimenetarako.

Bigarrenik, ahal den tokietan, auzo-patio osorik eta erabat arautzea proposatzen da, ondoren adierazten diren irizpide orokor hauen arabera:

-Etxe-sailen arteko lerrokatuta uzten duten azalera osoaren ahalik eta erabilerarik hoberena lortzea, dela sotoko solairuan, dena erdisoto edota beheko solairuan, hala, azalera hori baliagarri bihurturik, "zentsuzko" eraikinak jaso eta espazio ordenatuak eta irismen egokikoak eskuratzeko aukera eman dezaten.

-Auzo-patio horiei dagokienez, azalera libre publikoari dagozkion diseinu-parametroak erabiltzea, ahal den guztietan, libre geratzen diren azaleretarako (terrazak, patioak eta abar) erabilera publikoa edo pribatua ezarriz, ahal delarik lorategi gisako moldaerak eta landare bidezko trataera bigunak emanez.



-Auzo-patio horiek eratzen dituzten bolumen eta eraikin-altuerak, horiei buruzko ordenantza batez, egiaz eta eraginkortasunez ordenatzea, horretarako, dagozkien elementuei (fatxadak eta abar) bigarren mailako espazio tradizionalaren printzipioak aplikatuz: fatxada nagusiaren hiri-irudia bezain ezaugarritzkoa ez den, baina horrenbestez hura baino zabarragoa izango ez den irudi bat eratuko duten oinarritzko konposizio- eta forma-irizpide batzuen arabekoak, alegia.

-Etxebizitza-eraikinen (edo orube bakoitzeko eraikin nagusiaren) eta aipatu diren patioetan dauden eraikinen arteko igarotze egoki bat artikulatzea, horretarako helburu hori lortuko dela ziurtatuko duten moldabideak aurreikusiz, patioeko eraikin horien estalkiaren zati bat behintzat lehengo solairutik sar daitezkeen terraza bat bezala erabili ahal izatea, adibidez.

- Jabe taldeen ekimen bateratu eta koordinatuei lehentasuna ematea, gerora izan daitezkeen esku hartzeen bideragarritasuna muga dezaketen ekimen indibidualen aurretik, ekimen haiek eraginkorragotzat hartzen direlako hiri-sarearen berreskuratzeko asmoei dagokienez.

Prozesu honek, inguru honetan hutsik dauden etxebizitzaren kokpurua zein urria den ikusirik, bertan bizi den biztanleria finkatzeko eta etxebizitzaren bizitzeko egokitasuna hobetzeko balio beharko luke.

IV.2.2. ERAIKINEN ERABILERA ETA JARDUERA

Etxebizitzetarako erabilera (lehenengo etxebizitza eta bigarrena) eta hirugarren sektoreko jarduerak dira eremu honetan gehien gertatzen direnak. Eremu honetan dago, Hirigune Zaharrarekin batera, herri honetako jarduera-kontzentrazio handiena, bai kopuruz bai kalitatez; Zarauzko enpleguaren, merkataritzako eskaintzaren, eta aisiako eta zerbitzuetako eskaintzaren puska handi bat bi eremu hauetan dago kontzentratuta. Horregatik, hain zuzen, jarduera horiek indartzeak eta egoki arautzeak berebiziko eragina dute eremu hau berreskuratzeko.

Zentzu honetan, ez da ahaztu behar jarduera maila egoki batek asko laguntzen duela eremu publikoa ezaugarritzen, eta zuzeneko eragina duela eremu horren funtzionaltasuna eta kualifikazioa diren bezain faktore garrantzitsuetan.

Horregatik bada, saltokiak dauden eraikinen eta lokalen beraien eta ingurumenaren berreskuratzea bultzatuko duten ekimenak sustatu behar dira lehendabizi, eta, haien osagarri, hiri-eremu honen osoko birgaitzea –goitik behera berrurbanizatzea– eta eremu osoko mugikortasuna eta irisgarritasuna arautu eta hobetzea izan daitezkeen beste neurri batzuk.



Zehazki, etxe-saileko patioetarako zenbait eragiketa proposatzen dira, leku horiek hobeto erabiltzeko merkataritza gune gisa (baita honen erabilera osagarriak ipiniz), eta, ahal den lekuetan, lurpea aparkalekuak egiteko aprobetxatzeko.

Kasu horietan guztietan ongi aztertu beharko da, irispideez gainera (ibilgailuena eta oinezkoena), non jarri karga eta deskargarako lekuak; lan horiek, lokalak neurri batetik gorakoak badira, lokal horien barruan bertan egin beharko dira.

Eraikinen behe-solairuaren atze aldea etxebizitza gisa erabiltzeko aukera bereziki arautzea proposatzen da, horretarako behar diren baldintza tekniko guztiak betetzen direlarik beti ere; bi helburu lortu nahi dira horrekin:

1) Auzo-patioak behar bezala erabil daitezen bultzatzea; eta

2) Beheko solairuen erabilera-aukerak ugaltzea, merkataritzako eskaera handirik ez dagoen kaleetan batez ere, zeren, halakoetan, lokalak –handiak izan ohi direnak, askotan–, edo hutsik geratzen baitira, edo oso gutxi erabiltzen baitira maiz.

Eremu honetan gertatzen den jarduera pribatuaren osagarri gisa, orube puskaren bat eskuratzea planteatzen da, bere garaia eremu honen zerbitzurako hornidurazko ekipamenduren bat eraiki ahal izateko; horrek, eremu honetan lehendik ere asko garrantzitsua den jarduera are gehiago aberastu eta dibertsifikatzeaz gainera, bertan agian suma daitekeen eskasiaren bat konpontzeko balio lezaken eraikina, 2/2006 Legeak agintzen duenaren arabera “Zuzkidura-bizitokiatarako” destinaturikoa.

Aipatutako eragiketak, gaur egun toki horretan dagoen aparkaleku irekia kendu ondoren (aparkaleku hori orube horretako lurpean kokaturik geratzen da), erabilera publikoko espazio libre bat sortzea ahalbideratzen du. Horrek ez du esan nahi aparkalekuko tokiak gutxitzen direnik (alderantziz baizik, tokiak ugaltzeko aukera eskaintzen du), eta ondoko eraikin bateko garaje pribatuetarako sarrerako malda kentzeko aukera ematen du, bi garajeetarako sarbide egokiago bat planteatuz, leku hobean, hain zuzen.

Helburu horiez gainera, leku horretan eraikin berriaren gauzapena, hiri-eremuaren kalitatea hobetzeko aukera emate du, ondoren zehazten diren irizpide hauen arabera:

- Gaur egun dagoen hutsunea berregituratu eta kalifikazioz aldatzea (ageriko aparkalekua).



- Bizkaia kalera jotzen duen fatxada osatzea, lehenago dauden etxe-sailen segidan.
- Trenbidearen errondako bideak eta Bizkaia kaleak topo egiten duten lekua ongi moldatzea, eremu publikoak leku horretan dituen irismen-arazoak konponduz.

V.3. EREMU PUBLIKOA.

V.3.1. BIDE-SAREA ETA APARKALEKUAK

Aurrez egindako diagnosiak erakutsi duenez, ibilgailuen eta oinezkoen trafikoen arteko oreka urria da, sumatu ahal izan denez, arazorik larrienetako bat, eta horixe izango da herriguneko espazioaren kalitatea hobetzeko konpondu beharreko alderdietako bat.

Zarautzen, Hirigunean bertan ibilgailuen trafikoa gutxitzeko egin diren ahaleginak gorabehera –hirigune horren egitura ez baitago diseinatuta autoz ibiltzeko–, zinez esan daiteke oraindik ez dela horrelakorik lortu, zeren garbi dago hori behin betiko konpontzeko udalaz gainera eremu bati dagozkion azpiegitura jakin eta kostu handiko batzuk osatu behar direla (N-634 errepidearen ingurabidea, trenbidea lurpean sartzea edo desbideratzea eta abar), nahitaezkoak direnak gaur egun herri honek nozitzen dituen irisgarritasun eta mugikortasun eskasiazko arazoak arintzeko.

Egoera honek dituen ondorio tamalgarriak oso garbi ikusten dira eremu honetan: zeren, normala litzatekeen bezala, eremu barruko trafikoak pairatzeaz gainera, herriko gainerako lekuetarako igarobidezko trafikoak eta, are anakronikoagoa dena, inguruko beste herrietara doazenen igarobidezkoak ere pairatu beharra izaten baitu.

Nolanahi ere, alde batetik gaurko egunean aipatutako azpiegituren alternatiba eta trazaketa ezberdin aztertzen ari direla ikusirik, eta bestetik arearen mugikortasunerako soluzio baten edo bestearen aukeraketak duen eragina kontutan izanik, dokumentu honetan proposamen itxirik ez sartzea hautatu da (berriz, proposamenaren orientagarritzko, hau da, ez arau mailazko izaera azpimarratuz), Udalari horrela, beti plan bereziaren erizpide eta helburuak betez, bere garaian behin betiko erabakia hartzeko ahalmena utziz.

Eremu honetako mugikortasuna 1 OR-Hirigunea eremu osorako batera aztertu da; planteatu den proposamenean, horregatik, oinezkoen ibilbideei, edota, hala dagokionean, bizikletazkoei, eman zaie lehentasuna, auto pribatuaren aurrean, baina ibilgailuen trafikoa erabat kendu gabe, nahi ez diren zehar-ondorio sail bat ekarriko bailuke bestela. Oinezkoaren eta ibilgailuaren arteko koexistentzia kontrolatu bat ezartzea erremedio eraginkorragoa izango litzatekeela iritzi da; kalea oinezkoarentzat berreskuratu da, baina, beste aldetik, indartu nahi diren egoitza eta merkataritza jarduerak, besteren artean, sortzen dituzten premiei behar bezalako erantzuna ematerik eragotzi gabe.



Horretarako, ibilgailuen trafikoa, beren trazaduragatik halako trafikoa hobeto onar dezaketen kaleetara eramatea proposatu da; ingurubidezko igarobide bat antolatu da horrela (Zigordia k.-Salegi k.- Gipuzkoa k.- Gaiztape k - Nafarroa k.- San Inazio k. y Bizkaia k.) eremu honetako puntu gehienetatik aski hurbileraino iristeko aukera ematen duena, eremu honetan dauden aparkaleku publiko eta pribatuetara, besteren artean. Kale hauek, Bizkaia k. Ezik (**ibilgailuentzako bidea**) **koesistentzia bezala** antolatzen dira, non trafiko motela eta eskasa bai oinezkoekin edota bizikletekin, bere kasuan (Nafarroa k) , modu ordenatu batean elkar bizi beharko dira.

Trafikoen arteko era desberdinetako trafikoak elkarrekin adosteko, ibilgailua erabiltzetik atzeratuz gainera (bestetik ezin denean salbu), haren lastertasuna geldia gertatzen behartuko duten neurriak –es hertsagarriak soilik– hartu beharko dira. Hiria diseinatu berak ezartzen dituenak, besteren artean; hala nola; errodaduraren neurriak doi-doi mugatzeak, trafiko bateraturako zoladurak erabiltzea, morroiak, eta abar.

Beste alde batetik, beste ibilbide bat planteatzen da, ordutegi kontrolatuaren barruan karga eta deskarga egitea eta bertan dauden garajeetara edo planean



baimenduko diren etara ibilgailuentzako sarrera baimenduta egongo dena. Kaleok osatzen dute ibilbide hori: Foruen kalearen lehen zatia, Herrikobarra kalea, San Frantzisko kaleko lehen zatia, Zigordia kalea eta Ipar kalea.

San Frantzisko kalearen zatia (25. zenbakitik 37.era) Zigordia kaleko 33.etik aurrerakoa txandakakotzat har daitezke (orduka, egunka...).

Azkenik, zenbait kaletan edo kale zatitan ibilgailuak soil-soilik gaur egun dauden aparkaleku pribatu zein publikoetara igarotzeko baimena ematen da.

Eremu honen gainerako guztia oinezkoentzako bide-multzo gisa egokitzen da: horrek ez du eragozten arrazoizko zenbait zirkunstantzian kaleen egiturak uzten duen heinean ibilgailuak haietatik igarotzea arautzerik.

Horrela Zigordia kaleko trafikoa kentzea lortzen da, eta, bide batez, oinezkoak bertan egoteko eta elkarrekin topo egiteko aukera ematen duen oinezko merkataritza-kale bat eratzea; horrek ez du, hala ere, oztopo handirik sortzen eremu osoan ibilgailuen mugikortasunerako.

Beste alde batetik, azkeneko urte hauetan herri honetan txirriinduren erabilerak hartu duen garrantzia kontuan harturik, **txirriinduentzako bide** edo "bidegorri" sare bat antolatzea planteatzen da, erabiltzaileen premietara egokiturik, udalerriko bidegorri-sarea osatzeko.

Espazio publikoan berebilaren presentzia ahalik eta gutxienera urritzeak, hala ere, ageriko aparkaleku batzuk kendu beharra ekarriko du; aparkaleku horien lekua, nahikoa eta gehiago berdinduko da 1-2 eremuan proposatu den hornidurazko eraikin berriaren azpian aparkaleku bat eginez. Aparkaleku horrek, egoiliarrentzat⁴ aurreikusita dagoen berriarekin, eta Gaiztape kaleak inguratzen duen plazaren azpikoan (plan berezi honen jarduera-eremuaz kanpo dago, egon, baina zuzeneko eragina du honetan) txandaketa ezartzeak, alde zaharrean aparkatzeko dagoen arazoa partez behintzat arintzen lagundu beharko lukete.

Aparkalekuen arazo zail honentzat aipatu diren aurreko erantzunez gainera -biak ekimen publikoak-, izan daitezke, Plan honen iritzian, beste osagarritzako irtenbide batzuk ere, auzo-patioen barnealdea, baldintza teknikoek eta irisgarritasunak uzten duten lekuetan, aparkalekutarako erabiltzean oinarrituak (batzuetan halaxe gertatzen da dagoeneko). Hemen sartzen da Q etxe-saileko patio barruan "aparkaleku autonomo" bat egiteko proposamena.

Leku horiek lurpeko aparkaleku gisa erabiltzeko aukerari helduz, oztopo berriak sortzen dira, aipatuz gainera; oztopo horien artean nabarmendu beharra dago eremu horien jabetzaren egitura konplexua, nahitaez gainditu beharrekoa, baldin eta eragiketa

⁴ Egoiliarrentzat gune horretan bizi direnak ez ezik, beren lana gune horretan dutenak ere halakotzat harturik.



horiek errentagarri izateko behar den gutxieneko aprobetxamendua ateratzeko moduan egingo badira.

Eragiketa horiek, aipatu diren auzoko patio horietan ingurugiroaren eta hiri paisaiaren berreskuratzeko helburuak lortu eta, bide batez, eremu honen eraberritzen lagunduko duten eraikuntzako soluzioak erabiliz bideratu beharko dira, gainera. Proiektuek, patio horien barrukaldera izango diren ibilgailuentzako sarrerak ondo erabaki beharko dute, beti modu iraunkorrean ibilgailuak ibiltzeko baimenduta dauden kaleetatik eginez.

Ezin saihestuzkoa dirudi, beraz, erakunde publikoen eta pribatuen arteko elkarlana; prozesu hori artikulatzeko, Udalaren ekimenez, hirigintzako hitzarmen bat egin beharko da haren eta parte hartu behar duten jabe edo bestelako eragile pribatuen artean, eta hitzarmen horrek bultzatu beharko ditu bideratu nahi diren eragiketak.

Bide-sistemari dagokion beste alderdi bat, azkena, eremu honetako zenbait lekutan ikusten diren irisgarritasun-arazoak dira; arazo horiek orografiak eraginak izan daitezke, alde batetik, baina hori baino areago dira eremu hau inguratzen duten garraio-azpiegiturek ezarritako baldintzek eta desorekak eraginak.

N-634 errepidearen igarobideari dagokionez, trafikoa gutxituz eta geldia gotuz, ageriko aparkalekua kenduz (autobusen aparkalekua, batez ere, Nafarroa kaletik urrutiagoko lekuren batera eraman beharko da) eta hiri-alderdi horri, goragoko paragrafoetan adierazi den bezala, arkitekturazko trataera bateratu bat emanek konpondu beharko dira irismen-arazoak.

Beste alde batetik, eremu honetan badira zenbait leku bertarako irismena topografiak dituen baldintzak behar bezala konpondu ez direlako urriturik dutenak (Iturribide kalearen eta Bizkaia kalearen arteko kantoia; Malekoiaren errematea eta Munoako begiralekua; San Inazio kalearen eta Bizkaia kalearen arteko ibilgailu-lotura); kasu bakoitzaren azterketa eta proiektu batez konpondu beharko dira arazo hauek guztiak.

Nolanahi ere, eremu honetan dauden irismen-arazorik larrienak (eta konpontzen zailenak) eremu honen hego-mendebaldeko muga aurkitzen dira; leku horretan trenbidea lurperatzeko (osorik edo partez) edo desbideratzeko gestioak egiten ari dira egiten, oraingoz lur gainetik baitoa.

Horretarako egin beharreko proiektuak –Plan Berezi honen eskumenez gainera dago, inola ere–, baldintza tekniko eta ekonomikoez gainera, instalazio hori sartzeko den hiri-ingurunean egoki txertatzeko modua ere aztertu beharko du. Ikuspegi horretatik begiratuta, beraz, oso kontuan izan beharko luke testuinguru osoa, eta hiri-ingurumenera egokitzen den forma eta materialak erabili, horrenbestez.



Edozeinetara ere, garrantzi handiko bi gai planteatzen ditu Plan honek arazo horri buruz: alde batetik, beharrezkoa iruditzen zaio gutxienez San Frantzisko kalearen eta Santa Klara kalearen artean oinezkoentzako igarobide bat mantentzea (lurpetik edo airetik, azkeneko trazatuaren arabera), tramazo historikoa mantentzeko eta Hego-mendebaldean oinezkoek alde batetik bestera igarotzeko erraztasuna izan dezaten; beste alde batetik, trenbidearen bi ertzetan oinezkoentzako ibilbide bana libre uztea proposatzen du, karrilen bi aldeetan trantsizioa artikulatu eta iritsi ezinezko edo loturarik gabeko lekuri gera ez dadin.

V.3.2. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Aurreko ataletan behin eta berri esan den bezala, 1-2 OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA areako ezaugarri nagusietako bat espazio libreen urritasuna da, bertako lur-zoruaren neurrigabeko okupazioaren ondorioa. Honi dagokionez, plan honen helburu nagusien artean bi lehentasun ezarri dira: plaza, parke eta lorategietarako dagoen azalera handitzea, eta daudenak finkatu eta hobetzea.

Horregatik, bada, lehenik eta behin erabilera eta jabetza publikoko eremu guztiak berriro urbanizatzea proposatzen da, eremu horien eraikuntza, estetika eta funtzionaltasuna optimizatzeko ez ezik, eremu horiei beren nortasuna eta berezitasuna emateko ere bai, asko lagunduko baitu hiri-paisaiaren hobekuntzarako.

Beste eragiketa batzuen artean, aurreko ataletan irismena eta mugikortasuna hobetzeko proposatu direnez gainera, beste hauek proposatzen dira:

-Proiektu berezi batez Malekoiaren eta Munoako Begiralekuaren arteko trantsizioa konpontzea (agian aisialdia edo turismorako jarduerarako ekipamendu bat eskuratzea eskatuko lukeena), une horretan dauden irismen-arazoak konponduz gainera hondartzaren eta itsasoaren arteko erlazio formala egituratu, Hirigune Zaharreko bilbearekiko espazio-harremana berreskuratu eta azkenean Zarauzko herriak duen itsasoko tradizioarekiko loturaren sinbolotzat hartu ahal izango den moduan.

-Trenbidearen lurperatzea edo desbideratzea egiten denean, Geltoki bidea eta trenbidearen bazterretako pasealekua jarduera horrek libre uzten duen lekuarekin integratzea.

Bigarrenik, espazio libreetarako erabilerrako azalera handitzeko asmoz, gaur egun Iturribide kaleko aparkalekuak okupatzen duen eremuan plaza berri bat sortzea proposatzen da.

Bestalde, auzoko patioen berrantolaketa edota prestaketa (batez ere Q etxe-saileko kasuan), nahiz eta espazio libre publikoko azalera ez gehitu, lorategidun eremu pribatu berriak eskuratzea posible egiten du, sare eraikinaren funtzio eta ingurumenaren hobekuntza importante bat lortarazten duelarik.



V.3.3. HIRIGINTZA ETA ZERBITZUEN AZPIEGITURAK

V.3.3.1. Zolatze lanak, lorategi lanak eta hiri altzariak

Irizpide orokor gisa, hiri barruko bide guztiak oinezkoentzako bide gisa, edo, hala bada, ibilgailuen eta oinezkoen arteko bide partekatu gisa tratatzea aurreikusten da. //5. *Urbanizaziorako erizpide orokorrak eta etxalde patioen egokitzapena* planoan adierazita daude eremu honetan definitu nahi diren eragiketak, lehen deskribatu diren helburuen ondorioak baizik ez direnak: espazio publikoa eta pribatua berriro urbanizatzea, irismena eta mugikortasuna hobetzea, oinezkoen eta ibilgailuen trafikoa –eta aparkalekuak– ordenatzea eta arautzea. Eragiketa horiek egin ahal izateko, beharrezkoa da eremu horiek, urbanizatzeari, eta batez ere zolaztatzeari dagokionez, behar bezala tratatzea.

Z.H.A.P.O. eko 1-2- OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNEA, 1-OR HIRIGUNEAREN barnean dago. Azken honetarako urbanizazio erizpide orokor batzuk jasotzen dira plan berezi honetan. Horrela izanik, eremua bi azpimultzotan banatu da, beren jatorriaren eta morfologiaren arabera; aipatutako bi azpimultzo horien “ezaugarri” bereziak areagotu egin behar dira urbanizazioaren bitartez, era horretan espazio publikoak eraikin-saila ulertzen lagundu dezan.

Bi eremu berezi dira; eremu horietako bakoitzean jarraibide bereziak izan beharko dituzte egokitzapen lanek; eta jarraibide horiek aurretiaz finkatu beharko dira eremu horietako bakoitzari dagokion urbanizazio-proiektu bateratu banatan, eta haietako soluzio tekniko eta materialezkoek (zolidura, argiztapena, hiri-altzariak...) eremu bakoitzaren ezaugarri formal eta arkitekturazkoak bete beharko dituzte: hona bi eremuak:

-Hirigune Historikoko eremua, plano historiko eta monumental baten elementu bereziak (eskala-kontrastasuna; elementu trinkoaren eta masaren nagusitasuna; material tradizionalen erabilera –harria, zura, burdina urtua, eta abar–; kolorearen erabilera neurrizkoa, konposizio irregular bitxia...) eta

-Trantsizio-gunea edo lehen Zabalguneak, joan den mendearen hasierako ezaugarritzako “hiri-giroa” areago indartuko duten elementuekin (soluzio eklektikoak, ingurumen eta perspektiba zabalagoak, konposizio erregularrak, material “berrien” erabilera –zementua, altzairua, eta abar–, kolorearen erabilera oparoagoa...).

Beste alde batetik, espazio edo bide bakoitzarentzat izendatzen diren eginkizunak zehaztuko ditu, azken finean, haren ezaugarriak.

Oso-osorik berrurbanizatu behar den eremuetako bat Nafarroa kaleak, Parrokiaren inguruak eta Rosaledako parkeak osatzen duten ingurua da; espazio misto edo bulebar gisako bat antolatu beharko litzateke; horren trataera kale edo “espazio gogorraren” kontzeptuaren antzeko parametroz eratu beharko litzateke, baina landare- eta lorategi-elementuak ere oparo ezarri beharko lirateke. Elementu horrek Parrokiaren eraikina, kanpandorrea eta Narros Jauregia, eta baita San Frantzisko komentua ere, Monumentu multzoan integratu beharko litzateke; horregatik, eremu horren egokitzapena, garrantzi



handiko monumentu horien mesedetan antolatu beharko litzateke, monumentu horiek ongi ikusteko eta haiez gozatzeko marko egokia eskaini dezan.

Eremu honetako beste espazio libre batzuetan erabateko berrurbanizatzea egin beharko da, besteak beste, Arrantzaleen Begiratokian, hau egokiro bereizteko asmoz; baita Iturribide eta Geltoki bideen ondoan sortutako espazio librean. Azkeneko hauek, hain zuzen, proiektatuta dagoen trenbidearen ertzeko pasealekuaren tratamenduarekin egokitu beharko litzatekete, eta haiekiko batasuna gorde.

Nolanahi dela ere, une honetan eremu horretan dauden zuhaitzak eta landare bereziak berreskuratu eta nabarmentzeko, eta ureztatzeko eta mantentzeko premia handirik ez duten landareak, urteko ziklorik ez dutenak eta bertakoak direnak batez ere, erabiltzeko aukera emango da.

Oinezkoentzako ibilbideak dagokien espazioan egokitu beharko dira, ibilbide horien egitura lekuaren ezaugarrietara moldatuz.

Arau orokor gisa, ibilgailu mota desberdinak eta oinezkoak batera ibiliko diren bideetan, kendu egingo dira albo-mailak, kalearen sekzio osoa maila berean utziz, eta oinezkoentzat eta ibilgailuentzat soilik den bide partea ikusmenez bereizteko batean eta bestean material desberdinak erabiliz. Sekzio zabalagoa duten bideetan txorakoak eta zuhaitzak ere jarriko dira.

Azkenik, komenigarria dirudi eremu honetan guztian hiri-zaborretarako biltegiak lurpean jartzea, eremuan sortzen diren zabor mota desberdinetarako bilketa berezia antolatuz, edo bere kasuan, arean gaikako hondakin-berreskuratze sistema berriagorik ezartzeko aukera aztertuz (etxez etxeko bilketa, ...).

V.3.3.2. Hiri Zerbitzuen Azpiegiturak

Azpiegituren egoeraren diagnostikoa egitean, orube guztiek oinarritzko zerbitzuetarako irispidea dutela egiaztatzen da. Azpiegitura-sareak zerbitzu bete-betean daude; zenbait kasu puntualetan, hala ere, kanalizazioak berritu edota osatu beharra izango da; berritze hori, ordea, azkeneko urte hauetan herri osorako hartu diren soluzioen arabera egin beharko da betiere.

Dokumentazio grafikoko planoetan ikusten den bezala, berritu behar hori udalaren jabetzako zerbitzu-sareei dagokie batez ere (saneamendu-sarea eta argiteria publikoko sarea); dagozkien enpresak banatzen dituztenak, berriz (elektrizitate-sarea, telefonia-sarea eta gas-sarea), lur azpitik doaz, eta egoera onean daude.



Hornikuntza-sarea eta saneamendukoa (euri-urarena eta ur-zikinarena) ondo mantentzeko lanak egingo dira eta poliki-poliki berrituz joan beharra izango da hala adierazitako kaleetan.

Argiteria Publikoaren sarea berritu beharra dago, bai lehendik dauden espazio libreetan bai sortu berrietan, urbanizazioaren gainerako guztirako jarrita dauden irizpide berberei jarraituz. Esku-hartze honen bidez bai sarearen bai argigailuen berritzea energia aurreztuko duten eta argi-kutsadura gutxituko duten soluzioak bideratuz eta argi-sarea lur azpitik kanalizatuz egin beharko da.

V.4. ONDARE URBANIZATU ETA ERAIKIA. KATALOGOA.

Ondare historikoari begira aztertutako areak interes eskasa dauka. Lau (4) eraikin eta elementu bat (1) aurkitzen ditugu, besterik ez, guztiek indarreko udal plangintzaren ARKITEKTURA, ARKEOLOGIA ETA ETNOGRAFIA INTERESEKO ONDAREAREN KATALOGOA osatzen dutelarik, "toki-intereseko ondasun higiezinak, 2 kategoria" kalifikatuta hain zuzen ere.

Aipatutako eraikin eta elementuak "II.2. Ondare urbanizatu eta eraikia" planoan jasotzen dira.

Z ^o	ELEMENTUA
1	Bizitetxea, Gipuzkoa k. 24
2	Bizitetxea, Gipuzkoa k. 26
3	Bizitetxea, Gipuzkoa k. 28
4	Bizitetxea, Gipuzkoa k. 30
5	Mancisidor Jauregi Zaharreko horma, Nafarroa k. z/g.

Zentzu honetan, elementu hauei buruz Z.H.A.P.O.ak egindako baloraketak Plan Berezi honek bereak egiten ditu ere bai. Honen ondorioz, eraikin eta elementu hauetan baimentzen diren jarduketak aipatutako plan orokorraren Hirigintza Arauen 10.3.08 artikuluan aurreikusitakoak izango dira.

Aipatu beharra dago, azkenik, Plan Berezi honetan, babesari dagozkionetarako, Santiagorako Bidearen parte gisa hartzen dela (Monumentu kategorian sailkatutako Kultura Ondarea, beraz) Euskal Autonomia Erkidegotik igarotzen zen zatian, Bide horrek bere garaian Zarauzko herritik igarotzeko egiten zuen bidea (Ikus II.2. *Ondare Urbanizatu eta Eraikia* planoan).



V.5 LURZORUAREN LEGE ERREGIMENA. PLAN BEREZIA INDARREAN DAGOEN PLANEAMENDU OROKORRAREN EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Indarrean dauden hirigintza-legeetan ezarritakoaren arabera, "Finkatu gabeko hiri-lurzorutzat" jotzen dira bakarrik alde zurretik zegoena baino handiagoa den eraikigarritasun haztatu urbanistikoa ematea edo bideratzea ("zuzkidura jarduketa") lortzen duten partzeletako lurzoruak.

Aurrekoa horrela izanda ere, seinalatutako gehikuntza gauzatzen ez den bitartean, aipatutako lurzoruak hiri-lurzoru finkatutzat joko dira.

H.B.P.B. honen helburu diren gainerako lurzoruak, beraz, "Hiri-lurzoru finkatuen" kategorian sartzen dira..

Aipatutako hiri-lurzoruaren bi kategorietako hainbat jarduera-esparruei dagozkien eraikigarritasun urbanistikoaren jabetzarekiko esleipena, indarrean dauden hirigintzako legeen arabera izango da.

Plan Berezia udalaren hirigintzako planeamendu orokorrera egokitzeari dagokionez, aipatu beharra dago, erabileren definizioari, lurzoruaren kalifikazio-erregimenari, eraikuntzaren kontrolerako parametroak ezartzeari eta aplikatzeari eta gainerako erabaki guztiei dagokienez, herri honetako Udalak 2008ko otsailaren 13an egindako osoko biltzarrean onartutako berrikuspen-dokumentuan erabakitakoaren arabera erredaktatu dela Plan Berezi hau.

VI. PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA.

V.1. JARDUKETAREN BALDINTZA OROKORRAK.

Hirigintza jarduketari dagokionez, B.P.B.aren esparruan, hura, besteak beste, hurrengo baldintzen arabera egituratzen da:

□ Jarduketa isolatuak:

Jarduketa isolatuak, indarrean dauden hirigintzako legeek horrela deitzeko ezartzen dituzten baldintzak betetzen dituen eremu barruko esparru eta/edo eraikuntza-unitate guztiak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, alde zurretik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.



□ **Zuzkidura jarduketak:**

Zuzkidur jarduketak, burutu ahal izateko, eraikigarritasun urbanistikoa areagotzearen ondorioz, finkatu gabeko hiri-lurzorutzat jotzen diren esparruetan eta/edo eraikuntza-unitateetan egiten direnak dira. Horretarako beharrezkoak izan daitezkeen "kudeaketarako proiektuen edo dokumentuen" kalterik gabe, haien garapenerako, halaber, Eraikuntza Proiektua ere onartu beharko litzateke eta, kasuan kasuko, alde aurretik edo aldi berean dagokion "hirigintzako obren proiektu osagarria" ere onartu beharko da.

□ **Isolatu eta/edo zuzkidura jarduketak:**

Jarduketa isolatuak edo zuzkidura jarduketak, Planak aurreikusitako eraikuntza-aukera ezberdinen artean batek behintzat eraikuntza unitatearen eraikigarritasun haztatua areagotzen duen unitateak dira. Unitate horietan egiten den jarduera urbanistikoa -isolatua edo zuzkidurakoa- nahitaezko eraikitze baimena eskatzen den unean zehaztu behar da, ordura arte, Planean zehaztuta gelditzen dira, jarduketa isolatu eta/edo zuzkidura jarduketa gisa.

Zarautzen, 2011-ko maiatzan.

Sin.: Rosario Marijuán de la Asunción
Arkitektoa

Sin.: José Erquicia Olaciregui
Arkitektoa



I. ERANSKINA: GUNE HONETAKO PLANEAMENDU OROKORRA



12.1.4. 1-2 area. Antolamendu geroratuko esparrua —OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNA—.

1. 1-2 areak (OR HIRIGUNEAREN ZABALGUNA) 60.042 m² inguruko azalera du, eta Birgaitze Integratuko Arearen mugatik kanpo geratu den HIRIGUNEKO zonaren Ipar, Hego eta Ekialdean kokatutako lurzorua hartzen ditu. Guztira, 918 etxebizitza inguru hartzen ditu.

2. Area etena da; eta 1-15. arearen zati batekin, eta 1-2, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11 eta 1-12. areekin bat dator, bai eta aurreko Arau Subsidiarioetako hegoaldeko zabalgunea (6. zona) ia osoarekin ere.

3. Arearen barne, esparruaren Ekialdean kokatutako honako espazio libre eta ekipamenduen zuzkidurak nabarmetzen dira:

— Erabilera publikoko espazio libre eta berdeguneak (3. erabilera): Geltoki Bidea parkea, 2.200 m² inguruko azalerarekin.

— Kirol-ekipamendua (4. erabilera 3. mota). Antoniano kiroldegia, Nafarroa 18an.

— Irakaskuntza-ekipamendua (4. erabilera 4. mota). Antoniano ikastetxea eta lanbide-ikastetxea Gipuzkoa kaleko 1-3an.

— Elkarteekipamendua eta ekipamendu soziokulturala (4. erabilera, 12 eta 13. motak). Zigordia 39.

4. Eremurako helburu eta hirigintzako irizpide orokor gisa, gaur egungo antolamenduaren oinarriko egitura mantentzeko, eta bertan dauden eraikinak eta urbanizazioa berriro eta birgaitzeko proposatu dute. Espresuki, eremu osoaren hiri-berrikuntzarako plan berezia idazteko proposatu dute. Horrenbestez, arearen barne sartutako lurzoruen antolamendu xehatua, hiri-berrikuntzarako plan bereziak ezarriko du. Honek, antolamendu-xede den arearen gaur egungo hirigintzako eraikigarritasuna pixka bat aldatu ahal izango du, honen barruan, hirigintzako eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua kategorizatu ahal izango ditu, eta, hala badagokio, jarduketa integratuak mugatu ahal izango ditu. Plan Bereziak proposatu ahal izango duen sestra gaineko hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko guztizko muga maximo gisa 2.000 m² ezartzen da.

5. Plan berezia onartu eta indarrean jarri arte, eremu guztia behin-behinean hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen da eta badagoen hirigintzako eraikigarritasuna handitzeko baimena ez dute emango. Antoniano ikastetxearen kasuan, bere eraikigarritasun fisikoa, 2006ko ekainaren 6an Udalak behin betiko onartutako Xehapen Azterlanean jasotako parametroen arabera definitzen da.

6. Gipuzkoa kaleko 24, 26, 28 eta 30 zenbakidun eraikinak, eta Nafarroa kalearen ondoko antzinako Mancisidor jauregiko horma, HAPÖren ondare historiko eta arkitektonikoaren katalogoaren barne daude. Horregatik, 1. liburukiko 10. tituluan aurrekiritako babes-erregimena eta ordenantzak aplikatuko dizkiete nagusiki.

12.2. 2. EREMUA. AZPEITI BIDEA.

12.2.1. Xedapen orokorrak.

AZALERA: 43.108 m².

SAILKAPENA eta KATEGORIZAZIOA: Hiri Lurzoru Finkatua, antolamendu geroratuko esparruaren —OR ALDAPETA— eta SANTA BARBARA bizitegi-lursaileko zuzkidura-jarduketaren salbuespenekin. Hauek, hiri-lurzoru finkatu gabeen kategorian sartzen dira.

12.1.4. Área 1-2. Ámbito de ordenación remitida —OR ENSANCHE CASCO—.

1. El área 1-2 (OR ENSANCHE CASCO) comprende una superficie aproximada de 60.042 m² se corresponde con los suelos situados al Norte, Sur y Este de la zona CASCO que han quedado fuera de la delimitación del Área de Rehabilitación Integrada. Alberga un total aproximado de 918 viviendas.

2. Se trata de un área discontinua que se corresponde con parte del área 1-15, y con las áreas 1-2, 1-3, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9, 1-10, 1-11 y 1-12, así como con la práctica totalidad del denominado ensanche sur (zona 6) de las anteriores NNSS.

3. Dentro del área se destacan las siguientes dotaciones de espacios libres y equipamientos, situadas en la parte Este del ámbito:

— Espacios libres y zonas verdes (uso 3) de uso público: Parque de Geltoki Bidea con una superficie aproximada de 2.200 m².

— Equipamiento Deportivo (uso 4 tipo 3). Polideportivo Antoniano en Nafarroa 18.

— Equipamiento Docente (uso 4 tipo 4). Colegio Antoniano y escuela profesional en Gipuzkoa kalea 1-3.

— Equipamiento Asociativo y Socio-Cultural (uso 4 tipos 12 y 13). Zigordia 39.

4. Como objetivo y criterio urbanístico general para el área se propone el mantenimiento de la estructura fundamental de la ordenación actual, así como la renovación y rehabilitación de la edificación y urbanización existentes. Se propone expresamente la redacción de un plan especial de renovación urbana de toda el área. En consecuencia, la ordenación pomenorizada de los suelos incluidos dentro del área será establecida por el plan especial de renovación urbana que podrá modificar ligeramente la edificabilidad urbanística actual del área objeto de ordenación, categorizar dentro de la misma suelos urbanos no consolidados por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada y delimitar, en su caso, actuaciones integradas. Se fija como límite máximo total del incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante que podrá proponer el Plan Especial el de 2.000 m².

5. Hasta la aprobación y entrada en vigor del plan especial toda el área se categoriza transitoriamente como suelo urbano consolidado y no se permitirán aumentos sobre la edificabilidad urbanística existente. En el caso del colegio Antoniano su edificabilidad física queda definida conforme a los parámetros recogidos en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 6 de junio de 2006.

6. Los edificios de Gipuzkoa kalea 24, 26, 28 y 30, así como el muro del antiguo palacio Mancisidor junto a Nafarroa kalea están incluidos en el catálogo del patrimonio histórico-arquitectónico del PGOU, por lo que les serán de aplicación preferente las ordenanzas y el régimen de protección previsto en el Título 10 del Tomo 1.

12.2. ÁMBITO 2 AZPEITI BIDEA.

12.2.1. Disposiciones Generales.

SUPERFICIE: 43.108 m².

CLASIFICACIÓN y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado, con las excepciones del ámbito de ordenación remitida —OR ALDAPETA— y la actuación de dotación de la parcela residencial SANTA BARBARA— que se categorizan como suelo urbano no consolidado.



II ERANSKINA: Q ETXE-SAILEAN GAUR EGUN DAGOEN ETA B.PB.-ak UTZITAKO ERAIKIGARRITASUNEN ARTEKO KONPARAKETA.



Informazio bezala, solik Q etxe-sailean izango diren "Zuzkidura Jarduketa" partzelen konparaketa koadro bat jasotzen da, hura areako esanguratsuena dela eta. Aipatutako koadroan, gaur egungo eraikigarritasuna eta dokumentu honek ahalbideratzen duen eraikigarritasunaren arteko konparaketa egiten da, hain zuzen ere plan honek, aukera bakar bezala, bera aprobatu baino lehen finkatutako aprobetxamenduaren gehikuntza gertatzen den eraikuntza unitateetan. Horretarako, indarrean dagoen H.A.P.O.-aren haztapan koefizienteak aplikatu dira.

Esan beharra dago, orain ahalbideratutako eraikigarritasuna gutxi gorabeherako modu batean kalkulatu izan dela, azkenean bere garaian dagokion unitateari ezarri beharko zaion bolumena, bai ordenantza ezberdin, bai zortasun, bai bestelako egoerek baldintzatua izango da eta.

partzela	Indarrean diren AASS-en eraikigarritasuna					HZAHPB-aren eraikigarritasuna				
	Eraikitako azalera	Solairuaren zenbakia	Erabilera Nagusia	Haztapan koefizienteak	Gutxi gorabeherako eraikigarritasuna	Eraikitako azalera	Solairuaren zenbakia	Erabilera Nagusia	Haztapan koefizienteak	Gutxi gorabeherako eraikigarritasuna
<u>Zigordia 49</u>	102	pb	merkataritza	0,51	52,02	102	pb	merkataritza	0,51	52,02
						340	p1-2-3-4	etxebizitza	1	340
						28	pbc	etxebizitza	1	28
<u>Guztira</u>					52,02					420,02
<u>Gipuzkoa k.18</u>	455	pb	merkataritza	0,51	232,05	223	pb	merkataritza	0,51	113,73
						892	p1-2-3-4	etxebizitza	1	892
<u>Guztira</u>					232,05					1005,73