

# DEBAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE DEBA



DEBAKO UDALA

---

## TEXTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO Nº 1 - AGIRIA

- I. ANTOLAMENDU MEMORIA
- I. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- II. EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA
- II. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

---

MARZO 2007 MARTXOA

TALDE EGILEAK:

SABAI arkitektoaksi

LUCIANO PAGAEGI BILBAO , AGUSTÍN ERREA OIARZABAL, ARKITEKTOAK

EKAIN S.A.

JUAN LANDA MENDIBE, ABOKATUA.

- PROIEKTUA** : DEBAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUEN  
BERRIKUSPENA
- FASEA** : TESTU BATEGINA.
- DOKUMENTUA** : 1. ANTOLAMENDU MEMORIA.  
2. AZTERKETA EKONOMIKO-FINANTZARIOA.
- SUSTATZAILEA** : DEBAKO UDALA.
- ERREDAKZIO TALDEA** : LUCIANO PAGAEGI BILBAO,  
AGUSTIN ERREA OIARZABAL, arkitektoak. (SABAI arkitektoak s.l.)  
JUAN LANDA MENDIBE, abokatua. (EKAIN s.a.)
- LAGUNTZAILEAK** : ALVARO VEIRA, arkitektoa.  
DORLETA ERAUSKIN, arkitektoa.  
JUAN MARI GURMENDI, delineatzailea.  
JAVIER DIAZ DE ILARRAZA, kalitate zuzendaria.  
IDOIA ETXEGARAI, mekanografia eta antolaketa.
- DATA** : 2007ko MARTXOA.

## ATARIKOA

Hiriak gauza askoren batura dira: oroitzapenak, nahiak, hizkuntza baten zeinuak; truke guneak dira, ekonomiaren historiako liburuek azaltzen duten moduan, baina trukeak ez dira salgaienak bakarrik, hitzen, nahien, oroitzapenen truke ere badira.

Italo Calvino.

Zein ondo ulertzen ditugun Aristoteleren hitzak, zeinen hirigintzari buruzko printzipioek funtsean adierazten baitigute hiria gizakiei segurtasuna emateko eta haiek zorientsu egiteko moduan eraiki behar dela.

Camilo Sitte.

Hiriak beren udal barrutiko mugetatik harago hedatzen dira, hiriaren funtsa ugaltzeko premiak inguruko eremuaren ahalmena gainezkatzen baitu, urrunago dauden sistemei baliabide gehiago exijituz. Akuiferoak eta urtegiak, basoak eta labore lurrak, denak garraio sareak bezain ezinbestekoak dira hiriak biziraun dezan, baina nekez erakartzen dute hiri planifikatzaileen arreta.

Lester R. Brown. Worldwatch Institute.

Gure lanaz geure ekarpena egin nahi diogu Debako eraberritzeari, haren etorkizunari, haren eta bertako natur ingurunearen balioak babestu eta garatzeko konpromisoari, hitzak, nahiak eta oroitzapenak inarrosteari eta, batez ere, bertako gizon eta emakumeen zorientasunari.

Erredakzio taldea.

Luciano Pagaegi

Agustin Errea

Juan Landa

**AURKIBIDE OROKORRA****I. ANTOLAMENDU MEMORIA**

DEBAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUAK BERRIKUSI BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA ..	6
1. INDARREKO LEGE ESPARRUA .....	7
2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU EREDUAREN AZALPENA ETA JUSTIFIKAZIOA....	10
2.1. Lurraldearen antolamendu ereduaren helburu eta irizpide orokorrak.....	10
2.2. Lurraldearen hirigintza sailkapena .....	13
2.2.1. Sailkapenerako irizpide orokorrak .....	13
2.2.2. Lurzoru hiritarraren mugaketa .....	14
2.2.2.1. Lurzoru hiritar finkatuaren definizioa .....	14
2.2.3. Lurzoru hiritargarriaren mugaketa .....	15
2.2.4. Lurzoru hiritarrezinaren mugaketa.....	15
2.3. Hirigintza garapenaren egiturako orokorra: kalifikazio orokorra .....	15
2.3.1. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa .....	15
2.3.2. Zonak. Erabilera orokorrak.....	17
2.3.2.1. Egoitza zonak eta erabilerak.....	17
2.3.2.2. Industri zonak eta erabilerak.....	21
2.3.2.3. Landa zonak eta erabilerak .....	22
2.3.2.3.1. Zonakatzea .....	23
2.3.2.3.2. Zona bakoitzaren gaur egungo erabilerak eta proposatutakoak .....	23
2.3.2.3.3. Landa eremuak .....	33
2.3.2.3.4. Sistema orokorrak .....	33
2.3.3. Sistema orokorrak .....	34
2.3.3.1. Komunikazioen sistema orokorra .....	34
2.3.3.2. Espazio libreen sistema orokorra .....	36
2.3.3.3. Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra .....	37
2.3.3.4. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra .....	38
2.3.3.5. Ubide eta erreka publikoen sistema orokorra .....	39
2.4. Homegeneizazio koefizienteak xedatzeko irizpideak .....	39
2.4.1. Banaketa eremuaren eta batez besteko probetxamenduaren zehazpena lurzoru hiritarrean .....	40
2.4.2. Banaketa eremuaren eta batez besteko probetxamenduaren zehazpena lurzoru hiritargarran .....	40
2.5. Etxebizitza babestuak. Ekainaren 30eko 17/1994 Legea, Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriei buruzkoa, betetzea. ....	41
2.6. Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, irisgarritasuna sustatzeari buruzkoa, betetzea .....	43

3. BIDE SAREA .....	45
4. ZERBITZU AZPIEGITURA .....	45
4.1. Saneamendu sarea .....	45
4.2. Ur hornidurako sarea .....	45
4.3. Argindarra hornitzeko sarea.....	46
4.4. Telefonía sarea. ....	47
4.5. Argiteria publikoko sarea .....	47
4.6. Gas naturala garraiatzeko sarea .....	47
5. IBAI IBILGUEN ANTOLAMENDUA .....	47
6. HEZEGUNEEN ANTOLAMENDUA .....	48
7. HIRIALDEAREN ANTOLAMENDUA .....	48
7.1. Hirialdea antolatzeako irizpideak .....	48
7.2. Bide sarea eta aparkamendua hirialdean.....	49
7.3. Espazio librearen sistema lokala .....	50
8. LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO MUGAKETA. HIRIGINTZA KUDEAKETA.....	51
8.1. Mugaketarako irizpideak. Hirigintza esparruen izendapena .....	51
8.2. Mendeko planeamendua .....	52
8.2.1. Lurzoru hiritarra.....	52
8.2.2. Lurzoru hiritargarria.....	52
8.2.3. Lurzoru hiritarrezina .....	53
8.3. Hirigintza jarduketarako irizpideak .....	53
8.3.1. Jarduketa esparrua .....	54
8.3.2. Jarduketa sistemak .....	55
8.3.3. Jarduketa proposamenak .....	55
8.3.4. Hirigintza araudiaren eredia zehaztea .....	55
9. DEBAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUEN IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.....	56
9.1. Kokagunearen baldintzak .....	56
9.2. Eraikinen diseinu orokorra eta eraikuntza materialak .....	57
9.3. Energi kontsumoa.....	57
9.4. Ur kontsumoa.....	58
9.5. Hondakinen kudeaketa.....	59
9.6. Paisaia eta hiri ingurunea integratzea .....	60
9.7. Funtzio eta jarduera sozialak integratzea .....	61
9.8. Irigarritasuna eta mugikortasuna .....	61
9.9. Ingurumenaren kalitatea eta atmosferaren kutsadura.....	62
9.10. Informazioa eta herritarren parte-hartzea.....	64

10. JARDUERA EGOKIEN DEKALOGOA IRAUNKORTASUNAREN ALORREAN.....	65
11. HIRI ANTOLAKETA ARAUEN II. BERRIKUSPENA EGITEKO EDO ARAUAK PLAN OROKOR BATEZ ORDEZKATZEKO EGOKITASUNA XEDATZEKO BALDINTZAK.....	67
12. DOKUMENTU HAU LANDU DEN DENBORA TARTEAN JABETZAREN ETA DEBAKO UDALAREN ARTEAN GAUZATUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENAK.....	69
<b>II. AZTERKETA EKONOMIKO-FINANTZARIOA.....</b>	<b>70</b>
II. 1. Jarduketa irizpideak .....	71
II.1.1. Sarrerren atala .....	71
II.1.2. Gastuen atala .....	71
II.2. 1993ko Hiri Antolaketako Arauen aldia (1992-2002) .....	73
II.3. Hiri Antolaketako Arauen I. Berrikuspenaren aldia (2003-2012).....	74
II.4. Aurrera begirako azterketa. Bideragarritasun ekonomikoa.....	75

## I. ANTOLAMENDU MEMORIA.

## **I. ANTOLAMENDU MEMORIA.**

### **ALDEZ AURREKOA.**

#### **DEBAKO HIRI ANTOLAKETAKO ARAUAK BERRIKUSI BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA.**

Aurretik aurkeztutako dokumentuetan, alegia Memoria Justifikatzailean eta abiatutako izapidearen Informazio eta Hirigintza Analisiko Memorian, luze eta zabal aztertu eta justifikatu zen 1985eko Hiri Antolaketako Arauen zikloa amaitua zegoela, eta Debako udalerraren gaur egungo egoerari aurre egin behar zitzaiola.

Zehazki, Hiri Antolaketako Arauak berrikusteko prozesu bat abiarazteko premia justifikatzen dute eraikitako etxebizitza berrien garapenak –aurreikusitako %60tik gorakoa, eta baita Itziarko industrialdearen eskaintza osatzen zuen industri lurzoruaren %60tik gorakoa ere– Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauek, Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeke Lurralde Plan Sektorialak eta lurzoruaren eta etxebizitzaren alorrean zuzeneko eragina zuten Eusko Jaurlaritzako bestelako legezko xedapenek nahiz sustapen publikoko Babes Ofizialeko Etxebizitzak garatzeko premia larriak.

Hain zuzen ere, beharrezkoa suertatu zen berrikuspenari ekitea, haren Aurrerapen fasean, Elizburun aurreikusita zegoen Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa juridikoki hobeto babestearren, Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza sailarekin hitzarmena eginez sustapen publikoko 90 etxebizitza berri gauzatzeko esparru bat sailkatu eta kalifikatu ahal izateko. Hitzarmena Debako Udalaren, Gipuzkoako Foru Aldundiaren eta Eusko Jaurlaritzaren artean hiru bilera egin ostean sinatu zen.

Gerora, legegintzaldi berriaren hasierarekin, Eusko Jaurlaritzak aipatu Hirigintza Hitzarmena utzi zuen, eta horrek Udalak hura birplanteatu beharra ekarri zuen (ikus 9. kapitulua).

Edonola ere, indarreko planeamendua berrikusteko, aldeztu behar txosten bat aurkeztu behar zatekeen 8 urteko epean, behin betiko onarpenaz (1985) geroztik, hau da, 1996. urtean.

Prozesua atzeratu zelarik, eta Hiri Antolaketako Arauak berrikusi eta egokitzeko premiari erantzute aldera, Debako Udalak Lurzoru Legearen Planeamendu Erregelamenduko 91 b) artikuluan jasotako udal esparruko Hiri Antolaketako Arauen figura hautatu zuen.

Akordio honen oinarri izan diren gogoeta guztiak aintzat harturik, ulertzen da berrikuspenaren komenigarritasuna eta egokitasuna behar adina arrazoitu direla, eta baita zegokionean egin zen hautaketa ere, alegia B motako Hiri Antolaketako Arauen figura.



## 1. INDARREKO LEGE ESPARRUA.

1.1. Azken urteotan, lurraldearen antolamenduari eta hirigintzari buruzko legerian aldaketa eta gorabehera garrantzitsuak gertatu dira, aplikatu beharreko lege eremua definitu dutenak.

Horri dagokionez, eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2007ko urtarrilaren 24ko akordioan, DEBAko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen hau behin betiko onartu zuena, azalpenen zein xedapenen ataletan behar bezala adierazten den moduan, berrikuspena egitearekin batera Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Lege berria, 2006ko irailaren 20koa, indarrean sartu zen, hain zuzen ere lanketa eta onarpen prozedura azken etapan zegoenean, alegia aipatu foru erakundeak behin betiko onartzear zegoela.

2/2006 Legea indarrean sartu aurretik behin-behinekoan onartua egon arren artean behin betiko onartu gabea zegoen hasierako dokumentu bat egotean, esan liteke dokumentu hori "erdibidean" dagoela, aurrez zegoen arautegi baten eta legezko testu berriaren artean; balizko hori, bestalde, LEGEZKO TESTU BERRIAREN ERREGIMEN IRAGANKORRA deitutakoan arautua dago, zehazki hirugarren xedapen iragankorrean, zeinaren arabera, beste ebazpen batzuen artean, honakoa aurreikusten baita:

"Aldaketa jakin baterako edo berrikuspen baterako espedienteak, dagokion datan hasiera batean bai baina behin-behinekoan onartuak ez daudenean, legeria honetan aurreikusitako eduki eta xedapenen arabera egokitu ahal izango dira, edo aurreko legeriaren eduki eta xedapenean arabera onartu".

Horrenbestez, eta gerora egin litekeen bestelako egokitzapenik baztertu gabe, espedienteak jada azaldu dugun moduan behin betiko onartua izan zen, 2007ko urtarrilaren 24an. Nolanahi ere, espedientearen legezko edukiak argitzeko beharra dago, aipatu xedapen iragankorrek eta behin betiko onarpenaren akordioak markatutako jarduketa esparruaren baitan. Testu Bategin hau akordio hori betez landu da, eta behin hura aurkeztuta, hirigintza araudia argitaratuko da, derrigorrezkoa den moduan, eta indarrean sartuko da, Toki Araubidearen Oinarriak erregulatzen dituen 7/1985 Legeko 70. artikuluan horri buruz xedatutakoaren arabera.

Legezko edukiak argitzea, edo, nahi bada, testu arautzailea "eguneratzea", behin betiko onarpeneko foru akordioak berak azalpenean zehatz-mehatz adierazten duen premia da; bertan, "lurzorua sailkatzeko arauak eta antolamendu estruktural eta xeheaturako xedapenek gailentasuna dutela eta zuzenean aplikatzekoak direla nabarmentzen da, beste arau eta xedapen batzuekin batera. Beraz, Debako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspeneko

proposamenak testuinguru horretan kokatu behar dira, eta ez da posible horiek osoki aplikatzea haren xedapenen eta hirigintza jarduera gobernatzen duen lege berriko arauen artean ezberdintasunak badaude; Udalak, noski, arau horiek ezinbestean errespetatu beharko ditu planeamenduaren onarpena eta gauzapena kudeatzeko orduan" (sic, 2007ko urtarrilaren 24ko akordioaren estua).

1. 2. Ondorioz, aurreko atalean azaldutako testuinguru iragankorraren baitan, DEBAko Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenari begira indarrean dagoen eta aplikagarri den legeria honako xedapen hauetan zertzen da funtsean:

- 6/1998 Legea, apirilaren 13koa, Lur Erregimenari eta Balorazioei buruzkoa (BOEko 89. zka., 1998ko apirilaren 14koa) eta aipatu legean egindako aldaketak, honako xedapen hauen bidez: 4/2000 Errege Dekretu Legegilea, maiatzaren 20ko 10/2003 Legea eta abenduaren 30eko 53/2002 Legea.
- Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa (BOEko 138. zka., 2006ko uztailaren 20koa), Planeamenduko Udaleko Hiri Antolaketako Arauei aplikagarri zaien guztian; arau horien berrikuspena hasiera batean eta behin-behinekoan onartua zegoen aipatu legezko testua indarrean sartu aurretik.

Era berean, eta estuki hirigintzako ez den beste ikuspegi batetik, besteak beste jarraian aipatzen diren xedapenak nabarmendu behar dira:

- 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskal Kultur Ondareari buruzkoa.
- 16/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko natura babesten duena.
- 3/1998 Legea, otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duena.
- 6/94 Foru Araua, uztailaren 8koa, Gipuzkoako Mendiei buruzkoa.
- EAEko Errepideen Plan Orokorra.
- 17/94 Foru Araua, azaroaren 25ekoa, Gipuzkoako errepide eta bideei buruzkoa.
- Uren Legea (01/01 Errege Dekretua, uztailaren 20koa).
- 22/88 Kosta Legea, uztailaren 28koa.
- Abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzkoa, 2000ko abenduaren 26koa.

Bestalde, eta Eusko Legebiltzarraren maiatzaren 31ko 4/1990 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzkoa, garatuz, Hiri Antolaketako Arau hauen legezko erregimenean eragiten duten antolamenduko beste tresna batzuk gauzatu eta onartu dira. Zehazki, honakoak ditugu hizpide:

- Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauak, 1997ko otsailaren 11ko Dekretuaren bidez onartuak,
- Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak –Kantauri aldeko isurialdean– Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartuak,
- Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektoriala, 2001eko otsailaren 27ko Dekretuaren bidez onartuak,
- Euskal Autonomia Erkidegoko Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala, Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratua, 2002ko ekainaren 5ean,
- Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala, uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez onartua (EHAAko 222. zka., azaroaren 19koa),
- Deba Beheko Lurralde Plan Partziala, beste tresna batzuekin alderatuz lerrun handiagokoa izategatik nabarmendu beharrekoa, apirilaren 12ko 86/2005 Dekretuak behin betiko onartu zuena (EHAAko 105. zka., ekainaren 6koa).

## 2. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU EREDUAREN AZALPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

### 2.1. LURRALDEAREN ANTOLAMENDU EREDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

Debako udalerriaren azalera oso ofiziala 5.029,1575 ha-koa da. Herriaren topografia hain gorabeheratsua izaki, hiri erabileretarako %20 baino ez da baliagarria (1.000 ha inguru, %20tik beherako malda dutenak). Beraz, funtsezkoa da erabilerak behar bezala banatzea, alderdi baliagarriak gaur egungo eremuaren etorkizuneko garapena ahalik eta gutxien arriskuan jarriko duen egitura baten arabera kalifikatuz. Memoria Justifikatzailean (1 dokumentua) adierazi eta garatu den moduan, antolamenduko testuinguru orokorraren hirigintzako irizpide nagusia **iraunkortasuna** da. Izan ere, lurra ondasun urritzat jotzen delarik, indarraldi berrirako beharrezkoa dena besterik ez da programatuko, eta kokaleku berriak esleitutako eremuek duten harrera ahalmenaren arabera banatuko dira.

- Horrela, Deba eta Itziarko herriguneen inguruko hiritartzea gaur egun ingurumenari begira narriaturik dauden edo osasungaitzak diren nahiz duten erabilerarekiko funtzionalak ez diren alderdiak izanik oraindik orain garatu gabe dauden hiri eremuekiko alderdietara bideratuko da. Ezaugarri horiek dituzte Debako 6 Zonan (garai bateko hilerria) eta 22 Zonan (Osio), eta Itziarko 34 Zonan (Zabaltxo) oraindik garatu gabe dauden eremuak.
- Indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauei dagokienez, lurraldean erabilerak banatzeko eskema orokorra errespetatzen da, zenbait planteamendu zuzentzaile txertatuz. Horrenbestez, proposatutako ereduak Debako 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 eta 19 zein Itziarko 30, 31, 32, 33 eta 34 zonen aurreko kalifikazioa, egoitzakoa alegia, mantentzen du, eta baita landa eremuena ere. Izan ere, aipatu ereduak dentsitate altuko irizpideak sustatzeko beharra du Debako hirigunearen eta Hartzabalen inguruko hirigintza garapenetan, dentsitate ertainekoak Itziarko garapenean eta dentsitate baxukoak Arriola, Itxaspe, Lastur, Elorriaga eta Endoiako guneeetan. Lurzorua hiritarra denez, Hiri Eraberrikuntzako Plan Berezi bat egingo da (2/2006 Legeko 71. artikulua), eta hark alderdiaren erabilera eta probetxamendu berriak ezarriko ditu. Beraz, 22 (Osio) eta 20 (Hartzabal) zonak aurreikusita zeuden erabileraz gabetu dira, Aurrerapenean zehaztu eta onartutako helburuak lortu ahal izateko.
- Era berean, behin 37, 38, 39 eta Itziarko 40 industrialdeak garatu eta finkatu ondoren, horien kalifikazioak eta probetxamenduak mantendu dira. 20 Zonari (Danobat eta Cromados Arrizabalaga) dagokionez, Debako Udalak egoki iritzi izan dio, Berrikuspen honen baitan, hura beste esparru batzuetara aldatzeari, herriaren

etorkizuneko hirigintza garapena –Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren Aurrerapenean eta Deba Beheko Lurralde Plan Partzialean berean azaldua– argi eta garbi eragozten duelako.

- Gaur egungo bide sarean egingo den esku-hartzeari begira, Debako hegoaldeko saihezbide berriaren trazatua zehaztu da, orientabide moduan bada ere. Trazatua behin betiko zehazte aldera, Foru Aldundiaren Bide Azpiegituretako Departamentuarekin batera lan egin beharko da. Haren diseinua bi baldintza nagusiren pean proposatu da. Alde batetik, dagoen sarearen –A-8 autobidea eta N-634 errepidea– eta Mutriku-Deba arteko GI-638 errepidearen arteko lotune berria. Bestetik, restoparen pareko lotunea, A-8 autobidea liberatzen ari den une batean eginga eta Itxaspeko haranaren gunerik baxuenean dagoena; hor sortzen den malda aipatu saihezbidearen trazatuak xurgatu beharko du.
- Itziarrera doan errepidean ere esku hartuko da, trazatua aldatuz eta luzatuz, eta N-634 errepidearekin eta A-8 autobidearekin lotzeko biribilgune bat ezarriz. Horrek gaur egungo sarbidea hobetzen du, bai herrigunera bai industrialdera.

Era berean, herriguneari bertan garapen berriek bide sarearen trazatua hobetuko dutela aurreikusten da, eta Osioko erreka gainean zubi bat jartzea proposatu da, Debako hiri eremutik igarotzean Elizburu-Agirretxe-Osio bide lokal berriak errepideen sare probintzialarekin (N-634) hobeto lotzeko.

- Bide sareari lotutako beste auzi aipagarri bat lur gainean eta eraikinetan aparkalekuen zuzkidura garrantzitsuak sortzea da. Gutxienez 1,6 leku/etxebizitzako zuzkidurak proposatzen dira 6 HA, 1 S eta 12 HA esparruetan, eta garajea Amillaga, Elizburu eta Osion. Horrez gain, lurpeko aparkalekuak paratzeko aukera proposatzen da 2 SO (Fermin Kalbeton zumardia) eta 5 SO (Ostolaza) esparruetan.
- Hiriguneari antolamendu berria oinarri harturik, herriko alderdietarako irisgarritasuna hobetzen duen oinezkoentzako ibilbide sare bat zehaztu da, Debako hirialdeak eskaintzen dituen paisaia bikainei etekina atera ahal izateko.
- Hiri parke eta berdeguneen arauzko zuzkidura (5 m<sup>2</sup>/biztanle baino gutxiago ez), sistema orokorren egituraketari erreparatuz bermatuko da, zehazki honakoak: 1 SO (Erriberako eta hondartzako pasealekuak), 2 SO (Kalbeton zumardia) eta sortu berriak diren 12 SO (Itziarko santutegiaren babesgunea), eta 24 SO (Santa Katalina aldiriko parkea) horri begira, 2011. urtean 7.617 biztanle izango direla aurreikusi da.

- Komunitatearen ekipamenduari dagokionez, oro har daudenak finkatzen dira, baina berrantolaturik, funtsean honela multzokatuta:
  - o Gizarte etxe berria Kalbetonen (2 SO).
  - o Herriko hilerri berria Istiñan (8 SO).
  - o Futbol zelai berria Hartzabalen (27 SO).
  - o Zaharren egoitza berria (2 SO).
  - o Igerileku estaliak (udalaz gaindikoa: Deba-Mutriku) estuarioan (28 SO).
  
- Merkataritza erabilerari dagokionez, gaur egungo zuzkidura mantenduko da, herrigunetik oso hurbil dauden aldirietako eremuak baliatuz; izan ere, oro har erabilera xehekatu hori ez dago baimenduta programatutako eraikuntza berriaren beheko solairuetan, aparkalekuen arazoa konpontzeko premiagatik.
  
- Hiri Antolaketako Arauak kudeatu eta garatzeko unitateei begira, mugaketa berri bat planteatu da: lurzoru hiritarrean 40 zonatik 21 alderdira murriztu da, eta lurzoru hiritargari berriaren sektore 1 diseinatu da. Aipatu murrizketa jada garatuta dauden eta homogeneoak diren alderdien azterketa xehekatu baten ondorio da, eta zenbakiak zein izendapenak alderdiak garatu diren denbora tartearen arabera ezarri dira.

Era berean, guztira 29 sistema orokor eta 3 landa eremu zehaztu dira, horien kontrol tekniko doiagoa egin ahal izateko.

Alde zaharrerako (8 HA), zehazki, esparru bakar bat definitu da behin betiko, haren mugak birdefinituz eta horrela Birgaitze Integratuko Alderdi Berri bat zedarrizuz. Modu horretara, eta xedatutako dirulaguntzak medio, Debako herrigunearen berezko izaera tradizionala narriatu gabe mantendu ahal izango da, behin Birgaitze Integratuko Plan Berezia –egun izapidetze bidean dagoena, Hasierako Onarpen fasea gaindituta– onartu ondoren.

- Egoitzako lurzoru hiritargarrin, antolamendu esparru zabal samarra planteatu da, lurraldea eta hiritartzearen gauzatzea modu bateratuan bideratzeko. Sektore bakar bat definitzen da, hain zuzen gaur egungo hiri alderdiarekiko jarraituak diren lurzoruetan, Egiako gainetarako hegalean, zehazki Agirretxe eta Amillaga artean eta Itsasbegiren atzean. Esparru horri Elizburu deritzo.

Berrikuspen honek Aurrerapenean xedatutako esparru hori berretsi du, Debako lurzoru hiritargaria etxebizitza babestuen sustatzeko erabiliko baita. Hortaz, 1 Sektorea eta aldameneko 6 HA gehitu dira, iparretik hegora mendi hegalean zeharreko pasealeku berri batez Agirretxe industrialdea eta Santiagoko hondartzara lotuko dituen eremuaren luzeran 240 etxebizitza berri (70 babestuen) garatzeko xedeaz.

- Lurzoru hiritarrezinari dagokionez, oinarrizko hiru kategoria bereizten dira:
- Lurzoru hiritarrezin **babestua**: nekazaritza, basogintza edo abelazkuntzari begira oso baliotsuak izateagatik, bertako natur baliabideak ustiatzeko aukerengatik, paisaiaren, historiaren, kulturaren edo zientziaren ikuspegitik nahiz fauna, flora eta oreka ekologikoa babesteko dituzten balioengatik horrela kalifikatutako lurzoruak; kasu honetan, batik bat honakoak dira: kostaldeko eta errioko labarrak, Santiagoko hondartza, Izarraizko alderdia, Andutz eta Hartzabal-Casa Campoko esparru bat.
- Lurzoru hiritarrezin **arrunta**: hiri garapenetik babestu edo gordetzen den lurzoru, nekazaritza eta abeltzaintzakoez edo horiei lotutakoez beste probetxamendurik izan ez dezakeena.
- **Landa eremuko** lurzoru hiritarrezina: nekazaritza ustiapenari lotu gabeko dentsitate baxuko kokaleku txikiak hartzeko ahalmena duena, beti ere legeak xedatutako baldintzetan.

## **2.2. LURRALDEAREN HIRIGINTZA SAILKAPENA.**

### **2.2.1. SAILKAPENERAKO IRIZPIDE OROKORRAK.**

Sailkapenerako irizpideak 2/2006 Legeko 10 eta 24 bitarteko artikuluetan zehaztutakoak dira: beraz, sailkapen eta zenbaketa hau egingo da:

Lurzoru hiritarra.....	1.283.471 m <sup>2</sup>
Lurzoru hiritargarria.....	25.778 m <sup>2</sup>
Lurzoru hiritarrezina .....	48.982.499 m <sup>2</sup>

Lurzoru hiritarrezina aurreko kapituluaren azken paragrafoan azaldutako erabileretara bideratuko da, Lurraldearen Egitura Organikoko Elementu gisa zehaztutako kasuetan izan ezik.

## 2.2.2. LURZORU HIRITARRAREN MUGAKETA.

Irizpide nagusia Euskal Autonomia Erkidegoko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legeko 11. artikuluari jarraiki definitutako gaur egungo Hiri Antolaketako Arauetan oinarritzea izan da, erreferentzia gisa herriko bi kokagune nagusien inguruan, Deba eta Itziarko hiri alderdietan, mugatutako esparru osoa hartuz, honako zehaztapen hauekin:

Mugaketa aldatu eta pixka bat handitu da –beti ere ertzetan–, antolamendu irizpideengatik eta bide sarean eta espaloietan Irisgarritasun Legea betetzearren, honako gune hauetan:

- 6 HA (lehen 6 zona). Amillaga.
- 12 HA (lehen 22 zona). Osio.
- 19 HA (lehen 40 zona). Itziarko gaina.
- 12 SO (lehen 30 zona). Itziarko santutegiaren babesgunea.

### 2.2.2.1. HIRITARTZEAK LURZORU HIRITAR FINKATUA EDO EZ FINKATUA DEFINITZEA.

**Hiritartzeak finkatu gabeko lurzoru hiritar** gisa hartzen dira Debako Hiri Antolaketako Arauetan hirigintza alderdi ezberdinetan Gauzatze Unitate gisa xedatutako lurzoru guztiak, zehazki honakoak:

#### PLANA

#### KUDEAKETA

#### Hirigintza Alderdia

#### Gauzatze Unitateak.

3 HA. Hondartzako zabalgunea.	03.1 GU.
4 HA. Aldazabal Murgi	4.1 GU, 4.2 GU
6 HA. Amillaga	6.1 GU
9 HA. Lojendio	9.1 GU
12 HA. Osio	12.1 GU
13 HA. Hartzabal	13.1 GU, 13.2 GU.
15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi	15.1 GU, 15.2 GU, 15.3 GU, 15.4 GU.
17 HA. Zabaltxo.	17.1 GU.
21 HA. Lastur.	21.1 GU.

Gauzatze Unitate gisa egituratu ez diren gainerako lurzoru hiritarrak **lurzoru hiritar finkatu** gisa definitu dira, antolamendua finkatua dagoenean eta hiritartze zein lagapenik ez dagoenean. Hirigintza garapenaren ondoriozko edozein Gauzatze Unitate hiritartzeak finkatu gabeko lurzoru hiritar gisa ezarriko da.



### 2.2.3. LURZORU HIRITARGARRIAREN MUGAKETA.

Lurzoru mota honen baitan sartu dira hiri garapenerako behar adina baldintza betetzen dituztelarik aurreikusitako hazkundea hartzeko egokitzat jo diren gainerako lursailak.

Sektore barruko lurzoru hiritargari gisa sailkatu ahal izateko, lurzoru sektore bakarrean barne hartu da:

Egoitzako 1 Sektorea: Elizburu.

Hiritargari den lurzoru handitu da:

1 sektore berria, lehen hiritarrezina.

Ezarritako lurralde ereduaren testuinguruan, eta Debako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honen izpirituarekin bat, sektore barruan barne hartu gabeko lurzoru hiritargaririk ez da aurreikusi, beharrezkoa eta egokia ez delakoan.

### 2.2.4. LURZORU HIRITARREZINAREN MUGAKETA.

Lurzoru hiritarrak edo hiritargariak hartu gabeko lurzoru hiritarrezin gisa sailkatuko da.

Lurzoru mota hau jarraian doazen kategorietan bereizten da, Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauetako 6.1 kapituluaren arabera eta Deba Beheko Lurralde Plan Partzialarekin koordinatuta:

- |           |  |
|-----------|--|
| 1. LHBB.  | Lurzoru hiritarrezina: Babes berezia.                                |
| 2. LHIH.  | Lurzoru hiritarrezina: Ingurumenaren hobekuntza.                     |
| 3. LHML.  | Lurzoru hiritarrezina: Mendiko larreak.                              |
| 4. LHLGU. | Lurzoru hiritarrezina: Lur gaineko urak.                             |
| 5. LHB.   | Lurzoru hiritarrezina: Basogintza.                                   |
| 6. LHNAL. | Lurzoru hiritarrezina: Nekazaritza eta abelazkuntza eta landazabala. |

## 2.3. HIRIGINTZA GARAPENAREN EGITURA OROKORRA. KALIFIKAZIO OROKORRA.

### 2.3.1. KALIFIKAZIO OROKORRAREN SISTEMATIZAZIOA.

Xedapenak ahalik eta gehien doitze aldera, eta Euskal Autonomia Erkidegoko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legeko 50. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitakoari jarraiki, berrikuspeneko dokumentu honek honela sailkatzen ditu elementu egituratzaileak:

- a) Zonak: "erabilera orokorretarako" lurrak.
- b) Sistema orokorrak: oinarritzko azpiegitura erabileretarako lurrak, biztanleria osoaren zerbitzura.

Beraz, kalifikazio orokorreko erregimena honela eraturik geratuko da:

#### EGOITZA ZONA.

Alde zaharrak.  
Zabalgunea. Egoitzako intentsiboa.  
Dentsitate ertain/baxuko egoitzakoa.

#### INDUSTRI ZONA.

Industrial komuna.

#### HIRUGARREN MAILAKO ZONA.

Zerbitzuak. Administrazio eta merkataritza erabilerak.

#### LANDA ZONA.

Babes bereziko landa zona.  
Babes bereziko landa zona. Babestu beharreko alderdiak.  
Babes bereziko landa zona. Hobetu edota leheneratu beharreko alderdiak.  
Ingurumenaren hobekuntzarako landa zona.  
Mendiko larreen landa zona.  
Lur gaineko uren babeserako landa zona.  
Basoko landa zona.  
Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko zona.  
Landa eremuen zona.

#### KOMUNITATEKO EKIPAMENDUAREN SISTEMA OROKORRA.

Irakaskuntza ekipamendua.  
Kirol ekipamendua.  
Erljio arloko ekipamendua.  
Ekipamendu administratibo eta instituzional publikoa.  
Sorospen eta osasun ekipamendua.  
Ekipamendu soziokulturala eta gizarte aisialdikoa.  
Zerbitzu publikoen ekipamendua.  
Ekipamendu zehaztugabea.

#### ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.

Hiri parkeak eta berdeguneak.  
1 SO. Erriberako eta hondartzako pasealekuak.  
2 SO. Fermin Kalbeton zumardia.  
12 SO. Berdegunea. Itziariko santutegiaren babesgunea.  
Hondartzak 27 SO. Debako hondartza.  
Aldiriko parkea. 24 SO. Santa Katalina.  
Aisialdirako eskualde alderdia. Arronamendiko sakana.  
Aisialdirako eskualde alderdia. Aitzuriko punta-Mendata-Sakoneta.

**KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA.**

- 7 SO. Kirol portua.
- 14 SO. Trenbide sarea.
- 15 SO. A-8 autobidea.
- 16 SO. N-634 errepidea.
- 17 SO. GI-3291 eskualdeko errepidea.
- 18 SO. GI-3295 eskualdeko errepidea.
- 19 SO. GI-3210 eskualdeko errepidea.
- 20 SO. GI-3292 eskualdeko errepidea.
- 21 SO. GI-638 eskualdeko errepidea.
- 22 SO. GI-3293 eskualdeko errepidea.
- 23 SO. GI-3294 eskualdeko errepidea.
- 29 SO. Itziarko mendebaldeko saihesbidea.
- Errepide lokalen sarea.
- Hiribideen sare nagusia.
- Landabideen sarea.
- Bidegorri sarea. Bizikleta bideak.
- Oinezkoentzako ibilbideak.

**ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.**

- Saneamendu sare orokorra (hondakin uren araztegia)
- Hornidura sare orokorra (deposituak).
- Argindarra hornitzeko sare orokorra (azpiestazioak).
- Hiri telefoniako sarea (zentral telefonikoa).
- Gasa garraiatzeko sarea (erregulazio eta neurketarako estazioa).
- Garbigunea.

**2.3.2. ZONAK (ERABILERA OROKORRAK).****2.3.2.1. EGOITZA ZONAK ETA ERABILERAK.**

Honakoak xedatzen dira, garapen historikoa, unitate morfologikoak, tipologia eta finkapen mailak aintzat hartuta:

Alde zaharra            Deban 26.390 m<sup>2</sup> inguruko azalera du, eta Itziarren 11.557 m<sup>2</sup> ingurukoa. Komenigarria iritzi zaio bi alde zaharren mugak unitate funtzional bereizi gisa eratzeari, horiek modu xehekatuagoan, Birgaitze Integratuko Alderdi bezala, tratatze aldera. Hurrenez hurren 8 HA eta 14 HA gisa eratu dira, Birgaitze Plan Berezien bidez; biak ere izapidetze bidean daude, hasierako onarpeneko fasea gainditu ondoren.

Zabalguneak Gainerako hiri bilbeak honako unitate morfologikoetan bereizita eratu dira:

- 1 HA. Pertegaz. \*
- 2 HA. Miramar.
- 3 HA. Hondartzako zabalgunea. \*
- 4 HA. Aldazabal Murgi.\*
- 5 HA. Itsasbegi.
- 6 HA. Amillaga.
- 7 HA. Zumardiaren aurrealdea.
- 9 HA. Lojendio.
- 10 HA. Maxpe.
- 11 HA. Agirretxe-Astillero.
- 12 HA. Osio.
- 13 HA. Hartzabal.
- 15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi. \*
- 16 HA. Pilotalekuaren aurrealdea.
- 17 HA. Zabaltxo.\*\*
- 21 HA. Lastur \*\*.

Alde zaharra eta zabalgune guztiak, lorategi hiriak\* eta Itziar-Lasturko unitateak izan ezik, egoitza intentsiboko zonatzat hartuko dira.

Landa eremuak.

Landa ingurunean, ohikoak diren esparruak eratu dira, eta horiek lurzoru hiritarrezin gisa sailkatuta daude.

- 1 LE. Arriola.
- 2 LE. Itxaspe.
- 3 LE. Elorriaga.

Egoitza erabilerari dagokionez, lana eremuak dentsitate baxukotzat hartzen dira.

Aurreikusitako etxebizitzak datu orokorrak eta dokumentu justifikatzailean zehaztutako premia teorikoa alderatzean, aintzat hartu behar dira, besteak beste, honako alderdi hauek:

1. Hein handi batean finkatua dagoen hiri alderdi bat asetasun puntura heltzean duen etxebizitzak hartzeko gehieneko ahalmena ezin da haren benetako ahalmen gisa hartu arauen indarraldia hain laburra denean (zortzi urte); izan ere, aurreikusitako jarduketa asko eta askotan birmoldaketa prozesu konplexuak garatu behar direnez, horietan kudeaketa arazo nabarmenak sor litezke.

Horixe bera gertatu da, aurreko Hiri Antolaketako Arauetan, garai bateko 6 zonan (oraingo 6 HA) eta 22 zonan (12 HA) batez ere: orain arte ezin garatu izan dira, eta orain badirudi hirigintza mailan garatzeko moduan direla, ezarritako lurralde ereduaren baitan.

Lurzoru hiritargarriarekin batera (1 sektorea, Elizburu), 6 HA eta 12 HA udal intereseko esparruak dira, etxebizitza babestu eta tasatuak garatzeko gordeak. Hiri eraberritzeko lanak egingo dira bertan, eta 574 etxebizitza berri aurreikusi dira, horietatik 173 babestuak. Nolanahi ere, posible da oso prozesua horrela ez garatzea, aurreikusitako jarduketetako batzuk kudeatzeko zailtasun nabarmenak daudelako eta eraisketa edota jarduera ekonomikoen lekualdatze ugari gauzatu behar direlako.

2. Halaber, jabetza egitura konplexua duen lurzoru hiritarreko alderdi batean, zaila da lurzati eraikigarriak behar bezalako arintasunez merkaturatzea, eta horrenbestez baliteke kudeaketa arunt baterako aurreikusitako %60ko soberakina kasu honetan nahikoa ez izatea.

3. Beraz, litekeena da oso Hiri Antolaketako Arauen indarraldia amaitu aurretik 1 sektorearen –Elizburu– Alorreko Plana egin eta onartu behar izatea. Hala ere, garbi ikusten da beste jarduketa batzuk, esaterako 13 HA. “Hartzabal” alderdikoa, atzeratzeko premia, dagoen hiri bilbea eraldatuz eta hura herriaren barrualdera zabalduz Debako hiri alderdia garatu bitartean, harik eta han ezarritako enpresen lekualdaketen auzia argitzen den arte.

## EGOITZA ERABILEREN TAULA OROKORRA.

UNITATE MORFOLOGIKOA	AZALERA:	ETXEBIZITZAK.			DENTSITATE gehikuntza
		Ha	Eraispenak.	Berriak	
<b>EGOITZA-GUNE INTENTSIBOAK</b>					
2 HA. Miramar.	0,4131	---	---	---	----
5 HA. Itsasbegi.	0,6988	---	---	---	----
6 HA. Amillaga.	2,2531	3	130	127	57
7 HA. Zumardiaren aurrealdea.	0,8770	---	---	---	-----
8 HA. Debako Herrigune Historikoa.	2,6390	---	---	---	BPBaren arabera
9 HA. Lojendio.	0,6438	---	---	---	BEPBaren arabera
10 HA. Maxpe.	0,8335	---	---	---	---
11 HA. Agirretxe.	4,5074	---	---	---	---
12 HA. Osio.	3,7057	18	310	292	----
13 HA. Hartzabal.	1,6414	0	88	88	75
14 HA. Itziarko Herrigune Historikoa.	1,3004	---	----	---	54
16 HA. Pilotalekuaren aurrealdea.	0,5594	---	----	---	BPBren arabera
17 HA. Zabaltxo.	2,5029	----	57	57	BEPBren arabera <sup>1</sup>
<b>EGOITZA-GUNE INTENTSIBOAK</b>	<b>22,5767</b>	<b>21</b>	<b>585</b>	<b>564</b>	<b>25</b>
<b>GUZTIRA</b>					
<b>INTENTSITATE ERTAIN/BAXUKO EGOITZA-GUNEAK</b>					
1 HA. Pertegaz.	1,3171	---	----	----	----
3 HA. Hondartzako zabalgunea.	2,0683	---	4	4	1
4 HA. Aldazabal Murgi.	1,6807	13	30	17	10
15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi	4,7366	----	19	19	3,57
21 HA. Lastur.	1,1138	----	8	8	7,18
<b>INTENTSITATE BAXUKO EGOITZA-GUNEAK GUZTIRA</b>	<b>11,0044</b>	<b>13</b>	<b>57</b>	<b>44</b>	<b>4</b>
<b>HIRITARGARRIA</b>					
Elizburu	2,5778	----	134	134	52
<b>HIRITARGARRIA GUZTIRA.</b>	<b>2,5778</b>	<b>---</b>	<b>134</b>	<b>134</b>	<b>52</b>
<b>DEBAKO EGOITZA-GUNEAK GUZTIRA</b>	<b>36,1589</b>	<b>34</b>	<b>776</b>	<b>742</b>	<b>20</b>

Beraz, aurreikusitako etxebizitzak (776) eta eraitsi beharrekoak (34) kontuan hartuta, guztira 742 etxebizitza berri egongo dira. Horrenbestez, herriaren egoitza garapena Deba Beheko Lurralde Plan Partzialaren (16 urte) gehieneko kopuruen arabera da, Osio-Hartzabal edo Elizburu-Egia alderdiak Lurralde Plan Partzialaren bigarren hamarkadarako, alegia Debako Hiri Antolaketako Arauen hurrengo berrikuspenerako, utziz.

Etxebizitzen guztizko kopuru hori Debarako egokitzat jotzen diren etxebizitza babestuetarako estandarrei egokitu beharko zaie, nahiz eta herriak, duen biztanleriagatik, Eusko Legebiltzarraren ekainaren 30eko 17/1994 Legean<sup>2</sup> aurreikusitako estandarrei nahitaez lotu beharrik ez duen. Estandarrak Memoria honetako 2.5 eta 2.6 kapituluetan azaldutakoak dira, eta horietan Hartzabal alderdia bazter uzten da haren bideragarritasun ekonomikoa, aurrez ere han kokatutako enpresen lekualdaketak eragotzia, dela medio.

<sup>1</sup> BPBaren erreferentziak 2/2006 Legearen 71. artikuluko Barne Eraberrikuntzako Plan Berezi gisa ulertu behar dira.

<sup>2</sup> 2/2006 Legeko 16. artikulua arabera, planeamenduak egokitzat jotzen dituen adina lursail kalifika ditzake etxebizitza babestuak eraikitzeko. Nolanahi ere, 2/2006 Lege berri honetan aurreikusitako etxebizitza babesturako estandarrak ez dira Hiri Antolaketako Arau hauetan aplikagarri, haren Laugarren Xedapen Iragankorrari jarraiki, aintzak harturik aipatu dokumentuak hasierako onarpena bazuela legea indarrean sartu zenean.

## 2.3.2.2. INDUSTRI ZONAK ETA ERABILERAK.

Honakoak xedatu dira:

Lurzoru hiritarra.

18 HA. Itziarko industrialdea.....	720.190 m <sup>2</sup>
19 HA. Merkataritza gunea. Errepideko zerbitzuak.	37.462 m <sup>2</sup>
20 HA. Industria. Automobila. Autobidea.....	32.760 m <sup>2</sup>

Industriarako lurzoru hiritarraren guztizkoa.....790.412 m<sup>2</sup>

Lurzoru hiritargarria:

Berrikuspenean ez da industri lurzoru berririk aurreikusten. Udalekoa ahituz gero, industri lurzoru Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa medio areagotuko da.

Industrigune berrietarako balizko eskaintza honakoa da:

	ILE	Solairu eraikigarria
18 HA. Itziarko industrialdea.....	161.543 m <sup>2</sup> *	323.086 m <sup>2</sup>
19 HA. Merkataritza gunea. Errepideko zerbitzuak..	2.589 m <sup>2</sup> *	5.000 m <sup>2</sup> *
20 HA. Industria. Automobila. Autobidea.....	4.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Guztizkoa .....	168.132 m <sup>2</sup>	333.086 m <sup>2</sup>

\*.18 Q y 18PR lurzatiak ekipamenduari dagokionez ez dira zenbatzen.

\*\* Dauden jarduerak zabaltzeko aukerak

Aurrekoaren arabera, udalerrian dagoen industri lurzoruaren eskaintza 168.132 m<sup>2</sup>-koa da, Industri Lurzati Eraikigarrietan bildua. Azalera horri nahikoa iritzi zaio enpresak lekualdatzeko premiei erantzuteko, kontuan hartuta Arroabeko industrialdetik –nabarmen udalaz gaindikoa dena– gertu dagoela eta biak garai bertsuan garatuko direla.

Hortaz, aipatu esparruetan barne hartutako industri lurzoruaz herriaren barruan sortutako lurzoru mota horren premia aseko litzateke arau hauen indarraldirako. Izan ere, oraindik lurzoru hiritarrean egonik zabalgunen berrien garapenarekin bateraezinak direlako beren egungo kokapenetik kendu behar diren industriak –lehengo 20 Hartzabal zona kasu– diseinatutako industri erabilera unitateak bezalako aldirietako eremu egokiagoetan jarri beharko dira. Gauza bera pentsatu da 70eko urteetan lurzoru hiritarrezinean ezarri ziren beste industri edo merkataritza jardueri begira ere. Horiek Erabileren Erregimen Orokorrean jasoko dira basogintza eta nekazaritza eta abelazkuntza ustiapeneko erabilera nagusi gisa, hau da, lehen sektorean, lehen transformazioko jardueretan edo lehen transformazioa izan dezaketen jardueretan.

### 2.3.2.3. LANDA ZONAK ETA ERABILERAK.

Landa ingurunea hiritartzeko prozesua kontrolatzeko eta arrazoi ezberdinak medio esparru horretan ezarri nahi diren erabilera "ez landakoak" ezartzeko, aipatu ingurunean esku-hartzeko orduan dokumentu honen irizpide nagusiak iraunkortasuna eta Lurraldearen Antolamendurako Zuzentzauei egokitu beharra dira, nekazaritza eta abelazkuntzako nahiz basogintzako produkzioari buruzko alderdietan sakondu gabe, hori tresna espezializatu baten (Lurralde Plan Sektoriala) eskumenekoa delako eta aipatu jarduera Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuak arautzen duelako.

Ingurune fisikoari dagokionez, Lurraldearen Antolamendurako Zuzentzauei arabera lurzoruko hiritarrezinaren antolamendu eta erabilera "ezinbestekoa da eremu hori aisialdirako elementu baliotsu gisa erabiltzen duten herritarren bizi kalitatea hobetzeko, oro har aisialdi eta atsedenerako gero eta denbora gehiago duen gizarte batean".

Adierazten denez, "ingurune fisikoa ez da biztanleria eta jarduera ekonomikoak hartzen eta egituratzen dituen euskarri soil gisa ulertzen, baizik eta euskal identitatea moldatzen eta osatzen duen kulturaren beraren beste osagai bat bezala. Ingurune fisiko baten antolamendu egokiak herri bateko biztanleen irudian eta izaeran eragina du".

Ikuspegi orokor horrekin bat etorruta, antolamendurako irizpide eta helburu orokortzat jotzen dira Lurraldearen Antolamendurako Zuzentzauei proposatzen dituzten hauek:

- Lurraldeko gune bakoitzean haren balio ekologikoak, paisaiarenak, produktiboak eta zientifiko-kulturalak bermatzea.
- Beren harrera ahalmenarekin bateraezinak diren jarduerak garatzeagatik narriaturik dauden natur inguruneko elementu eta prozesuak hobetu, lehenera ekarri eta birgaitzea.
- Bazter utzita dauden edo behar adinako etekina atera ez zaien natur baliabideei behar bezalako balioa emateko jarduketara ildoak ezartzea.
- Landa ingurunearen garapena sustatzea natur baliabideak behar bezala antolatuz, baliabide horien probetxamendua modu iraunkorrean kudeatuz, prozesuan esku hartzen duten eragile ezberdinen partaidetzaz eta haiekin bat arituz, eta baliabideek aisia eta atsedenerako eskaintzen dituzten aukerak baliatuz.
- Lurraldearen ingurumen egoerari buruzko informazio sistemak paratzea, horrela abian diren ingurumena babesteko ekimenak zuzendu, areagotu edo aldatu ahal izateko.

Irizpide eta helburu hauek eratzen duten testuinguru horretan berean, bereziki garrantzitsutzat hartzen da lurzatiaren multzokatzeari bultzatzea, etorkizunean nekazaritza eta abelazkuntzako nahiz basogintzako jarduerari produktiboen bideragarritasuna bermatze aldera.



Gaurko jabetza egitura dela eta lurrek duten balioagatik, eta gehiegizko zatikatzea saihestearren, beharrezkoa irizten zaio bananketak modu eraginkorrean kontrolatzeko neurri egokiak hartzeari, ustiategi bat ekonomikoki bideragarria izateko beharrezkoa den tamainarik ez duten jabetza berriak sor daitezen eragozteko. Lurzorua jabetza egituraren balio horri buruz, Aurrerapenean (Irizpide eta Helburu Orokorren Dokumentuko 51. orrialdea) honakoa nabarmentzen da Debako prozesu historikoari buruz: *“Garapena orekatua izan zen, jabetza maiorazkoek atxikia zegoelarik luraren gehiegizko zatikatzea saihestu baitzen”*.

Araudi hori “ustiapenerako gutxieneko unitatea” kontzeptuan oinarrituko da, hau da, zona bakoitzak dituen bananketa aukerak finkatuko dira, eta baita erabilera baimenduetakoren bat ezartzeko eraikuntza eskubideak lortze aldera beharrezkoa den gutxieneko lurzoru kopurua ere (ikus Hirigintza Araudiko 3.7 kapitulua, 3.7.1 atala, 122. artikulua eta hurrengoak).

### 2.3.2.3.1. Zonakatzea.

Xedatutako irizpide eta helburu orokorrekin bat etorritik, eta horiek modu eraginkorragoan lortzearen, lurzoru hiritarrezina zonetan banatu da, Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauetan proposatutako antolamendu kategoriei lotuz. Zonak, zeinen mugaketa 4.9 planoaren dokumentazio grafikoan jaso baita, honako hauek dira:

1- Babes berezikoak:	560,8085 ha.
2- Ingurumena hobetzekoak:	22,9897 ha.
3- Mendiko larreak:	2.705,2355 ha.
4- Lur gaineko uren babeserako zonak:	1.603,4917 ha.
5- Basoak:	532,1233 ha.
6- Nekazaritza eta abelazkuntzakoak eta landazabalekoak:	1.656,1985 ha.
7- Landa eremuak:	5,0092 ha.
LURZORU HIRITARREZINA GUZTIRA	<u>7.085,8564 ha.</u>

### 2.3.2.3.2. Zona bakoitzaren gaur egungo erabilerak eta proposatutakoak.

Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauetan ingurune fisikoa antolatzeko matrizean ezarritakoak dira:

Zonakatze horretaz gain, garrantzi berezia duten alderdiak gehitu dira dokumentuan, alegia babestu eta hobetu edota lehengoratu beharrekoak.

Zona bakoitzaren definizioa eta erabilerak:

## 1. 1- Babes bereziko zonak

### 1.1. Definizioa.

Ongi kontserbatutako baso autoktonoak, errio eta estuarioak, egoera onean dauden ibai ekosistemak, hondartzak, barrualdeko hezeguneak, itsaslabarrak, kulmo eremuak edo landaredi berezikoak eta, oro har, ekologiaren, kulturaren, paisaiaren edo alderdi horien guztien ikuspegitik baliotsuak diren elementu guztiak. Bi alderdi berezi dira: babestu beharreko alderdiak eta hobetu edota lehengoratu beharreko alderdiak.

Kategoria horretan sartuko dira honako alderdi hauek:

- Funtsezko prozesu ekologikoak –lurzoruen babesa, akuiferoen elikadura eta abar– mantentzeko garrantzitsuak direnak.
- Desagertzeko arriskuan egonda edo, nazioarteko hitzarmenak edo berariazko xedapenak medio, babes berezia behar dutelarik, kontserbazio egoera onean dauden habitat naturalak barne hartzen dituztenak.
- Mehatxupeko espezie gisa katalogatutako animalia edo landareen populazioak, elementu endemikoen kontzentrazio altuak edo, nazioarteko hitzarmenak edo berariazko xedapenak medio, babes berezia behar duten espezieak barne hartzen dituztenak.
- Landa paisaia edo paraje malkartsu harmoniatsuak, edertasun edo kultur balio handikoak –aztarnategi paleontologikoak, mineralak eta abar– barne hartzen dituztenak.
- Bakanak edo bitxiak direlako edo interes zientifiko berezia dutelako nabarmentzen diren natur elementuak barne hartzen dituztenak.

Babes bereziko alderdien zerrenda honen osagarri, eta Lurraldearen Antolamendurako Legearen 6. artikuluko 3. paragrafoan ezarritakoa betez, 21. kapituluko 3. eranskina gehitzen da: "Natur Intereseko Alderdi eta Eremuen Zerrenda Irekia". Gune horiek aintzat hartu beharko dira lurralde, sektore eta udal planeamenduan, beren balio ekologiko, kultural eta ekonomikoak babestearren. Eranskin horretan aipatutako guneak babes bereziko kategoria izango dute soilik dagozkion Lurralde Plan Partzialek edo udal planeamenduak hala xedatzen dutenean.

### 1.2. Irizpide nagusia.

Alderdi hauetan, aplikatu beharreko erabilera irizpidea esku-hartze antropikoa mugatzea da, aurreko egoerari eutsiz. Zona horiek probetxamenduren bat badute, hura modu iraunkorrean bultzako da, erabilitako baliabidearen berriztapena bermatuz. Lurraldearen ikuspegitik eta lurzoru erabileren esleipenaren ikuspegitik zuzentarau hauek eta ondoriozko lurralde planeamenduak ematen duten babesaz landa, zonak, administrazio eskudunak hala proposatuta, ekainaren 30eko 16/1994 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko natura babesten duena, xedatzen dituen berariazko babes figuretako baten sartu ahal izango dira.

### 1.3. Jarduera bultzatuak.

Soil-soilik ekosistema babestu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira, egoera onean dauden natur esparruak direlako eta, gainera, erakunde publikoen kontrolpean daudelako.

### 1.4. Erabilera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira, garapeneko planeamenduaren bidez erregularizatuak izan ondoren, aisia estentsiboa, abelazkuntza, baso erabilera, airetiko lineak, lurpeko lineak, linea bidezkoak ez diren B motako zerbitzu teknikoak instalazioak eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak.

### 1.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, zuzentarau honetan definitzen diren moduan, aisia intentsiboa, nekazaritza, negutegiak, nekazaritzako industri jarduerak, erauzketa lanak, garraio bideak, linea bidezkoak ez diren A motako zerbitzu teknikoak instalazioak, hondakindegia eta zabortegeak eta eraikuntzako erabilera guztiak, erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

### 1.6. Alderdien bereizketa.

Babes bereziko landa zona osoa, garrantzi bereziko alderdia den heinean, bi alderdi motatan banaturik dago: babestu beharreko alderdiak eta hobetu edota lehengoratu beharrekoak. Babestu beharreko alderdien baitan lau multzo daude: Natur Intereseko Alderdiak, Interes Zientifiko eta Kulturalako Alderdiak, Interes Hidrologikoko Alderdiak eta Kostaldea, eta Nekazaritza Intereseko Alderdiak. Hobetu edota lehengoratu beharreko alderdietan, berriz, honakoak bereizten dira: eremu orografiko berezietan kokatutako zuhaitzi naturalak, eta erabiltzeari utzitako meatze, harrobi eta zabortegeak.

## NATUR INTERESEKO ALDERDIAK.

### 1.6.1.1. Natur eremu babestuen edo interes babestuko lekuen mugaketa.

Izarraitz alderdia definitu da. Alderdi hori eskualde biogeografiko atlantikoko Batasunaren Intereseko Lekuen (BIL) zerrendan dago (BIL. Es 2120003), Europar Erkidegoen Batzordearen erabakiz onartua, Kontseiluaren 2004ko abenduaren 7ko 92/43/EEE Artez tarauarekin bat etorritik. Hiri Antolaketako Arau hauetan, honela definitzen da: 1 LHBB. Izarraitz.

### 1.6.1.2. Natur intereseko alderdien eta paisaia aldetik interesa duten beste gunek mugaketa.

Honakoak zehaztu dira:

- Zumaia-Debako itsaslabarrak eta marearteko zabalgunea (Sakoneta-Mendata) Esparruaren mugatzat hartu dira, marranteko zabalguneez, itsaslabarrez eta iparraldeko hondartzaz gain, bideen trazatua, errekek, trenbidea eta kota topografikoak muga fisiko zehatz eta erreal modura. Zumaia-Debara, Urola eta Deba ibaien bokaleen arteko alderdia BIOTOPO izendatzeko izapidea sustatu eta abian jarri denez, mugak honakoak dira: Bilabier baserrirako bidetik Elorriagako gunera, Errotaberri, Uzkinga eta Itxaspe baserriak albo utzita Iribearko eta San Juan Erreka arroak barne hartuz; mendebaldeko muga bezala, N-634 errepidea, Debako hondartzarekin bat egiten duen arte. Guztira 5.558.883 m<sup>2</sup>-ko azalera zenbatetsi da. Biotopoaren izapidea eta mugaketa amaitzean, zuzenean Natur Ereku Babestua izango da.
- Elorriagako parkea eta itsaslabarraren inguruko eremua.
- Andutz .
- Arronamendiko sakana.

## INTERES ZIENTIFIKO ETA KULTURALEKO ALDERDIAK.

### 1.6.1.3. Interes geologiko eta geomorfologikoko alderdiak.

Konfigurazio geomorfologiko bitxi eta bereziak dituzten landa zonak. Oro har, itsaslabarretako harrizko egiturak, sistema karstikoak eta hondarreko beste egitura batzuk dira.

Nabarmentzekoak dira Sakoneta-Mendatako itsaslabarrak eta marearteko zabalgunea, eta Larragibeleko zona Itxaspe auzoan.

### 1.6.1.4. Historiaurreko aztarnategi arkeologikoak.

Monumentu megalitikoak edo interes arkeologiko edota artistikodunak nahiz Debako udalerritik igarotzen den Santiago Bideari atxikitako landa eremuak; aipatu bidea Eusko Jaurlaritzaren urtarilaren 25eko 14/2000 Dekretuan edo haren aldaketetan zehaztua dago.

Izarraizko estazio megalitikoak nabarmentzen da.

#### 1.6.1.5. Kobazuloak.

Konfigurazio geomorfologiko bitxi eta bereziak dituzten landa zonak eta interes arkeologiko edota artistikoa duten zulguneekiko sistema karstikoak, nagusiki Ekain, Ermitia, Urteaga eta Praileaitz I kobazuloak. Horientzat, erabateko babeseko eremu bat bermatu behar da, non eragotzita egongo baita dauden nekazaritza eta basogintzako probetxamendu moduek eragindako paisaia eraldatzea; beraz, bertan ezingo da inolako eraikin berririk jaso.

#### INTERES HIDROLOGIKOKO ALDERDIAK ETA KOSTALDEA.

#### 1.6.1.6. Lur gaineko uren babesa.

Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean xedatutakoaren arabera.

#### 1.6.1.7. Kostaldea eta padurak.

Itsasoak eta Kosta Legean zehaztutako 6 eta 100 metro bitarteko zerrendek (araudiaren ondorioetarako 200 metrora zabaldua) eratutako landa zonak. Guneak ez daude zehazki mugaturik, eta beraz muga horiek itsaslabarretako ageriko loraketen eta Hartzabalgo paduren arabekoak izango dira.

#### 1.6.1.8. Lurpeko urak. Akuiferoen babesa.

Izarraitz-Arno-Andutz esparruko mendigune karstikoko akuiferoa.

#### 1. Definizioa.

Lurpeko akuiferoak elikatzen diren alderdia da; baliabide horiek kutsadurarekiko oso urrakorrak dira, EAEko "Akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasunaren mapa"-ren irizpideen arabera.

#### 2. Irizpide orokorra.

Lurzorura gai kutsagarriak igor ditzaketan jardueren ezarpena saihestea; ezinbestean horrelako jardueraren bat ezarri beharra dagoenean, lurpeko urentzat kaltegarriak ez direla bermatu behar da.

#### 3. Jarduera onargarriak.

Zona hauetan garatzeko modukoak diren eta lurpeko urarentzat arriskugarriak gerta daitezkeen jardueretarako, garapeneko planeamenduak alderdi urrakorrak mugatuko ditu eta beharrezko xedapenak ezarriko, eragile honetarako irizpide orokorrari jarraiki.

## NEKAZARITZA INTERESEKO ALDERDIAK.

### 1.6.1.9. Nekazaritza intereseko alderdiak.

Ahalmen agrologiko handiagoa dutelarik nekazaritza eta abeltzaintzako jarduera emankorrenak mantentze aldera gordeko diren landa zonak.

Horien artean honakoak nabarmentzen dira: Hartzabal, Arriola, Egia, Lastur eta Endoia alderdiak, eta Arronamendi, Itxaspe, Elorriaga, Mardari eta Lastur Goiako eremu sakabanatuak.

## HOBETU EDOTA LEHENGORATU BEHARREKO ALDERDIAK.

### 1.6.1.10. Eremu orografiko berezietan kokatutako zuhaitzi naturalak.

Honako zona hauek dira: Sasiola, Elkorreta, Alapiz erreka, Latxuerregierreka, Iribearkoerreka, Atalaia-Itxaspe-Urberuaga, Elorriaga-Lopetza, Mardari (Erlaeta, Zubeltzu, Uraintziar, Iturrondo, Usarroa), Endoia (Beliosoro) Arbiskoa (Iruerrekata erreka, Arantza erreka, Arraiz erreka, Erretiluaran) Lastur Goia (Mastraran erreka) eta Lastur (Araneko Sakona).

### 1.6.1.11. Erabiltzeari utzitako meatze, harrobi eta zaborteziak.

Egun ustiatzen ari diren Sasiola, Urkulu eta Duquesa harrobiak dira.

## 2. Ingurumena hobetzeko zonak.

### 2.1. Definizioa.

Baso degradatuak, sasitzak eta bazter lurak izaten dira, duten kokaguneagatik, balio handiagoko zonen barruan edo ondoan daudelako alegia, hobetu beharreko zonak.

### 2.2. Irizpide orokorra.

Zona horiek eraldatzea, gaur egungo egoera hobekuntza ekologikoaren bidean jarriz.

### 2.3. Jarduera bultzatuak.

Ekosistema bere onera ekartzea eta babestea bultzatuko da.

### 2.4. Jarduera onargarriak.

Onargarritzat hartzen da, inolako mugarik gabe, aisia estentsiboa. Garapeneko planeamenduaren xedapenei jarraiki onargarriak izango dira ehiza eta arrain hazkuntza, abelazkuntza, baso erabilera, nekazaritzako industri jarduerak, erauzketa lanak, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, linea bidezkoak ez diren B motako zerbitzu teknikoaren instalazioak, hondakin solidoen

zabortegei eta hondakindegia, aurrez ziren guneetan oinarritutako hirigintza hazkundeak eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak.

#### 2.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira Irizpide Orokorrekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, arteztarau honetan definitzen diren moduan, nekazaritza, negutegiak, linea bidezkoak ez diren A motako zerbitzu teknikoen instalazioak eta eraikuntzako erabilera guztiak, erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

#### 2.5. Ingurumena hobetzeko alderdien mugaketa.

Honakoak bereizten dira:

1 LHIH. Sasiola alderdia.

Ikus 4.9 planoa eta SG.25 esparruari dagokion hirigintza fitxa (3. DOKUMENTUA)

2 LHIH: Gune topografiko berezietan (sakanak eta errekek) kokatutako zuhaizti naturalak.  
Artadiak.  
Intereseko harizti eta larreak.

### 3. Mendiko larreak.

3.1. Mendialdeko baso eta artzaintza sistema estentsiboak dira, abeltzaintzako eremu garaiak, mendiguneetako gainetan kokatuak.

3.2. Txobillar-Andutz-Saltsamendi alderdiak definitzen dituzte.  
Sorazu-Pagoeta (Elorriaga).

3.3. Irizpide orokorra.

Eremu hauek babestu nahi badira, ez da abelazkuntzako probetxamenduagatik bakarrik, jarduera ekonomiko bat den heinean. Aitzitik, mendiko larreak ingurune izugarri baliotsuak dira ingurumenaren, paisaiaren era kulturaren ikuspegitik. Beraz, eremu horiek antolatzeko irizpide nagusia artzaintza jarduerari modu iraunkorrean eustea izan behar da, hori baita lurrok babesteko erarik eraginkorrena.

3.4. Jarduera bultzatuak.

Ingurumena zaindu eta hobetzea eta abelazkuntza bultzatuko dira.

### 3.5. Jarduera onargarriak.

Aisia estentsiboa onartzen da, inolako mugarik gabe. Planeamenduaren xedapen eta erregulazioen mende daude jarduera hauek: aisia intentsiboa, ehiza eta arrain hazkuntza, baso erabilera, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, linea bidezkoak ez diren B motako zerbitzu teknikoaren instalazioak eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak.

### 3.6. Jarduera debekatuak.

Debekatuztat hartzen dira irizpide orokorrekina bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, arteztarau honetan definitzen diren moduan, nekazaritza, negutegiak, nekazaritzako industri jarduerak, erauzketa lanak, linea bidezkoak ez diren A motako zerbitzu teknikoaren instalazioak, hondakindegia eta zabortegeak eta eraikuntzako erabilera guztiak, erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak izan ezik.

## 4. Lur gaineko uren babeserako zonak.

4.1. Eremu hauen mugaketa Hiri Antolaketako Arau hauetako 4.9 planoan jasotzen da, eta eraikinaren gutxieneko atzerapen lerroari dagokio, EAeko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeako Lurralde Plan Sektorialak ibaiaren ingurumenari eta alderdi hidrauliko zein hirigintzakoari begira ibaiaren atalkatzeari buruz ezarritakoari jarraituz.

4.2. Zona hauetan lortu nahi diren xedeak dira uren kalitatea zaintzea, ibilgu eta erriberen okupazio edo alterazioa ekiditea, arrisku naturalen ondoriozko kalteak gutxiagotzea eta ongi kontserbatutako landaredia ageri duten ertzetan erriberako landarediaren zerrenda errespetatzea.

4.3. Antolamendu kategoria honetan, ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak eta ingurunea hobeto ezagutzeko, herrien hornidura bermatzeko, kalitatea hobetzeko eta arrisku naturalak murrizteko azpiegitura hidraulikoak sustatuko dira.

Onargarriak izango dira mugakide diren antolamendu kategorietako jarduketak eta erabilerak, ibilguen bereizketei dagokienean izan ezik; horietan Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeako Lurralde Plan Sektorialean mugatutakoak mantenduko dira, arau hauetan adierazitakoak murriztaileak izan ezean.

Debekatuztat joko dira bultzatuak edota onartuak ez diren erabilerak eta jarduerak.



## 5. Basoak.

### 5.1. Definizioa.

Baso erabileraren baitako elementuak bereizteko zailtasunagatik, baso sistemetan ekoizpeneko eta babeseko funtzioak nahasten baitira, baso alderdi bakarra definitu dugu. Alderdi horretan sartzen dira orain duten erabilerarengatik edo ezaugarriengatik –malda, arriskuak, arroen babeseta abar– basogintzarako baldintza egokiak dituzten lursailak. Behealdean eta landazabalean dauden eta, beraz, nekazaritza eta abelazkuntza erabilerekin batera edo txandaka balia daitezkeen basoak ez dira sartu. Zona motari erreparatuz, gerora egingo den planeamenduak azpizonak bereizi ahal izango ditu, eremuok basogintzako lan jakin batzuetarako duten egokitasunaren, bertako espezieen eta tratamenduen arabera.

### 5.2. Irizpide orokorra.

Eremu hauetan, irizpide orokorra baso erabilera modu antolatu eta mugagabeen bermatzea da, basoen ekoizpena iraunkorra izango dela ziurtatuz. Irizpide hori kolokan jartzen ez duten jarduerak onartu beharko dira, arrisku naturalak ahal den neurrian murriztu nahiak ekar ditzakeen mugak errespetatuz.

### 5.3. Jarduera bultzatuak.

Lurzoruaren baso erabilera bultzatuko da, basoak mantenduz eta berrituz, irizpide orokorrarekin eta basorako planeamendu sektorialean xedatutakoarekin bat.

### 5.4. Jarduera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira, inolako mugarik gabe, ingurumena zaindu eta hobetzea eta aisia estentsiboa. Garapeneko planeamenduak xedatuko du jarraian doazen jarduerak onargarriak diren: aisia intentsiboa, ehiza eta arrain hazkuntza, nekazaritza, abelazkuntza, nekazaritzako industri jarduerak, erauzketa lanak, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, linea bidezkoak ez diren A motako zerbitzu teknikoak instalazioak, linea bidezkoak ez diren B motako zerbitzu teknikoak instalazioak, hondakin solidoen zabortege eta hondakindegia, aurrez ziren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkundeak, nekazaritza jarduerari lotutako egoitza erabilera bakana eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak.

### 5.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, arteztarau honetan definitzen diren moduan, negutegiak eta eraikuntzako erabilera guztiak, salbu eta aurrez ziren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkundeak, nekazaritza ustiapenari lotutako egoitza eta erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak.

## 5.6. Baso alderdiaren mugaketa.

4.9 planoan zehazten da.

## 6. Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko zona.

### 6.1. Definizioa.

Kategoria honetan sartzen dira ahalmen agrologiko handiko lurzoruak.

### 6.2. Irizpide orokorra.

Kategoria honetan, irizpide nagusia lurren ahalmen agrologikoari eustea da, eta baita nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak nahiz, horiekin bateragarriak izanik, ekosistemak eta nekazaritza lurren berezko paisaiak gordetzea ziurtatuko dutenak ere. Nolanahi ere, gainerako erabilera onargarriak, basogintzako barne, nekazaritza eta abelazkuntza erabileren mende egongo dira. Arreta bereziz kontrolatu beharko dira balio agrologiko handiko lurrak hartzen dituzten eraikuntzak edo azpiegiturak ezartzeko prozesuak, eta baita nekazaritza eremuak zatikatzen eta isolatzen dituztelarik horietan garatzen diren jarduerari kalte egiten dieten prozesuak ere.

### 6.3. Jarduera bultzatuak.

Nekazaritza eta abelazkuntzako jarduera guztiak bultzatuko dira, eta batez ere nekazaritza ustiapena areagotzen duten haiek.

### 6.4. Jarduera onargarriak.

Onargarritzat hartzen dira, inolako mugarik gabe, ingurumena zaindu eta hobetzea eta aisia estentsiboa. Garapeneko planeamenduak xedatuko du jarraian doazen jarduerak onargarriak direnez: aisia intentsiboa, ehiza eta arrain hazkuntza, negutegiak, baso erabilera, nekazaritzako industri jarduerak, erauzketa lanak, garraiobideak, airetiko lineak, lurpeko lineak, linea bidezkoak ez diren A motako zerbitzu teknikoen instalazioak, linea bidezkoak ez diren B motako zerbitzu teknikoen instalazioak, hondakin solidoen zabortege eta hondakindegia, aurrez ziren guneeetan oinarritutako hirigintza hazkundeak, nekazaritza jarduerari lotutako egoitza erabilera bakana, erabilgarritasun publiko eta gizarte intereseko eraikinak eta instalazio arriskugarriak.

### 6.5. Jarduera debekatuak.

Debekatutzat hartzen dira irizpide orokorrarekin bateraezinak diren jarduerak eta, zehazki, arteztarau honetan definitzen diren moduan, lehendik zeuden guneeetan oinarritzen ez diren hazkundeak eta nekazaritza ustiapenari lotu gabeko egoitza bakana.

6.6. Nekazaritza eta abelazkuntzako landazabaleko alderdiaren mugaketa.

4.9 planoan zehazten da.

### 2.3.2.3.3. Landa eremuak.

Debak Arriola, Itxaspe eta Elorriagako gunek ditu lurzoru hiritarrezinean; beraz, haren Hiri Antolaketako Arauetan landa eremuak dauzka, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 29. artikuluan adierazitako zentzuan.

Dokumentu honetan jasotako eremu anitzeko ereduagatik, etxebizitzaren hazkundearen zati txiki bat gune txiki hauetara ere bideratuko da. Beraz, Hiri Antolaketako Arauen aurreikuspenak betetzean, gune horiek guztiak legez eremu izango dira.

Izan ere, eremu horiek Deban izan ziren lehen populazioen historian erreferente izan ziren, eta gaur egun elementu garrantzitsuak dira udalerriaren egituraketan. Landa eremuak eta haien azalera honakoak dira:

Itxaspe Landa Eremua:	11.732 m <sup>2</sup>
Arriola Landa Eremua:	15.800 m <sup>2</sup>
Elorriaga Landa Eremua:	10.749 m <sup>2</sup>

Landa eremuen guztizko azalera: 38.281 m<sup>2</sup>

### 2.3.2.3.4. Sistema orokorrak.

Lurzoru hiritarrezinean, honako sistema orokor hauek daude:

- 8 SO. Hilerrri berria Istiñan (Deba).
- 9 SO. Itziarko hilerria.
- 12 SO. Berdegunea. Itziarko santutegiaren babesgunea.
- 13 SO. Deba ibaia.
- 14 SO. Trenbide sarea.
- 15 SO. A-8 autobidea.
- 16 SO. N-634 errepidea.
- 17 SO. GI-3291 errepidea. Itxaspeko lotunea.
- 18 SO. GI-3295 errepidea. A-8 autobideko lotunea.
- 19 SO. GI-3210 errepidea. Itziar-Azkoitia.
- 20 SO. GI-3292 errepidea. Lastur-Sasiola.
- 21 SO. GI-638 errepidea. Mutriku-Deba.
- 22 SO. GI-3293 errepidea. Lastur-Endoia.
- 23 SO. GI-3294 errepidea.
- 24 SO. Santa Katalina aldiriko parkea.
- 25 SO. Sasiola aisialdi gunea.

- 26 SO. Debako hondartza.
- 27 SO. Hartzabal futbol zelaia.
- 28 SO. Deba ibaiaren estuarioa.
- 29 SO. Itziarko mendebaldeko saihesbidea.

Lurzoru hiritarrezinean, sistema orokorren guztizko azalera 1.005.839 m<sup>2</sup> ingurukoa da.

### 2.3.3. SISTEMA OROKORRAK.

#### 2.3.3.1. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA.

##### a) A-8 Bilbo-Behobia autobidea.

Udalerrian barrena 3,5 km kurrutzen dituelarik, Berrikuspen honetan 15 SO gisa eratu da, eta dagokion hirigintza fitxan garatu.

##### b) N-634 errepide nazionala.

Berrikuspen honetan 16 SO gisa eratu da, eta dagokion hirigintza fitxan garatu. Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenak honako jarduketa hauek aurreikusten ditu: saihesbide baten proposamena Debaren hegoaldera (27 SO), gaur egungo trazatuaren (26 SO) alternatiba moduan, lotune bat Hartzabalen (27 SO), lotune bat Elorriagarako eta beste lotune bat Hartzabalgo futbol zelaira, N-634 eta GI-638 lotzen dituen biribilgunean.

##### c) Errepide lokalak.

Lurzoru hiritarrezinean, sistema orokor hauek barne hartzen dira:

- 17 SO. GI-3291 errepidea. Itxaspeko lotunea.
- 18 SO. GI-3295 errepidea. A-8 autobideko lotunea.
- 19 SO. GI-3210 errepidea. Itziar-Azkoitia.
- 20 SO. GI-3292 errepidea. Lastur-Sasiola.
- 21 SO. GI-638 errepidea. Mutriku-Deba.
- 22 SO. GI 3293 errepidea. Lastur-Endoia.
- 23 SO. GI-3294 errepidea.
- 29 SO. Itziarko mendebaldeko saihesbidea.

Dagozkien hirigintza fitxen arabera garatuko dira.

##### d) Hiribide nagusiak.

Dagozkion kalifikazio xehekatuko planoetan eta hirigintza fitxetan jasotakoak dira.

e) Landabideak.

Jadanik badirenak Lurraldearen Antolamendurako Egitura Organikoaren planoan finkatu dira. Bereziki nabarmendu behar dira interes publiko, kultural eta soziala duten ibilbideak, zehazki honakoak:

- Santiago Bidea (kultur interesa). 1 KII.
- Ermitia, Sasiola, Lastur, Ekain (kultur interesa). 2 KII.
- Kostaldeko bidea (paisaia aldetiko interesa). 1 PII.

Ibilbide horiek Hirigintza Arauetako 140. artikuluan jasota daude.

f) Bizikleta bideak.

g) Oinezkoentzako ibilbideak.

h) Hiri sarea eta aparkamendua hiri sarean.

Garapen berrietan, gutxienez lur gaineko aparkaleku kopuru hau bermatuko da:

6 HA.....	78 leku.
12 HA.....	90 leku.
1 sektorea.....	<u>66 leku.</u>

**GUZTIRA.....234 aparkaleku publiko lur gainean.**

Horrez gain, lurpeko aparkamenduak sustatuko dira, gutxienez kopuru hauetan:

6 HA.....	130 leku.
12 HA.....	390 leku.
1 sektorea.....	<u>110 leku.</u>

**GUZTIRA..... 630 aparkaleku pribatu\***

\* Datu informatiboa. Sistema Orokor gisa ez konputagarria.

2 SO.....	400 leku.
4 SO.....	100 leku.
5 SO.....	<u>100 leku.</u>

**GUZTIRA..... 600 aparkaleku publiko.**

**GUZTIRA.....1.464 aparkaleku\***

- \* Horri gehitu behar zaizkio Sasiolako aisialdi gunean (25 SO) aurreikusitako aldirietako 300 aparkalekuak, behin harrobiak ustiatzeko jarduerari utzi ondoren.

i) Portuko zona.

Portuko zerbitzuko eremu bat da, eta bertako jarduerak eta horiek garatzeko lan osagarriak gauzatze aldera beharrezkoak diren lehorreko eta itsasoko guneak nahiz portuko jarduera garatu ahal izatea bermatzen duten erreserbako eremuak barne hartzen dituen esparrua da. Trenbidearen alboan dagoelarik, etorkizunean posible liteke dagoen geltokiari portu erabilera ematea gaur egungo trenbide sarea eraldatzeko jarduketak gauzatu gero. Horretarako, beste geltoki bat egin liteke, hura Gudarien plazako pasabide estaliarekin integratuko lukeen arkitektura esku-hartze baten bidez.

Unitate honi 7 SO deritza, eta dagokion hirigintza fitxan garatzen da.

j) Trenbide sarea.

Trenbideko jabari publikoko zona bat da, Eusko Jaurlaritzaren Garraio sailaren titularitatekoa, zehazki Bilbo-Donostia trenbidea hartzen duena. Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektorialean, Donostia inguruko aldirietako trenbide gisa sustatu beharrekoa dela zehazten da. Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenak egungo trazatua finkatu du, baina trenbidean jarduketak eginez herrigunea aldatzeko premia planteatzen du, egungo trazatua altxatuz, tranbiak edo metro arinak jarriz eta abar.

Portuko zonalderari lotua, geltoki berriak pasabide estalia eta Gudarien plaza integratuko lituzke, garraio anitzeko gune bat eratuz. Jarduketa honen nondik-norakoak orientabide moduan ematen dira, edozein jarduketarako Trenbideko Lurralde Plan Sektoriala aldatu beharko bailitzateke.

Unitate honi 14 SO deritza, eta dagokion hirigintza fitxan garatzen da.

### 2.3.3.2. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.

Sistema orokor honetan sartzten dira herriguneko hiri parkeak eta espazio libreak, kirol parkea, landa parkeak eta hondartzak.

Honela deskribatzen eta zenbatzen dira:

<b>FINKATUAK</b>	<b>Espazioak Libreak (m2)</b>	<b>Hiri parkea. hiri ingurukoak (m2)</b>
Erriberako eta hondartzako pasealekuak (1 SO)	13.360	
Fermin Kalbeton zumardia (2 SO)	26.405	
Itziarko santutegiaren babesgunea (12 SO)	8.932	
	48.697	
<b>EPEDUNAK</b>		
Santa Katalina aldiriko parkea (24 SO)		89.264
Elorriagako aldiriko parkea (SG.26 SO)		
<b>GUZTIZKOA</b>	48.697	89.264
Zatikakoa **	6,39 m2/biz.	11,71 m2/biz.

GUZTIZKOA(\*\*)  $137.961 : 7.617 = 18,10 \text{ m}^2/\text{biztanle} > 5 \text{ m}^2/\text{biztanle}$ .

(\*\*) Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspena 7.617 biztanleko kopuruari begira egin da.

### 2.3.3.3. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA.

a) Lehendik dagoen ekipamendua.

Datuak Memoria Justifikatzailean eta Informazio eta Hirigintza Analisiko Memorian jasota daude. Ekipamenduaren antolaera grafikoa 4.14. Ekipamendu eta Erabilera Xehekatuaik planoan zehazten da.

b) Etorkizunerako beharrak.

**Irakaskuntza** Gaur egun dauden instalazioak areagotzea aurreikusten da, zehazki 5 SO unitatean, egungo erabilera eta jabari publikoko lurzoruetan eta 1 sektorean, hirigintza kudeaketaren bidez.

**Kirol ekipamendua** Gaur egungo kiroldegia handitzeko aukera aztertu da 5 SO unitatean, eta baita kirol eremua ere (aire libreko futbola Hartzabalena) 28 SO unitatean. Bestalde, erriorearen ezker aldean (Mutriku) eta Estuarioaren Plan Berezia medio (29 SO), igerileku estalia eduki lezakeen gune bat aurreikusi da udalez gairdiko ekipamendu gisa.

Erljio arloko ekipamendua	Dauden zuzkidurak mantentzea baino ez da planteatzen, gaur egungo premiak aise asetzen baitituzte.
Gizarte ekipamendua	Proposatutako zuzkidura bakarra gizarte etxe handi bat eraikitzea da Fermin Kalbeton zumardian (2 SO), gaur herrigunean barrena sakabanatuta dauden jarduerak bilduko dituena. Zehazkiago, musika eskola eta 300 pertsonako edukiera izango duen auditorio bat barne hartuko lituzke.
Sorospen ekipamendua	Zaharren egoitza bat eraikitzea aurreikusten da erabilera eta jabari publikoko lurzoruan, 4 SO unitatean edo bestela 2 SO unitatean.
Kultur-aisialdiko ekipamendua	Agirre Etxea egokitzea eta, hala badagokio, handitzea aurreikusi da, bertan Natura Interpretatzeko Zentroa paratzeko; museo horri loturik, Casa Campoko ingurumena lehenera ekartzea eta Sakonetako Biotopoa babestea proposatu da.
Komunitatearen ekipamendua.	
Arte Eskola	Izaera hezigarria duelarik eta bertan jarduera gogaikarriak (galdaketa, hargintza...) burutzen direnez, eskola Itziarko industrialdera edo Hartzabalgo esparrura aldatzea proposatu da.
Hilerria	Itziarko hilerria (9 SO) finkatu da. Debako egungo hilerria (6 HA) antolamenduz kanpokotzat deklaratu da, eta hura lekualdatu eta Istiñako lurzoru hiritarrezinean (8 SO) beste bat eraikitzea proposatu da.
Bestelako ekipamenduak	Bai lehendik dauden eraikinak bai 6 HA eta 12 HA hirigintza alderdietan eta 1 sektorean egindako hirigintza kudeaketaz eraikitzen direnak, Sistema Lokal diren heinean, Udalak horiek ondareztatzeko unean hautematen dituen premietara egokitu beharko dira.

#### 2.3.3.4. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Datuak Memoria Justifikatzailean eta Informazio eta Hirigintza Analisisiko Memorian jasota daude, eta baita Hirigintza Arauetako 11. "Kalifikazio xehekatuaren sistematizazioa" artikuluan ere.



### 2.3.3.5. UBIDE ETA ERREKA PUBLIKOEN SISTEMA OROKORRA.

Nagusiki honako esparru hauen baitakoak dira: 13 SO. "Deba ibaia", indarreko legeriaren (Lurraldearen Antolamendurako Zuzentarauak, Kosta Legea, Ubide eta Erreken Lurralde Plan Sektoriala eta Uren legea) eraginpeko hirigintza fitxak zehaztua, eta Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean adierazitako erretenak, lurzoru hiritarrezina sailkatzeko planoan seinalatuak.

## 2.4. HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEAK XEDATZEKO IRIZPIDEAK.

Irizpideak ezartzeko orduan, kontuan izan dira berriki onartutako katastroko txostenak, dekretu eta arau hauetan oinarritzen direnak:

12/1989 Foru Araua, uztailaren 5ekoa, ondasun higiezinaren gaineko zergari buruzkoa (11. artikulua).

6/1999 Foru Dekretua, urtarrilaren 6koa, 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 onartzeari buruzko urtarrilaren 26ko 6/1999 Foru Dekretua aldatzen duena.

Irizpide horiek ezartzearen ondoriozko sintesia, **egoitza lurzoru hiritarrean**, honakoa da:

### 2.4.1. BANAKETA EREMUAREN ETA BATEZ BESTEKO PROBETXAMENDUAREN ZEHAZPENA LURZORU HIRITARREAN.

HAAen Berrikuspena ALDERDIAK	KATASTRO GUNEAK	ETXEBIZITZAREN ERAIKUNTZA KOSTUA	LURZORUA. HONDAR BALIOA	APARKALEKUA	APARKALEKUA. BALIO ERAGINGARRIA	MERKATAR. LOKALAREN BALIOA	KOEFIZIENTEAK		
							GARAJEA	ETXEB.	MERKATAR. L.
*Balioa eurotan.									
01	102	540,91	707,40	12.621,25	420,70	7,81	0,60	1	0,05
02	112	540,91	659,38	13.222,27	440,74	7,81	0,67	1	0,05
03	112	540,91	659,38	13.222,27	440,74	94,96	0,67	1	0,14
04	101	540,91	826,24	14.424,29	480,80	182,71	0,58	1	0,22
05	102	540,91	707,40	12.621,25	420,70	7,81	0,59	1	0,05
06	103	510,86	618,61	11.419,23	380,64	139,43	0,61	1	0,22
07	021,011	525,88	690,89	14.724,79	490,82	226,58	0,93	1	0,32
08	011,022	525,88	690,89	14.724,79	490,82	582,38	0,71	1	0,84
09	012	510,86	544,82	14.424,29	480,80	537,30	0,88	1	0,98
10	022,023	540,91	696,28	15.628,05	520,93	327,80	0,74	1	0,47
11	211,212,213	510,86	533,76	17.333,33	577,76	94,96	1,08	1	0,17
12	224	510,86	290,48	9.015,18	300,58	94,96	1,032	1	0,32
13	301	510,86	231,70	9.015,18	300,58	7,81	1,29	1	0,05
14	402	510,86	220,67	10.217,21	340,57	73,62	1,54	1	0,33
15	402,403,404	490,82	225,55	9.415,18	313,86	7,81	1,39	1	0,05
16	402	510,86	220,67	12.217,21	340,57	40,71	1,54	1	0,18
17	402,404	495,83	224,33	9.616,19	320,53	7,81	1,42	1	0,05
21	900	480,81	402,96	5.409,11	180,30	7,81	0,44	1	0,05
OROKORRA	DEBAKO LURZORU HIRITARRA						0,95	1	025

Egoitza lurzoru hiritarrean, batez besteko probetxamendua formula honen bidez finkatzen da:

$$\text{Batez besteko probetxamendua} = \frac{\text{Solairu eraikigarri homogeneizatua} + \text{zuzkidurazko pribatua m}^2\text{-tan}}{\text{Gauzatzte Unitatearen guztizko azalera} - \text{lehendik diren zuzkidura publikoen azalera}}$$

### 2.4.2. BANAKETA EREMUAREN ETA BATEZ BESTEKO PROBETXAMENDUAREN ZEHAZPENA LURZORU HIRITARGARRIAN.

Banaketa eremua	Solairu estalgarria Homogeneizazioa (m2)	Banaketa eremuaren azalera (m2)	Berariazko probetxamendua (m2/m2)
1 sektorea	12.700	25.777	0,49

Egoitza lurzoru hiritargarrin, Debako Hiri Antolaketako Arauen berariazko probetxamendua formula honen bidez finkatzen da:

$$\text{Batez besteko probetxamendua} = \frac{\text{Solairu eraikigarri homogeneousatua}}{\text{Sektorearen azalera}}$$

## **2.5. ETXEBIZITZA BABESTUAK (EKAINAREN 30EKO 17/1994 LEGEA, ETXEBIZITZAREN ARLOKO PRESAKO NEURRIEI BURUZKOA, BETETZEA).**

Ekainaren 30eko 17/1994 Legearen xedeak honakoak dira:

1. Babes publikoko edozein erregimenen mendeko etxebizitzak eraikitzea bideratutako lurzorua kalifikatzerakoan, udalerriek beren planeamenduan baliatu beharreko estandarrak ezartzea.
2. Garapeneko hirigintza planeamendua eta dagozkion kudeaketa tresnak onartzeko epeak zehaztea.
3. Eskuratua izan daitekeen hirigintza probetxamendua xedatzea.

Babes publikoko etxebizitzaren estandarrei dagokienez, eta memoria honen 2.3.2 puntuan jada adierazi dugun moduan Deba bezalako 7.000 biztanle baino gutxiagoko udalerrietan derrigorrez bete beharreak ez den arren, Hiri Antolaketako Arau hauek babes publikoari atxikitako etxebizitzak eraikitzeko lurzoru gisa kalifikatu beharko dute jarraian doan gutxieneko probetxamendua egikaritzeko beharrezkoa den azalera:

Lurzoru hiritarrear, gauzatze unitateen bidez burutu behar diren barne eraberritzeko jarduketa integratuetan aurreikusitako etxebizitzaren guztizkoaren %20 (50 etxebizitza baino gehiago).  
Lurzoru hiritargarrin, etxebizitza epedunen guztizkoaren %40.

Horrenbestez, etxebizitza babestuen kopuru hauek ezarri dira:

HIRITARRA	ALDERDIA	Etxebizitza epedunen kopurua *	Etxebizitza babestuen kopurua	Etxebizitza babestuen kopurua (orokorra)
		1 HA. Pertegaz	---	--
	2 HA. Miramar	--	--	
	3 HA. Hondartzako zabalgunea	4	--	
	4 HA. Aldazabal Murgi	30	--	
	5 HA. Itsasbegi	---	--	
	6 HA. Amillaga	130	26	
	7 HA. Zumardiaren aurrealdea	---	--	
	8 HA. Debako Herrigune Historikoa	---	--	
	9 HA. Lojendio	---	--	
	10 HA. Maxpe	---	--	
	11 HA. Agirretxe	---	--	
	12 HA. Osio	310	62 *	
	13 HA. Hartzabal	88	--	
	14 HA. Itziarko Herrigune Historikoa	---	--	
	15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi	19	--	
	16 HA. Pilotalekuaren aurrealdea	---	--	
	17 HA. Zabaltxo	57	12	
	21 HA. Lastur	8	--	
	Lurzoru hiritarra guztira	640	131 **	131**

\* 50 etxebizitzatik gorako batez besteko probetxamendua duten gauzatzte unitateetan.

\*\* Horrez gain, %10ek (31 etxebizitza) babes erregimenen bat izango du.

HIRITARGARRIA	ALDERDIA	Etxebizitza epedunen kopurua	Etxebizitza babestuen kopurua	Etxebizitza babestuen kopurua (orokorra)
		1 S. Elizburu	134	54
	Lurzoru hiritargarría guztira	134	54	54
<b>GUZTIZKOA DEBAN</b>		<b>774</b>	<b>185**</b>	<b>185 **</b>

## **2.6. ABENDUAREN 4KO 20/1997 LEGEA, IRISGARRITASUNA SUSTATZEARI BURUZKOA, BETETZEA.**

Hiri ingurunerako, espazio publikoetarako nahiz eraikuntzetarako irisgarritasunari buruzko xedapen orokorrez gain, aintzat hartu beharko da erreserbei buruzko II. kapitulua, eta zehazki 9. artikulua, "Erreserbak etxebizitzetarako diren eraikinetan", non hitzez hitz adierazten baita:

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, minusbaliotasunak baloratzeko indarreko erregimen orokorra betez.
  - a) **Babes ofizialeko etxebizitzaren sustapenetan etxebizitza bat gordeko da hogeita bost etxebizitzako edo frakzio bakoitzeko.** Onuradun izateko, indarreko arauetan horrelako etxebizitzak eskuratzeko ohartemandako betekizunak bete beharko dira betiere.
  - b) **Etxebizitza libreen sustapenetan, berrogeita hamar etxebizitza baino gehiago badira, etxebizitza bat gordeko da berrogeita hamar etxebizitzako edo frakzio bakoitzeko.**
  - c) Horrelako pertsonen lehentasunez erosi edo alokatu ahal izango dituzte gordetako etxebizitzak. Horien ondoren, irabazizko xederik ez duten erakunde publiko edo pribatuak, talde hauetarako etxebizitza gisa erabiltzeko. Bestela, gordetako etxebizitzaren izaera galdu egingo dute.
2. Araudiz finkatuko da erreserba eskubideaz baliatzea arautzeko prozedura.
3. Etxebizitzaren sustatzaileek egokitu egin beharko dituzte gordetako etxebizitzak esleipendunaren ezaugarrietara. Araudiz finkatuko dira egin beharreko gutxienezko egokitzapenak zehazteko irizpide teknikoak.

Hizpide dugun kasuan, honela egingo da:

HIRITARRA	ALDERDIA	Etxebizitza berrien kopurua	Etxebizitza libreen kopurua	Etxebizitza babestuen kopurua	Erreserbak	
					Libreak	Babestuak
	1 HA. Pertegaz	--	--	--	--	--
	2 HA. Miramar	--	--	--	--	--
	3 HA. Hondartzako zabalgunea	4	4	--	--	--
		30	30	--	1	--
	4 HA. Aldazabal Murgi	--	--	--	--	--
	5 HA. Itsasbegi	130	104	26	3	2
	6 HA. Amillaga	--	--	--	--	--
	7 HA. Zumardiaren aurrealdea	--	--	--	--	--
	8 HA. Debako Herrigune Historikoa	--	--	--	--	--
	9 HA. Lojendio	--	--	--	--	--
	10 HA. Maxpe	--	--	--	--	--
	11 HA. Agirretxe	310	248	62	5	3
	12 HA. Osio	88	88	--	2	--
	13 HA. Hartzabal					
	14 HA. Itziarko Herrigune Historikoa	--	--	--	--	--
		19	19	--	--	--
	15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi	--	--	--	--	--
		57	45	12	2	1
	16 HA. Pilotalekuaren aurrealdea	8	8	--	--	--
	17 HA. Zabaltxo					
	21 HA. Lastur					
	<b>Lurzoru hiritarra guztira</b>	<b>640</b>	<b>540</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>6</b>

## HIRITARGARRIA

ALDERDIA	Etxebizitza berrien kopurua	Etxebizitza libreen kopurua	Etxebizitza babestuen kopurua	Erreserbak	
				Libreak	Babestuak
1 S. Elizburu	134	80	54	2	2
<b>Lurzoru hiritargarría guztira</b>				<b>2</b>	<b>2</b>
Debako etxebizitza erreserba guztira				15	8
<b>DEBAKO ETXEBIZITZA ERRESERBA GUZTIRA</b>				<b>23</b>	

### 3. BIDE SAREA.

Trazatuen deskribapena eta xedea 2.3.3.1. "Komunikazioen Sistema Orokorra" idazpuruan jasota daude, hiri egitura eta aparkamendua barne.

### 4. ZERBITZU AZPIEGITURA.

#### 4.1. SANEAMENDU SAREA.

Aurrerapenean eta 1. Memoria Justifikatzailea dokumentuan jasota daude.

Debako saneamendu integral berria, Arronamendiko hondakin uren araztegia alegia, gauzatu ondoren, urak, behin tratatuak izan ondoren, itsasora isuriko dira.

Uraren zikloaren kudeaketa Ur Partzuergoari eskualdatu ondoren, ebatzteke daude landa eremuetako hondakin uren arazketak. Lantegi horretaz dokumentu honen testuinguruan eskumenekoa den administrazioa arduratu beharko da.

Industri isurketei dagokienez, Hirigintza Araudiko dagokion artikuluan xedatutako baldintzak bete beharko dira (aipatu araudiko 5.1 kapitulua, 210. artikulua eta hurrengoak).

#### 4.2. UR HORNIDURAKO SAREA.

Aurrerapenean eta 1. Memoria Justifikatzailea dokumentuan jasota dago.

- |                       |   |                                   |
|-----------------------|---|-----------------------------------|
| a) Urak biltzea       | : | Kilimon sistema                   |
| Sistema               | : | lurpeko instalazioa deposituetara |
| Osagarriak            | : | Arazketa tratamendua.             |
| Deposituen edukiera : |   | Istiña 1550 m3 kota + 60          |
|                       |   | Goikoetxe 2000 m3 kota + 212      |
|                       |   | Itziar 1800 m3 kota + 354.        |

Edateko uraren tratamendua. Itziar

b) Eskaria : Urtaroaren araberako biztanleria mugikorraren %100aren zerbitzua kalkulatu da.

Urtaroaren araberako gehieneko eskaria (egoitzakoa eta industrialia), 3.000 m<sup>3</sup> 5.000 biztanlerako.

Istiñako depositua (1.500 m<sup>3</sup>) ez da nahikoa, batik bat uda partean. Beharrezkoa da beste depositu bat eraikitzea, herrigunearen iparraldean kokatu beharko litzatekeena. Depositu horrek hornidura areago bermatuko luke, banaketaren atzealdean kokatuta dagoelarik sarean presioa hobetuko luke eta, gainera, egoitza garapeneko alderdi berrietik gertu egongo litzateke.

### **4.3. ARGINDARRA HORNITZEKO SAREA.**

Aurrerapenaren "Hirigintzako Informazio, Diagnostiko eta Analisisiko Memorian" dokumentuko deskribapenean eta 1. Memoria Justifikatzailea dokumentuan jasota dago.

Egoitza alderdi berriei dagokienez, enpresa hornitzaileak adirerazten duen transformadore kopurua jarriko da. Transformadoreak kokatzeko orduan, hiri antolamenduan ahalik eta ongien txertatuko dira, eta espazio libreen eremuetan horiek bakarturik egotea saihestuko da. Garapen berriko hiri alderdietan edo sektoreetan, instalazio berri guztiak (elikadura linea, transformadoreak eta banaketa) lurpean paratuko dira.

Industrialdeen kasuan, hornidura sarea ezarri beharreko industrien premien araberakoa izango da. Hornidura sare hauek zehazki definitu beharko dira dagozkion mendeko planifikazio dokumentuetan.

Transformazio zentroak herrigune osoan zehar banaturik egongo dira. Zentroak honakoak izango dira:

- Osio-Kalezar, hein batean sestrapean dagoen eraikin batean.
- Astillero, eraikin atxikian.
- Treku, lur gainekoa, bikoitza.
- Agirretxe, eraikin bakartua.
- Hareatza, Gudarien plazan, sestrapekoa.
- Fermin Kalbeton, lurpekoa, ataripearen azpian.
- Hondartza, hein batean sestrapean dagoen eraikin bikoitzean.
- Itsasbegi, eraikin batean.
- Campo Santo, kanpoaldeko eraikin batean.



- Gudarien plaza, sestrapean.

#### **4.4. TELEFONIA SAREA.**

1. Memoria Justifikatzailea dokumentuko eta "Hirigintzako Informazio, Diagnostiko eta Analisisiko Memorian" dokumentuko azalpenean jasota dago.

Adierazi behar da programazio hauek ez direla erabat zurrunik, eta Telefónica konpainia eskariaren bilakaerari egokitu behar zaiola, eskari horrek aurreikuspenak gaindituz gero. Bestalde, kontuan izan behar da tokiko zentrala esparruan bertan lekualdatu egingo dela 9 HA. "Lojendio" hirigintza alderdian aurreikusitako eraldaketaren baitan.

#### **4.5. ARGITERIA PUBLIKOKO SAREA.**

Oro har, gaur egun dagoen sarea lurpekoa da zabalguneeetan berriki garatutako alderdietan. Beste alderdi batzuek, batik bat alde zaharrean, linea fatxadetara atxikia dute.

Funtzionamendua, paldo eta luminarien konexio egoera eta argiztapen mailak askotarikoak dira, baina hiritartze jarduketa berrietan pixkanaka bateratu egin dira.

Alderdi berrietan edo birmoldatutakoetan, sarearen trazatuak lurpetik joango beharko du ezinbestean. Dauden airetiko lineak lurpekoek ordezkaturiko dira, eta instalazioa Behe Tentsioaren Araudi Elektroteknikoaren arauari eta indarrean dauden bestelako arau osagarriei jarraiki egingo da.

#### **4.6. GAS NATURALA GARRAIATZEKO SAREA.**

Gas naturala garraiatzeko sarea duela gutxikoa da; Debako hiri eremuan EBA sistemaz egin da, eta Itziarko alde zaharrean nahiz industrialdean EKI sistemaz.

### **5. IBAI IBILGUEN ANTOLAMENDUA**

Lurzoru hiritarrezin bezala sailkatutako esparruetan Lurraldearen Egitura Organikoa eratzen duten elementu gisa, Ur Ibilguen Sistema Orokor moduan definitzen dira. Funtsean, honako esparru honetan definitzen da:

- 13 SO. Deba Ibaia sistema orokorra

Horrez gain, ubide eta ibai arro txikiagoak ere badira. Denak ere Kosta Legearen, Ubide eta Erreken Lurralde Plan Sektorialaren eta Uren Legearen eraginpean daude; izan ere, aipatu arauak

probetxamenduaren, eraikuntzaren, jabariaren eta erabilera onartu zein debekatuen baldintzak arautzen dituzte.

Sistema Orokorren hirigintza fitxa egin da.

Hondakin uren saneamenduari dagokionez, aukeran banantze sistema ezarriko da, euri urak zuzenean ubidera isur daitezen eta etxeetako zein industriakoak tratatuak izan daitezen, ubidera isuri aurretik. Etxeetako uren udal kolektoretara doazen industri uren kasuan, horiek aurrez tratatu egin beharko dira.

Edonola ere, ubide publiko batera isurtzen diren urak aurrez tratatu egin beharko dira beti, isurketa indarreko legerian ubidearen arabera exijitzen diren ezaugarriei egokitze aldera.

## **6. HEZEGUNEEN ANTOLAMENDUA.**

Deba ibaia, Hartzabal parean eta eskuinaldean, II. multzoan txertatutako A1.G1. hezegunearen eraginpean dago. Hezegunea Deba Beheko Lurralde Plan Partzialean ezarritako antolamenduaren mende dago, eta aipatu eremuan garatu beharreko erabilerak eta jarduerak Hezeguneeen Lurralde Plan Sektorialak arautzen ditu.

## **7. HIRIALDEAREN ANTOLAMENDUA**

### **7.1. HIRIALDEA ANTOLATZEKO IRIZPIDEAK.**

Hirigunea eta landa ingurunea argi eta garbi bereizi nahi izan dira, azken esparru horren narriadura eta kontrolik gabeko hiritartzea saiheste aldera.

Horren ondorioz, hirigunea premiarik gabe hedatzea saihestu da. Izan ere, 1986 baino lehenagoko Hiri Antolaketako Arauetan akats hori egin ohi zen, eta horrek hiri egitura desorekatuak eta arazo funtzionalak eragin zituen, gehienetan etorkizuneko belaunaldien premiei begira espazioa ez hipotekatzeko epe luzerako plantamendu bat garatu ez zelako. Bestela esanda, lurzorua ondare urria da, zuhurki eta orekaz kudeatu behar dena, hau da, hainbeste aipatzen den iraunkortasuna bermatuz. Debako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honen oinarritzko helburuetako bat hiri alderdia osatzea da, horrez gain hiri bilbean diren desorekei tratamendu egokia emanaz. Antolamendu irizpide gisa, Debako hirigunearen eta Hartzabalen dentsitate altuko garapenak aurreikusi dira, dentsitate ertainekoak Itziarren eta dentsitate baxukoak Lasturko lurzoru hiritarrean eta Arriola, Itxaspe eta Elorriaga landa eremuetan.

Trinkotze hori behar bezala gauzatzeko, beharrezkoa izango da gaur egungo alde zaharra hobetu, eraberritu eta ostera hiritartzea, zuzkidura eta ekipamendu aldetik dagoen eskasia lurzoru pribatua liberatzea eta bertako arkitektura, paisaia eta kultur arloko balioen suntsiketa eragozte.

Helburu horiek Debako antolamendurako dokumentu honetara ekarri nahi izan dira.

Debako alde zaharrean, eta baita Itziarkoan ere, definizio tipologikoaren funtsezko osagaiak (lerrokadurak, profilak, espazio publikoaren eta espazio partzelatuaren arteko erlazioa) zorrotz mantendu nahi dira, eta arkitekturaren aldetik ingurumen balioak gordeko direla bermatuko duten ordenantzak taxutu nahi dira, planeamenduaren garapen xehekatua medio.

Alde zaharrak osoki birmoldatzeko jarduketarik ez da aurreikusi, baina esparru bakoitzari dagokion Birgaitze Plan Berezian gune jakin batzuk eraberritzeko esku-hartze unitateak xedatuko dira.

Era berean, antolamenduaren ondoriozko hiri espazioa aberasteko eta hari egitura koherentea emateko ahaleginak egin dira, oinezkoentzako ibilbide berriak sortuz horretarako ohiturarik ez dagoen eremuetan, eta proposatutako garapen berrien bultzadaz egungo hiri bilbea osatuz.

## **7.2. BIDE SAREA ETA APARKAMENDUA HIRIALDEAN.**

Proposatu diren esku-hartzeak 2.3.3.1. Komunikazioen Sistema Orokorra atalean aipatu dira. Hirialdea ukitzen duten proposamenen bitartez, hiriguneko esparruak modu koherentean egituratu nahi izan dira, egungo hiri bilbearen gabeziak osatu eta, ahal den neurrian, Itziar eta Debako hirialdean esparru geofisikoaren ezaugarriak kontuan hartuta, lur gaineko aparkamendu zona berriak sortu.

Aparkatzeko leku falta igartzen hasia da. Egoera samurtze aldera, bide berrietan kanpoaldeko aparkalekuak sortuko dira, eta baita sotoko garajeak ere; garaje horiek derrigorrez ezarri beharko dira –gutxienez leku bat etxebizitzako– garrantzizko egoitza garapen guztietan.

Aurreko Hiri Antolaketa Arauetan, bide sarean 0,5 lekuko estandar bat lortzea zen helburua.

6 HA eta 12 HA hirigintza alderdietan eta 1 sektorean aparkalekuen zuzkidura areagotu den arren, ez dira Debako arazo orokorra konpontzeko adinako ratioak lortu. Horregatik, lurzoru hiritarrean lurpeko aparkaleku publikoak egitea proposatu da Nafarroa plazan (1 SO), Eguneko Zentroan (4 SO), kioskoaren aldamenean, Gizarte Etxearen azpian (2 SO) eta Agirretxe ondoan (5 SO). Emakida edo txandakatze erregimenean 500 leku inguru lor litezke, etxebizitza berri bakoitzeko 2,09 lekuko eta etxebizitza kopuru osoarekiko (gaur egungo 2.461 eta aurreikusitako 650) 0,43 lekuko estandarra erdietsiz. Bestalde, ez da ahaztu behar –gestioa epe luzerakoa bada ere– etorkizun den Sasiolako aisialdi gunean (28 SO) aurreikusi den aldiriko aparkamendua, 300 bat leku izango dituen.

**7.3. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA LOKALA.**

2.3.3.2. Espazio Libreen Sistema Orokorra idazpuruan, espazio libreak eta berdeguneak antolatzeko irizpide nagusiak azaldu dira. Koadro eta planoetan, sistemako osagai ezberdinak mugatu dira eta horien azalera zehaztu.

Jarraian doan koadroan, hirigintza alderdi berrietarako zuzkidurak jaso dira, espazio libre lokalei dagokienez. Berariaz eduki hiritarra duten esparruak baino ez dira kontuan hartu, eta horrenbestez espaloiak, bideak eta oinezkoentzako ibilbideak kanpo utzi dira.

Esparrua	Etxebizitzak (kopurua)	Espazio libreen sistema lokala	
		Azalera (m <sup>2</sup> )	Estandarra (m <sup>2</sup> /etx)
6 HA. Amillaga plaza	130	1.890	14,58
12 HA. Maxpeko parkea eta plaza	310	3.000	12,90
17 HA. Plaza eta hilerriko parkea	57	3.350	58,77
13 HA. Hartzabal	88	3.700	35,52
15 HA. Ipar-ekialdeko ertza-Isasi	19		0
21 HA. Lasturko plaza	8	400	50
<b>LURZORU HIRITARRA GUZTIRA</b>	<b>510</b>	<b>12.340</b>	<b>24,10</b>
1 S. Elizburu	134	3.000	22,38
<b>LURZORU HIRITARGARRIA GUZTIRA</b>	<b>134</b>	<b>3.000</b>	<b>22,38</b>
<b>GUZTIZKOA DEBAN</b>	<b>3.114 etx.</b>	<b>15.340</b>	<b>4,92</b>
<b>2012rako AURREIKUSPENAK</b>	<b>7.617 biztanle</b>	<b>15.340</b>	<b>2,01</b>

**EGOITZA ESPARRUETAKO ESPAZIO LIBREEN LABURPENA.**

Espazio Libreen Sistema **Lokala** ..... 15.340 m<sup>2</sup> ..... 2 m<sup>2</sup>/biz.

## 8. LURRALDEAREN HIRIGINTZAKO MUGAKETA. JARDUKETEN KUDEAKETA.

### 8.1. MUGAKETARAKO IRIZPIDEAK. HIRIGINTZA ESPARRUEN IZENDAPENA.

Hirigintzari eta Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspeneko dokumentua aplikatzeari begira, udalerriko lurzorua zenbait esparrutan banatu da, lurzoruaren sailkapenaren arabera:

Lurzoru hiritarra: Hirigintza Alderdia (HA).

Lurzoru hiritargarria: Sektorea (S).

Horiek Gauzatze Unitateetan (GU) eta industrialde edo poligonoetan (P) antolatuko dira<sup>3</sup>, egoitzakoak edo industriakoak diren, eta Jarduketa Bakaneko Unitateetan (JBU).

Banaketa eta azpibanaketa egiterakoan, irizpide nagusia esparruen sailkapena errazteko premia izan da: 1986ko Hiri Antolaketako Arauetan 41 zona zeuden, eta oraingoan, berriz, 21 hirigintza alderdi eta sektore 1. Horretarako, eremu ezberdinetarako ezaugarri berberak dituzten hirigintza faktoreei erreparatu zaie (identifikazio sozio-historikoa, administratiboa, funtzionala, jabetza egitura, hirigintza erabilera, kudeaketa eta abar), eta alderdi homogeneoak, kasu batzuetan finkatu eta garatuak eta beste batzuetan etorkizunean gara daitezkeenak, mugatu dira.

Zenbaitetan, esparru orokor horiek esparru txikiagoetan banaturik ageri dira, batzuetan homogeneotasun funtzionalaren mesedetan eta beste batzuetan sistemen bidez esku hartu eta jarduteko premiagatik. Hori dela eta, horiek Gauzatze Unitateak (GU) izan daitezke, baina ez beti, Zuzeneko Jarduketa Unitateak ere (ZJU) izan baitaitezke.

Hirigintzako antolamendu eta jarduketari begira, lurraldea bereizteko oinarritzko nukleoa unitatea bada ere, eraikuntza proiektua eta lizentzia zuzenean lurzatian gauzatzen dira, batzuetan berrikuspenak hiriaren garapen prozesua zuzenean kudeatzeko duen ahalmena indartuz eta kasu bakoitzean ahal den neurrian mendeko planeamendua garatzeko premia murriztuz. **Bestalde, hiri espazioen diseinua eta eraikuntza tipologiaren definizioa taxutzean, behar besteko zehaztasuna eskaini da proposatutako esku-hartze bakoitzak lortu nahi duen azken emaitzari buruz ideia garbi bat izan dezagun, horrela dokumentuak balio praktikoa handiagoa izan dezan.**

<sup>3</sup> 2/2006 Legeko 143. artikuluaaren arabera, legeari begira ulertuko da biak ala biak "Gauzatze Unitateak" direla.

**8.2. MENDEKO PLANEAMENDUA. PROIEKTUAK.****8.2.1. LURZORU HIRITARRA.**

Birgaitze Plan Bereziak	(BPB)
Hiri Eraberrikuntzako Plan Berezia	(HEPB)
Plan Berezia	(PB)
Xehetasunezko Azterketa	(XA)
Hiritartze Jarduketako Programa	(HJP) <sup>4</sup>
Hiritartze Proiektua	(PU)
Hiritartze Lanen Proiektua	(HLP)
Hiritartze Osagarriko Proiektua	(HOP)
Eraikuntza Proiektua	(EP)
Lurzatiketa edo Desjabetze Proiektua	(LP/DP)

1986ko Hiri Antolaketako Arauen I. Berrikuspenaren irizpide nagusia xedapenetan **malgua** izango den dokumentu bat egitea da. Horrek esan nahi du Hiri Antolaketako Arauetan aurreikusitako antolamendua gutxi gorabeherakoa dela; mendeko planeamendua izango da antolamendurako hirigintza irizpideak doituz eta zehaztuz joango dena. Nolanahi ere, esan beharra dago hirigintza jarduketarako baldintzen zehaztapena edo aldaketa –hala nola jarduketa esparruen mugaketa edo jarduketa sistemen aldaketa, Xehetasunezko Azterketaren eskumenetatik kanpo gera litezkeenak– tramitazio erraza duen espediente bereizi baten bidez aztertuak izan daitezkeela (Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 38, 154 eta 155. artikulua).

**8.2.2. SEKTORE BARRUKO LURZORU HIRITARGARRIA.**

Alorreko Plana (AP)  
 Plan Berezia (PB)  
 Hiritartze Jarduketako Programa (HJP)  
 Hiritartze Proiektua (PU)  
 Lurzatiketa edo Desjabetze Proiektua (LP/DP)

Berrikuspenean ezarritako alorreko planeamenduaren antolamendua gutxi gorabeherakoa da 1 sektorean.

<sup>4</sup> 2/2006 Legeko 152. artikulua.

### **8.2.3. LURZORU HIRITARREZINA.**

Plan Berezia	(PB)
Hiritartze Proiektua	HP)
Desjabetze Proiektua	(DP)

Parke edota sistema orokorren (Santa Katalina, Sasiola...) kasua litzateke. Honakoan, Debako Udalari dagokio planeamendua abiaraztea.

Noiz-nolako gorabeherak tarteko, lurzoru mota honetan zati batek osatutako esparruak mugatu ahal izango dira, eta horiek mugatutako esparruaren plan berezi batez eta hiritartze proiektu batez garatuko lirateke.

### **8.3. HIRIGINTZA JARDUKETARAKO IRIZPIDEAK.**

Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honek, 1986ko arauak bezala, duen zailtasun handi bat da era desegokian garatua dagoen hiri bilbea eraberritzeko jarduketak aurreikusi behar dituela, batik batik hedapeneko eta garapen berriko hirigintza xede duen legezko bitarteko batez (Lurzoru Legea), bere edukian oraindik gauzatu beharra dagoen eraldaketa hiritarrerako esku-hartzeak arautu eta erraztuko dituzten xedapenik apenas dituena.

6 HA eta 12 HA hirigintza alderdietakoak bezalako eraldaketa handiak antolatzean, horiek lurzoru hiritargarri gisa arautuko dira lagapenei, zuzkidurei eta abarri dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 78. artikuluari jarraiki.

Jarduketarako baldintzak hirigintza garapena ahalik eta azkarren joan dadin xedatu behar dira, eta beraz legeak aurreikusitako jarduketa sistemak partikularren arteko mozkin eta kargen egoeragatik saihestezina den kasuetan bakarrik baliatuko dira. Horrenbestez, premiazkoa da Lurzoru Legeak "jarduketa bakan" gisa definitzen dituen jarduketak sistematizatu eta tipifikatzea, eta horietan jarduketa baldintzak nahiz eskubide eta kargen esleipena zehaztea.

### 8.3.1. JARDUKETA ESPARRUAK.

Lurzoru hiritarrezinean, hirigintzako jarduketa esparruak zerrenda eta eduki hauen arabera sailkatu dira:

#### a) Lurzoru hiritarra.

- Hirigintzako Gauzatze Unitatea (HGU)<sup>5</sup>.
- Gauzatze Bakaneko Unitatea (GBU)<sup>6</sup>.
  - o Udalaren zuzeneko jarduketa proposatzen den lurzoru hiritarreko esparruak, espazio libreak, bideak edo ekipamendua hartuko dituztenak. Jabari pribatuko kasuetan, aurrez desjabetzea burututa.
- Jarduketa Bakanak (JB)<sup>7</sup>.
  - o Lurzati bakar bati esleitutako irabazi asmoko probetxamenduak hartzen dituzten eta zuzeneko jarduketaz garatzen diren lurzoru hiritarreko esparruak; dagokionean, hala zehazten den esparruaren zatia jabari eta erabilera publikorako lagako da.

#### b) Sektore barruko lurzoru hiritargarria.

Hirigintzako Gauzatze Unitatea (HGU).

Jarduketa esparrua industrialdea edo poligonoa (P) da, Alorreko Plan batez garatua.

#### c) Lurzoru hiritarrezina.

Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak (HEA) interes publikoko lurralde esparruak izango dira, eta dagokion Plan Bereziaren xedapenek arautuko dituzte. Esparruok lurzoru mota horretan definitutako zona guztiak edo bakarrik batzuk barne hartu ahal izango dituzte.

Jarduketa Bakanak (JB).

Landa eremuko lurzoru hiritarrezinean kokatutako esparru pribatuak dira, familia bakarreko edo biko etxebizitzak hartuko dituztenak eta lurzati bakar bati esleituak; hala zehazten den esparruaren zatia jabari eta erabilera publikorako lagako da.

<sup>5</sup> Jarduketa integratua (2/2006 Legeko 138. artikulua).

<sup>6</sup> Sistema orokorren eta lokalen zuzkidura jarduketa edo gauzatze jarduketa (2/2006 Legeko 137 eta 139. artikulua).

<sup>7</sup> Jarduketa bakanak (2/2006 Legeko 136. artikulua).



### 8.3.2. JARDUKETA SISTEMAK.

- Lurzoru Legeari jarraituz (2/2006 Legeko 159. artikulua).
- Hitzarmena.
- Lankidetzak.
- Desjabetzea.

Aurrekoekin bat etorritik eta lotuz, honakoak proposatzen dira:

- Jarduketa bakana (2/2006 Legeko 139. artikulua eta bat datozenak) sistema orokorrak eta lokalak garatzeko.
- Zuzeneko jarduketa. Dagokion lurralde esparruaren titularrak aurreikusitako obrak gauzatzeko. Nolanahi ere, eta aurrez lurren desjabetzea edo lagapena egin ondoren, erabakitzen diren lagapenak zuzenean jabetza erregistroan jasoko dira Udalaren alde, horien titular berria denez.

### 8.3.3. JARDUKETA PROPOSAMENAK.

Azaldu den moduan, jarduketa baldintzak ahalik eta zehaztasun handienaz definitu nahi izan dira, Debako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenaren garapena ahalik eta errazen suerta dadin. Kudeaketa konplexua duten gauzatze unitateen kasuan bakarrik baliatu da HEPBa<sup>8</sup> jarduketa baldintza xehekatuak zehazteko.

Industri esparruetan, eta oro har dagokion hirigintza alderdi edo sektorearen garapenean sustapen pribatuaren interesa erakarri ohi ez duten esparruetan, Udalak, epe jakin bat ezarri ostean, sustapenez arduratzea erabaki ahal izango du, lankidetzak sistema medio.

Nolanahi ere, Hirigintza Araudiko fitxetan alderdi edo sektore bakoitzerako egokien iritzi zaion jarduketa sistema xedatzen da.

### 8.3.4. HIRIGINTZA ARAUDIAREN EREDUA ZEHAZTEA.

Udal araudiak alor guztiak hartzen ez dituenaz, Hiri Antolaketako Arau hauei ahalik eta arau egitura osoena ematea erabaki da.

---

<sup>8</sup> 2/2006 Legeko 71. artikulua.

## 9. IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

### 9.1. KOKAGUNEAREN BALDINTZAK.

Debako udal barrutian, industri hondarren arazoak izugarrizko garrantzia du. Birmoldaketa prozesu gogorak eta inbertsiorik eza jasan duten sektoretan kokatutako instalazioak egotean, lur azalera handiak daude beren ingurune naturalarekin bat ez datozenak edo industri instalazio zaharkitu edo aurrituak dituztenak. Horrek uzten duen irudiak dinamika berriak sortzea asko baldintzatzen du, eta azalera horiek lehenera ekartzera edo ostera antolatzea derrigortzen. Gainera, Euskal Herria bezain lurralde txiki eta lurzoruz eskas batean, beharrezkoa da industri lurzoru zaharretan jardutea, bi modutara:

- Hondakinek uzten duten itxura zaharkitu hori ezabatuz eta eragiten duten irudi negatiboa zuzenduz, hirigintzaren eta ekonomiaren alorrean dinamika berriak sortzeko ezinbesteko baldintza gisa.
- Ikuspegi ekologikotik irizpide egokiagoez eta gaur egungo egoerari begira aproposagoak diren erabilera berriez ostera baliatuak izan daitezkeen lurzoru hutsak azalerauz.

Nolanahi ere, balio arkitektonikoa edota soziala duten eraikin zaharrak mantendu eta lehenera ekarri ahal izango eta beharko dira.

Bestalde, industri eraikinen tipologia dela eta, eraispenen hondakinak ia sistematikoki berrerabili ahal izango dira, egiturak neurri handi batean metalezkoak direlako eta gainerako materialak (hormigoia, adreiluak eta abar) betelanerako erabil daitezkeelako.

Birsorkuntza eta eraberritze prozesu horietan lortu behar den alderdi garrantzitsu bat "ibaia herritarrei itzultzea" da, alegia herrigunetik bereizia egon den natur elementu bat irisgarri egitea eta hura erabili eta gozatzeko aukera ematea.

Lurzoruen kutsadurari dagokionez, aurrez kutsadura horren muntari eta hondakin arriskugarrien presentziari buruzko azterketa bat egin beharko da. Azken finean, kutsaturik egon daitezkeen lurzoruen inbentario bat egin nahi da. Ondoren, eta horietan erabakitzen diren erabileren arabera, azterketa sakon bat burutu beharko da.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Lehendik ziren gunek eta instalazioak baliatu eta berrerabiltzea.
2. Lurzoru kutsatuak ezabatu edo leheneratzea, arriskurik eza bermatzeko.

## **9.2. ERAIKINEN DISEINU OROKORRA ETA ERAIKUNTZA MATERIALAK.**

Ingurumenaren krisi globala bizi dugun honetan, zalantzarik gabe ekologia funtsezko erreferentea bilakatuko da XXI. mendeko hirietan. Ingurumenaren eragile hori, normala denez, arkitekturaren joera berrietan eta eraikuntza tekniketan islatuko da. Gakoa energia aurreztekoa da. Helburua, beraz, energiaren eta baliabideen kontsumoaren ikuspegitik etxebizitza eraginkorragoak eta horrenbestez ingurunearekiko begirunetsuagoak egitea izango da.

Ingurumen irizpideak barne hartzen dituen diseinuak hainbat faktoreri erreparatzen dio, hala nola eraikinaren orientazioa, luraren topografia, haizeen erregimena eta abar. Barne diseinuak argi naturala bilatu behar du, eta etxebizitza babestu behar du bai urtaro epeletatik (korrante gurutzatuekiko aireztapena, aire bertikala...) bai hotzetatik (isolamenduak, negutegi efektuen sorrera...).

Eraikin berriak egitean, aukeran arkitektura bioklimatikoaren teknikak baliatuko dira, energi kontsumoaren ikuspegitik eraginkorragoak izan daitezkeen.

Bestalde, eraikin batean erabiliko diren materialak hautatzean, kontuan izan behar da horiek ingurunean eragin garbia dutela, eta beraz ahaleginak egingo dira fabrikazioan zehar ingurumenean duten eraginari, energi edukiari eta birziklagarritasunari begira ingurunearekiko begirunetsuak diren materialak erabiltzeko. Material bat edo bestea aukeratzeko orduan, Bizi Zikloaren Analisia aintzat hartu beharko da. Horrez gain, osasunaren kalterako izan daitezkeen materialak baztertu beharko dira, eta bertako eraikuntza materialak lehenetsi.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Energi irizpideekin bat datorren diseinua.
2. Eraikinaren orientazioa: doako eguzki energia baliatzea, haizea gutxiagotzea, ikuspegi onak...
3. Eraikuntza material birziklatuak erabiltzea.
4. Osasunaren kalterako izan daitezkeen materialak baztertzeara.

## **9.3. ENERGI KONTSUMOA**

Energi kontsumoak bi atal ditu hiri eremuetan, bata egoitza erabilerakoa berokuntza eta ur berorako, eta bestea zerbitzuetako ospitale, institutu, administrazio eta abarrekoa. Bi alor horietako kontsumoa aldatu egiten da eraikinaren ezaugarrien arabera: klima zona eta tamaina, antzinatasuna, isolamendua eta abar.

Euskal Autonomia Erkidegoan, hiri eremuetan energiaren eskaria areagotuz joan da azken urteotan, kontsumoaren guztizkoaren %11 eta %14 bitartera heltzeraino. Ingurumenaren ikuspegitik, erregai garbien hazkundea nabarmendu behar da, eta batez ere gasarena; izan ere, 1990etik gasaren kontsumoa hirukoiztu egin da, eta horren ondorioz isurketa kutsatzaileak murriztu egin dira.

Europar Batasunak hiri energia modu eraginkor eta iraunkorragoan kudeatzeko eta horrela energia kontsumitzearen eragin kaltegarriak murrizteko proposamen batzuk egiten ditu, besteak beste honakoak:

- energia aurrezte (eraikinen isolamendua, jendeari informazioa ematea);
- energi iturri berriztagarriak erabiltzea (eguzki energia pasiboa hiria diseinatzean);
- eraginkortasun energetikoa areagotzea (baterako sorkuntza, garraio publikoa autoen ordez);
- erregaiak aldatzea eta berrikuntza teknologikoa (gas naturala ikatzaren ordez).

Euskal Autonomia Erkidegoan, Energiaren Euskal Erakundeak (CADEM taldea) zeregin garrantzitsua du etxebizitzaren eraginkortasun energetikoa egiaztatze lanean, bai egin bidean diren eraikinetan bai jada eraikita daudenetan. Etxebizitza eraikinetan energiaren eraginkortasuna hobetzeko neurrien artean honakoak aipa litezke: eraikina eta haren klimatizazio ekipoak behar bezala diseinatzea, ingurakarian zeharreko bero galerak murriztea edota eraikinean aire iragazketak egokitzea.

#### IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Energi Eraginkortasunaren Ziurtagiria.
2. Orientazio ona eta tokian tokiko klimari egokitzea.
3. Argindarreko banako kontagailuak.
4. Energi kontsumo baxuko instalazioak.
5. Eguzki panelak estalkietan ur beroa sortzeko.
6. Isolamendu ona.
7. Berokuntza zentralak edo barrutikoak.

#### **9.4. UR KONTSUMOA**

Ura bizitzaren funtsezko osagaietako bat da. Uraren kalitatean ingurumen osoaren kalitatea islatzen da. Urik gabe, jarduera ekonomikoak eta bestelakoak ezin dira era iraunkorrean ez mantendu ez garatu.

ELGEren estatistiken arabera, Europar Elkartean batez besteko urteko per capita kontsumoa %35 areagotu zen 1970 eta 1989 urteen artean. Bizi kalitatea hobetzeko eta garapena iraunkorra izatea lortzeko, oinarritzko helburu hauek nabarmendu dira baliabide hidrikoen kudeaketari dagokionez:

- lurpeko eta lur gaineko uren kutsadura saihestea, batez ere sorburuko kutsadura ekidinez;
- lurpeko eta lur gaineko ur naturalak onera ekartzea edateko uraren hornidura iturri egoki bat ziurtatzeko, eta ur eskaria eta hornidura orekatzea, baliabide hidrikoak zuhurrago erabiliz eta kudeatuz.

Hiritartze plangintza eta eraikuntza ordenantzak lagungarriak suerta daitezke ur eskariaren kudeaketa iraunkortasunaren bidean jartzeko, ura aurrezteko zenbait neurri hartuta.

Esaterako, herrialde industrializatueta ur kontsumoa eguneko eta biztanleko 300 litrotik gorakoa den honetan, kontsumo hori mugatu egin behar da iturgintza instalazio eraginkorrak paratuz eta zisternetan emari erregulatuak erabiliz.

Kontuan hartzeko beste alderdi bat litzateke euri urak eta ur beltzak berezita biltzeko sistema bat paratzea, eta euri urak espazio publikoak ureztatzeko eta beste erabilera batzuetarako berrerabili ahal izatea.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Banako kontagailuak.
2. Ura aurrezteko instalazioak. Ura aurrezteko zisternak, dutxak, kanilak eta abar.
3. Euri urak bildu eta berrerabiltzea.

## **9.5. HONDAKINEN KUDEAKETA.**

Hirietan, dentsitate demografikoa handia eta hiperaktibitate ekonomikoa direla medio, askotariko hondakin pilak –etxeak, hirikoen pareko industrialak eta abar– sortzen dira, eta horiek desagerraraztea da hirietako kudeatzaileek duten arazo larrietako bat.

Orain arte, auzi desatsegin hau zaborteziak eraikiz “konpondu” da, baina irtenbide hori, hasiera batean eroso eta erraza dirudien arren, beste arazo iturri bat bilakatzen ari da hirientzat, eskuragarri dagoen luraren eskasiagatik eta, noski, ingurumarietako bizilagunen protestengatik. Errausketa ere aukera bat da, baina horrek ere arazoak sortzen ditu.

Azken urteotan, bestelako ezabatze sistemen alternatiba gisa hirutasun bat nagusitzen ari da: Murrizketa, Berrerabilpena eta Birziklapena. Planteamendu horren oinarriak honakoak dira:

- Soberako eta alferreko, erabili eta botatzeko ontzi eta bilgarrien ekoizpena eta kontsumoa murriztea da hiri hondakin solidoen hazkundera geldiaraziko duen neurrietako bat.

- Objektu baten balio bizitza luzatzea hura berrerabiliz, konponduz eta adabatuz, objektua egiteko behar izan diren lana, energia eta materialak behar bezala baloratzen hasteko modua da.
- Birziklapenaz lehengaiak berreskuratzen dira berriak diren beste batzuk sortzeko. Aipatu hirutasuna lortzeko, zaborra sorburuan zenbait ataletan bereizi behar da edo edukiontzi egokietan jarri. Hala ere, alor horretan teknologiak aurrerabidea egin duen arren, hondakin kopuru handiak sortuko dira aurrerantzean ere, eta horiek ingurumenari begira era aproposenean tratatu beharko dira.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Garbigunea gauzatzea.
2. Gaikako zabor bilketa eta birziklapenerako sistema pneumatikoaren azterketa.

#### **9.6. PAISAIA ETA HIRI INGURUNEA INTEGRATZEA.**

Hiri ingurune batean, berdeguneen xedea alde biko da: batetik, paisaia hobetzea, eta, bestetik, inguruko bizilagunen aisia eta atseden denbora elikatzea. Premia hori Lurzoru Legean (2/2006 Legeko 78. artikulua) jasotzen da, eta bertan parke eta eremu publikoek gutxienez biztanleko 5 m<sup>2</sup> hartu behar dituztela xedatzen da.

Berdeguneek bestelako funtzio garrantzitsuak ere badituzte, hala nola:

- hiri klima hobetzea (airearen zirkulazioa, hezetasuna orekatzea, gasak eta hautsak atxikitzea);
- herritarren ariketa fisikoa akuilatzea (paseatzea, korrika egitea, bizikletan ibiltzea);
- natura babestea eta hari buruz hezte.

Horren haritik, hiriko bizitzaren alderdi sozialak eta mentalak aztertu dituzten azkenaldiko ikerketek erakusten dutenez, hirietan eskuragarri dauden berdeguneen kalitatea eta horietarako sarbidea izatea hiriaren tamaina bera baino faktore garrantzitsuagoa da. Hiri ingurunearen kalitatearen adierazle positibotzat jotzen da etxetik berdegune batera 15 minutuko tartea egotea, oinez joanda.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Diseinua. Ezaugarri eta kalitate bereizgarriak dituzten esparru lokalak. Babeslekua, eguzki eta itzal gunekak. Jarduera gunekak / gunekak malguak. Jolasteko, esertzeko, biltzeko eremuak.

2. Parkeak, berdeguneak. Hedadura. Berdegune elkarlotuak. Zuhaitz eta landare motak. Funtzionamendu eta mantentze lan ahalik eta natural eta ekologikoenak (pestizidarik eta antzekorik gabe).
3. Euri ura. Bilketa eta berrerabilpena.
4. Kanpo argiztapena. Kontsumo baxuko puntuak. Zentsoreak ilunabarrerako.

### **9.7. FUNTZIO ETA JARDUERA SOZIALAK INTEGRATZEA.**

Hiria gizarte harremanetarako gune ere bada; asmo pertsonalak asetzeko aukerak sortu behar ditu, komunikazio eta bizikidetzako giro atsegina eta sistema naturalei lotuago dagoen kultura berri bat sustatzeko.

Hiri espazioa hobeto baliatze aldera, funtsezko zenbait alorretan hiriaren ikuspegi berritzaileak behar dira. Esaterako, ibilgailu motordunen zirkulazioa mugatu behar da. Ibilgailuak aparkatzeko eremuak hiriaren erdian jartzeko joera baztertu behar da, eta espazioa autoen arabera diseinatzeari utzi behar zaio. Hiriaren bihotzak gizarte harremanetarako gune bat izan behar du, pertsonak elkarrengana biltzeko eremu bat. Naturak hirian txertatuta egon behar du, giza garapenera funtsezko elementua baita. Hirigintzak eraberritze lanak baliatu behar du berdegune gehiago ezartzeko. Azkenik, funtzio eta jarduera sozialak integratzearen alde egin behar da, eta horrenbestez etxebizitzak lantokitik, haurren eskolatik edota zerbitzu erabilienetatik hurbil egon behar du.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Etxebizitza, lana, zerbitzuak eta aisia zonalde berean.

### **9.8. IRISGARRITASUNA ETA MUGIKORTASUNA.**

Garraioa eta ibilgailuen zirkulazioa gure garaiotako ingurumen arazo nagusietakoak dira, batez ere hiri inguruneetan.

Eragile nagusia auto pribatuen eta errepide bidezko salgaien garraioaren hazkunde izugarria da; izan ere, errepideen erosotasuna, mugikortasuna eta abiadura ere handitu egin dira.

Horrek bi eratako ondorioak ekarri ditu:

- a) ingurumen eta gizarte eraginak;
  - atmosferaren kutsadura;
  - zarata;
  - ezbeharrak/istripuak;

- b) baliabideen erabilpena eta kontsumoa (energetikoak, naturalak, ekonomikoak) azpiegituren eraikuntzan (lurzoruaren okupazioa, materialen erabilera...), garraiobideetan (lehengaien edo materialen erabilera, energi kontsumoa...) eta abar. )

Iraunkortasun politikak garatzean, ezinbestekoa da auto pribatuaren erabilpena arrazionalizatu eta murriztea. Beharrezkoa da, halaber, hiri ingurunean auto pribatuen ordeztu beste mugikortasun sistema batzuk baliatzea.

Horren haritik, Hiri Antolaketako Arau hauetan gomendatzen da garraio estrategiak ibilgailu motordunen erabilpena murriztera bideratzea, garraio publikoak betetz eta oinezko zein bizikletentzako bideak eginez. Udalerriek, plangintzak taxutzerakoan, aintzat hartu beharko dute egunero joan-etorri luzeak egiteko premia murriztu beharra.

Ildo beretik, hiri ingurumenari buruzko europar estrategiak proposatzen du "garraiobide mota ezberdinen arteko oreka errotik eraldatzea, publikoa lehenetsiz pribatuaren aurrean eta ibilgailuen zirkulazioak gure hirien barrualdean dituen ondorioak eta dentsitatea murriztuz" (Europar Erkidegoetako hiri ingurumenari buruzko liburu berdea).

#### IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Beti kontuan izatea dagoen ibilgailuen zirkulazioa eta azpiegitura zein instalazio berrien ondorioz sor daitekeena. Hirigintza eta jardueren kokapen ereduak lantzean, ahalik eta mugikortasun premia txikiena eragiten ahaleginduz.
2. Garraiorako eta hiri mugikortasunerako alternatibak ugaritzea.
3. Ibilgailu pribatuen zirkulazioa mugatu eta murriztea: abiadura, irisgarritasuna, trafikoa...
4. Garraio publikoaren erabilera sustatzea, hura hobetuz eta premia berrietara egokituz.
5. Kutsagarriak ez diren mugikortasun moldeak sustatzea: oinez eta bizikletaz ibiltzea.

#### **9.9. INGURUMENAREN KALITATEA ETA ATMOSFERAREN KUTSADURA.**

Edozein proiektu edo jarduketaren iraunkortasuna aztertzean, alderdi garrantzitsu bat da atmosfera edo airearen kutsadura, bereziki jarduketak hiri eremuan gauzatu beharrekoak direnean. Horri dagokionez, bi ikuspegi daude kontuan hartu beharrekoak:

- a) globalki, balizko isurketa kutsatzaileek ingurumen arazo nagusietan duten eragina (negutegi efektua eta klima alterazioak), kutsatzaile motaren arabera;
- b) tokian-tokian, pertsonen osasunean eta bizi kalitatean duen zuzeneko eragina. Alde horretatik, atmosfera kutsatzeko bi molde nagusiak aipatu behar dira:
  - zenbait materia moldeak eragindako kutsadura, alegia "airean pertsonak edo edozein motako ondasunak arriskuan jartzen, kaltetzen edo larriki gogaitzen dituzten materialak egotea", esaterako keak, gasak eta orotariko partikulak.
  - zenbait energi moldeak eragindako kutsadura; esaterako, zaratak, bibrazioek edo erradiazioek pertsonen osasunean duten eragina.



A) Zenbait materia moldek eragindako kutsadura.

Faktore eragileak:

- balizko kutsadura iturriak;
- kutsatzaile motak eta horien ondorioak;
- eragin metagarri edo sinergikoak, kutsatzaile ezberdinen barriadura faktoreen arabera.

Hiri ingurunean gauzatutako jarduketetan, kutsadura iturri nagusiak honakoak izan litezke:

- ibilgailu automobilak –gaur egun kutsadura iturri hedatuena, gero eta munta handiagoa duena–, berokuntza sistema –kutsadura maila aldakorra da, erregai motaren arabera– eta industri instalazio edo prozesuak –aldakorra, erabilitako gaien nahiz kontrol eta arazketa sistemen arabera–.
- lurketak, eraispenak eta eraikuntza lanak; aldi baterako isurketak dira, nagusiki hauts eta partikula esekiena.

IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Hirigintza diseinu egokia, isurketa iturriak batera egotea saihestuko duena (industria eta etxebizitzak bereizi, ibilgailuen zirkulazioko gune kritikoak saihestu...) eta kutsatzaileen barriadura egokia erraztuko duena (espazio irekiak, berdeguneak...).
2. Ibilgailuen zirkulaziorako eta mugikortasunerako neurriak, beste kapitulu batean jada aipatuak, hartzea.
3. Etxebizitza eta eraikinen klimatizazioan erregai garbiak erabiltzea.
4. Lurzorua kutsa dezaketen industri jarduerak mugatu eta kontrolatzea, eskualde osoko jarduerari erreparatuz.

B) Zenbait materia moldek eragindako kutsadura.

Aintzat hartu beharreko faktore nagusia zarata izango da, ingurumena asaldatzeaz gain pertsonen osasunean eta bizi kalitatean arazo eta kalteak eragiten dituzten heinean.

Zarata iturri nagusiak honakoak izan litezke:

- ibilgailuen zirkulazioa (trenbidekoa barne);
- industri jarduerak;
- hiriko jarduerak (merkataritza, ostalaritza, aisia...);
- eraikuntza;
- etxebizitzak eta etxeko jarduerak.

## IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Etxebizitza, eraikin eta aisiarako guneeetan isolamenduko eta babes akustikoko neurriak hartzea.
2. Industri eta merkataritzako jardueretan emisio akustikoak kontrolatzeko neurri teknikoak exijitzea.
3. Eraikuntza faseetan zehar emisio akustikoak kontrolatzeko neurri teknikoak exijitzea.
4. Emisio iturriak isolatzeko hesi akustiko natural edo artifizialak sortzea.
5. Ibilgailuen zirkulaziorako eta mugikortasunerako neurriak, beste kapitulu batean jada aipatuak, hartzea.
6. "Eremu isilak" sortzea.

**9.10. INFORMAZIOA ETA HERRITARREN PARTE-HARTZEA.**

Ingurumenaren inguruko auziei eta horiei buruzko erabakiak hartzeko prozesuei aurre egiteko orduan, ezinbestekotzat jotzen da herritarren parte-hartzea, eta horregatik indarreko gure legerian parte-hartze horren premia berariaz jaso da (2/2006 Legeko 8 eta 108. artikulua). Horretarako, guztiz beharrezkoa da informazio ona eskaintzea, alegia ezaugarri hauek uztartuko dituen: fidagarritasuna eta egiazkotasuna, gardentasuna, arintasuna eta elkarrekotasuna (joan-etorriko informazio emariak).

Ingurumenari eta Garapenari buruzko 1992ko Rioko Deklarazioak bere 10. Printzipioan jasotzen duenez, "ingurumen auziei aurre egiteko modurik onena interesa duten herritar guztiek parte hartzea da, nork bere mailan".

## IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK.

1. Herritarrei informazioa eskaintzea eta haien parte hartzea sustatzea.
2. Informazio eta hedapenerako orotariko baliabideak erabiltzea: komunikabideak, erakusketak, eztabaida irekiak... Informazioa ohiko izapide administratiboetara –jendaurreko erakusketa eta alegazioak– ez mugatzea.
3. Informazio prozesuak hausnarketa eta debaterako prozesu ireki gisa planteatzea, eta ez erabakitako edota jada burututako jarduketan propagandarako tresna huts gisa.
4. Gizarte zibilarekiko elkarrizketa sustatzea, batez ere ukitutako pertsonekin edo interesdunekin.

lido horretan, lagungarria litzateke erabaki administratiboak hartzeko maila ezberdinetan kontsulta organoak edo eztabaidarako eta gizartearen partaidetzarako organoak sortzea.

- Proiektuak gauzatu eta garatzeko orduan, jendaurreko informazioari askoz arreta handiagoa eskaini zaio, baina batik bat haren gizarte hedapenari dagokionez. Zenbaitetan, gainera, propagandarako joera handiegia agertu izan da edukiak azaltzerakoan.

Fase honetan, gizartearekiko harremana (batez ere ukitutako sektoreekin edo interesdunekin) estuagoa da, eta ekarpenak, ideiak, iradokizunak eta abarrak aintzat hartu dira, horiek praktikan gauzatzea erraza ez den arren, aurrez zehaztutako printzipio nagusiek ekimen horiek mugatzen dituztelako.

## 10. JARDUERA EGOKIEN DEKALOGOIA IRAUNKORTASUNAREN ALORREAN.

### A) KOKAPENA.

- Lurzoruen kutsadura aztertzea eta hura lehenera ekartzeko beharrezkoak diren jarduketak burutzea.
- Abandonatutako lurzoru hiritarrak berrerabiltzea, aurrez erabili gabeko lurzoruaren kolonizazioa murrizte aldera.

### B) ERAIKINEN DISEINUA.

- Eraikinen kokagunea hobetzea ingurumen parametroei jarraiki: haizea, eguzkia, ikuspegiak eta abar.
- Arkitektura bioklimatikoaren irizpideak baliatzea.

### C) ERAIKUNTZAKO MATERIALAK.

- Material ez kutsagarriak edo ingurumena errespetatzen dutenak erabiltzea. Esleipen baldintzak exijitzea material mota hori baloratzeko edo baztertzeko elementu gisa.
- Ahal dela eraikuntzako material birziklatuak eta bertakoak erabiltzea.

### D) UR KONTSUMOA.

- Ura aurrezteko instalazioak ezartzea.
- Ubideak ur motaren arabera bereiztea, eta horiek erabilera alternatiboak emanaz berrerabiltzea.

### E) ENERGI KONTSUMOA.

- Energi Eraginkortasunaren Ziurtagiria exijitzea.
- Isolamenduko eta energia aurrezteko neurriak ezartzea.
- Energia berriztagarri eta alternatiboak sustatzea: eguzki panel termikoak...
- Erregai garbiak sustatzea: gas naturala...

## F) HONDAKINEN KUDEAKETA.

- Zaborrak biltzeko ohiko sistemen aldean, zabor biltzetarako sistema pneumatikoak abantaila ukaezinak ditu ingurumenaren, osasunaren eta ekonomiaren ikuspegitik.
- Bilketa bereiziko sistemak indartzea, ondoren birziklapena egin ahal izateko.

## G) BERDEGUNEAK ETA EREMU IREKIAK.

- Biztanleko berdeguneen egungo ratioak hobetzea.
- Hiri eremuan landaredia ugaritzea.
- Berdeguneetarako irisgarritasun publikoa sustatzea, horiek behar bezala banatuz.
- Funtzio eta habitaten aniztasuna sustatzea.

## H) FUNTZIO ETA JARDUERA SOZIALAK INTEGRATZEA.

- Hirigintza diseinuetan gizarte jarduerak (etxebizitza, lana, merkataritza eta aisia) uztartzea toki batetik bestera mugitu beharra saihesteko.
- Egoitza jarduera eta industri jarduera (batez ere kutsatzaile edo arriskugarria dena) argi eta garbi bereiztea.

## I) IRISGARRITASUNA ETA MUGIKORTASUNA.

- Mugikortasun iraunkorreko aldaerak sustatzea, eta bereziki garraio publikoa.
- Mugikortasun lasai eta ez kutsatzailerako –oinez edo bizikletaz ibiltzea– eremu zabalak bermatzea.
- Hiri alderdietan eta eraikinetan aintzat hartzea pertsona ezinduen edo mugitzeko zailtasuna dutenen irisgarritasun eta mugikortasun premia bereziak. Aipatu eremu eta eraikinen plangintzan eta diseinuan alor horretan diharduten elkarteak aintzat hartzea.

## J) INFORMAZIOA ETA HERRITARREN PARTE-HARTZEA.

- Informazio eta hedapenerako orotariko baliabideak erabiltzea: komunikabideak, erakusketak, eztabaidak.
- Informazioa ohiko izapide administratiboetara –jendaurreko erakusketa eta alegazioak– ez mugatzea.
- Herritarren parte-hartzerako batzordeak eta proiektuen jarraipenerako batzordeak sortzea (bereziki doakien edo ukitutako pertsonekin).

## 11. HIRI ANTOLAKETA ARAUEN II. BERRIKUSPENA EGITEKO EDO ARAUAK PLAN OROKOR BATEZ ORDEZKATZEKO EGOKITASUNA XEDATZEKO BALDINTZAK.

Indarrean dagoen Lurzoru Legearen arabera, Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honen indarraldia mugagabea da, eta ez da iraungiko harik eta, hala dagokionean, Plan Orokor batez ordezkatur den arte; hori guztia, noski, aipatu legezko testuaren bigarren xedapen iragankorrean aurreikusitako egokitzapena bazter utzi gabe. Plan Orokorraren figura hori indarreko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 59. artikuluan eta harekin bat datozenetan jasotzen da.

Plan baten bizialdia bi faktore uztartzearen ondorio izango da: alde batetik, planeamendutik eratorritako eskubide pribatuak egonkortzea, eta, bestetik, planeamendua eragin zuen gizarteko eragileen indar korrelazioaren indarraldia.

Debaren kasuan, hasiera batean **zortzi urteko** indarraldia ezarri da, arauak behin betiko onartzen direnetik kontatzen hasita. Indarraldia amaitu aurretik, Udalak txosten tekniko bat aginduko du arauetako xedapenen bat birplanteatzearen edo, hala dagokionean, arauak goitik behera berrikustearen egokitasuna ebazteko.

Txostenak arauak indarrean jarraitzea gomendatuz gero, ostera prozedura berberari jarraituko zaio lau urtean behin.

Txostenak plana osoki edo zati batean berrikustea xedatzen badu, aipatu dokumentuak berrikuspenerako estrategia egokiena zehaztu beharko du, eta baita garatu beharreko planeamenduko figura ere.

Berrikuspena egingo da, halaber, aurrez hori gomendatzen duen txosten teknikoa aurkeztuta eta ezarritako epeei erreparatu gabe, honako kasu hauetan:

- a) Debako udalerrian 7.600 biztanletik gora egotea.  
Horrek esan nahiko luke hiri alderdian aurreikusitako etxebizitza guzti-guztiak, kudeatzen zailenak diren unitateak barne, okupatuko liratekeela.
- b) Aurreikusitako etxebizitzaren %80tik gora gauzatzea.  
Horrek esan nahiko luke kudeaketa konplexuagoa duten unitateak geratuko liratekeela garatzeke, eta beraz berrikuspena erabiliko litzateke etxebizitzaren eraikuntzaren merkatua desblokeatzeko baliabide gisa.
- c) 18, 19 eta 20 hirigintza alderdiek osatutako multzoak eskaintzen duen industri lurzoruaren %80 okupatzea.

Gainerako industri sektoreetan okupatu gabeko lurzoruak jada ezarritako industrietarako erreserbako lur gisa kalifikaturik jarraituko lukeenez, beharrezkoa litzateke industria berrietarako lurzoru gehiago kalifikatzea, lur eskaintzan espekulaziorako joerak eragozte aldera.

Azkenik, bistakoa denez, Hiri Antolaketako Arauak berrikusiko dira honako kasuotan:

- I. Udalez gaindiko azpiegitura proiektuak onartzea, proiektu horiek arauak proposatutako antolamenduaren egitura eta hirigintza garapenean nabarmen eragiten badute edo horiek nabarmen aldarazten badituzte.
- II. Alorreko lurralde plan bat edo antolamendu tresna bat onartzea, hark arauak proposatutako antolamenduaren egitura eta hirigintza garapena aldarazten dituenean.
- III. Hirigintzako legeria berria indarrean sartzeari, hark Hiri Antolaketako Arauen funtsa diren oinarri juridikoak aldarazten dituenean.

**12. DOKUMENTU HAU LANDU DEN DENBORA TARTEAN JABETZAREN ETA DEBAKO UDALAREN ARTEAN GAUZATUTAKO HIRIGINTZA HITZARMENAK.**

Jarraian, eta eranskin moduan, hirigintza garapenaren alorrean jabetzaren eta Debako Udalaren artean gauzatutako hirigintza hitzarmenak aurkeztuko dira, zehazki honakoak:

1. Debako Udalaren eta Eusko Jaurlaritzaren arteko hirigintza hitzarmena, Elizburun (S1) BOEak sustatzeko.
2. Eusko Jaurlaritzaren jakinarazpena, hirigintza hitzarmena bertan behera uzteari buruzkoa (S1).
3. Debako Udalaren eta Amillaga-Elizburuko jabeen arteko hirigintza hitzarmena, BOEak sustatzeko (6 HA eta S1).
4. Debako Santa Katalinako lurretan jarduketak egiteko hirigintza hitzarmena (29 SO).
5. Ostolaza eraikina hiritartzeari egokitzeko hirigintza hitzarmena.

Pasaia, 2007ko martxoa

Erredakzio taldea:

Luciano Pagaegi Bilbao      Agustin Errea Oiarzabal

**SABAI arkitektoak S.L.**

Juan Landa Mendibe

**EKAIN S.A.**