

PROIEKTUA : ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA.

AGIRIA : 1. ANTOLAMENDU MEMORIA.
2. EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA.

FASEA : TESTU BATEGINA.

SUSTATZAILEA : ZUMAIAKO UDALA.

ERREDAKTOREAK : LUCIANO PAGAEGI.
JOSE LUIS LOINAZ, arkitektoak.

KOLABORATZAILEAK : JUAN MARI ARRUE,
ANA JAUREGUI, abokatuak.
ALVARO VEIRA, arkitektoa.
DORLETA ERAUSKIN, arkitektoa.
JUAN MARI GURMENDI, delineazioa.
JAVIER DIAZ DE ILARRAZA, delineazioa.
IDOIA ETXEGARAI, mekanografia eta antolaketa.

DATA : 2004KO MARTXOA.

HITZAURREA

Gauza asko biltzen dira hirietan: oroitzapenak, nahiak eta hizkuntzen zeinuak. Ekonomiaren historiari buruzko liburu guztiek azaltzen duten bezala, trukerako lekuak dira hiriak, baina ez dira salgaiak soilik trukutzen, baita hitzak, nahiak eta oroitzapenak ere.

Italo Calvino.

Zeinen ongi ulertzen ditugun Aristotelesen hitzak. Laburbilduz, hau esaten digute haren urbanizazio printzipioek: gizakiei segurtasuna eta zoriona emateko moduan eraiki behar dira hiriak.

Camilo Sitte.

Hiriek udalen mugak gainditzen dituzte. Izan ere, hiriek hazi egin behar dute, eta, inguruko azalera txiki geratzen denez, urrunagoko sistemetako baliabideak behar izaten dituzte. Akuiferoak, zingirak, basoak eta nekazaritza lurak garraio sareak bezain ezinbestekoak dira hiriek bizirik irauteko, baina gutxitan erakartzen dute hiri planifikatzaileen arreta.

Lester R. Brown. Worldwatch Institute.

Gure lanaren bidez, hainbat gauzatan lagundu nahi dugu: Zumaiaren eraberritzean eta etorkizunean; gure balioak eta inguruko naturaren balioak babesteko eta garatzeko konpromisoa ezartzen; hitzak, nahiak eta oroitzapenak mobilizatzen, eta, batez ere, gure gizon-emakumeen zoriona lortzen.

Erredaktoreak.

I. ANTOLAMENDU MEMORIA6. or.

II. EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA 75. or.

I. ANTOLAMENDU MEMORIA

I. ANTOLAMENDU MEMORIA

ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.....	06
1. INDARREKO LEGE ESPARRUA.....	07
2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	09
2.1. Lurralde Antolamendurako ereduaren helburu eta irizpide orokorrak.....	09
2.2. Lurraldearen Sailkapen Urbanistikoa.....	13
2.2.1. Sailkapen irizpide orokorrak	13
2.2.2. Lurzoru urbanoaren mugaketa.....	13
2.2.2.1. <i>Urbanizazioaren bidez finkatutako edo finkatu gabeko lurzoru urbanoaren definizioa</i>	15
2.2.3. Lurzoru urbanizagarriaren mugaketa.....	15
2.2.4. Lurzoru urbanizaezinaren mugaketa.....	16
2.3. Garapen Urbanoaren Egitura Orokorra: Kalifikazio Orokorra	17
2.3.1. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.....	17
2.3.2. Zonak (ERABILERA GLOBALAK).....	19
2.3.2.1. Bizitegi zonak eta erabilerak.....	19
2.3.2.2. Zona eta erabilera industrialak.....	23
2.3.2.3. Landa eremuak eta erabilerak.....	25
2.3.3. Sistema orokorrak	34
2.4. Homogeneizazio koefizienteak ezartzeko irizpideak.....	39
2.4.1. Banaketa arearen definizioa eta lurzoru urbanoaren batez besteko aprobetxamendua	41
2.4.2. Banaketa arearen definizioa eta lurzoru urbanizagarriaren aprobetxamendu tipoa.....	42
2.5. Etxebizitza alorreko premiazko neurrien eta hirigintza plangintza eta kudeaketako tresnen tramitazioaren 17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa.....	43
2.6. 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa.....	45
3. BIDE SAREA.....	46
4. ZERBITZU AZPIEGITURA	46
4.1. Saneamendu sarea	46
4.2. Ur Hornidura Sarea.....	46
4.3. Elektrizitate Hornidurarako Sarea	47
4.4. Telefono Sarea	48
4.5. Argiteria Publikoaren Sarea	48
4.6. Gas Naturala Garraiatzeko Sarea.....	49
5. IBAI IBILGUEN ANTOLAMENDUA	49
6. HIRI AREAREN ANTOLAMENDUA	50

6.1. Hiri Area Antolatzeko Irizpideak.....	50
6.2. Bide sarea eta hiri arean autoa uztea.....	51
6.3. Espazio libreen sistema lokala	53
7. LURRALDEAREN HIRIGINTZA BANAKETA. EKINTZEN KUDEAKETA.....	55
7.1. Mugaketa irizpideak. Hirigintza eremuen izenak	55
7.2. Menpeko planeamendua. Proiektuak.....	56
7.2.1. Lurzoru urbanoa	56
7.2.2. Lurzoru urbanizagarria.....	56
7.2.3. Lurzoru urbanizaezina	56
7.3. Hirigintza Jardueraren Irizpideak.	57
7.3.1. Jarduera eremuak	58
7.3.2. Jarduera sistemak	58
7.3.3. Jarduera proposamenak.	59
8. IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.....	60
8.1. Kokalekuaren baldintzak.....	60
8.2. Eraikinei eta materialei buruzko azalpen orokorra.....	61
8.3. Energia kontsumoa	62
8.4. Ur kontsumoa.....	63
8.5. Hondakin kudeaketa.....	64
8.6. Paisaia integrazioa eta hiria.....	65
8.7. Gizarte funtzioen eta jardueren integrazioa	66
8.8. Irisgarritasuna eta mugikortasuna.....	66
8.9. Ingurumenaren kalitatea eta airearen kutsadura	67
8.10. Informazioa eta hiritarren parte-hartzea.....	69
9. JARDUNBIDE EGOKIEN DEKALOGOA.....	70
10. ARAU SUBSIDIARIOEN II. BERRIKUSPENAREN EGOKITASUNA EDO HORREN ORDEZ PLAN OROKORRA EZARTZEAREN KOMENIGARRITASUNA ZEHAZTEN DUTEN BALDINTZAK.....	72
11. DOKUMENTU HAU IDATZI BITARTEAN JABETZAREN ETA ZUMAIAKO UDALAREN ARTEAN ADOSTUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENAK.....	74
II. EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA.....	77
1. Jarduera irizpideak.....	77
2. 1993ko Arau Subsidiarioen aldia (1992-2002).....	78
3. Arau Subsidiarioen I. berrikuspen aldia (2003-2012).....	79
4. Prospekzio azterketa. Ekonomia bideragarritasuna.....	80

I. ANTOLAMENDU MEMORIA.

ALDEZ AURRETIKOA:

ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRIKUSTEKO EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.

Hasitako izapideen alde zurretiko dokumentuetan (justifikazioko memorian eta informazio eta hirigintzako azterketa memorian), nahikoa balioetsi eta justifikatu zen 1993ko Arau Subsidiarioak aldatu eta Zumaiako egungo arazoei aurre egiteko beharra.

Zehazki, aurreikusitakoa baino %60 inguru etxe gehiago eraikitzeak, Estazioko eta Gorostia gako industrialdeak garatzeak (industria lurren %60 guztira), Lurralde antolamenduaren gidalerroak onartzeak, Ibai ibilguen eta erreken lurraldeko arlo planak, etxebizitzan eta lurrean eragin zuzena zuten Eusko Jaurlaritzaren beste lege xedapen batzuek, eta babes ofizial eta sustapen publikoko etxebizitzaren premiak agerian jartzen zuten Arau Subsidiarioak berrikusteko prozesuari ekin beharra.

Puntanuetan, sustapen publikoko 250 etxebizitza eraikitzen ari dira. Ere hori sailkatzean eta kalifikatzean Arau Subsidiarioen aldaketari estaldura juridiko hobea emateko, beharrezkoa izan zen, hain zuzen ere, berrikuspen prozesua aurreratzeko. Zumaiako Udalak, Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak elkarrekin egindako bileren emaitza izan zen hori.

Nolanahi ere, Arau Subsidiarioak behin betiko onartu (1993) eta 8 urtera —hau da, 2001ean— berrikusi behar izan zen indarreko planeamendua, alde zurretiko txostena egin ondoren.

Arau Subsidiarioak berrikusteko eta moldatzeko beharri erantzuteko, udal eremuko Planeamenduko Arau Subsidiarioak figura aukeratu zuen Zumaiako Udalak. Lurzoruaren Legearen planeamenduko erregelamenduan, 91 b) artikuluan, dago tipifikatuta figura hori.

Erabaki hori hartzeko oinarri gisa balio izan duten iritzi guztiak aintzat hartuta, justifikatutzat jotzen da B motako Arau Subsidiarioen egokitasuna.

1. INDARREKO LEGE ESPARRUA.

Azken urteotan, aldaketa handiak egin dira lurralde antolamenduko eta hirigintzako legeetan. Aldaketa horiek lege egoera berria zehazten dute.

Esparru honetan, garrantzi handiagoa hartzen du 1990eko maiatzaren 31ko lege batek, Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendu Legeak, hain justu.

Era berean, xedapen hauek azpimarratu behar dira, besteak beste:

- Euskal Herriko Kultur Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa.
- Euskal Herriko Natura Babesteko Legea, 1994ko ekainaren 30ekoa.
- Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko 3/1998 legea.
- Gipuzkoako Mendiei buruzko 6/94 Foru Araua, uztailaren 8koa.
- EAEko errepideen plan orokorra.
- Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Araua, 1994ko azaroaren 25ekoa.
- Uren Legea (uztailaren 20ko 01/01 ED).
- Kosten Legea, 1988ko uztailaren 28koa.
- 308/2000 dekretua, Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduera Babestuei buruzkoa, 2000ko abenduaren 26koa.

Aplikagarria izango den hirigintza araudia ere aipatu behar da, xedapen hauek, bereziki:

- Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko Legea, 1998ko apirilaren 13koa.
- Ekainaren 23ko 4/2000 Errege Dekretu Legea, Higiezin eta Garraio Sektorerako Premiazko Liberalizazio neurriei buruzkoa.
- Etxebizitza Arloko eta Planeamenduko eta Hirigintza Kudeaketako Tresnak Tramatatzeko Arloko Premiazko Neurrien Legea, 1994ko ekainaren 30ekoa.
- Hirigintzan sortutako plusbalioetatik komunitateari zer dagokion zehazten duen Legea, 1997ko apirilaren 25ekoa, 1998ko apirilaren 20ko lege batek aldatua.
- Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Ordenazioari buruzko Premiazko Neurrien Legea, 1998ko martxoaren 6koa.
- Lurzoru Ondare Publikoari buruzko Legea, 1998ko ekainaren 29koa.
- 1976ko Lurzoruaren Legea (1976ko apirilaren 9ko ED), aurreko legeetan ezarritakoari kontra egiten ez dion guztian.

- Aipatutako 1976ko Lurzoruaren Legea garatu eta osatzeko helburuz emandako erregelamenduak eta gainerako xedapenak; aurreko xedapenetan, eta, bereziki, hirigintzako planeamendu, kudeaketa eta diziplina erregelamenduetan ezarritakoari kontra egiten ez dieten guztian.

Kontuan hartu beharreko lege xedapenak aipatzean, hauek ezin dira ahaztu: Lurralde antolamenduaren gidalerroak, 1997ko otsailaren 11ko Dekretuaren bidez onartuak; EAEko ibaiertzak eta errekaertzak antolatzeko lurraldearen arloko plana (isurialde kantauriarra), 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartua; EAEko trenbide sarearen lurraldearen arloko plana, 2001eko otsailaren 27ko Dekretuaren bidez onartua; eta EAEko energia eolikoaren lurraldearen arloko plana, 2002ko ekainaren 5eko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratua.

- Arau Subsidiarioen berrikuspen proiektuak udal izapideak gainditu eta proiektu hori Foru Aldundian aurkeztu ondoren, hau erabaki zuen Diputatuen Kontseiluak, 2004ko otsailaren 17an:

“(...) LEHENA. “Zumaiako planeamendurako Arau Subsidiarioen berrikuspena” behin betiko onartzea, hitzarmen honen bigarren atalean eremu batzuetarako (13. HA zerbitzuak, 3. SO Laia/Zuloaga sistema orokorra eta Puntanueta-Txikierdi-Narrondo) erabakitakoa izan ezik. (...)”

“(...) BIGARRENA. Hitzarmen honen esposizio atalean adierazitakoari erantzun arte, bertan behera gelditzen da 13. HAKo (zerbitzuak), 3. SO Laia/Zuloaga sistema orokorreko eta Puntanueta-Txikierdi-Narrondoko Arau Subsidiarioen behin betiko onarpena. (...)”

Horrenbestez, 2004ko otsailaren 17an Diputatuen Kontseiluak adostutako hitzarmenaren arabera behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen edukia bategiten du dokumentu honek. Hala, beste dokumentu baterako gelditu zen etendako zatiaren izapideen hasiera.

2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

2.1. LURRALDE ANTOLAMENDURAKO EREDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

Zumaia udalerrriak 1.127 hektareako azalera ofiziala dauka guztira. Topografia malkartsua denez, %40 soilik balia daiteke hiri erabilerarako (%20 baino malda txikiagoko 440 hektarea, gutxi gorabehera). Hori horrela izanik, oso garrantzitsua da erabilerak ongi banatzea; balia daitezkeen eremuak horien etorkizuna ahalik eta gutxien mugatzen duen egituraren arabera kalifikatu behar dira. Justifikazioko memoriaren antolamendurako irizpide orokorren dokumentuan adierazi eta garatu bezala, **iraunkortasunean** oinarritzen da hirigintzako irizpideen erreferentzia gisa; lurzorua ondare urritzat jotzen da, eta, horrenbestez, indarreko aldi berrirako behar dena soilik planifikatzen da eta herrigune berriak horretarako izendatutako eremuen karga ahalmenaren arabera banatzen dira.

- Hala, besteak beste, itxura txarra, herrigunean osasungaiztasuna eta funtzionaltasun eza nabariak dituzten areak moldatzeko beharretik abiatu gara. Esate baterako, 15. HGA (garai bateko Balenciaga biltegia), 1. sektorea (Carmelo Unanueren lantegi zaharrak) eta 21. HGA (Torreaga, Urpe, Ucin), funtsean. Gune horiek garatu gabe daude oraindik.
- Indarreko Arau Subsidiarioekin lotuta, erabilera banaketaren eskema orokorra, oro har, bere horretan utzi da, zuzenketa batzuk proposatu badira ere. Horrela, planteatutako ereduak 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27., 29., 30., 31. eta 37. HGA zaharren eta 1. eta 3. sektorearen bizitegi kalifikazioa ez du aldatu. Izan ere, planteatutako ereduak dentsitate handiko irizpideei jarraitu behar die Zumaia herri barruko hirigintza garapenean, eta dentsitate txikiko irizpideei, berriz, Oikiako eta Artadiko auzoen inguruan. Printzipioz, Narrondon ez da hirigintza eraldaketa orokorrik egingo, planeamenduak bateratzeko espedientean oinarrituz Urola-kostaren lurralde plan partzialean Arroa-Narrondo continuumerako hirigintza irizpide eta parametroak zehaztu arte; betiere, Kosten Legearen 25.3. artikuluan aurreikusitako salbuespenezko neurria aplikatzea lortzen bada. Horrela, deskalifikatu egiten dira garai bateko bizitegi batzuk: 33. (Arritokieta) eta 36. (Oikia-Lasalde) bizitegiak, hain zuzen ere. 4. sektoreak (Narrondo) eta 8. sektoreak (Galvanizados Olaizola) 1993ko Arau Subsidiarioen egungo erabilerari eusten diote, Urola-kostaren lurralde plan partzialean berrikusi arte.

- 21. eta 32. herri barruko industriaguneak (Estazioa eta Gorostiaga, hurrenez hurren) garatuta eta finkatuta daudela, 6. eta 7. sektoreen (Guascor eta Xey, hurrenez hurren) kalifikazioak bere horretan utzi dira. Lehen aipatutako arrazoiak direla eta, industriagune batzuk deskalifikatu egin dira: 21. HGA (Torreaga-Urpe-Ucin), 2. sektorea (Gautxori-Iriondo) eta 5. sektorea (Oikia). Berrikuspenean, gizarte eta lan arrazoiak direla eta, Zumaiako Udalak egokitzat jo du 8. sektorearen (Galvanizados Olaizola) egungo jarduera mantentzea eta zabaltzea. Dena den, behin baino gehiagotan hitz egin du enpresaren arduradunekin, lekuz aldatu behar dutela jakinarazteko. Izan ere, Arau Subsidiarioen berrikuspenean eta Urola-kostaren lurralde plan partzialaren aurrerapenetan adierazi bezala, ez dauka lekurik udalerraren etorkizuneko garapenean. Arau Subsidiarioek Puntanueta-Narrondo eremua proposatzen dute Urola-kostaren lurralde plan partzialean ezarritako proposamenean oinarrituta osorik antolatzeko eremu gisa; proposamen horren behin betiko onarpena eta kudeaketa Kosten Legearen 25.3. artikuluan aurreikusitako salbuespenezko neurria aplikatzea lortu ondoren egin behar da. Bitartean eta Diputatuen Kontseiluaren hitzarmenaren ondoren (1. kapituluaren aipatzen da), indarrean dago berriro aurreko Arau Subsidiarioen antolamendua.

- Bide sareari dagokionez, saihezbide berriaren ibilbidea definitzen jarri da, batez ere, arreta. Foru Aldundiko Errepide Departamentuarekin elkarlanean definitu da saihezbidea. Horretarako, funtsezko bi premisa hartu dira kontuan: batetik, ahalik eta lur zati txikiena hartu behar du saihezbideak, Narrondoko hezegunean eraginik ez izateko eta etorkizunean Zumaiatik Narrondorainoko bilbe urbanoa garatu ahal izateko; bestetik, berriz, epe luzera begira diseinatu da, egunen batean Zumaiako saihezbidea Arroara edo autobide sarrerako biribilgune berrira luzatzeko aukera izateko. Azkenik, saihezbiderako eta tren geltokirako azpiko pasabideak aurreikusi dira, etorkizunean Basustako zabalguneekin lotzeko.

Artadira sartzeko errepidea ere moldatuko da: ibilbidea aldatu eta luzatu egingo da, eta, biribilgune baten bidez, N-634 errepide nazionalarekin lotu. Horrek guztiak egungo sarrera hobetu, eta lehenagoko 34. HGaren (Guascor) zati bat 35. HGarekin (orain, 13. HA) lotuko du, hotel erabilera bateratu bat egin ahal izateko.

Herriari dagokionez, lan horiek guztiek herriaren egungo bide sarea hobetuko dute, eta Narrondo ibaian, Iriondo inguruan, beste zubi bat eraikitzeko proposamena ere egin da, bide lokal berriak probintziako errepide sarearekin hobeto lotzeko.

- Bada, bideen inguruan, beste alderdi azpimarragarri bat: lurrazaleko aparkaleku asko egingo dira. Horrela, etxebizitza bakoitzeko lurrazaleko 1 plaza egitea planteatzen da, 7. eta 12. HAetan eta 1. eta 2. sektore berrietan. Gainera, beste aparkaleku batzuk egiteko proposamena ere jaso da: lur azpikoak 10. HAn (kiroldegi alboan) eta 6. SOean (Amaia plazan), eta lurrazalekoak 7. SOean (portuan).
- Herrigunearen antolamendu berrian oinarrituta, oinezkoak herrian zehar ibiltzeko aukera hobetuko lukeen oinezkoentzako ibilbide sarea definitu da; horretarako, kontuan hartu da Zumaiako herrigunearen paisaia bikaina.
- Parke urbanoen eta berdeguneen ekipamenduari buruzko araua betetzeko (gutxienez 5 m² biztanle bakoitzeko), funtsean zenbait SO egituratu behar dira, 2011n 12.998 biztanle izango direla kalkulaturik: 1. SO (Paola eta Inpernupeko labarrak), 2. SO (Santixoko hondartza eta dunak), 4. SO (Itzurungo hondartza eta labarrak), 5. SO (Foronda-Gurrutxaga), 6. SO (Amaia plaza eta horren hedapena 6. HAn) eta 7. SO (Gernika parkea), eta 19. SO (Artadi hiri inguruko parkea) eta 20. SO (Talaimendi hiri inguruko parkea).
- Bestalde, ekipamendu komunitarioari dagokionez, aurreko Arau Subsidiarioetan ez bezala, merkatua eta udaletxea alde zaharrean utziko dira, eta, beraz, ez dira 12. HGara eta 15. HGara eramango. Egungo merkatua eraberrituta dago eta udaletxea ere zabaldu egingo da, alde zaharrak jarduera publikoa izaten jarrai dezan. Arau Subsidiarioen egungo ekipamenduak finkatuta daude, baita egiten ari diren batzuk ere (eguneko zentroa eta tutoretzako apartamentuak 3. sektoreko A4 partzelan, eta museoa hiltegian). Era berean, anbulatorio berria (10. HA) eta pilotaleku estalia (9. SO) egiteko eta eskola (9. SO eta 19. HA –Oikia–) handitzeko partzelak zehazten ari dira, funtsean. 6. HA, 7. HA, 12. HA, Alhondiga eta egungo anbulatorioko ekipamendu berriek beren eduki berriak zehaztu behar dituzte.
- Merkataritza erabilerari dagokionez, handitu egingo da gaur egungo ekipamendua. Izan ere, erabilera xehekatua baimenduko da, orokorrean, planifikatutako eraikin berrien behe solairuetan.
- Arau Subsidiarioen kudeaketarekin eta garapenarekin lotuta, mugaketa berria planteatzen da. Horren arabera, lurzoru urbanoa 37 areatik 20 areara murriztuko litzateke; lurzoru urbanizagarria, berriz, 8 sektoretik 6 sektorera (dokumentu honetan, 4 sektore: 1. S, 2. S, 3. S eta 4. S). Murrizketa hori jada garatutako area homogeneoen azterketa xehekatuan oinarritzen da, eta denboran zehar izandako garapenaren arabera zenbakitu eta izendatu dira area horiek.

Alde zaharreko 7 unitateak eremu bakar batean bildu dira behin betiko. Horrela, herrigune horren mugak berriro zehaztu dira, eta, horrenbestez, birgaitze integratuko area berri bat mugatu da. Birgaitze integratuko plan berezi berria idatzita, bideratuta eta onartuta, Zumaiako gune historikoaren izaera tradizionala bere horretan gorde ahal izango da, hitzartutako diru laguntzen bidez, betiere.

- Bizitegirako lurzoru urbanizagarrian, nahiko antolamendu eremu zabalak planteatzen dira, lurraldearen tratamendua eta hirigintza lanak bateratuak izan daitezten. Dokumentu honetan, sektore bakar bat zehazten da (1. S); Ondare publikorako lurzoru erreserbarako proiektuaren arabera mugatu zen lur zati hori (aipatutako proiektua Puntanuetan onartu zen behin betiko, 2001eko ekainaren 22an). 2. sektorea, berriz, gauzatzen ari da.

Berrikuspenak berretsi egiten du aipatutako Erreserbarako proiektua, eta, beraz, babes ofizial eta sustapen publikoko etxebizitzak egingo dira Zumaiako lurzoru urbanizagarri horretan. Horrela, 1. sektorea (Puntanuetan II) sartzen da proiektuan; iparraldetik hegoalderako luzetarako gune batean 250 etxebizitza egin, eta Narrondo ibarra, Txikierditik, Santixoko hondartzarekin lotzeko Marianton bulebarraren bidez (lehenagoko 3. sektorea).

Aurrerapeneko Erreserbarako proiektuaren gainerako lurzoru urbanizagarria (Basusta) desaktibatu eta lurzoru ez urbanizagarri bihurtu da. Hori lortzeko epea arau hauek behin betiko onartu eta gune hori exekutatu artekoa izango da, baina Urola-kostaren lurralde plan partzialaren etapa planeko bigarren hamarkadaren barruan egin beharko da.

- 5/98 Autonomia Legearen arabera, bi mailatako lurzoru ez urbanizagarriak daude (Legearen zentzu hertsian, Zumaian ez dago landagunerik; Oikiako, Narrondoko eta Artadiko lurzoruak urbanoak dira):
- Lurzoru urbanizaezin **babestua**. Laborantza, baso edo abeltzaintza balio bikainagatik, baliabide naturalak eta paisaia, historia eta kultura ustiatzeko aukeragatik, eta fauna, flora edo ekologiaren oreka babesteko proposa izateagatik hala kalifikatutako lurzorua. Hauek daude Zumaian: kostako eta errioko labarrak; hondartzak eta Santixoko duna; Artadiko artadia, Talaimendi; Beduako uharteak, Narrondo ibarra eta Oikia; eta Santa Klarako, Pikoteko, Azkarateko eta Aritxulegiko gailurrak.

- Lurzoru urbanizaezin **arrunta**. Garapen urbanorako erabili ez, eta nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako edo horrekin lotutako lanetarako bereizten den lurzoria.
- Memoria honetako 8. eta 9. kapituluetan zehazten dira Arau Subsidiario hauek garatzeko aplikagarriak diren iraunkortasun irizpideak.

2.2. LURRALDEAREN SAILKAPEN URBANISTIKOA.

2.2.1. Sailkapen irizpide orokorrak.

Sailkapen irizpideak bat datoz Planeamendu erregelamenduko 91.b eta 93 artikuluetan zehaztutakoarekin. Jarraian, hauek sailkatu eta zenbatuko dira, 1:10.000 eskala erabiliz:

Lurzoru urbanoa.....	1.405.302 m ²
Lurzoru urbanizagarria.....	279.227 m ² *
Lurzoru urbanizaezina.....	910,6371 m ²

*Etenda dagoen lurzoria.....18,6667 m²

Lurzoru urbanizaezina aurreko kapituluko azken paragrafoan zehaztutako erabileretarako gordetzen da, lurraldearen egitura organikoaren elementuetarako zehaztutako egoeretan izan ezik.

2.2.2. Lurzoru urbanoaren mugaketa.

Egungo Arau Subsidiarioetan oinarritu da sailkapena —Lurzoruaren Legearen eta Planeamendu erregelamenduaren arabera (78. eta 21. artikulua, hurrenez hurren) zehaztuta daude—. Herriak lau biztanleria gunen nagusi ditu (Zumaia, Oikia, Narrondo eta Artadi), eta horien inguruan mugatutako eremu osoa hartu da erreferentzia gisa. Nolanahi ere, zehaztutako mugaketa egin dira.

Mugaketa handitu egin da:

- 7. HAn (lehen, 1. sektorea) Urbanizagarritik urbano izatera pasatu da. Izan ere, Carmelo Unanueren lantegi zaharretan partzialki urbanizatutako lurzoria dagoela jotzen da (bideak, hartuneak, azpiegiturak...).

17. HAn Artadi (lehen, 31. HGA). Zabaltzeko beharragatik, hego hegalerantz dentsitate txikiko eskaintza sortzeko aukera izateko.

Urbanizaezin bihurtuz, lurzoru urbanoa murriztu egin da:

11. HAn Jadarre (lehen, 27. HGA). Hirigintza aldetik ekarpenik egiten ez duelako eta **inolako azpiegiturarik eta ibilgailu biderik ez dagoelako**.
19. HAn (Oikia. Lehen, 30. eta 36. HGA). Finkatutako eraikuntzaren inguruan hirigunea egituratu eta inguruko baserrien nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak kentzeko (logikaz, lurzoru urbanizaezinean beharko lukete jarduera horiek).
1. sektorean (lehen, 28. HGA). Behin-behineko onespeneko osagarritzko udal akordioaren arabera, lurzoru urbanoa industrialak bizitegirako lurzoru urbanizagarri bihurtzeko, Foru Aldundiko Hirigintza Departamentuaren irizpideekin bat etorritik.

2.2.2.1. *Urbanizazioaren bidez finkatutako edo finkatu gabeko lurzoru urbanoaren definizioa.*

Urbanizazioaren bidez **finkatu gabeko lurzoru urbanoa**: Zumaiako Arau Subsidiarioetan exekuzio unitate gisa definitutako lurzoru guztiak. Honela lotzen dira Zumaiako exekuzio unitateak eta hiri areak:

<u>Hiri areak</u>	<u>Exekuzio unitateak</u>
1. HA Alde zaharra	1.1. EU, 1.2. EU, 1.3. EU, 1.4. EU
2. HA S. Telmo auzoa	2.1. EU, 2.2. EU
3. HA S. Jose-Odieta auzoa	3.1. EU, 3.2. EU
4. HA Arrangoleta zabalgunea	4.1. EU, 4.2. EU
6. HA Zelaia zabalgunea	6.1. EU
7. HA Ardantzabide zabalgunea	7.1. EU
9. HA Gernika zabalgunea	9.1. EU
11. HA Jadarre-Gurrutxaga zabalgunea	11.1. EU, 11.2. EU
12. HA Estazioa I zabalgunea	12.1. EU, 12.2. EU
17. HA Artadi	17.1. EU, 17.2. EU, 17.3. EU
19. HA Oikia	19.1. EU, 19.2. EU, 19.3. EU

Exekuzio unitate gisa egituratzen ez diren gainerako lurzoru urbanoak **finkatutako lurzoru urbano** gisa sailkatzen dira. Garapen urbanoaren ondorioz sortutako exekuzio unitateak urbanizazioaren bidez finkatu gabeko lurzoru urbano gisa sailkatuko dira.

2.2.3. Lurzoru urbanizagarriaren mugaketa.

Garapen urbanorako nahikoa baldintza bete eta aurreikusitako hazkunderako egokitzat jotako gainerako lur eremu guztiak sartu dira lurzoru mota honetan.

Lurzoru horien guztien urbanizagarritasuna sailkatzeko, 4 sektoretan banatu da dokumentua:

Bizitegiak: 1. sektorea (Puntanueta II) eta 2. sektorea (Puntanueta I, 01-11-04ko Arau Subsidiarioen aldaketaren arabera, jada eraikitzen).

Industriaguneak: 3. sektorea (Guascor) eta 4. sektorea (Xey).

Lurzoru urbanizagarria gehitu egin da:

1. eta 2. sektore berrietan (Puntanueta I eta II; lehen, 28. HGA lurzoru urbanoa eta erresebarako lurzoru urbanizaezina, hurrenez hurren).

Aurrekoetan, murriztu egin da lurzoru urbanizagarria:

1. sektorean. Urbano bihurtu da (Unanue): 7. HA.

2. sektorean. Narrondon gasolindegia egin ondoren, ez da interesgarria (Gautxori).

3. sektorean. Eraikita eta urbanizatuta, lurzoru urbano bihurtu da (10. HA).

5. sektorean. Oikia industrialdea, etorkizunean autobidearekin lotzeko aukera eman dezakeen lurzoru erreseba delako eta lur horiek nekazaritza eta abeltzaintza balioa dutelako (dagokion Lurraldeko arloko planaren arabera).

2.2.4. Lurzoru urbanizaezinaren mugaketa.

Lurzoru urbano edo urbanizagarri gisa sailkatu ez den lurzorua lurzoru URBANIZAEZIN gisa sailkatzen da.

Era berean, sailkapen hau egiten da lurzoru mota honen barruan:

1. BABES BEREZIKO LURZORU URBANIZAEZINA.

URBANIZAEZINA NPI	Lurzoru urbanizaezina: natura eta paisaia interesa.
URBANIZAEZINA AIMM	Lurzoru urbanizaezina: arkeologia interesa eta monumentu megalitikoak.
URBANIZAEZINA IH	Lurzoru urbanizaezina: ingurumenaren hobekuntza.
URBANIZAEZINA GB	Lurzoru urbanizaezina: gailurren babesak.
URBANIZAEZINA B	Lurzoru urbanizaezina: basoak.
URBANIZAEZINA LI	Lurzoru urbanizaezina: labarrak eta itsasertzak.
URBANIZAEZINA ES	Lurzoru urbanizaezina: errekek eta sakanak.
URBANIZAEZINA GEI	Lurzoru urbanizaezina: geologia egitura interesgarriak.
URBANIZAEZINA SO	Lurzoru urbanizaezina: sistema orokorra.
URBANIZAEZINA AB	Lurzoru urbanizaezina: akuiferoen babesak.

2. LURZORU URBANIZAEZIN ARRUNTA.

URBANIZAEZINA LNA	Lurzoru urbanizaezina: landazabaleko nekazaritza eta abeltzaintza.
-------------------	--

3. ONDARE PUBLIKOAREN ERRESERBARAKO LURZORU URBANIZAEZINA.**2.3. GARAPEN URBANOAREN EGITURA OROKORRA. KALIFIKAZIO OROKORRA.****2.3.1. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.**

Arau Subsidiarioen berrikuspen dokumentuan, egokitzen da Planeamendu erregelamenduko 25. artikuluko ebazpenei lotzen jarraitzea. Izan ere, zehaztasun eta behartze maila txikiagoak, hein handian, baliogabetu egingo luke berrikuspenaren beraren arauak emateko eta agintzeko gaitasuna, eta, Legearen 71.5. artikuluan zehaztutakoa ezeztatzeko arriskua egongo litzateke. Artikulu horretan, honela tipifikatzen dira lurralde elementu egituratzaileak:

- a) Zonak: "erabilera globaletarako" lur zatiak.
- b) Sistema orokorrak: biztanle guztien zerbitzura, oinarrizko azpiegitura erabileretarako areak.

Horrenbestez, hau da kalifikazio orokorraren erregimena:

BIZITEGI ZONA.

- Alde zaharra.
- Auzoa.
- Zabalgunea.
- Dentsitate txikiko zona.

INDUSTRIALDEA.

- Komuna.
- Portukoa.

HIRUGARREN SEKTOREKOEN ZONA

- Zerbitzuak. Administrazioa eta merkataritza.

LANDA EREMUA

- Babes bereziko landa eremua.
- Natura eta paisaia intereseko landa eremua.
- Ingurumenaren hobekuntzarako landa eremua.
- Gailurren landa eremua.
- Basoen landa eremua.
- Labarren eta itsasertzen landa eremua.
- Akuiferoak babesteko landa eremua.
- Arkeologia intereseko eta monumentu megalitikoaren landa eremua.
- Erreken eta sakanen landa eremua.
- Geologia egitura interesgarriko landa eremua.
- Landa eremu komuna.
- Nekazaritza eta abeltzaintza eremua.
- Ondare publikorako lurzoru erreserba egiteko landa eremua.

GIZARTE EKIPAMENDUAREN SISTEMA OROKORRA.

- Irakaskuntza ekipamendua.
- Kirol ekipamendua.
- Erljio ekipamendua.
- Administrazio eta hiri ekipamendua.

Sorospen ekipamendua.
Kultur ekipamendua.
Gizarte ekipamendu berezia.
Zerbitzu publikoetarako ekipamendua.
Zehaztu gabeko ekipamendua.

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.

Parke urbanoak eta berdeguneak

1. SO Paola eta Inpernupeko labarrak.
5. SO Foronda-Gurrutxaga (baita 3. HA zabaltzea ere).
6. SO Amaia plaza.
9. SO Gernika parkea.

Hondartzak 2. SO Santixoko hondartza eta dunak.

4. SO Itzurungo hondartza eta labarrak.

Landa parkea 19. SO Artadi hiri inguruko parkea (Guascoren lurak izandakoak).

20. SO Talaimendi hiri inguruko parkea.

KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA.

7. SO Portua.
 12. SO Trenbide sarea.
 13. SO A-8 autobidea.
 14. SO N-634 errepide nazionala. Zumaiako saihesbidea.
 15. SO GI-2633 eskualde errepidea (Meagas).
 16. SO GI-3670 eskualde errepidea (Txikiardi- Muniosoro).
 17. SO GI-3811 eskualde errepidea (Artadi).
 18. SO GI-3812 eskualde errepidea (Oikia).
- Gainerakoa: herri barruko bide sarea.

Landako bide sarea.

Bidegorri sarea.

ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Saneamendu sare orokorra. Ur zikinen araztegia.
Hornidura sare orokorra. Biltegiak.
Elektrizitate hornidurarako sare orokorra. Azpieztazioa.
Telefono sare urbanoa. Telefonogunea.
Gasa garraiatzeko sarea. Erregulazio eta neurketarako tokia.
Garbigunea.

2.3.2. Zonak (ERABILERA GLOBALAK).

2.3.2.1. Bizitegi zonak eta erabilerak.

Garapen historikoan oinarrituz, morfologia unitate, tipologia eta asentamentu maila hauek ezartzen dira:

Alde zaharra 44.908 m²-ko azalera dauka gutxi gorabehera, eta 525 etxebizitza sartzeko lekua gehienez. 116 etxebizitza inguru daude hektareako. "Alde zaharraren" mugak izaera bereziko unitate funtzional gisa taxutzea erabaki da, birgaitze integratuko area gisa hartu, eta, horrenbestez, xehekatuago aztertzeko. 1. HA gisa sailkatu da, eta Birgaitze integraleko plan berezi baten bidez kudeatuko dute.

Alde zaharreko auzoak.

Alde zaharrekoen antzeko eta hurbileko egitura eremuak eta etxeak dira. Hauek osatzen dute funtsean:

2. HA S. Telmo auzoa. Azalera: 6.634 m². Dentsitatea: 100 etxeb./ha.

3. HA S. Jose-Odieta auzoa. Azalera: 27.665 m². Dentsitatea: 69 etxeb./ha.

Dagokien Barne erreformako plan bereziaren bidez kudeatuko dira, birgaitzeko.

Zabalguneak Gainerako bilbe urbanoak morfologia unitate hauetan banatzen dira:

4. HA Arrangoleta zabalgunea. Dentsitatea: 75 etxeb./ha.

5. HA Larretxo zabalgunea. Dentsitatea: 72 etxeb./ha.

6. HA Zelaia zabalgunea. Dentsitatea: 70 etxeb./ha.

7. HA Ardantzabide zabalgunea. Dentsitatea: 72 etxeb./ha.

8. HA Erribera zabalgunea. Dentsitatea: 188 etxeb./ha.

9. HA Gernika zabalgunea. Dentsitatea: 138 etxeb./ha.

10. HA Basadi-Alai-Aita Mari zabalgunea. Dentsitatea: 96 etxeb./ha.

11. HA Axular zabalgunea. Dentsitatea: 34 etxeb./ha.

12. HA Estazioa I zabalgunea. Dentsitatea: 95 etxeb./ha.

20. HA Estazioa II zabalgunea. Dentsitatea: 46 etxeb./ha.
Alde zaharra, auzoak eta zabalgunekak bizitegi zona intentsibo gisa hartzen dira.

Gune historikoak

Landako asentamentu tradizionalak, lurzoru urbano gisa sailkatzen dira.

17. HA Artadi. Dentsitatea: 6 etxeb./ha.

19. HA Oikia. Dentsitatea: 27 etxeb./ha.

Gune historikoak dentsitate ertain eta txikikoak dira.

Programatutako etxebizitzaren datu globalak justifikazioko dokumentuan zehaztutako behar teorikoarekin alderatzeko, hauek hartu behar dira kontuan, besteak beste:

1. Hein handian finkatutako hiri area baten etxebizitza gaitasun maximoa saturazio unean, ezin da area horren gaitasun errealtzat hartu arauetarako aurreikusitako indarraldian, oso epe laburra da eta (8 urte). Izan ere, kudeaketa arazo handiak sor daitezke aurreikusitako jarduera askotan, eta birmoldaketa prozesu konplexuak eragiten dituzte.

Aurreko Arau Subsidiarioetan, hala gertatu da 15. HGA (orain, 6. HA), 26. HGA (orain, 11. HA) eta 1. sektore (orain, 7. HA) zaharrekin, funtsean. 541 etxebizitza egiteko proiektua ezin izan da orain arte garatu, eta badirudi eraikitze moduan daudela.

Bizitegiak egiteko programatutako lurzoria (16. HA eta 2. sektorea, Puntanueta) babes ofizial eta sustapen publikoko etxebizitzetarako denez, eraldaketa operazio handiak daude egiteko: 11. HAn (Etxeona-Ortiz) eta 12. HAn (Estazioa-Torreaga) 396 etxebizitza egitea aurreikusten da. Nolanahi ere, garapen prozesua ez da horrelakoa izango ziurrenik, aurreikusitako jarduera askok kudeaketa arazo handiak baitakartzate eta eraikin asko bota beharko dira.

2. Jabetza egitura konplexua daukaten lurzoru urbanoetan, berriz, zaila da partzela eraikigarriak higiezin merkatu behar bezalako arintasunez sartzea. Hori horrela izanik, litekeena da nahikoa ez izatea kudeaketa baldintza normaletarako aurreikusitako gehiegizko %60.

3. Ondorioz, badirudi Zumaia eta Zestoa arteko Planeamenduko bateragarritasun plana egitea eta onartzea komeni dela Arau Subsidiarioen indarraldia bukatu aurretik; hala, Puntanueta-Narrondo-Aroa Behekoa garatzeko, eta, egitura urbanoak eraldatuz, lurzoru urbanoen eta urbanizagarrien eremu hori Narrondorantz garatzeko. Beraz, arau horiek erregimen ireki bat zehazten dute eremu horretarako, Kosten Legearen 25.3. artikulua betez proiektua behin betiko onartu arte.

BIZITEGIRAKO ERABILEREN TAULA OROKORRA.

MORFOLOGIA UNITATEA	AZALERA	ETXEBIZITZAK				DENTSITATEA
URBANOA	ha	egungoak	eraiспенak	berriak	guztira	etxeb./ha
BIZITEGI ZONA INTENTSIBOA						
1. HA Alde zaharra	4,4908	486	5	38	518	116
2. HA S. Telmo auzoa	0,6634	59	---	7	66	100
3. HA S. Jose-Odieta auzoa	2,7665	167	12	36	191	69
4. HA Arrangoleta zabalgunea	6,7157	479	---	24	503	75
5. HA Larretxo zabalgunea	2,9552	212	---	---	212	72
6. HA Zelaia zabalgunea	1,3881	---	---	96	96	70
7. HA Ardantzabide zabalgunea	3,2723	3	3	234	234	72
8. HA Erribera zabalgunea	0,7543	142	---	---	142	188
9. HA Gernika zabalgunea	2,2698	308	---	4	312	138
10. HA Basadi-Alai-Aita Mari zabalgunea	11,4262	1089	---	---	1089	96
11. HA Axular zabalgunea	6,7352	74	7	159 *	226	34
12. HA Estazioa I zabalgunea	3,0907	50	16	258	292	95
20. HA Estazioa II zabalgunea	0,7421	34	---	---	34	46
GUZTIRA	47,2703	3103	43	856	3915	83
INTENTSITATE ERTAIN/TXIKIKO BIZITEGI ZONA						
Narrondo (**)	----	---	---	---	---	---
17. HA Artadi	5,6750	7	----	26	33	6
19. HA Oikia	4,5026	62	----	59	121	27
GUZTIRA	10,1776	69	---	85	154	15
URBANIZAGARRIA						
1. S Puntanueta II	3,4870	--	---	250	250	72
2. S Puntanueta I	3,3499	---	2	250*	250	75
Narrondo (**)	---	---	---	---	---	---
URBANIZAGARRIA GUZTIRA	6,8369	---	2	500	500	73
BIZITEGIKO GUZTIRA	64,2848	3121	45	1441	4569	71
PROGRAMATUTAKO BIZITEGIKO	64,2848	3121	45	1080*	4569	71

* Programatutako etxebizitzak zenbatzeko, 11. HAtik 111 etxebizitza eta 2. sektoretik 250 kendu behar dira; berrikuspen honetatik kanpo, Arau Subsidiarioen aldaketaren bidez garatzeko 361 etxebizitza dira guztira, eta eraikitzen ari dira.

** 2004ko otsailaren 17ko Diputatuen Kontseiluaren akordioaren arabera, 13. sektorea eta Narrondoko HA bertan behera gelditu dira oraingoz.

Aurreikusitako etxebizitzak (1.441), eraitsi beharrekoak (45) eta berrikuspen honetan zenbatzen ez direnak (361) kontuan hartuz gero, 1.080 etxebizitza berri dira guztira. Hori horrela izanik, udalerrriaren bizitegi garapenak barne hartu ahal izango ditu Urola-kostaren lurralde plan partzialaren gehieneko kuantifikazioari lotzeko behar bezainbeste etxebizitza (1.600). Puntanueta-Txikiardi-Narrondoren eraldaketa urbanoa, berriz, Lurralde plan partzialaren bigarren hamarkadarako utzi da, hau da, Arau Subsidiarioen hurrengo berrikuspenerako.

Memoria honetako 2.5. eta 2.6. kapituluetan ezarritakoaren arabera, kopuru global horrek lege batzuetara egokitu beharko du: babes ofizialeko etxebizitzak sortzeko ekainaren 30eko 17/1994 Legea eta irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea.

2.3.2.2. Zona eta erabilera industrialak.

Hauek izendatzen dira:

Lurzoru urbanoa.

13. HA (industrialia, Zerbitzuak)	35.890 m ²
14. HA (industrialia, Estazioa)	70.900 m ²
15. HA (industrialia, GKN)	19.800 m ²
18. HA (industrialia, Korta)	<u>211.813 m²</u>
Lurzoru urbano industrialia, guztira	338.403 m ²

Lurzoru urbanizagarria:

3. S (industrialia, Guascor)	68.608 m ²
4. S (industrialia, Xey).....	142.250 m ²
Lurzoru urbanizagarri industrialia, guztira	<u>210.858 m²</u>
Lurzoru industrialia, guztira	549.261 m ²

Area/sektore bakoitzeko egungo okupazio maila ez da berdina.

Hau da industria asentu berrietarako eskaintza potentziala:

	PIEren okupazioa	Muga
13. HA (industrialia, Zerbitzuak).....	2.500 m ²	10.000 m ²
14. HA (industrialia, Estazioa).....	12.700 m ²	15.240 m ²
15. HA (industrialia, GKN).....	15.296 m ²	15.840 m ²
18. HA (industrialia, Korta).....	Berrikuspenaren bideratze fasean finkatuta	
3. sektorea (industrialia, Guascor).....	21.400 m ²	24.717 m ²
4. sektorea (industrialia, Xey).....	26.574 m ²	33.218 m ²
Guztira	78.466 m ²	

Aurrekoaren arabera, udalerriko lurzoru industrial eskaintza —hau da, partzela industrial eraikigarria (PIE) (*)— 78.466 m²-koa da. Nahikotzat jotzen da enpresen lekualdatze beharrak asetzeko, kontuan hartuz, betiere, Arroa Beheko poligonoa hurbil dagoela espazio eta denbora aldetik.

Aitzitik, lehenagoko 2. sektorea (Narrondo) eta 5. sektorea (Oikia) deskalifikatu egin dira. 21. HGA (Torreaga-Urpe-Ucin), berriz, antolamendutik kanpo gelditu da, area hori erabat birgaitu eta bizitegi zona bihurtzeko, eta enpresak lekuz aldatzeko erraztasunak emateko.

5. sektorea (Oikia) deskalifikatzearen ondorioz lurzoru urbanizaezinean dauden eraikinak eta Meagasko Agar-Agar pabiloi zaharra finkatu egin dira; baso, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako, hau da, lehen sektorearekin lotutako jardueretarako izendatu dira.

(*) Azalera kuantifikatzeko, hirigintza fitxen antolamendua hartu da kontuan. Fitxa horiek jadanik gauzatutako garapen planeamendu hauen arabera zehaztu dira:

- 13. HA
 - 14. HA Barne erreformako plan berezia
 - 18. HA Barne erreformako plan berezia
 - 20. HA Plan partziala
 - 3. S Plan partziala
 - 4. S Plan partziala
- dagozkien definizio eta guzti (espazio libreen, gizarte ekipamenduaren eta zerbitzuen sistemak...

Horrenbestez, aipatutako eremuetako lurzoru industrial nahikoa da arauk indarrean iraun bitartean udalerrian sortutako lurzoru industrial beharrei erantzuteko. Hiriguneko enpresa batzuk bateraezinak dira aurreikusitako zabalguneeekin, eta erabilera industrialerako diseinatutako unitateetara, udalerraren kanpoaldera, lekualdatu behar dute.

2.3.2.3. Landa eremuak eta erabilerak.

Landako prozesu urbanizatzailerak eta, arrazoiak arrazoi, eremu horretan ezarri nahi diren erabilera "ez landatarrak" kontrolatzeko, iraunkortasun kontzeptua ezarri eta Lurralde antolamenduaren gidalerroetara egokitzen da dokumentu honetan. Hori da eremu horretan jarduteko oinarritzko tratamendua; ez da nekazaritza, abeltzaintza eta baso ekoizpenean sakondu, tresna espezializatu baten (Lurraldeko arloko plana) berariazko gaia dela eta jarduera hori Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak arautzen duela ulertzen delako.

Ingurumen fisikoaren antolamenduaz Lurralde antolamenduaren gidalerroetan ezartzen denaren arabera, lurzoru urbanizaezinaren antolamendua eta erabilera "ezinbestekoak dira eremu hori aisialdirako erabiltzen duten biztanleen bizi kalitatea hobetzeko; oro har, aisialdirako denbora handitzen ari baita gizarte honetan".

Gainera, "ingurumen fisikoa ez da biztanleak eta ekonomia jarduerak kokatzeko eta artikulatzeko euskarri soiltzat jotzen, baita euskal nortasunari forma eta edukia ematen dizkion kulturaren osagaiatzat ere. Ingurumen fisikoa ongi antolatzeak eragina dauka herrialde bateko biztanleen irudian eta idiosinkrasian".

Ikuspegi global horretatik, Lurralde antolamenduaren gidalerroek proposatzen dituzten antolamendurako irizpide eta helburu orokorrak hartzen dira:

- Lurraldeko puntu guztietan ekologia, paisaia, ekoizpen, zientzia eta kultura balioei eutsiko zaiela bermatzea.
- Beren onarpen gaitasunarekin bateragarriak ez diren jardueren ondorioz kaltetutako elementu eta prozesu naturalak hobetu, lehengoratu eta birgaitzea.
- Erabili edo nahikoa baliatu gabeko baliabide naturalak balioesten hasteko ekintza ildoak ezartzea.
- Landa garatzen laguntzea, baliabide naturalak ongi antolatuz, horien ustiapen iraunkorra artikulatuz, inplikaturako eragileen onarpen eta parte hartzearekin eta horien aisialdirako potentzialtasuna baliatuz.
- Lurraldearen ingurumen egoerari buruzko informazio sistemak ezartzea, abian diren ingurumena babesteko ekintzak zuzendu, zabaldu edo aldatzeko.

Irizpide eta helburu horiek taxutzen duten esparru berebean, bereziki garrantzitsutzat jotzen da partzelak elkartu egin daitezen sustatzea, nekazaritza, abeltzaintza eta baso jardueren etorkizuneko bideragarritasuna bermatzeko.

Zumaian gehiegi zatitu da lurzorua. Beraz, beharrezkotzat jotzen da zatiketak eraginkortasunez kontrolatzeko baliabide arau emaileak artikulatzea, ekonomia aldetik bideragarria izateko neurriaren azpitik geldituko litzatekeen jabetza berririk ez sortzeko.

Arautegi hori "gutxieneko esplotazio unitatea" kontzeptuan oinarrituko da. Horrenbestez, zona bakoitza nola bana daitekeen finkatuko du, baita eraikitzeo eskubidea lortzeko behar den gutxieneko lurzoru zatia ere.

2.3.2.3.1. Zona banaketa.

Planteatutako irizpide eta helburu orokorrekin bat, eta horiek hobeto lortzeko, Lurralde antolamenduaren gidalerroetan proposatutako antolamendu mailekin bat datozen zonetan banatu da lurzoru urbanizaezina. Hauek dira aipatutako zonak (mugak dokumentazio grafikoan azaltzen dira):

- Babes berezia:	341,4675 ha
- Ingurumenaren hobekuntza:	13,2307 ha
- Basoak:	213,8196 ha
- Landazabaleko nekazaritza eta abeltzaintza:	296,700 ha
- Akuiferoen babesa:	190,8806 ha

2.3.2.3.2. Zonen egungo erabilerak eta proposatutako erabilera potentzialak.

Bat datoz Lurralde antolamenduaren gidalerroetako ingurune fisikoaren antolamendu nagusian ezarritakoekin.

Dokumentu honetan, hauek erantsi zaizkio zonakatzeari: natura intereseko zonak, mendi gailurrak, labarrak eta itsasertza, errekek eta sakanak, geologia egitura interesgarriak, eta arkeologia interesa eta monumentu megalitikoak dituzten zonak (ikusi hirigintza arauetako 5.13 planoa eta 3.7.4. saila).

Zona bakoitzaren definizioa eta erabilerak:

1. Babes berezia

1.1. Definizioa.

Ongi zaindutako bertako basoak, errioak eta estuarioak, egoera onean dauden ibaiguneak, hondartzak, barrualdeko hezeguneak, kostaldeko labarrak, gailurrak, landaretza bereziko guneak, eta, oro har, ekologia, kultura edo/eta paisaia aldetik balioa duten elementu guztiak dira.

Maila honetan sartuko dira:

- Funtsezko ekologia prozesuak mantentzen (lurzoruen babesa, akuiferoen hornidura...) zeregin garrantzitsua daukaten areak.
- Egoera onean baina desagertzeko arriskuan dauden habitat naturalak, baita —nazioarteko hitzarmenei edo berariazko xedapenei jarraiki— babes berezia behar dutenak ere.
- Galzorian dauden animalien edo landareen guneak, elementu endemikoen kontzentrazio handia edo —nazioarteko hitzarmenei edo berariazko xedapenei jarraiki— babes berezia behar duten espezieak dituzten areak.
- Landa paisaia edo paisaia malkartsu orekatuak, edertasun edo kultur balio handiko paisaiak: paleontologia aztarnategiak, meatokiak...
- Elementu natural bitxiak edo bereziak dituzten areak, edo zientzia aldetik interes berezia duten elementuak dituztenak.

Lurraldearen Antolamendu Legearen 6. artikuluko 3. paragrafoan ezarritakoa betetzeko, 21. kapituluko 3. eranskinarekin ("Natura intereseko area eta eremuen zerrenda irekia") osatzen da babes bereziko zonen zerrenda. Area horien ekologia, kultura eta ekonomia balioak babesteko, horiek guztiak hartu beharko dira kontuan lurralde, sektore eta udal planeamenduan. Eranskinean zerrendatutako eremuek babes berezikoaren maila izan dezaten, hala xedatu behar dute dagozkien Lurralde plan partzialek edo udal planeamenduak.

1.2. Irizpide orokorra.

Area hauetan, esku-hartze antropikoa mugatzen da erabilera irizpide gisa, hau da, aldez aurretiko egoerari eusten zaio. Ustiapen eremua bada, jarduera hori modu

iraunkorrean bultzatzen da, erabilitako baliabidea berrituko dela bermatuz betiere. Lurraldearen eta lurzoria erabiltzeko esleipenaren ikuspegitik gidalerro horiek eta eratorritako lurralde planeamenduak emandako babesaren alde batera utzita, Euskal Herriko Natura Babesteko ekainaren 30eko 16/1994 Legeak ezartzen dituen berariazko babes figuraren batean sar daitezke, eskumeneko administrazioak proposatuz gero.

1.3. Sustatutako jarduerak.

Ekosistema zaintzeko eta ingurumena hobetzeko jarduerari soilik emango zaie bidea, ongi zaindutako eremuak dira eta. Dena den, erakunde publikoek kontrolatu egingo dituzte jarduera horiek.

1.4. Jarduera onargarriak.

Garapeneko planeamenduaren bidez aldeaz aurretik erregularizatuta, hauek jotzen dira jarduera onargarritzat: jolas jarduera estentsiboa, abeltzaintza, baso ustiapena, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak eta onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak.

1.5. Debekatutako jarduerak.

Debekatu egiten dira irizpide orokorrek bateragarriak ez diren jarduerak, eta, zehazki, arau honetan definitzen denez, jolas jarduera intentsiboa, nekazaritza, berotegiak, nekazaritza jarduera industrialak, erauzketak, garraio bideak, A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, zabortegeak eta eraikuntza erabilera guztiak (onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik).

2. Ingurumenaren hobekuntza.

2.1. Definizioa.

Kaltetutako basoak, sastrakadiak eta lurzoru marjinalak dira; balio handiagoko eremuen barruan edo ondoan egonik, non eta onuragarritzat jotzen bada horien kalitatea hobetzea.

2.2. Irizpide orokorra.

Eremu horiek eraldatzea, gaur egungo egoera ekologia aldetik gehiago eboluzionatutako egoeretara bideratzeko.

2.3. Sustatutako jarduerak.

Ekosistema bere onera ekartzea eta zaintzea sustatuko da.

2.4. Jarduera onargarriak.

Jolas jarduera estentsiboa mugarik gabe onartzen da. Jolas jarduera intentsiboa, ehiza, arrain hazkuntza, abeltzaintza, baso ustiapena, nekazaritza jarduera industrialak, erauzketak, garraio bideak, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, hondakin solidoen zaborteziak, aurretik badiren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkuntzak eta onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak, berriz, garapeneko planeamenduan ezarritakoaren arabera onartuko dira.

2.5. Debekatutako jarduerak.

Debekatu egiten dira irizpide orokorrarekin bateragarriak ez diren jarduerak, eta, zehazki, arau honetan definitzen denez, nekazaritza, berotegiak, A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak eta eraikuntza erabilera guztiak (aurretik badiren guneeetan oinarritutako hazkuntzak eta onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik).

3. Basoak.

3.1. Definizioa.

Basoetan, nahastu egiten dira ekoizpen eta babes funtzioak, eta, beraz, zaila da baso ustiapena xehekatzea. Hori horrela izanik, baso area bakarra definitzen da. Area horrek barne hartzen ditu baso ustiapenerako aproposak diren lur eremuak; bai gaur egungo erabileragatik, bai lur horien ezaugarriengatik (malda, arriskua, arroen babesa...). Aitzitik, ez ditu barne hartzen, behe zonetan eta landazabalean egonik, nekazaritzarako eta abeltzaintzarako erabil daitezkeen egungo basoak. Eremu motaren arabera, ondoko planeamenduak azpieremuak bereizi ahal izango ditu maila honetan. Horretarako, baso jarduera jakin batzuetarako ahalmena, espezieak eta tratamenduak hartuko dira kontuan.

3.2. Irizpide orokorra.

Eremu hauetan, baso ustiapena ordenatuta eta mugarik gabe bermatzea da irizpide orokorra; gainera, basoen ekoizpen iraunkorra bermatu behar da. Irizpide horri jarraitzen ez dioten jarduerak onartu beharko dira, baina natura arriskuak minimizatzen eratorritako mugei atxikita egon beharko dute.

3.3. Sustatutako jarduerak.

Lurzorua baso ustiapenean erabiltzeko erraztasunak emango dira. Irizpide orokorraren eta basoetako sektore planeamenduan xedatutakoaren arabera zaindu eta berrituko dira basoak.

3.4. Jarduera onargarriak.

Ingurumena zaintzea eta hobetzea, eta jolas jarduera estentsiboa mugarik gabe onartzen dira. Jolas jarduera intentsiboa, ehiza, arrain hazkuntza, nekazaritza, abeltzaintza, nekazaritza industriak, erauzketak, garraio bideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, hondakin solidoen zaborategiak, aurretik badiren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkuntzak, nekazaritza jarduerarekin lotutako bizitegi erabilera bakartuak eta onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak onargarriak diren ala ez, berriz, garapeneko planeamenduan ezarriko da.

3.5. Debekatutako jarduerak.

Debekatu egiten dira irizpide orokorrarekin bateragarriak ez diren jarduerak, eta, zehazki, arau honetan definitzen denez, berotegiak eta eraikuntza erabilera guztiak (aurretik badiren guneeetan oinarritutako hazkuntzak, nekazaritza ustiapenari lotutako bizitegiak eta onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik).

4. Nekazaritza eta abeltzaintza eremua eta landazabala.

4.1. Definizioa.

Nekazaritza erabilerarako ahalmen handiena duten lurzoruak dira.

4.2. Irizpide orokorra.

Maila honetako tratamendu irizpidea lurzoruen gaitasun agrologikoa eta nekazaritza eta abeltzaintza jarduerak mantentzea da, baita, horiekin bateragarriak izanik, nekazaritza ekosistemak eta paisaiak babestea bermatzen duten jarduerak ere. Nolanahi ere, gainerako erabilera onargarriek, baso ustiapena barne, nekazaritza eta abeltzaintza erabileren menpe egon beharko dute. Arreta berezia jarri beharko zaio balio agrologiko handia duen lurzoruko eraikuntza prozesuak eta azpiegiturak jartzeko prozesuak kontrolatzeari. Era berean, arretaz aztertu beharko dira nekazaritza eremuen zatiketa eragiten duten prozesuak, horietako jarduera kaltetzen dute eta. Hala, berriaz dagokio martxoaren 6ko 5/1998 Legea ezartzea.

4.2. Sustatutako jarduerak.

Nekazaritza eta abeltzaintza jarduera guztiei emango zaie bidea; nekazaritza ustiapenaren intentsitatea gehitzen dutenei, bereziki.

4.4. Jarduera onargarriak.

Ingurumena zaintzea eta hobetzea, eta jolas jarduera estentsiboa mugarik gabe onartzen dira. Jolas jarduera intentsiboa, ehiza, arrain hazkuntza, berotegiak, baso ustiapena, nekazaritza industriak, erauzketak, garraio bideak, aireko lineak, lurpeko lineak, A motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, B motako zerbitzu ez linealen instalazio teknikoak, hondakin solidoen zabortegiak, aurretik badiren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkuntzak, nekazaritza jarduerarekin lotutako bizitegi erabilera bakartuak, onura publikoko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazio arriskutsuak, berriz, garapeneko planeamenduan ezarritakoaren arabera onartuko dira.

4.5. Debekatutako jarduerak.

Debekatu egiten dira irizpide orokorrarekin bateragarriak ez diren jarduerak, eta, zehazki, arau honetan definitzen denez, aurretik badiren guneeetan oinarritzen ez diren hazkuntzak eta nekazaritza ustiapenarekin lotzen ez diren bizitegi bakartuak.

2.3.2.3.3. landa nukleoak.

Oikiako, Narrondoko eta Artadiko lurzoruak urbanoak dira. Hori horrela izanik, Arau Subsidiarioetan Zumaiak ez dauka landa nukleorik martxoaren 6ko 5/1998

Autonomia Legearen 1. artikuluan adierazitako zentzuan (Lurraren Erregimen eta Hiri Antolamenduari buruzko Premiazko Neurrien Legea).

Dokumentu honetan proposatutako nukleo anitzeko ereduak nukleo txiki horietara bideratzen du bizitegi hazkuntzaren zati txiki bat. Hala, Arau Subsidiarioen aurreikuspenak betetzearen ondorioz, nukleo izaera legala lortuko dute.

Horrela, Zumaiako lehen biztanle guneen historian nukleo horiek erakutsitako nortasuna onartzen da, baita udalerrriaren eraketan egun nukleo horiek duten garrantzia ere.

2.3.2.3.4. Sistema orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinaren barruan, sistema orokor hauek sartzen dira:

1. SO Paola eta Inpernupeko labarrak.
2. SO Santixoko hondartza eta dunak.
4. SO Itzurungo hondartza eta labarrak.
8. SO Zumaia, Oikia eta Artadiko hilerriak.
10. SO Urola ibaia.
11. SO Narrondo ibaia.
12. SO Trenbide sarea.
13. SO A-8 autobidea.
14. SO N-634 errepide nazionala.
15. SO GI-2633 errepidea.
16. SO GI-3760 errepidea.
17. SO GI-3811 errepidea.
18. SO GI-3812 errepidea.
19. SO Artadi hiri inguruko parkea (Guaskorren lurak izandakoak).
20. SO Talaimendi hiri inguruko parkea.

2.3.2.3.5. ondare publikoaren erreserbarako lurzoru urbanizaezina.

Lurzoruaren ondare publikoaren erreserba proiektuaren arabera mugatutako eremuari dagokio (20/1998 Legea, ekainaren 29koa). 2000ko urtarrilean idatzi eta 2001eko ekainaren 22an onartu zen behin betiko.

Proiektu horren bidez, helburu hau lortzeko izendatu nahi zen lurzorua:

"(...) *Lurzoruak eskueran izatea, ekimen publikoak burutzeko eta, bereziki, babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke edo gizartearen onerako beste erabilera batzuk gauzatzeko (...)*".

Hala xedatzen du ekainaren 29ko 20/1998 Legearen 1 b artikulua, gaia eta helburua idazpuruan. Horren bidez, beste bi helburu lortzen dira subsidiarioki: alde batetik, Zumaiako zati handi baten garapen urbanoa eta lurralde garapena erraztea; bestetik, berriz, lurzoruaren merkaturua arautzea.

Gainera, Lurzoruaren ondare publikoari buruzko ekainaren 29ko 20/1998 Legearekin jarraituz, 7. artikuluan hau xedatzen da hitzez hitz:

"(...) *7. artikulua. Zertarakoa.*
Udalaren lurzoru-ondarea babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da batik bat, (...)"

Lege bereko bigarren kapituluko 13. artikuluan, hau xedatzen da lurzoruaren udal erreserbei buruz:

"(...) *13. artikulua. Eraketa eta helburuak.*

Babes bereziaren menpe ez dagoen lurzoru ez-urbanizagarriaren gainean eta, hala badagokio, programatu edo sektorizatu gabeko lurzoruaren gainean udalaren lurzoru-erreserbak ezarri ahal izango dituzte planeamendu orokorraren tresnek, udalaren lurzoru-ondarea eratzeari edo handitzeari begira (...)".

Beraz, 2001eko ekainaren 22an onartutako proiektuak lur eremuen udal erreserba du helburu (orain, Puntanuetan eta Basustan), babes ofizial eta sustapen publikoko etxebizitzak egiteko udalaren lurzoru ondarea eratzeke. Izan ere, oso ongi egokitzen da ekainaren 29ko 20/1998 Legean ezarritako helburuetara.

Zumaiako Udala geroago hasi zen Puntanuetako lur eremuak lortzeko izapideetan (ia 2. sektore osoa eta 1. sektorearen zati bat eskuratu ditu). Arau Subsidiarioak berrikusterako, 1. sektore osoa lortu izango du; horregatik erabaki da, hain zuzen, berrikuspenean ere 1. sektorea (Puntanuetan II) lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea. Arau Subsidiarioetan egin beharreko aldaketa bideratuta eta behin betiko onartuta dago. Horrela, Basusta eta Puntanuetaren gainerako zatia (Txikierraino) ondare publikoaren erreserbarako lurzoru urbanizaezin gisa soilik gelditu dira. Eskuratze epea 2001eko ekainaren 22an finkatu zen, eta, beraz, data

horretatik hasiko dira 8 urteak kontatzen, ez dokumentu honen behin betiko onarpena argitaratzen denetik. Hala, Puntanueta Urola-kostaren lurralde plan partzialaren lehen eta bigarren laurtekoei dagokie (bat dator berrikuspen honekin); Basusta, berriz, hirugarren eta laugarren laurtekoei.

2.3.2.3.6. lurzoru urbanizaezineko beste eremu batzuk.

Dokumentu hau idaztean, sistema orokor gisa urbanizagarriak ziren Puntanuetako eremu batzuk lurzoruaren ondare publikoaren erreserbarako lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu dira (egun, belardiak eta baratzeak daude horietan). 2004ko otsailaren 17an Diputatuen Kontseiluak adostutako hitzarmenaren behin behineko etenaldiaren ondoren, lehenagoko 4. sektorea eta 8. sektorea (G. Olaizola) egungo Arau Subsidiarioetan finkatzea erabaki da, baita Narrondoko egungo nukleoaren eremu urbanoa ere (prozesu paraleloa da). Bestalde, Zumaiaren eta Zestoaren arteko Planeamenduko bateragarritasun txostena Urola-kostaren lurralde plan partzialean oinarritzen da, eta Arroa-Narrondo-Puntanueta ardatzeko lurzoruaren sailkapena, erabilera xehekatuak eta hirigintza ustiapenak behin betiko zehaztuko dituela espero da.

Eremu honetako irizpideak definituta, Lurralde plan partzialean dagokion laurtekora egokitutako berrikuspen dokumentuak behin betiko moldatuko du horien sailkapena eta kalifikazioa.

2.3.3. Sistema orokorrak.

2.3.3.1 Komunikazio sistema orokorra.

a) A-8 autobidea, Bilbao-Behobia.

Gutxi gorabehera, 6,5 km hartzen ditu udalerrian, eta 13. SO gisa sailkatu da berrikuspen honetan. Dagokion hirigintza fitxan garatzen da.

b) N-634 errepide nazionala, saihesbidea.

Saihesbidearen proiektua aurkeztu da. Zumaiako Udalak eta Foru Aldundiko Errepide Departamentuak elkarlanean landu dute dokumentu hori. 14. SO gisa sailkatu da berrikuspen honetan, eta dagokion hirigintza fitxan garatzen da.

c) Eskualde errepideak.

- GI-2633 (Meagas). 15. SO gisa sailkatzen da.
- GI-3760 (Txikierdi-Muniosoro). 16. SO gisa sailkatzen da.
- GI-3811 (Artadirako sarbidea). 17. SO gisa sailkatzen da.
- GI-3812 (Oikia). 18. SO gisa sailkatzen da.

Dagozkien hirigintza fitxen arabera garatzen dira.

d) Errepide lokalak eta landa bideak.

Sarbide eta bide urbanoak (aurretik badirenak eta berriak) lurraldeko egitura organikoaren planoan ezartzen dira.

e) Herri barruko sarea eta herri barruko sarean autoa uztea.

Garapen berrietan, lurrazaleko aparkaleku hauek lortuko dira:

- 7. HA..... 136 plaza.
- 11. HA..... 32 plaza.
- 12. HA..... 240 plaza.
- 1. sektorea..... 250 plaza.
- 2. sektorea..... 250 plaza.
- 7. SO..... 100 plaza.
- GUztira.....lurrazaleko 1.008 plaza publiko.**

Gainera, lur azpiko aparkaleku hauek sustatzen dira:

- 6. HA..... 260 plaza.
- 7. HA..... 260 plaza.
- 11. HA..... 110 plaza.
- 12. HA..... 240 plaza.
- GUztira..... 870 plaza pribatu ***
- 10. HA..... 200 plaza.
- 6. SO..... 200 plaza.
- 7. SO..... 100 plaza.
- GUztira..... 500 plaza publiko.**

* Informazio datua. Ezin da kontuan hartu sistema orokor gisa.

e) Portu eremua.

Portuari zerbitzua emateko eremua da, eta barne hartzen ditu lanerako beharrezko lur eta ur azalerak, lan osagarriak egiteko eremuak eta portuko jarduera bermatzen duten erreserba eremuak.

Unitate hau 7. SO gisa sailkatu eta dagokion hirigintza fitxan definitzen da.

f) Trenbide sarea.

Jabari publikoko eremua da, Eusko Jaurlaritzaren Garraio Sailarena. Zehazki, Bilbao-Donostia lineari dagokio, eta Donostiako aldiri moduan sustatzeko linea gisa kalifikatzen da trenbide sarearen lurraldearen arloko planean.

Unitate hau 12. SO gisa sailkatu eta dagokion hirigintza fitxan definitzen da.

2.3.3.2. Espazio libreen sistema orokorra.

Sistema orokor hau hiri inguruko parkeek eta hiri barruko espazio libreek osatzen dute, hau da, kirol parkeak, landa parkeek, hondartzek eta paol inguruak.

Honela deskribatzen eta kuantifikatzen dira:

	Espazio libreak (m ²)	Hiri barruko edo inguruko parkea (m ²)	Hondartza
FINKATUTA			
Foronda-Gurrutxaga (5. SO)	28.420		
Amaia plaza (6. SO)	3915		
Itzurun enparantza (4. SO)	7230		
Paola (1. SO)		5935	
Gernika parkea (9. SO)		12129	
Santixo (2. SO)			67.749
Gutzizko partziala	39.565	18.064	67.749
PROGRAMATUTA			
E. Gurrutxaga plaza zabaltzea (5. SO)	2.220		
Artadi (Guascor) (20. SO)		113.453	
Talaimendi (19. SO)		83.374	
Gutzizko partziala	2.220	196.827	
Guztira	41.785	214.891	67.749
Partziala (**)	3,21 m ² /biz.	16,53 m ² /biz.	5,21 m ² /biz.

GUZTIRA(**) $324.425 : 12.998 = 24,95 \text{ m}^2/\text{biztanle} > 5 \text{ m}^2/\text{biztanle}$

(**) 12.998 biztanlerekin egindako kalkulua.

2.3.3.3. Gizarte ekipamenduaren sistema orokorra.

a) Egungo ekipamendua.

Justifikazioko memorian eta informazio eta hirigintzako azterketa memorian ezarritako datuei lotzen zaie.

b) Etorkizuneko beharrak.

Irakaskuntza Egungo instalazioak zabaltzeko aukera aurreikusten da 9. SOean, jabari eta erabilera publikoko egungo lurzoruetan eta Oikian (19.3. EUren bidez).

Kirolak	Egungo instalazioak hobetu eta Odietako pilotaleku estalia lekuz aldatzea soilik aurreikusten da. 9. SOean egingo da pilotaleku berria; egungoari, berriz, sabaia eta atzeko horma kenduko zaizkio, E. Gurrutxaga plaza zabaltzeko.
Erljioa	Egungo ekipamenduak mantentzea soilik planteatzen da. Izan ere, ongi erantzuten diete herritarren beharrei.
Administrazioa	Udaletxea handitzea soilik proposatzen da. Planteatutako birmoldaketaren bidez, behar guztiei erantzungo lieke, gaur egungoei nahiz etorkizunerako aurreikusitakoei.
Sorospena	Hirugarren adinekoentzako eguneko zentroa eta tutoretzako apartamentuak eginda, egoitza bat eraikiko da Puntanuetan, gizarte ekipamendurako aurreikusitako lurzoruan. Zehazki, lehenagoko B sektoreko (10. HA) A4 partzelako behe eta lehen solairuan eraikiko da, eta 1.600 m ² -ko azalera hartuko du. Anbulatorioa lekuz aldatzea aurreikusten da. Izan ere, berria eraikiko da kiroldegi ondoan (10. HA).
Kultura eta aisia	Zumaiako museo eskaintza (Beobide eta Zuloaga) eta museoak berak handitzea aurreikusten da. Zuloaga museoari kanpoko pilotalekua hartzeko aukera emango zaio, egungo instalazioak birmoldatzeko betiere. Gainerako zabaltze beharrak 3. SOean (Atezainaren etxean, Santixon edo/eta Laián), bere jabegoko lurretan, bete beharko dira. Museo ibilbidearen barruan sartuko da Zumaiari buruzko natura ezagutzeko zentroa. Hiltegiko eraikinean egingo da. Torreberri lehengoratu egin nahi da, Forondako jardueraren osagarri gisa. Oxford ere eraldatu eta gizarte etxe bihurtu nahi da. Erkibe etxea (batzoki zaharra), berriz, zahar etxearen zabaltze gisa edo beste gizarte edo olgetarako erabilera publiko edo pribatu batzuetarako erabiltzea aurreikusten da.
Gizarte ekipamenduak	

Hilerria Arritokietako, Oikiako eta Artadiko hilerriak finkatzen dira. Xehekatutako beharren arabera, ezarritako mugak zabaldu eta beste eremu batzuk erantsi ahal izango dira. Horretarako, ez da planeamendua aldatu eta lurzorua birkalifikatu beharrik izango.

Beste batzuk Egungo anbulatorioaren eraikinak (behin jarduera etenda), "fielatoak" (turismo bulegoa Kantauri plazara aldatzean), eta 7. eta 12. HAK eta 1. eta 2. sektoreak kudeatzetik lortutakoek egokitu egin beharko dute horiek patrimonializatzean udalak hautemandako beharretara.

Amaia plazan (6. SO) eta Basadin (10. HA), anbulatorio berriaren ondoan, lur azpiko aparkaleku publikoak egiteko aukera dago. Azkenik, Korta poligonoko partzela librean (18. HA) "garbigune" bat egitea programatu da.

2.3.3.4. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.

Justifikazioko memorian eta informazio eta hirigintzako azterketa memorian ezarritako datuei lotzen zaie.

2.3.3.5. Ubide publikoen sistema orokorra.

Ibaien eta erreken sistema orokorrei lotzen zaie, 10. SOri (Urola ibaia) eta 11. SOri (Narrondo ibaia), zehazki. Dagozkien hirigintza fitxetan definitu dira, eta indarreko legeriak eragina du horietan (Lurralde antolamenduaren gidalerroek, Kosten Legeak, Ibaien eta erreken lurraldearen arloko planak eta Uren Legeak, funtsean).

2.4. HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEAK EZARTZEKO IRIZPIDEAK.

Horretarako, duela gutxi onartutako katastroko txostenak hartu dira kontuan. Txosten horiek dekretu eta arau hauetan oinarritzen dira:

12/1989 Foru Araua, uztailaren 5ekoa, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergari buruzkoa (11. artikulua).

6/1999 Foru Dekretua, urtarrilaren 26koa, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duena.

15/2000 Foru Dekretua, martxoaren 7koa, ondasun higiezin hiritarren balio katastrala eta balio egiaztatua merkatuko batez besteko prezioen bitartez zehazteko prozedura onartzen duen 6/1999 Foru Dekretua aldatzekoa.

Honela laburtzen da bizitegirako lurzoru urbanoan irizpide horiek ezartzearen emaitza:

2.4.1. Lurzoru urbanoaren batez besteko aprobetxamenduaren definizioa

Arau Subsidiarioen berrikuspena	Katastroko eremuak	ETXEBIZITZAREN ERAIKITZE KOSTUA	Lurzoruaren hondar balioa	Aparkaleku plaza	APARKALEKUAK BALIOAN DUEN ONDORIOA	MERKATARIT ZA LOKALAREN BALIOA	Koefizienteak		
							Garajea	Etxebizitza	Merkat. lokala
01	11/12/13	87.500	80.000	2.300.000	76.000	74.190	0,95	1	0,92
02	103	85.000	76.000	2.000.000	66.000	37.600	0,86	1	0,49
03	13/301	85.000	66.350	2.000.000	66.000	30.400	0,99	1	0,45
04	111/115	87.500	87.640	2.200.000	73.000	132.245	0,83	1	1,51
05	101/102/104	85.000	75.000	2.000.000	66.000	23.200	0,80	1	0,30
06	101	90.000	81.900	2.200.000	73.000	169.300	0,89	1	2,06
07	601	90.000	77.500	2.250.000	75.000	37.600	0,97	1	0,48
08	201	90.000	122.100	2.400.000	80.000	153.466	0,65	1	1,25
09	211/212	90.000	87.600	2.000.000	66.000	109.100	0,75	1	1,25
10	233/222/221 232/33/34	85.000	69.000	2.000.000	66.000	58.473	0,95	1	0,84
11	311/312	85.000	85.000	1.650.000	55.000	27.966	0,64	1	0,32
12	230	85.000	65.000	1.650.000	55.000	8.420	0,85	1	1,25
16	---	---	---	---	---	---	---	---	--- *
17	319	85.000	35.400	900.000	30.000	8.700	0,85	1	0,25
19	314	85.000	35.400	900.000	30.000	23.200	0,85	1	0,65
20	516	85.000	35.400	900.000	30.000	8.700	0,85	1	0,25
OROKORRA	ZUMAIKO LURZORU URBANOAK						0,85	1	0,80

* Behin betiko onartzeko.

Bizitegirako lurzoru urbanoan, formula honen bidez kalkulatu da batez besteko aprobetxamendua:

$$\text{Batez besteko aprobetxamendua} = \frac{\text{Sabai eraikigarri homogeneizatua} + \text{dotaziozko pribatua m}^2}{\text{Unitatearen azalera osoa (EU) - egungo ekipamendu publikoen azalera}}$$

2.4.2. Banaketa arearen eta lurzoru urbanizagarriaren aprobetxamendu definizioa tipoa.

Lau sektore hauek osatzen dute udalerriko Arau Subsidiarioetako **lurzoru urbanizagarria**:

- | | |
|--------|-----------------------------|
| Berria | 1. sektorea. Puntanueta II. |
| | 2. sektorea. Puntanueta I. |
| | 3. sektorea. Guascor. |
| | 4. sektorea. Xey. |

Mugei eta kudeaketari dagokienez, Zumaiako Arau Subsidiarioetan bat datoz lurzoru urbanizagarriaren banaketa areak eta sektoreak.

- | | |
|-------------|---|
| 2. sektorea | Puntanueta I. 2001eko azaroaren 4an behin betiko onartutako Arau Subsidiarioen aldaketa baten bidez eta dagokion plan partzialaren bidez (01-12-11) kudeatzen da. 30.000 m ² -ko sabai eraikigarria dauka. |
| 3. sektorea | Guascor. 1993an behin betiko onartutako plan partzial baten bidez kudeatzen da. Lurzoru finkatuak 9.062 m ² dauzka; lurzoru programatuak, berriz, 21.400 m ² . Bestalde, 0,6 m ² /m ² sabai eraikigarria dauka. |
| 4. sektorea | Xey. 1993an behin betiko onartutako plan partzial baten bidez kudeatzen da. Lurzoru finkatuak 40.280 m ² dauzka; lurzoru programatuak, berriz, 26.574 m ² . Bestalde, 33.218 m ² -ko sabai eraikigarria dauka. |

Lurzoru urbanizagarrian, formula honen bidez ezartzen da Zumaiako Arau Subsidiarioen aprobetxamendu tipoa:

$$\text{Aprobetxamendu tipoa} = \frac{\text{Aprobetxamendu homogeneizatua}}{\text{Sektorearen azalera}}$$

Horrela, aprobetxamendu hauek egiaztatzen dira.

BANAKETA AREA	Sabai eraikigarri homogeneizatua (m ²)	Banaketa arearen azalera (m ²)	Aprobetxamendu tipoa (m ² /m ²)
1. sektorea	48.000	34.870	1,37
2. sektorea	30.000	33.499	0,89
3. sektorea	41.164	68.608	0,60 (*)
4. sektorea	73.498	142.250	0,51 (*)

(*) Sektore industrialetan sabai eraikigarria kalkulatzeko, oinplano okupazio maximoa eta solairuarearen azalera batu behar dira. Sabai eraikigarri homogeneizatua azalera horri dagokio, eta homogeneizazio koefizientea= 1 da.

2.5. ETXEBIZITZA ALORREKO PREMIAZKO NEURRIEN ETA HIRIGINTZA PLANGINTZA ETA KUDEAKETAKO TRESNEN TRAMITAZIOAREN 17/1994 LEGEA, EKAINAREN 30EKOA.

Hauk dira ekainaren 30eko 17/1994 Legearen helburuak:

1. Udalerriek bere egin beharreko estandarrek ezartzea, udal planeamenduan babes publikoko edozein erregimeni lotutako etxebizitzak eraikitzeke lurzorua kalifikatzeko.
2. Garapeneko hirigintza planeamendua eta dagozkion kudeaketa tresnak onartzeko epeak zehaztea.
3. Eskura daitezkeen hirigintza aprobetxamenduak finkatzea.

Babes publikoko etxebizitzaren estandarrei dagokienez, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan —beraz, baita Zumaian ere—, Arau Subsidiarioek babes publikoko etxebizitzak egiteko lurzoru gisa kalifikatu beharko dute gutxieneko aprobetxamendu hau lortzeko beharrezko lur azalera:

Lurzoru urbanoan, EU bidez exekutatzeko barne erreformako lan integratuetan aurreikusi den bizitegirako portzentaje osoaren %20.

Laurteko bakoitzean programatutako **lurzoru urbanizagarrian**, lurzoru mota horretarako aurreikusi den bizitegirako portzentaje osoaren %65.

2.6. 20/1997 LEGEA, ABENDUAREN 4KOA, IRISGARRITASUNA SUSTATZEKOA.

Hirien, espazio publikoen eta eraikuntzen irisgarritasunari buruzko xedapen orokorrez gain, II. kapitulua hartu beharko da kontuan. Erreserbei buruzkoa da, eta 9. artikuluan (“Erreserbak etxebizitzetarako diren eraikinetan”) hau esaten da hitzez hitz:

9. artikulua. Erreserbak etxebizitzetarako diren eraikinetan.

1. Etxebizitzetarako diren eraikinetan ondoan aipatzen diren erreserbak egingo dira betirako mugikortasun murriztua duten pertsonentzako. Pertsona bat erreserba-eskubide horretaz baliatzeko, minusbaliotasun kalifikatu eta baloratua egiaztatu beharko du, erreserbaren onuren arabera zein murriztapen eta zein mailatarainokoa duen zehaztuta, indarreango minusbaliotasunak baloratzeko erregimen orokorra betez.
 - a) **Babes ofizialeko etxebizitzen sustaketetan etxebizitza bat gordeko da hogeita bost edo frakzio bakoitzeko.** Onuradun izateko, indarreango arauetan horrelako etxebizitzak eskuratzeko oharmandako betekizunak bete beharko dira betiere.
 - b) **Etxebizitza libreen sustaketetan, berrogeita hamar etxebizitza baino gehiago badira, etxebizitza bat gordeko da berrogeita hamar edo frakzio bakoitzeko.**
 - c) Horrelako pertsonak lehentasunez erosi edo alokatu ahal izango dituzte gordetako etxebizitzak. Horien ondoren, irabazizko xederik ez duten erakunde publiko edo pribatuek, talde hauetarako etxebizitza gisa erabiltzeko. Bestela, gordetako etxebizitzaren izaera galdu egingo dute.
2. Araudiz finkatuko da erreserba-eskubideaz baliatzea arautzeko prozedura.
3. Etxebizitzen sustatzaileek egokitu egin beharko dituzte gordetako etxebizitzak esleipendunaren ezaugarrietara. Araudiz finkatuko dira egin beharreko gutxienezko egokitzapenak zehazteko irizpide teknikoak.

Horrela, babestutako etxebizitzaren kopuru hauek ezartzen dira:

URBANOAK	AREA	Programatutako	Zumaiako BOE	Gutzizko BOE
		etxebizitza kop.	kopurua	kopurua (17/94 Legea)
	1. HA Alde zaharra	37	--	
	2. HA S. Telmo auzoa	7	--	
	3. HA S. Jose-Odieta auzoa.	36	--	
	4. HA Arrangoleta zabalgunea.	24	--	
	5. HA Larretxo zabalgunea.	--	--	
	6. HA Zelaia zabalgunea.	96	19 *	
	7. HA Ardantzabide zabalgunea.	234	47*	
	8. HA Erribera zabalgunea.	--	--	
	9. HA Gernika zabalgunea.	4	--	
	10. HA Basadi-Alai-Aita Mari zabalgunea.	-- 159	-- 22**	
	11. HA Axular zabalgunea.	258	42*	
	12. HA Estazioa I zabalgunea.	--	--	
	Narrondo	26	--	
	17. HA Artadi.	59	--	
	19. HA Oikia.	--	--	
	20. HA Estazioa II zabalgunea.			
	Urbanoa guztira	940	130 *	130

* 50 etxebizitza baino gehiagoko batez besteko aprobetxamendua duten exekuzio unitateetan.

** 26/1 HEAko eta 26/2 eta 26/3 HEAetako zati batzuetako 2003-09-24ko elementu aldaketaren arabera

URBANIZAGARRIA

AREA	Programatutako	Zumaiako BOE	Gutzizko BOE
	etxebizitza kop.	kopurua	kopurua (17/94 Legea)
1. S Puntueta II	250	163	
2. S Puntueta I	250**	163**	
Narrondo *	---	---	
Urbanizagarria guztira	500	326	326
Guztira Zumaian	1440	456	456

* Behin betiko onartzeko.

** 2001eko azaroaren 4an onartutako 2. sektoreko elementu aldaketaren arabera.

3. BIDE SAREA.

Ibilbideen deskribapena eta helburua 2.3.3.1. epigrafeari ("Komunikazio sistema orokorra") lotzen zaizkio. Epigrafe horrek barne hartzen ditu herri barruko sarea eta herri barruko sarean autoa uztea.

4. ZERBITZU AZPIEGITURA.

4.1. SANEAMENDU SAREA.

Zumaiako saneamendu sare orokor berria eta ur zikinen araztegia eraikita, instalazioak abian jartzeko fasean daude.

Ur zikinen araztegia prestatuta dago Arroa Beheko hondakin urak hartzeko; Narrondo auzoak, berriz, kolektore berrirako ur hartuneetara bideratuko ditu urak.

Uraren zikloa kudeatzeko eskumena Ur partzuergoari eman ondoren, Oikia eta Artadiko hondakin urak nola garbitu erabaki behar da; eskumeneko administrazioak heldu beharko dio gaiari, dokumentu hau oinarrian duela betiere. Bi proposamen aztertu behar dira: batetik, araztegi bakar bat egitea Oikian, eta, horrekin, 3. eta 4. sektoreko (Guascor eta Xey, hurrenez hurren) eta Oikiako nukleoko beharrei erantzutea; bestetik, hondakin ur horiek guztiak eta Artadikoak Korta poligonoko saneamenduraino bideratzea.

Industria isurketek hirigintza araudiko dagokien artikuluan azaldutako baldintzak bete beharko dituzte.

4.2. UR HORNIDURA SAREA.

Ibai-Ederko urtegia eginda, hau da oinarrizko hornidura eskema:

- a) Bilketa : Ibai-Eder ibaia.
 Sistema : urtegia (22,2 hm³).
 Osagarriak : araztegia.
 10.000 m³ko andel erregulatzailea Zumaian (Basakarte).
- b) Eskaera : barne hartzen du urte sasoiaren araberako biztanleria mugikorrari erabat erantzutea.
 Urteko eskaera handiena:

Hila (abuztua)	1995	2000	2005	2010
L/seg	397,3	433,2	457,8	502,7

Hornidurarako eta diluziorako, kopuru hau nahikotzat jotzen da 2010 urtea bitartean:

2010eko eskaera: 21,48 hm³
 Ibai-Ederren eskaintza: 22,20 hm³

Urte horri begira, egungo hodiak eta andelak nahikoa izango direla uste da.

- c) Sarea dimentsionatzea:

Ur partzuergoari egokituko zaio Oikiako eta Artadiko oinarritzko sarea dimentsionatu, birmoldatu, aldatu eta exekutatzea. Sare horrek behar bezala hornitu beharko ditu eremu berriak. Horiei egokituko zaie beren eremuko sare berria exekutatzea.

4.3. ELEKTRIZITATE HORNIDURARAKO SAREA.

Justifikazioko memoriako eta informazio eta hirigintzako azterketa memoriako deskribapenari lotzen zaio. Kontuan hartu behar da goi tentsioko sarearen banaketa aldatu egin dela, Basustan, Kantera gain ondoan, kokatutako azpiestazio berrira egokitzeko.

Garapen berriko bizitegi zonetan, enpresa hornitzaileak adierazitako transformadore kopurua jarriko da. Ahalik eta ongien integratuko dira antolamendu urbanoan, eta, posible bada, ez dira kokapen exentuan jarriko espazio libreetan. Hiri areetako eta garapen berriko sektoreetako instalazio berri guztiak (elikabideak, transformadoreak eta banaketa) lur azpitik egingo dira.

Industrialdeetan, industria bakoitzaren beharren arabera ezaugarriak izango ditu hornidura sareak. Zehaztasunez definitu beharko da dagozkion menpeko plangintza dokumentuetan.

Gaur egun bezala, elikadura 30 kWekoa izan ahal izango da, egungo bideekiko zirkuitu paraleloak eginez.

4.4. TELEFONO SAREA.

Justifikazioko memoriako eta informazio eta hirigintzako azterketa memoriako deskribapenari lotzen zaio. Duela gutxi, linea berrien modulu berriak jarri dira zentral lokalean. Horri esker, egungo beharrei erantzuten zaie, baita telefonia mugikorreko beharrei ere.

Programazio horiek ez dira eskema zurrinak izaten; aurreikuspenak gaindituz gero, telefono konpainiak eskaerara egokitu behar du. Bestalde, kontuan izan behar da zentral lokala lekuz aldatu behar dela, 12.2. HA berrian aurreikusitako lanen barruan, hain zuzen (ikusitako hirigintza fitxa).

Bizitegirako lurzoru urbanoan, ezin da telefono antenarik jarri. Antenak Basustako azpiestazioaren ondoko udal lurzoruan jartzea proposatzen da.

4.5. ARGITERIA PUBLIKOAREN SAREA.

Duela gutxi eraikitako zabaltze industrialdeetan, sarea lur azpikoa da, oro har. Beste zona batzuetan (erdialdean, funtsean), lineak eraikinen fatxadetan daude jarrita.

Funtzionamendua (argi paldoen eta luminarien konexioa, argiztapen maila...) ez da berbera leku guztietan. Azken hirigintza lanetan (Arrangoletan, Basadin...), ordea, homogeneousatuz joan da, pixkanaka-pixkanaka.

Garapen berriko eta birmoldatutako zonetan, sarea lur azpitik jarriko da nahitaez. Lurrazaleko lineak kendu eta lur azpikoak jarriko dira; instalazio horiek egiteko, Behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoko preskripzioak eta indarreko arau osagarriak hartu behar dira kontuan.

4.6. GAS NATURALA GARRAIATZEKO SAREA.

Gas naturala garraiatzeko sarea jarri berria da. Nolanahi ere, erregulazio eta neurketarako tokia egokitu egin behar da. Izan ere, ikastetxe berriaren ondoan dago, eta eremu horretan (9. SO) pilotaleku estalia egitea aurreikusten da.

5. IBAI IBILGUEN ANTOLAMENDUA.

Ibaiek eta errekek lurraldeko egitura organikoa taxutzen dute lurzoru urbanizaezinetan. Hori horrela izanik, ibai ibilguen sistema orokor gisa definitzen dira. Funtsean, bi definitzen dira:

- 10. sistema orokorra. Urola ibaia.
- 11. sistema orokorra. Narrondo ibaia.

Gainera, erreka eta arro txikiagoak ere badaude. Kosten Legeak, Ibaien eta erreken lurraldearen arloko planak eta Uren Legeak eragina dute horietan guztietan; izan ere, ustiapena, eraikuntza, jabetza eta erabilera —baimendutako eta debekatutako erabilera— arautzen dituzte.

Garrantzitsuak direnez, bi sistema orokor horien hirigintza fitxak egin dira.

Hondakin uren saneamendu sistema banatzailea izatea komeni da; euri ura zuzenean ibilgura joateko, eta etxe eta industrietako ura ibilguan sartu aurretik tratatzeko. Industrietako ura etxeetako uren udal kolektoretan sartzen bada, ur hori aldeztu aurretik tratatu egin beharko da.

Nolanahi ere, ibilgu publikora isurtzen den ur oro tratatu egin behar da, efluenta, isurtzen den ibilguaren ezaugarrien arabera, indarreko legerian ezarritako ezaugarrietara egokitzeko.

6. HIRI AREAREN ANTOLAMENDUA

6.1. HIRI AREA ANTOLATZEKO IRIZPIDEAK

Hiria eta landa argi bereizi nahi izan dira, landaren degradazioari eta kontrolik gabeko urbanizazioari eusteko bide gisa.

Planteamendu honen arabera zera lortu nahi da: hiria ez zabaltzea egokia ez den moduan, eta ez sakabanatzea. Izan ere, hori ohikoa zen 1993ko Arau Subsidiarioen aurreko urteetan; ondorioz, desoreka funtzionalak zituzten definizio urbanoak eragin ziren. Desoreka haiek epe luzerako eraginak aintzat ez hartzeagatik sortzen ziren gehienetan, eta etorkizuneko belaunaldien beharrei erantzuteko espazioa hipotekatzen zuten. Ez zuten ikusten lurzorua ondare urria dela eta arrazionaltasunez eta orekaz banatu behar dela; hau da, iraunkortasunari begiratu behar zaiola. Bilbearen desorekak behar bezala tratatu, eta hiri area trinkotzea da Zumaiako Arau Subsidiarioen berrikuspen honen funtsezko helburuetako bat. Dentsitate handiko antolamendu irizpideei jarraituko zaie Zumaiako area urbanoan; dentsitate txikikoei, berriz, Artadin, Oikian eta Narrondon. Oraingoan, aurreko Arau Subsidiarioetako erabilerak eta ustiapenak ari dira finkatzen. Dena den, aurrerapenean ezarritako nukleo eredu hierarkizatuaren barruan, Arroa-Narrondo ardatzeko Planeamenduko bateragarritasun txostenaren zain gaude.

Trinkotze horrek hirigunea hobetzea, berritzea eta berriro urbanizatzea eragin beharko ditu aldi berean. Horretarako, ezarritako dentsitate irizpideak hartu beharko dira kontuan. Lurzoru pribatua liberalizatuz, egungo ekipamendu urritasuna konpondu, eta arkitektura, ingurumen eta kultura balioak mantendu nahi dira.

Helburu horiek guztiak Zumaiako antolamendu dokumentu honetan sartu nahi izan dira.

Alde zaharrear, definizio tipologikoaren funtsezko elementuak (lerrokadurak, profilak, eremu publikoen eta eremu partzelatuen arteko oreka...) zorroztasunez mantentzea planteatzen da. Era berean, ingurune balioak bermatuko dituzten arkitektura tratamendurako ordenantzak ere proposatzen dira.

Alde zaharrear, ez da birmoldaketa integralik aurreikusten. Dena den, aurreko Arau Subsidiarioei eta plan bereziari jarraituz, eremu jakin batzuk lehengoratzeko asmoa dago, Ardantzabiden funtsean —Harategi kalearen atzealdean, hirigunearen oinarri den muinoaren edo zokaloaren azpian, biltegitarako eta beste industria jarduera batzuetarako egindako eraikinetan—.

Bai eraldaketa integraletan (6., 7., 11. eta 12. HAK), bai kirurgia urbanoan (1. HA, alde zaharra) hiriaren eskala errespetatu da. Horretarako, zehaztasunez kontrolatu dira eraikitzeke aukerak.

Hauek dira alde zaharra bizitegirako garatzeko edo zabaltzeko lanak:

- a) Dentsitate txikiko 1.3. exekuzio unitatea. Ipar hegalerako, Arritokieta kalearen paraleloan dagoen eremurako proposatua. Alde zaharreko barruko bide sarea osatzen lagunduko du, eta ateurreko espazio sekuentziari —kale horren ezaugarria horixe da— jarraitasuna emango dio.
- b) 1.2. exekuzio unitatea. Egungo egiturak unean-unean lehengoratuko ditu.
- c) 1.1. exekuzio unitatea. Aurreko esku-hartzearen helburu bera dauka.
- d) 1.4. exekuzio unitatea. Eraldaketa lanen bidez, biltegiak eta industria txikiak dituen eremua bizitegirako zona bihurtu eta alde zaharrean erabat integratzen lagunduko du.
- e) 1.2. EZU. Aurreko esku-hartzearen helburu bera dauka.

Aberastasuna eta egitura koherentea eman nahi zaizkio antolamenduaren ondorioz sortutako eremu urbanoari. Horretarako, oinezkoentzako ibilbide berriak egin, eta proposatutako garapen berrien bidez osatu nahi dira egungo egiturak.

Aipamen berezia merezi du 1.1. EZUk. Aurreko Arau Subsidiarioetatik dator, eta ez du inolako ekarpenik egiten erdialdearen egiturari. Nahiz eta alde zaharrenek batez besteko profil tipoa errespetatu, desegokia da Arritokieta gainerako egindako proposamena.

6.2. BIDE SAREA ETA HIRI AREAN AUTOA UZTEA.

Hemen proposatutako esku-hartzeak 2.3.3.1. epigrafean (“Komunikazio sistema orokorra”) aipatu dira. Hiri arean eragina duten proposamenak kontuan hartuz, hiriko eremuak koherentziaz egituratu, egungo sarearen behar jakin batzuei erantzun eta autoa uzteko eremu berriak sortu nahi izan dira lurrazalean.

Egun, autoa uzteko leku falta hautematen hasi da. Bide berrietan lurrazaleko aparkalekuak eginez eta sotoko garajeen bidez arindu ahal izango da arazo hori. Sotoko garajeak derrigorrezkoak izango dira nolabaiteko garrantziko bizitegietan, eta gutxienez plaza bat jarri beharko da etxebizitzako.

Beheko taulan, hiriguneko bizitegirako hiri areak biltzen dira —batez ere industria erabileretarako bereizten direnak izan ezik—. Zehazki, horietarako proposatutako ekipamendua agertzen da, eremuka. Eremu horiek funtzionalki unitariorat jotzen dira alde horretatik.

LURZORU URBANOA.

Eremuak	Bideari atxikitako plazak		Sotoko garajeak		Etxebizitzak guztira (kopurua)	Plazak guztira (kopurua)	Estandar globala
	Plazak (kopurua)	Estandarra (plaza/etxeb.)	Plazak (kopurua)	Estandarra (plaza/etxeb.)			
1. HA	62	0,12	48	0,10	518	110	0,32
2. HA	18	0,30	24	0,40	66	42	0,71
3. HA	60	0,31	26	0,13	191	86	0,45
4. HA	112	0,22	181	0,36	503	293	0,58
5. HA	28	0,13	114	0,53	212	142	0,67
6. HA	6*	0,06	260*	2,76	96	266	2,83*
7. HA	136	1	260*	1,15	234	386	2,15*
8. HA	26	0,18	56	0,39	142	82	0,58
9. HA	77	0,24	150	0,48	312	227	0,73
10. HA	613	0,56	560	0,51	1089	1173	,1,08
11. HA	32*	0,16	110*	0,56	226	142	0,73*
12. HA	240*	0,86	242*	0,87	292	482	1,75*
	---	---	---	---	---	---	---
17. HA	12	0,37	7	0,21	33	19	0,59
19. HA	98	0,91	11	0,41	121	109	1,02
20. HA	8	0,23	---	0	34	8	0,24
Lurzoru urbanoa GUZTIRA	1.695	0,55	2.049	0,45	4.069	3.744	0,92

1993ko Arau Subsidiarioen arabera, hau izango litzateke estandar egokia: 0,5 plaza/etxebizitza bide sarean, eta 1 plaza/etxebizitza sotoetan hori lortzen ez duten estandarretan.

* 6., 7., 11. eta 12. hiri area berrietako ekipamenduarekin ez dira ratio horiek lortzen. Hori horrela izanik, zenbait proposamen egin dira lurzoru urbanorako: 10. hirigintza esku-hartzeko unitatean kiroldegi ondoan eta Amaia plazan (6. SO) lur azpiko aparkaleku publikoak egitea, eta lur azalekoak 7. SOn (portua) udaldirako. Hala, emateko 500 plaza inguru sortuko lirateke, kontzesio bidezkoak edo txanda

bidezkoak, eta, horrenbestez, 1,05 plaza/etxebizitza inguruko estandarra lortuko litzateke. Nolanahi ere, horrek ez luke lurzoru urbanorako aipatutako estandarra berdinduko (1,5 plaza/etxebizitza).

Parekotasun horrek antolamendu irizpidea izan beharko du lurzoru urbanizagarri berrien konpentsazioan.

LURZORU URBANIZAGARRIA.

Eremuak	Bideari atxikitako plazak		Sotoko garajeak		Etxebizitzak guztira (kopurua)	Plazak guztira (kopurua)	Estandar globala guztira
	Plazak (kopurua)	Estandarra (plaza/etxeb.)	Plazak (kopurua)	Estandarra (plaza/etxeb.)			
1. SEKTOREA	250	1	250	1	250	500	2
2. SEKTOREA	250	1	250	1	250	500	2
	---	---	---	---	---	---	---
LURZORU URBANIZAGARRIA GUZTIRA	500	1	500	1	500	1.000	2
ZUMAIAKO LURZORUA GUZTIRA	2.195	0,65	2.549	0,56	4.569	4.744	1,03

Aipatutako lur azpiko aparkalekuak eginda, 4.744 plaza inguru izango lirateke guztira, 1,03 plaza/etxebizitza. Dena den, kopuru hori urrun geldituko litzateke batez bestekotik, 1.750 plaza gehiago beharko bailirateke. Horrek esan nahi du herriko eremu horretan aplikagarria den eredu iraunkorrari buruz hausnartu behar dela. Beraz, neurriak hartu behar dira eremu publikoak nola erabili irakasteko, eta garraibide publikoak, bidegorria eta beste aukera batzuk bultzatzeko.

Garajetarako solairu bat baino gehiagoko sotoak eraikitzea ere sustatu behar da. Horrek ez du eraginik izango sabai eraikigarrien kalkuluan eta horien homogeneizazioan.

6.3. Espazio libreen sistema lokala.

2.3.3.2. epigrafean (“Espazio libreen sistema orokorra”), espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorrak proposatzeko eta antolatzeko funtsezko irizpideak deskribatu dira. Taula arau emaleetan eta planoetan, berriz, sistemaren elementuak mugatu eta horien azalera azaldu dira.

Beheko taulan, bizitegirako hiri area berrietako espazio libreak biltzen dira. Bizitegi zona horiek berriazko eduki urbanodun eremutzat jotzen dira, hau da, ez dira aintzat hartzen ez espaloiak, ez bideak, ezta oinezkoentzako ibilbideak ere.

Eremua	Etxebizitzak (kopurua)	Espazio libreen sistema lokala	
		Azalera (m ²)	Estandarra (m ² /etxeb.)
1. HA Foruen enparantza S. Juan Iturri Komentua handitzea	518	3.326	6,42
2. HA S. Telmo auzoa	66	---	---
3. HA E. Gurrutxaga zabaltzea	191	1400	7,33
4. HA Zumea enparantza Julio Beobide ibiltokia	503	9.150	18,49
5. HA S. Telmo parkea	212	2.900	13,68
6. HA Amaia plaza zabaltzea eta oinetzkoentzako kale berria	96	790	8,40
7. HA Plazak eta parkeak	234	11.304	48,31
8. HA Plazak	142	750	6,33
9. HA Plazak	312	2.500	4,81
10. HA Plazak eta parkeak	1089	7.480	6,87
11. HA Plazak eta bulebarra	226	10.450	53,87
12. HA Parkea	292	3.780	13,70
	---	----	---
17. HA Plaza eta parkea	33	13.990	437,2
19. HA Plaza	121	910	8,58
20. HA ---	34	---	---
URBANOA GUZTIRA	4.069	59.330	10,53
1. S Parkea	250	6.000	24
2. S Parkea	250	6.000	24
URBANIZAGARRIA GUZTIRA	500	12.000	24
ZUMAIAN GUZTIRA	4.569 etxebizitza	71.830	15,72 m²/etxeb.
Arau Subsidiarioen berrikuspen eremua	12.998 biztanle	71.830	5,52 m²/biz.

BIZITEGI ZONETAKO ESPAZIO LIBREEN LABURPENA.

Espazio libreen sistema lokala 71.830 m² 5,52 m²/biztanle

7. LURRALDEAREN HIRIGINTZA BANAKETA. EKINTZEN KUDEAKETA.

7.1. MUGAKETA IRIZPIDEAK. HIRIGINTZA EREMUEN IZENAK.

Hirigintza jarduerak antolatzeko eta Arau Subsidiarioen berrikuspen dokumentu hau ezartzeko, udalerriko lurzorua zenbait eremutan banatu da. Lurzoruaren sailkapenaren arabera, hauek dira eremu horiek:

Lurzoru urbanoa: hiri area (HA).

Lurzoru urbanizagarria: sektorea (S).

Era berean, multzo txikiagotan bana daitezke horiek: "exekuzio unitateetan" (EU) eta "esku-hartze zuzeneko unitateetan" (EZU).

Banaketa eta azpibanaketa irizpideak 1993ko Arau Subsidiarioetako hirigintza garapeneko 37 areak (HGA) 20 hiri areatan eta 8 sektoreak 6tan sinplifikatzeko beharrari erantzuten dio. Horrela, arreta jarri da eremuak izendatzeko termino berak erabiltzera eramaten gaituzten hirigintza faktoreetan (gizarte, historia eta administrazio identifikazioan, jabetzaren egituran, erabileran, kudeaketan...). Horri jarraituz, finkatutako eta garatutako area homogeneoak eta garapen potentzialekoak mugatu dira.

Batzuetan, eremu global horiek eremu txikiagotan banatzen dira. Arrazoi bat baino gehiago daude azpibanaketa horiek egiteko: batzuetan, homogeneotasun funtzionala; beste batzuetan, berriz, sistemen bidez esku hartu eta jarduteko beharra. Hori horrela izanik, bi motatako unitateak daude: exekuzio unitateak (EU) eta esku-hartze zuzeneko unitateak (EZU).

Hirigintza antolamenduak eta jarduerak egiteko lur zatiak bereizteko nukleo gisa hartzen da unitatea, eta eraikuntza proiektuak eta baimenak helburu duten zelula da, berriz, partzela. Batzuetan, bultzatu egiten da berrikuspenak hiria garatzeko prozesua zuzenean kudeatzeko tresna gisa duen gaitasuna, eta ahalik eta gutxien jotzen da menpeko planeamenduetara. Bestalde, eremu urbanoak diseinatu eta eraikuntza motak definitzen dira, xehetasun eta guzti. Horrela, proposatutako esku-hartze guztien azken emaitzari buruzko ideia garbia eragin nahi da, baita dokumentuak balio praktiko handiagoa izatea ere.

7.2. MENPEKO PLANEAMENDUA. PROIEKTUAK.**7.2.1. Lurzoru urbanoa.**

Birgaitzeko plan berezia	(BPB)
Barne erreformako plan berezia	(BEPB) (*) (**)
Xehetasunezko azterketa	(XA)
Urbanizazio proiektua	(UP)
Urbanizazio lanen proiektua	(ULP)
Hirigintza osagarriko proiektua	(HOP)
Eraikitze proiektua	(EP)
Konpentsazio, birpartzelatze edo desjabetze proiektua	

(*) Birgaitzeko, auzo historikoetan (2. HA eta 3. HA).

(**) 6. HAn eta 7. HAn, dagozkien hirigintza hitzarmenek ordezkaturako dituzte.

1993ko Arau Subsidiarioen I. berrikuspenaren antolamendurako irizpide orokorra xedapen aldetik dokumentu malgua egitea da. Horrek esan nahi du Arau Subsidiarioetan aurreikusitako antolamendua orientagarria dela eta menpeko planeamendua doitu eta zehaztuko dituela antolamendurako hirigintza irizpideak. Nolanahi ere, hirigintza baldintzen definizioa edo aldaketa (jarduera eremuak mugatzea, jarduera sistemak aldatzea...) xehetasunezko azterketaren eskumenetik kanpo geratu, eta bideratze errazeko txosten independentea egin daiteke (Hirigintzako kudeaketaren erregelamenduko 38, 154 eta 155. artikulua).

7.2.2. Lurzoru urbanizagarria.

Plan partziala (PP)
Urbanizazio proiektua (UP)
Konpentsazio, birpartzelatze edo desjabetze proiektua

Berrikuspenean finkatutako planeamendu partzialaren antolamendua orientagarria da 1., 5. eta 6. sektoreetan. Nolanahi ere, Kosten Legeak eragina du horietan, eta bateragarritasun txostenari lotzen zaizkio. Gainerako sektoreetan (2, 3 eta 4), berriz, antolamendua finkoa da, behin betiko onartutako planeamendua dute eta.

7.2.3. Lurzoru urbanizaezina.

Plan berezia	(PB)
Urbanizazio proiektua	(UP)

Desjabetze proiektua

Halakoa izango litzateke hiri inguruko zenbait parkeren eta sistema orokorren (Santixo, Artadi, Bedua...) garapena planteatzea. Udalari dagokio planeamenduari ekitea.

Baldintza jakinen arabera, eremu partzialak mugatu ahal izango dira lurzoru mota honetan. Mugatutako eremuko plan berezi bat eta dagokion urbanizazio proiektua erabiliko lirateke garapena egiteko.

7.3. HIRIGINTZA JARDUERAREN IRIZPIDEAK.

1993koan bezala, gaizki garatutako egituren lehengoratzeko jarduerak aurreikusi behar dira Arau Subsidiarioen berrikuspen honetan, eta ez da erraza. Izan ere, Lurzoruaren Legea baliatu behar da horretarako, eta lege horrek hedapeneko eta garapen berriko hirigintzan jartzen du arreta batez ere, eta ia ez du ebazpenik ematen egin beharreko eraldaketa esku-hartzeak arautzeko eta errazteko.

Planeamendu erregelamenduaren II. eranskinetako lagapen, hornidura eta abarren aldetik, erregulazioan lurzoru urbanizagarri gisa planteatzen dira lurzoru urbanoko eraldaketa handiak (7. eta 12. HAK, adibidez) antolatzeko irizpideak.

Bestalde, sabai eraikigarria da hirigintzaren funtsezko irizpidea (eta aldaezina da). Zenbait faktore aldagarriren arabera (familia tamaina murrizten bada, eta eskatutako etxebizitzaren tamaina eta tipologia aldatu egiten bada, adibidez), ordea, etxebizitza kopurua gorantz doitu daiteke (%20raino).

Hirigintza ahalik eta arinen garatzeko aukera emango duten baldintzak definitu behar dira. Garapen horretan, partikularren onura-karga egoerak ezinbesteko bihurtzean soilik joko litzateke Legeak aurreikusitako jarduera sistemetara. Hori horrela izanik, Lurzoruaren Legeak "jarduera isolatu" gisa definitutako jarduerak sistematizatu eta tipifikatu behar dira, eta horietan jarduteko baldintzak definitu eta eskubideak eta kargak nola esleitu zehaztu.

7.3.1. **Jarduera eremuak.**

Lurzoru urbanoko jarduera eremuak honen arabera tipifikatu dira:

a) Lurzoru urbanoa.

- Hirigintzarako exekuzio unitatea (HEU).
- Exekuzio isolatuko unitatea (EIU).
 - o Lurzoru urbanoa; bideak, ekipamenduak edo/eta espazio libreak egiteko. Udalak zuzenean jardutea planteatzen da. Jabari pribatuko eremuetan, lur horiek aldeztu aurretik desjabetu beharko dira.
- Exekuzio zuzeneko unitatea (EZU).
 - o Lurzoru urbanoko eremu pribatuak. Partzela baterako eskusiboki izendatutako irabazi ustiapenak definitzen dira. Onuradunen esku geldituko da garapena. Eremu horien barruan, litekeena da jabari eta erabilera publikorako laga beharreko zatiren bat egotea, eta horrela zehaztuko da.

b) Lurzoru urbanizagarria.

- Hirigintzarako exekuzio unitatea (HEU).
- Poligonoa (P). Jarduera eremua, Plan partzialaren bidez garatzen da.

c) Lurzoru urbanizaezina.

Hirigintza jarduerarako eremuak (HIE), interes publikorako behar direnak. Dagokien plan bereziko ebazpenen bidez arautuko dira. Eremu horiek lurzoru mota honetan definitutako zona guztiak hartu ahal izango dituzte bere baitan edo horien zati bat soilik.

7.3.2. **Jarduera sistemak.**

Lurzoruaren Legearen eta kudeaketa erregelamenduaren arabera:

- Konpentsazioa.
- Kooperazioa.
- Desjabetzea.

Aurrekoekin lotuta, hauek proposatzen dira:

- Jarduera isolatua, sistema orokorrak eta lokalak garatzeko (Lurzoruaren Legeko 117.1 eta 134.2 artikulua).
- Jarduera zuzena, aldian aldiko eremuen jabeek aurreikusitako lanak egiteko. Desjabetu edo laga ondoren, Jabetza erregistroan eskualdatuko da lurzoria, eta udala izango da jabe berria.

7.3.3. Jarduera proposamenak.

Esan bezala, Zumaiako Arau Subsidiarioen berrikuspenaren garapena ahalik eta gehien erraztuko duen jarduera baldintzen definizio zehatza lortu nahi da funtsean. Kudeaketa konplexuko exekuzio unitateetan soilik baztertu da Barne erreformako plan berezia.

Garrantzi berezia eman zaio jabeen eta udal administrazioaren arteko hirigintza hitzarmenak ezartzeari (6., 7, 11. eta 15. HA). Hitzarmen horiek oso xehekatuta daude, eta, beraz, ez dago Barne erreformako plan berezirik egin beharrik.

Industria eremuetan, eta, oro har, hiri areak edo sektoreak garatzeko sustapen pribatuak interes txikia duen eremuetan, epe jakin bat finkatu eta udalak sustapena bere gain hartu ahal izango du kooperazio sistemaren bidez.

Sustapen publikoko 1. eta 2. sektore berrietan ere finkatu da desjabetze sistema. Sistema hori ondare publikorako lurzoru erreserbarako proiektutik jaso da.

Dena den, garapeneko planeamenduak erabakiko du zer jarduera sistema komeni den area edo sektore bakoitzean.

8. IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

8.1. Kokalekuaren baldintzak.

Zumaian, oso garrantzitsua da “industria aurrien” arazoa. Birmoldaketa eta inbertsio faltako prozesu gogorretan sartutako sektoreetan, ingurune naturaletik erabat bereizitako lur azalera handiak sortu dira, baita industria instalazio zaharkituak edo hondatuak dituzten azalerak ere. Horrek guztiak asko baldintzatzen du dinamika berrien sorrera, eta azalera horiek berreskuratu edo berriro antolatzen behartzen du. Gainera, Euskal Herria oso txikia dela eta lurzorua urria dela jakinda, bi modutan tratatu behar dira industria lurzoru zaharrak:

- Aurriek eragiten duten zaharkitze itxura kendu eta horiek sortzen duten irudi txarra zuzendu behar da. Hori guztia ezinbestekoa da hirigintzan eta ekonomian dinamika berriak sortzeko.
- Lurzoru hutsa azalerratu behar da, ekologia zainduz eta egungo egoerarekin bat datozen jarduerak eginez berrerabil daitekeen lurzorua.

Horrek ez du esan nahi arkitektura edo gizarte balioa duten eraikin zaharrak zaindu eta berreskuratu behar ez direnik.

Bestalde, industria instalazioen tipologia ikusita, instalazioak eraitsi eta gero ia modu sistematikoan berrerabil daitezke obra hondakinak. Izan ere, metalezko egiturak izaten dira hein handian, eta gainerako materialak (hormigoia, adreiluak...) betelaneko material gisa erabil daitezke.

Lehengoratzeko eta berritze prozesuetan, garrantzitsua da erria herritarrentzat irabaztea. Tradizioz, erria eta hiri area bereizita egon dira. Nolanahi ere, hura erabiltzeko eta hartaz gozatzeko aukera berreskuratu behar da.

Lurzoruaren kutsadurari dagokionez, alde zurretiko azterketa egin behar da, zenbaterainokoa den edo zer-nolako hondakin arriskutsuak dauden jakiteko. Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruaren inbentarioa egin behar da. Ondoren, lurzoru horien erabilera zehaztuta, azterketa sakona egin behar da, erabilerak horrela eskatzen badu.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Egungo eremuak eta instalazioak baliatzea eta berrerabiltzea.
2. Arriskurik ez dagoela bermatzeko, kutsatutako lurzoruak baztertzea edo lehengoratzeta.

8.2. Eraikinei eta materialei buruzko azalpen orokorra.

Ingurumen krisia orokorra da, eta, zalantzarik gabe, ekologia ezinbesteko erreferentzia bihurtuko da XXI. mendeko hirietan. Logikaz, horrek eragina izango du arkitektura joeretan eta eraikitze tekniketan. Energia aurrezteak da gakoa. Energia eta baliabide gutxiago gastatzen dituzten etxebizitzak, ingurumena gehiago errespetatzen dutenak, egin behar dira.

Ingurumen irizpideen arabera diseinuak aintzat hartzen ditu eraikinen eguzki orientazioa, luraren topografia, haize nagusiak eta abar. Barruko diseinuak, berriz, argi naturala bilatu, eta etxebizitza babesten jakin behar du urtaro beroetatik (aireztapen gurutzatuak, korrante bertikalak...) eta hotzetatik (isolamenduak, berotegi efektua...).

Ahal bada, arkitektura bioklimatikoaren teknikak erabili behar dira. Horrela, eraikinen energia eraginkortasuna handituko da.

Bestalde, eraikinen materialek ondorio argiak eragiten dituzte ingurumenean. Hori horrela izanik, egiteko prozesuan, energia gastuan eta birziklatzeko ahalmenean ingurumena errespetatzen duten materialak erabili behar dira. Materialak aukeratzeko, bizi zikloaren azterketa hartu behar da kontuan. Bada kontuan hartu beharreko beste alderdi bat: ez da osasunari kalte egin diezaiokeen materialik erabiliko, eta bertako materialei eman behar zaie lehentasuna.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Energia irizpideekin bat datozen diseinuak egitea.
2. Eraikinak orientatzea: eguzkiak ematen duen beroa erabiltzea, haizea gutxitzea, bista ederrak...
3. Birziklatutako materialak erabiltzea.
4. Osasunari kalte egin diezaiokeen materialik ez erabiltzea.

8.3. Energia kontsumoa.

Eremu urbanoetan, bi motatako energia kontsumoa dago: alde batetik, bizitegietakoa (berogailuetarako eta ur berorako); bestetik, berriz, zerbitzuetakoa (erietxeetan, institutuetan, administrazioan...). Bi kontsumo horiek ez dira beti berberak izaten, eragina dute horietan klima zonak eta eraikinen tamainak, antzinasunak, isolamenduak...

Euskal Autonomia Erkidegoan, energia eskaera urbanoa (zerbitzuetakoa eta bizitegietakoa) gehituz joan da azken urteotan; azken kontsumoaren %11-14 izatera heldu da. Ingurumenaren ikuspegitik, erregai garbien kontsumoaren igoera aipatu behar da. Izan ere, gasa, adibidez, 1990ean baino hiru aldiz gehiago kontsumitzen da. Hori horrela izanik, gutxiago kutsatzen da.

Energia urbanoa modu eraginkor eta iraunkorragoan kudeatu, eta, hala, energia kontsumoaren eragina gutxitzeko, aukera batzuk aipatzen ditu Europar Batasunak, besteak beste:

- Energia aurreztea (eraikinen isolamenduak, herria informatzea).
- Energia iturri berriztagarriak erabiltzea (eguzki energia pasiboa diseinu urbanoan).
- Energia eraginkortasuna handitzea (kogenerazioa, garraiobide publikoak erabiltzea).
- Erregaiak aldatzea eta teknologia berrikuntza (gas naturala ikatzaren orde).

Euskal Autonomia Erkidegoan, Energiaren Euskal Erakundeak (CADEM taldeak) lan handia egiten du etxebizitzaren energia eraginkortasuna ziurtatzeko, bai eraikitakoena, bai eraiki beharrekoena. Etxebizitza eraikinen energia eraginkortasuna hobetzeko, neurri hauek aipatzen dira, besteak beste: eraikinaren eta aire girogailuaren diseinua, hodiak isolatzailez inguratuz bero galerak murriztea eta eraikineko aire iragazketak egokitzea.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Energia eraginkortasunaren ziurtagiria.
2. Ongi orientatzea eta klima lokalera egokitzea.
3. Banako elektrizitate kontadoreak.
4. Energia gutxi kontsumitzen duten instalazioak.

5. Eguzki panelak kanpoan, ur beroa lortzeko.
6. Isolamendu ona.
7. Berokuntza zentrala edo barrutikoa.

8.4. Ur kontsumoa.

Ura funtsezko bizi iturrietako bat da. Uraren kalitatea ingurumen osoaren kalitatearen isla da. Urik gabe jarduerak ezin dira modu iraunkorren mantendu eta garatu.

ELGEren estatistiken arabera, Europako Erkidegoko urteko batez besteko kontsumoa %35 handitu zen biztanle bakoitzeko 1970-1980 urteetan. Bizi kalitatea hobetu eta garapen iraunkorra lortzeko, oinarritzko helburu hauek aipatzen dira ur baliabideen kudeaketan:

- Funtsean iturburuko kutsadura prebenituz, lur azpiko eta lurrazaleko urak garbi mantentzen saiatzea.
- Edateko uraren hornidura iturburu egokia bermatzeko, lur azpiko eta lurrazaleko ur naturala birgaitzea; eta, ur baliabideak arrazionaltasun handiagoz erabiliz eta kudeatuz, ur eskaera eta hornidura orekatzea.

Hirigintza plangintzetan eta eraikuntza ordenantzetan ura aurrezteko kontuan hartuz gero, ur eskaera modu iraunkorren kudeatzen lagun daiteke.

Egun, biztanle bakoitzak 300 litro ur baino gehiago kontsumitzen ditu eguneko, herrialde industrializatuetan. Hala, kontsumoa mugatu egin behar da, iturgintza instalazio eraginkorrak jarri eta andeletan emari erregulatuak erabiliz.

Beste aukera batzuk ere kontuan hartu behar dira: euri ura eta ur beltzak bereiztea, eta euri ura eremu publikoak ureztatzeko eta beste zenbait gauzetarako berrerabiltea.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Banako kontadoreak.
2. Ura aurrezteko instalazioak. Ura aurrezteko andelak, dutxak, iturriak...
3. Euri ura jasotzea eta berrerabiltzea.

8.5. Hondakin kudeaketa.

Hirietako demografia dentsitate handiak eta ekonomia hiperaktibotasunak hondakin asko sortzen dituzte: etxeakoak, hiri hondakinekin batera daitezkeen industria hondakinak... Horiek deuseztatzea da hirietako kudeatzaileen arazo handienetako bat.

Orain arte, zabortegien bidez "konpondu" da arazoa. Hasiera batean, konponbide eroso eta sinplea zen, baina hirietako beste arazo gune bat bihurtzen ari da: lurzoru erabilgarri gutxi dago, eta ezin dira ahaztu inguruan bizi direnen keak. Errausketa beste aukera bat da, baina horrek ere arazoak sortzen ditu.

Azken urteotan, beste deuseztatze sistemak baino aukera ekologikoagozat jo daitezke "urrezko hiru arauak" (murriztu, berrerabili eta birziklatu). Hauek proposatzen dituzte:

- Bilgarri gutxiagoko ontziak ekoitzi eta kontsumitzea (gehiegizko bilgarriak dituztenak eta erabili eta botatzekoak gutxiago ekoitzi eta kontsumitzea). Horrek zuzenean eragiten du hondakin solido urbanoen egungo gehikuntza murriztea.
- Objektuak berrerabiltzeak eta konpontzeak energia eta materialak behar bezala balioesten hastea adierazten du.
- Birziklapenaren bidez, lehengaiak berreskuratu eta beste objektu batzuk ekoitzi daitezke. Urrezko hiru arauak betetzeko, zaborrak bereizi eta bakoitza bere edukiontzira bota behar da. Nahiz eta arlo honetan aurrerapenak egin, ingurumen baldintzarik onenetan tratatu beharreko hondakin asko sortuko dira.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Garbigunea egitea.
2. Gaikako bilketa egiteko eta zaborra birziklatzeko sistema pneumatikoa aztertzea.

8.6. Paisaia integrazioa eta hiria.

Hirietan, bi helburu dituzte berdeguneek: alde batetik, paisaia hobetzen laguntzea; bestetik, berriz, inguruko biztanleei aisialdirako aukera ematea. Behar hori Lurzoruaren Legean jasotzen da (1992), eta gutxienez 5 m² parke eta eremu publiko exijitzen ditu biztanleko.

Berdeguneen beste funtzio garrantzitsu batzuk ere azpimarratu behar dira:

- Hiriko klima hobetzea (aire zirkulazioa, hezetasun balantzea, gasak eta hautsa harrapatzea).
- Biztanleek kirola egitea (paseatzea, korrika egitea, bizikletan ibiltzea).
- Natura zaintzea.

Bizitza hiritarraren alderdi sozialei eta mentalei buruz duela gutxi egindako ikerketen arabera, berdeguneen kalitatea eta irisgarritasuna garrantzitsuagoak dira tamaina baino. Hirietan, etxetik berdeguneren batera oinez iristeko 15 minutuko distantzia proposatzen da ingurumenaren kalitate adierazletzat.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Diseinua. Ezaugarri eta kalitate desberdineko eremu lokalak. Leku babesa, eguterak eta laiotzak. Jarduerak egiteko eremuak/eremu malguak. Jolasteko, esertzeko eta elkartzeko lekuak.
2. Parkeak, berdeguneak. Hedadura. Elkarrekin lotutako berdeguneak. Zuhaitz eta landare motak. Ahal bezain modu natural eta ekologikoan jardutea (pestizidarik gabe...).
3. Euri ura. Bilketa eta berrerabilpena.
4. Kanpo argiztapena. Kontsumo txikiko guneak. Murriztaileak ilunabarrerako.

8.7. Gizarte funtzioen eta jardueren integrazioa.

Gizarte harremanetarako lekua ere bada hiria. Nork bere asmoak betetzeko aukerak sortu behar ditu, komunikazio eta auzotasun giro atsegina eta sistema naturalei gehiago lotutako kultura berri bat sortzen laguntzeko.

Hiriko eremuak hobeto erabiltzeko funtsezko gai batzuek hiriei buruzko ikuspegi berriak behar dituzte. Esate baterako, trafikoa murriztu egin behar da. Hirigunean aparkalekuak egiteko joera kendu, eta espazioa autoen arabera diseinatzeari utzi behar zaio. Hiriaren bihotzak gizarte harremanetarako lekua izan eta gizabanakoen arteko harremana erraztu behar du. Naturak bere lekua izan behar du hirian, funtsezkoa baita giza garapenerako. Hirigintzak eraberritze lan guztiak baliatu eta berdeguneak gehitu behar ditu. Azkenik, gizarte funtzioak eta jarduerak integratzera jo behar da; hala, etxeak lantokitik, seme-alaben ikastetxetik eta gehien erabilitako zerbitzuetatik gertu egon behar du.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Etxebizitzak egiteko, lanerako, zerbitzuetarako eta aisialdirako lekuak eremu berberean.

8.8. Irisgarritasuna eta mugikortasuna.

Ibilgailu garraioa eta zirkulazioa gure garaiko ingurumen arazo handietako bat bihurtu dira, hirietan batez ere.

Erabilera pribatuko auto kopurua eta salgaien errepide bidezko garraioa izugarri gehitu dira. Horiek dira, hain zuzen, arazo handi horren arrazoi nagusiak, eta erosotasun, mugikortasun eta abiadura handiagoarekin batera, arazo handiak sortzen dituzte.

Ondorioak bi modutan islatzen dira:

- a) ingurumen eta gizarte eraginak
 - airearen kutsadura.
 - zarata.
 - istripuak.

- b) zenbait baliabide (energetikoak, naturalak, ekonomikoak...) azpiegiturak (lurzoruaren okupazioa, material erabilpena...) egiteko erabiltzea eta kontsumitzea.

- garraiobideetan (lehengaiak edo materialak erabiltzea, energia kontsumitzea...).

Iraunkortasun politika guztiek auto pribatuaren erabilera arrazionalizatu eta murrizteko beharra aztertzea behartzen dute. Agerian jartzen dute, halaber, beste sistema batzuk erabili beharra, hirian leku batetik bestera mugitzeko.

Horrela, hau gomendatzen da Arau Subsidiarioetan: "garraio estrategiek motordun ibilgailuen erabilera murriztu, garraiobide publikoak erabiltzera bultzatu eta oinezkoentzako eta bizikletazaleentzako bideak eraikiarazi behar dituzte. Udalerrietako plangintzen bidez, eguneroko lekualdatze luzeak murriztu behar dira".

Ildo beretik, hau aztertzen du hiriko ingurumenari buruzko estrategia europarrak: "garraiobide oreka errotik aldatzea, garraiobide publikoak sustatuz eta hiri barruetako auto zirkulazioaren maila eta ondorioak murriztuz" (Europako Erkidegoetako hiri ingurumenari buruzko Liburu Berdea).

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Egungo ibilgailu zirkulazioa eta azpiegitura eta instalazio berrien bidez sor daitekeena beti kontuan izatea. Hirigintza ereduak eta jardueren lokalizazio ereduak mugitzeko ahalik eta behar txikiena eraginez planifikatzea.
2. Hirian leku batetik bestera joateko aukerak gehitzea.
3. Ibilgailu zirkulazio pribatua mugatzea: abiadura, irisgarritasuna, trafikoa...
4. Garraiobide publikoak sustatzea, horiek hobetuz eta behar berrietara egokituz.
5. Kutsatzen ez duten mugitzeko moduak sustatzea: oinez ibiltzea eta bizikleta.

8.9. Ingurumenaren kalitatea eta airearen kutsadura.

Proiektuen edo jardueren iraunkortasun azterketan (hiriei buruzkoetan, batez ere), garrantzitsua da airearen kutsadura aztertzea, bai ikuspegi globaletik, bai ikuspegi lokaletik:

- a) Ikuspegi globala: isur daitezkeen kutsatzaileek ingurumen arazo handi batzuk handitu ditzaketelako (berotegi efektua eta klima aldaketak).
- b) Ikuspegi lokala: gizabanakoen osasunean eta bizi kalitatean duten eragin zuzenagatik. Airearen kutsatzeko bi modu nagusien azterketa sartu behar da hemen:

- Materia kutsadura: "gizabanakoei edo edozein ondasuni arrisku, kalte edo traba larria eragiten dieten materien presentzia airean", eta barne hartzen ditu keak, gasak eta mota guztietako partikulak.
- Energia kutsadura: barne hartzen ditu zaratek, bibrazioek eta erradiazioek gizabanakoen osasunean eragiten dituzten ondorioak.

A) Materia kutsadura.

Eragina duten faktoreak:

- Kutsatzaileak izan daitezkeen guneak.
- Kutsatzaile motak eta horien ondorioak.
- Metatze efektuak edo efektu sinergikoak, kutsatzaileen sakabanatze faktoreen arabera.

Hirietan, hauek dira aurreikus daitezkeen kutsadura sortzaile nagusiak:

- Autoak, egungo kutsadura sortzaile hedatuenak, gero eta garrantzi handiagoa hartzen ari dira
- Berokuntza sistemak, kutsadura sortzaile aldakorrek erregai edo instalazio motaren eta industria prozesuen arabera, oso aldakorrek erabilitako materien eta kontrol eta arazketa sistemen arabera.
- Lur mugiketa, eraispen eta eraikuntza lanak; aldi baterako emisioak eragiten dituzte (hauts eta partikula esekiak, funtsean).

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Emisio iturrien multzoak mugatu (industria eta etxebizitzak bereizi, ibilgailu zirkulazioaren gune korapilatsuak desegin eta berririk ez sortu...), eta kutsatzaileak behar bezala sakabanatzeko aukera ematen duen hirigintza diseinua (espazio zabalak, berdeguneak...).
2. Jada beste kapitulu batean ibilgailu zirkulazioari eta mugikortasunari buruz adierazitako neurriak hartzea.
3. Erregai garbiak erabiltzea etxebizitzak eta eraikinak klimatizatzeke.
4. Eskualdeko jarduerak kontuan hartuz, kutsatzaileak izan daitezkeen industria jarduerak mugatu eta kontrolatzea.

B) Energia kutsadura.

Zarata da kontuan hartu beharreko elementu nagusia; ingurumen kutsadura eta gizakien osasunari eta bizi kalitateari eragiten dieten eragozpenak eta kalteak sortzen ditu.

Hauek dira aurreikus daitezkeen sorburu nagusiak:

- ibilgailu zirkulazioa (trena barne).
- industria jarduerak.
- hiriko jarduerak (dendak, ostalaritza, aisialdia...).
- eraikuntza.
- etxebizitza eta etxeko jarduerak.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Etxebizitzak, eraikinak eta aisialdirako eremuak akustikoki isolatzeko neurriak hartzea.
2. Industria eta merkataritza jardueretan zarata emisioak kontrolatzeko neurri teknikoak exijitzea.
3. Eraikuntza aldietan zarata emisioak kontrolatzeko neurri teknikoak exijitzea.
4. Emisio iturriak isolatzeko soinu barrera naturalak edo artifizialak sortzea.
5. Beste kapitulu batean ibilgailu zirkulazioari eta hiriko mugikortasunari buruz adierazitako neurriak hartzea.
6. "Eremu isilak" sortzea.

8.10. Informazioa eta hiritarren parte-hartzea.

Ingurumen gaiak lantzeko eta horiei buruz erabakiak hartzeko, aho batez gomendatzen da hiritarren parte-hartzea. Horretarako, ezinbestekoa da hiritarrak ongi informatzea: informazioek fidagarritasuna, egiazkotasuna, gardentasuna, arintasuna eta elkarrekikotasuna (joan-etorriko informazio fluxuak) izatea.

Ingurumenari eta garapenari buruzko Rioko 92ko deklarazioak ideia hau azaltzen du 10. printzipioan: "ingurumen gaiak lantzeko, interesa adierazten duten hiritar guztiek dagokien neurrian parte hartzea da onena".

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

1. Informatzea eta hiritarren parte-hartzea sustatzea.
2. Informatzeko eta informazioa zabaltzeko tresnak erabiltzea: hedabideak, erakusketak, eztabaida irekiak... Beraz, informazioa ez mugatzea erakustaldi publikoen eta alegazioen administrazio izapideetara.
3. Informazio prozesuak hausnartzeko eta eztabaidatzeko prozesu ireki gisa planteatzea, ez erabakitako edo/eta egindako jardueren propaganda tresna soil gisa.

4. Gizarte zibilarekiko elkarrizketa sustatzea, eraginpeko taldeekiko eta interesa adierazten dutenekiko elkarrizketa bereziki.

Administrazio erabakiak hartzeko instituzionalizatutako organo aholku emaileak edo gizarte eztabaida eta parte-hartzeko organoak sortuz hobetu ahal izango litzateke hori.

- Proiektu garapenetan, askoz gehiago zaindu da informazio publikoa, zabalkundea batez ere. Batzuetan, ordea, propaganda kutsu handiegia hartu dute edukiek.

Aldi honetan, estuagoa da gizartearekiko harremana (eraginpean dauden taldeekikoa eta interesa adierazten dutenekikoa, bereziki), eta aintzat hartu dira horien ekarpenak, ideiak, iradokizunak... Nolanahi ere, alde zuzenetik zehaztutako ildo nagusiek mugatzen dute horien garapena.

9. JARDUNBIDE EGOKIEN DEKALOGOA.

A) KOKALEKUA.

- Lurzoruaren kutsadurari buruzko azterketa eta lurzoria lehengoratzeko lanak egitea.
- Erabili gabeko lur eremu gutxiago hartzeko, utzitako lurzoru urbanoak berrerabiltzea.

B) ERAIKINEN DISEINUA.

- Eraikinen kokalekua hobetzea, ingurumen parametroen arabera (haizea, eguzkia, bistak...).
- Arkitektura bioklimatikoaren irizpideei jarraitzea.

C) ERAIKUNTZA MATERIALAK.

- Kutsatu ez edo ingurumena errespetatzen duten eraikuntza materialak erabiltzea. Esleipen pleguetan, horrelako materialak balioespen edo bazterketa elementu gisa exijitzea.
- Ahal dela, birziklatutako eta bertako materialak erabiltzea.

D) UR KONTSUMOA.

- Ura aurrezteko instalazioak.
- Kanalizazioak ur motaren arabera bereiztea, eta ur horiek erabilera alternatiboetan berrerabiltzea.

E) ENERGIA KONTSUMOA.

- Energia eraginkortasunaren ziurtagiria exijitzea.
- Isolatzeko eta energia aurrezteko neurriak.
- Energia iturri berriztagarriak eta alternatiboak sustatzea: eguzki panel termikoak...
- Erregai garbiak sustatzea: gas naturala...

F) HONDAKIN KUDEAKETA.

- Zaborra biltzeko ohiko sistemekin alderatuta, sistema pneumatikoak alde on argiak dauzka ingurumen, osasun eta ekonomia aldetik.
- Birziklatu ahal izateko, bilketa bereiziko sistemak sustatzea.

G) BERDEGUNEAK ETA EREMU ZABALAK.

- Egungo berdegune ratioak hobetzea.
- Hirietan landaretza sustatzea.
- Berdeguneak ongi banatuz, horietarako irisgarritasuna bultzatzea.
- Funtzio eta habitat aniztasuna bultzatzea.

H) GIZARTE FUNTZIOAK ETA JARDUERAK INTEGRATZEA.

- Lekualdatzeak murrizteko, hirigintza diseinuetan gizarte jarduerak nahastea (etxebizitzak, lantokiak, dendak eta aisialdia).
- Bizitegiak eta industria jarduera (kutsatzailea edo/eta arriskutsua, batez ere) argi eta garbi bereiztea.

I) IRISGARRITASUNA ETA MUGIKORTASUNA.

- Mugikortasun iraunkorreko moduak sustatzea, garraio bide publikoak bereziki.
- Mugikortasun baketsu eta ez kutsatzaileko eremu zabalak bermatzea: oinezkoentzat, bizikletazaleentzat...
- Hirietan eta eraikinetan, urritasunen bat edo mugitzeko zailtasunak dituztenen berariazko irisgarritasun eta mugikortasun beharrak aintzat hartzea. Aldez aurretiko plangintzan eta diseinuan, giza talde horiek ordezkatzeko dituzten elkarteak kontuan izatea.

J) INFORMAZIOA ETA HIRITARREN PARTE-HARTZEA.

- Informatzeko eta informazioa zabaltzeko hainbat tresna erabiltzea: hedabideak, erakusketak, eztabaidak...

- Informazioa ez mugatzea erakustaldi publikoen eta alegazioen administrazio izapideetara.
- Hiritarren partaidetza komisioak eta proiektuen segimendua egiteko komisioak sortzea (hartzaile edo eraginpeko taldeekin, bereziki).

10. ARAU SUBSIDIARIOEN II. BERRIKUSPENAREN EGOKITASUNA EDO HORREN ORDEZ PLAN OROKORRA EZARTZEAREN KOMENIGARRITASUNA ZEHAZTEN DUTEN BALDINTZAK.

Indarreko Lurzoruaren Legearekin bat, Arau Subsidiarioen berrikuspen honek zehaztu gabeko iraunaldia dauka; ez da preskribatuko berrikuspena behin betiko onartu edo, horren ordez, Plan orokor bat ezarri arte.

Planeamenduko planen edo Arau Subsidiarioen bizitzaldian, oreka egon behar du planeamendutik eratorritako eskubide pribatuak egonkortzearen eta hori eragin zuten gizarte indarren korrelazioaren indarraldiaren artean.

Zumaian, behin betiko onartu eta, hortik aurrera, zortzi urteko indarraldia ezartzen da hasiera batean. Epe hori bete aurretik, txosten tekniko bat egiteko aginduko du udalak, ebazpenen bat berriz aztertu edo dena berrikustea komeni den jakiteko.

Txostenak Arau Subsidiarioek indarrean jarraitzea iradokiko balu, gauza bera egingo litzateke lau urtetik behin.

Txostenak dokumentu zati bat edo osoa berrikustea iradokiko balu, berriz, berrikuspen estrategiarik egokiena definitu beharko litzateke txostenean bertan, baita garatu beharreko planeamendu figura ere.

Aldez aurretiko txosten tekniko batek hala iradokiko balu, egoera hauetan ere egokia izango litzateke berrikuspena egitea (epeak kontuan hartu gabe):

- a) Zumaiak 12.000 biztanle baino izango balitu.
Hori horrela balitz, hiri arean aurreikusitako etxebizitza guztiak beteko lirateke, kudeaketa konplexuenerako unitateak barne.
- b) Aurreikusitako etxebizitza berrien %80 garatuko balira.
Hori horrela balitz, kudeaketa zailenerako unitateak geldituko lirateke garatzeko, eta, beraz, etxebizitzaren eraikuntza merkatua desblokeatzeko ekingo litzaioke berrikuspenari.

- c) 14., 15. eta 18. HAen eta 3. eta 4. sektoreen eskaintza potentzialak osatzen duen lurzoru industrialaren %80 beteko balitz.

Gainerako industria sektoreetan bete gabeko lurzoruak jada finkatutako industriren erreserba lurzoruak izaten jarraituko luke ziurrenik, eta, beraz, lurzoru industrial gehiago izendatu beharko lirateke, industria berriak finkatu eta lurzoruaren eskaintzan espekulazio joerarik ez egoteko.

Azkenik, bistan denez, egokia izango litzateke Arau Subsidiarioak berrikustea:

- I. Arauek proposatutako antolamendu egitura eta hirigintza garapena funtsean aldatu eta udalaz gaindiko azpiegitura proiektuak onartuko balira.
- II. Arauek proposatutako antolamendu egitura eta hirigintza garapena aldatzen dituen Urola-kostaren lurralde plan partziala onartuko balitz.
- III. Arau Subsidiarioen funtsezko suposizio juridikoak aldatzen dituen hirigintza araudi berria indarrean sartuko balitz.

Bestalde, udalbatzaren ustez planeamendu figura hau garatzeko Legearen lau urterako jarduera programak definitzeko baldintza objektiboak betetzen badira, horrelako dokumentu bat eta ekonomia eta finantza azterketa bat erantsi ahal izango dizkie araei. Horrenbestez, Arau Subsidiarioak Plan Orokor bihurtuko dira; edo, aldi berean, berrikuspenean justifikatzen duten baldintzak betez gero, Plan Orokor bat idatziko du udalak.

11. DOKUMENTU HAU IDATZI BITARTEAN JABETZAREN ETA ZUMAIAKO UDALAREN ARTEAN ADOSTUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENAK.

Jarraian, jabetzaren eta Zumaiako Udalaren artean garapeneko eremuei buruz adostutako hirigintza hitzarmenak aipatzen dira eranskin osagarri gisa:

- I. Hirigintza hitzarmena 11.1. EUn (11. HA). Etxeona.
- II. Hirigintza hitzarmena GKNn (15. HA).
- III. Hirigintza hitzarmena Ardantzabiden (7. HA).
- IV. Hirigintza hitzarmena Komentua-Zelaia arean (6. HA).

Pasaia, 2004ko martxo

Luciano Pagaegi Bilbao

Jose Luis Loinaz Arrieta