

"A" DOKUMENTUA. TXOSTENA

I - SARRERA

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENA

DOC. "A" MEMORIA

1.-SARRERA**1.1 INDARREANGO PLAN OROKORRA.**

1953. urtean idatzi eta modu harrapaladatsuan izapidetu ondoren, informazio urbanistikoan zehatz-mehatz adierazi den bezala, 1954ko otsailaren 17an behin betiko onarpena jaso zuen Zerbitzu Teknikoetarako Batzorde Probintzialak emana.

Plan Orokorrarekin azkena jartzen zaio berrogeita hamarreko hamarkadaren hasieran udalerrri desberdinetako hainbat plan orokor idaztearen prozesuari, zeina 1942an hasi baitzen Gipuzkoako Probintziarako Antolaketa Planarekin, 1944an jarraitu zuen Antolaketa Planaren Gipuzkoako Batzorde Probintzialaren eraketarekin, eta 1950ean amaitu "Donostiako eta honen eraginpeko eskualderako Plan Orokorraren" idazketarekin.

1954. urtean eman zitzaion Pasaia Antolaketa Plan Orokorrari behin betiko onarpena, Erregimen Lokalari buruzko 1950eko Legearen 134. artikuluan ezarritako zehaztapenei jarraituz. Aipatu dugun probintzia eta eskualde mailako ikuspegiak hasieratik bertatik baldintzatzen du Plan hau.

Honek, xinpletasun haundiz egingo delarik, hiru plano dauzka, Gaurko Egoerarena, Zonaketarena eta Berdeguneena, balio aldetik lege mailako arazo anitzen sortzaile izan direnak. Orobat, Gipuzkoako Antolaketa Planaren Hirigintz Arauak eta Eraikuntzari buruzko Ordenantza Orokorrak ditu aplikagarri.

1.2 INDARREANGO PLAN OROKORRAREN BALIOAZ.

1954. urtean onartutako Plan Orokorra Pasaia hirigintzaren tresna arautzaile bakarra jarraitzen du izaten gaureraino. Bidezko prozedurari jarraituz izan zen onartua, eta 1989. urtera arte ez zuen aldakaterik izan. Onartu zen eguneko bezala dago gaur indarrean. Azken urteotan eginiko hiru aldaketa puntual baino ez ditu jasan harrez geroztik, Arrandegi kalearen aldaketa, Bordalaborda Zonaren aldaketa, eta Gune Historikoetako profilen aplikazioari dagokiona hain zuzen, eta hirurak, egia esatera, komenigarritasun arrazoen ondorioz etorri dira orain burutzen den Plan honen berraztertze-prozesuaren barruan.

Tresna honen balioa beste ezertan baino gehiago formaltasun huts batean gelditzen dela esan beharra dago. Izan ere, bere kontzeptio urbanistikoa iragan garaietakoa izatea, 1956ko Zoru Legeak aurrenik, 1976koak gero, eta 1992ko Zoru Legearen Testu Bateratuak azkenik, hirigintzari buruz duten ikuspegira egokitua ez izatea, tresna honen aurrean Administrazioak eta partikularrek axolagabekeria erakusteak, bere aspektuetako asko exekutatu gabe egotea, eta abarrek, bide ematen digu aurrean dugun tresna hau hilik dagoela eta berau berpiztea alferrikakoaz gain zentzugabea litzatekeela baieztatzen.

Egun dagoen bezala uzteak areagotu baino ez luke egingo gaurko egoera zail eta kaotikoa.

Pasaia hirigintza arautuko duen tresna berri bat idazteko lana premiazkoa ez ezik atzerazina ere gertatzen da. Zeregin hau luzatzeak ondorio kontrolaezinak ekar litzake, eta ankilosamendua eta bizi-kalitatearen galera ere eragingo luke.

Esandako guztia dela eta, bistakoa da gaurko Plan Orokorra aldatu eta bere ordeztu ordenazio integralerako tresna bat bilatzea ezinbestekoa dela udalerriri egun dituen beharrezko egokiro erantzun eta datozen urteotako hirigintz garapena modu zuzenagoan bideratzeko.

1.3 EGOKIPENA ETA BERRAZTERKETA.

Udalerrietako Hiri Antolaketarako Plan Orokorrak lege mailako aldaketetara egokituak izan daitezten arautegiak egiten duen eskakizunari, Pasaiako Udalak bere Plana berraztertzeke hartutako erabaki politikoa gehitu behar zaio.

1982ko Martxoaren 1ean eginiko aparteko bilkuran, Pasaiako Udalak udalerrri honetako Planeamenduko Arau Subsidiarioak erredaktatzeari ekitea erabaki zuen.

2.-PLAN OROKORRA INDARREANGO LEGEETARA EGOKITZEARI BURUZ.

2.1 BERRAZTERKETAREN EGOKITASUN ETA KOMENIGARRITASUNAZ.

Egokitzapen oro, legearen aginduz egin beharrekoa berez, planeamenduaren berrazterketarekin batera egin ohi da praktikan, ez baitu inolako zentzurik lehenak bakarrik egiteak, ordenazio integralerako mantentzen diren erizpideak udalerriaren gaurko premia urbanistikoei erantzuteko gai ez diren Plan zaharkitu eta ezegokietatik (Pasaiako Planetik kasu) baldin badatoz.

Iragan diren urte mordoskak, berrogei hain justu, Zoru Legea baino lehenago idatzia izanak, eta eskualde eta ekonomi mailan izandako aldaketek, guttiz ezegokia egiten dute gaur-gaurko Pasaiako Plan hori.

Baldintza sozioekonomikoen bilakaerak, Planaren ez betetzeak Udalaren beraren aldetik, eta Planaren berrazterketarako Udalak 1974an egindako izapideketa onartu ez izanak, Lurralde Antolaketa eta Ingurugirorako Sailburuak ezezkua eman baitzion 1978ko Abenduaren 15ean, duela hogeitun jada agortua zen Plan baten indarraldia luzarazi dute.

Gorabehera horiek egungo arazoaren areagotzea ekarri dute: ez dago eskualde mailako ikuspegirik, portua elementu banatzaile bihurtu da adosteko ahalmenik ez duelako, bidesarea heterogeneoa eta nahaspilatsua da, gaurko industri eraikinak egokiak ez izatean hainbat erabilera zahar errotu egin dira bertan, ihardueren kualifikazioa narriatuz eta errentabilitate sozioekonomiko eskas bat eraginez; zoru eskasiak ekipamenduen gabezia areagotu du; etxebizitza eskaintzarik ezak horien garestitzea eta zonalde hondatuen uztea ekarri du; hiri-sakabanaketak eta artikulazio ezak behar adinako errentagarritasunik eman ez duten ahaleginak egitera behartu du, eta azkenik, nekazaritza eta abeltzantzako ohizko erabileren desagertzea, Jaizkibel eta Ulian sistematikoki agertzen diren sute eta erabilera desegokiek batera, andeapen prozesu serio batean murgilarazi dute landa-lurra.

Adierazitako horrek guztiak indarreango Plan Orokorra berraztertzea behartzen gaitu ezinbestez, Pasaiak dokumentu egoki bat behar baitu, bertako errealitate sozial, fisiko eta juridikoaren analisi sakon batean oinarrituz, helburuen proposamen artikulatu bat jaso, lurraldearen antolaketa diseinatu eta gaurko beharrezanekin bat etorriko diren arau eta tresna multzo bat eratzeko.

Baztertu ezinezko eginkizuna du dokumentu honek, behar adinako izango ez dela aurrez aitortuta ere, etxebizitza alorreko politika baten oinarriak finkatzea herritarren ahalmen ekonomikoari egokitu den etxebizitza eskaintza bat lagundu, Donostiako hurbiltasunaren eta bere neurritz kanpoko prezioen inerziarekin hautsi, eta Administrazioak, 92ko Legeak eskutan jartzen dizkion mekanismoetatik baliatuz, merkatuaren gestio eta kontrolean parte har dezan, etorkizuneko "udal-zoru ondarea"ren gainetik hain larri eta kezagarria den gaitz bat errotik ezabatzea bermatzeko horrela.

2.2 PLANEAMENDU EREDUAREN AUKERAKETA.

Arau hauek Legean eta Planeamenduko Erregelamenduan duten erregulazioa dela eta, posiblea da hauen bitartez praktikan Plan Orokor batek ia adina balio eta zehaztasun izango duen dokumentu bat egitea, ordenazio tresna horrek indarreango zuzenbidean daukan konplexutasun ugarietatik pasa behar izan gabe.

Hori horrela izanik, Pasaiako Udalak, bere gestio ahalmenarekin ondoen egokitzen direlakoan, Arau Subsidiarioen erdua aukeratu du planeamendurako, berezitasun bezala azpimarratuz kasu honetan Zoru Urbano eta Zoru Ez Urbanizagarri bezala sailkatu dela Udalerri osoa, eta bertako ezaugarri geografikoak eta hazkunderen aurikuspenak ikusita, ez dela zoru urbanizagarri sailkatu, ahalegin guztiak gaurko hiriak daukan arazoak konpontzera zuzentzen baitira berrekipamenduak bilatuz eta politika garapenezaleak alde batera utziz.

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENA

DOC. "A" MEMORIA

Udalerria aipatu ereduaren bitartez antolatzeko posibilitatea Zoru Erregimena eta Hiri-Antolaketarako Legearen Testu Bateratuak jasotzen du bere 65.3 artikuluan -Ekainaren 26ko 1/1992 E.D.L.-.

3.-UDAL ARAU SUBSIDIARIOEN EDUKINA INDARREANGO LEGERIAREN ARABERA.

Arau hauek Z.L.T.B.-ko 78. artikuluan eta Planeamenduko Erregelamenduaren 91. eta 94. artikuluetan aurrikusitako xede eta helburuekin eginak dira.

Zoru Legean exijitzen zaien edukina honako hau da:

- a) Argitaratuak izateko asmo eta helburuak zehaztea.
- b) Oinarrizko azpiegiturak eta komunikazio, espazio libre, berdegune eta ekipamendu komunitarioko sistema orokorrak definitzea.
- c) Hiri-zoruan, area urbanizagarrietan eta zoru ez urbanizagarrian sartzen diren terrenoak mugarritzea, hala badagokio.
- d) Herrigune kontzeptua definitzea.
- e) Hiri-zoruko zonalde desberdinetan edo aurrikusitako barne-erreformen ondoren aplikatuko diren erabilerak eta intentsitate mailak ezartzea.
- f) Zoru urbanizagarriko zonalde desberdinetan aplikatuko diren intentsitateak eta erabilera globalak ezartzea, sektoreak mugarrituz edo Plan Partzialek horien zehaztapenerako erabiliko dituzten erizpideak finkatuz.
- g) Hirigintz Arauak.
- h) Hiri-zoruko bidesarearen trazadura eta ezaugarriak, Plan Bereziei lotuta ez dagoen hiri-zorua erabiltzeko erabilerak eta sestrak ere zehaztuz.
- i) Zoru ez urbanizagarrian bereziki babestekoak diren zonen seinalizazio eta mugaketa.
- j) Lehentasunen ordena eta hauen exekuziorako epeak.

Era berean, Hiri-Zoruko Exekuzio Unitateen "Bataz besteko Probetxamendua" zehaztu behar da (Z.L.T.B.-ko 27.4 art., Bigarren Xedapen Gehigarria eta Lehen Xedapen Iragankorra 2.d), eta Sistema Orokorretarako zorua eskuratzeko erabiliko diren sistemak eta bitartekoak definitu (9.2, 11.4, 60, 94, 199. artikulua eta hurrengoak).

Gutxienezko izaeraz exijitzen den edukin horretaz gain, Plan Orokorrei propio dagozkien zehaztapen eta dokumentuak jorratu egin dira, Arau Subsidiarioen ezaugarriekin bateragarriak diren neurrian.

Orobat, formula egokiak bilatu egin dira Legeak Plan Orokorrekiko dituen zehaztapenak Pasaiako Arau Subsidiarioei aplikagarri izan dakizkien garapenerako planeamenduan, zoruaren hirigintza erregimenean, planen exekuzioan eta disziplinari dagokionean.

4.-ZORUAREN ERREGIMEN JURIDIKOA ZORU ERREGIMENA ETA HIRI-ORDENAZIORAKO LEGEAREN TESTU BATERATUAREN ONDORIOZ.

4.1 ZEHAZTASUNAK.

1992ko Zoru Legearen xedapenak, 1/1990 Legeak ekarritako berrikuntzetatik etorriak, hogeita bost milatik gorako biztanleak dituzten udalerrietan aplikatzen dira oso-osorik, bai eta dagokion Autonomi Elkarteak mugarrizten dituen ingurune metropolitanoen baitan sartutakoetan ere.

Berrikuntza horiek izaera orokorrez aplikagarri ez diren udalerrietan -eta Pasaia dugu horren adibide bat- ondoko materia hauen xedapen arautzaileek agintzen dute:

- Hirigintza alorreko ahalmenen eskuraketa mailakatua eta balorazioak, Zoru Urbanoan "banaketa areak" egin eta "probetxamendu tipoa" kalkulatzeari dagokionean ezik.
- Desjabetzapenak, baina aukerazko izaeraz urbanizatu eta eraikitze epeak betetzen ez diren supostuetan.
- Zoruaren ondare publikoak.
- Tanteo eta erretrakto eskubideak.
- Babes erregimen publikoren bati lotutako etxebizitzak eraikitze terrenoen kalifikazioa.

Legezko aipamen hauetaz aparte, badira legeria berrian anitz mekanismo, beren izaera eta helburuagatik, eta legearen agindu ere izateagatik, udalerrri guztietan aplikatu behar direnak. Besteak beste, enuntziatu juridiko hauek dira lurralde eremu orotan aginduzkoak: I. Tituluaren "I", "II" eta "III". Kapituluak (Zoruaren Jabetzaren Hirigintza Erregimena), II. Titulua (Balorazioak), III. Tituluaren II. Kapituluak (Banaketa areak eta probetxamendu tipoa Zoru Urbanizagarriari), IV. Tituluaren III. eta IV. Kapituluak, V. Titulua, Xedapen Gehigarrien "Bosgarrenetik" "Zortzigarrena", eta Xedapen Iragankorrek ("Zazpigarrena" ezik).

4.2 HEDAPENA.

Aurreko epigrafean adierazitakoari begiratu gero, urbanizatu eta eraikitze epeak betetzen ez diren supostuetan "Desjabetzapen sistema" aplikatzea aukerakoa da Pasaian, hogeita bost mila biztanle baino gutxiago dituelako.

Tresna juridiko hau zoruaren erretentzio espekulatiboa galerazteko funtsezko tresna izanik -Lege berriak ematen dituen posibilitateen barruan- Pasaia Udalak 1992ko Urriaren 26eko Pleno-batzarraldian, desjabetzapenaren aukera hori mugarik gabe aplikatzea erabaki zuen, Lehen Xedapen Gehigarriaren 3.epigrafearen 2. idazatian jasota baitago aukera hau.

4.3 "BANAKETA AREAK" ETA "PROBETXAMENDU TIPOAK".

Pasaia 25.000 biztanletik beherako udalerria denez, exigentzia hori ez da Zoru Urbanoaren eremuan planteatzen, zehaztapen horiek ez baitira bertan bidezkoak Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. epigrafeari kasu eginez gero.

Zoru Urbanizagarriari dagokionez, "areak" eta "tipoak" ezartzearen beharra 1992ko Zoru Legearen 78.2 artikulutik dator. Gainera, zehaztapen horiek bete gabe utziz gero, aplikaezin gertatuko lirateke Legeak hain oinarritzeko dituen aginduetako batzuk, hala nola, 27. artikulua (probetxamendu urbanistikoa eskuratzea), 30, 31, 34, 36, 40na eta hurrengoak (probetxamendua murriztea), 48na eta hurrengoak (balorazioak), 173na (desjabetzapenetan justiprezioa erabakitzea), eta 199tik 205era bitartekoak (zuzkidura-terrenoak lortzea), besteak beste.

4.4 "BATAZ BESTEKO PROBETXAMENDUA" HIRI-ZORUAN.

Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriari jarraituz, Lehen Xedapen Iragankorraren 2.d) epigrafearekin eta Legearen 27.4 artikuluaarekin lotuta, finkatu egiten da "exekuzio unitateetarako" aipatu "probetxamendua".

4.5 "PROBETXAMENDUEN TRANSFERENTZIAK".

Legearen 185. artikulatik 193. artikulura bitartean, biak barne, esaten denarekin bat etorrituz, bertan proposatzen diren arau eta konponbideak ez dira Pasaian aplikagarriak izango.

4.6 "BALIO ERRESIDUALA"REN METODOA ZORUAREN BALORAZIOAN.

Legearen 53.4 artikuluan aurriztutako diren supostuak ematen badira, aipatu metodo erresiduala aplikatzerakoan ondoko faktore hauek ponderatuko dira, arlo honetako arautegi orokorretik etorritakoez gainera:

- Baloratu beharreko terreno edo arearen eta bere ingurunearen ezaugarriak.
- Erabilerak, tipologia eta Legearen 61. artikulua aurriztutako dituen atxikipenak.
- Eraikin edo instalazioetan probetxamendu ebaluagarriak gauzatzeko aurriztutako den denbora, arrisku enpresarialengatik eta iharduera sustatzailearen iraupenarengatik datozen zuzentzaile ekonomikoak aplikatuz.

4.7 UDAL ZORU ONDAREA.

Udal Zoru Ondarearen helburu eta ondasunak 92ko Z.L.T.B.-ko Legetik eratorritzen badira ere, Udal Zoru Ondarea osatzen duten terreno eta baliabide guztiak, etxebizitza urri eta garestiak ekonomia ertain eta apaleko herritarren arazoa izaten jarraitzen duen bitartean, babes erregimen publikoren bati lotutako etxebizitzak eraikitzeko edo interes sozialeko beste erabilerak emateko erabiliko dira planeamendu urbanistikoiari jarraituz, halaxe baitago jasota Udal Plenoak 1992ko Urriaren 26an hartutako erabakian.

Helburu horren betetzea terrenoen zati bat beste batzuekin trukaturik ere egin ahal izango da, Korporazioak etxebizitza egokien premia larriari zuzentzeko erantzuteko askitzat jotzen baditu habitagarritasun eta prezioari dagokienean.

Halaber, etxebizitzak egiteko Pasaian dagoen zoru eskasia dela eta, aipatu ondarea eratzen duten bitartekoak babes erregimen publikoren bati lotutako etxebizitzak sustapenera bideratu ahal izango dira, beste udalerririk batzuekin adostuz, udal komenio edo akordioaren bitartez.

4.8 BESTELAKO ARAUAK ETA MEKANISMOAK.

8/90 Legearen berrikuntza guztiak izango dira, 1992ko Zoru Legearen Testu Bateratuak bere baitan hartu dituelarik, Pasaian aginduzkoak, derrigortasunez eta izaera eskusiboz aplikagarri direnak salbu.

Hirigintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailak Zoru Erregimena eta Hiri-Ordenazioari buruzko 1/1992 Erret Dekretu Legislatiboaren aplikazioari buruz diharduen 132/1994 Dekretua argitaratu duela eta (1994ko Apirilaren 7ko E.H.A.A.), Pasaiaiko Udalak, dekretu horren 4. artikulua indarrez, Legearen aplikazio erregimen integreterik kanpo geratzeko eskatu beharko du Banaketa Areei dagokienean.

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENADOC. "A" MEMORIA

Kartografia eta katastro mailan dagoen informazio urria da eritzi horretakoak izatera bultzatu gaituen arazoietako bat, bai eta honekin batera ere, Zoru Urbanizagarriak ez egotea, Legearen aplikazioa konplexua izatea, beronen teknikan esperientziarik ez edukitzea, eta batipat, eta ezin dugu ahaztu, Pasaia Planeamendua Legeari (baten bati) berehala eta ezinbestez egokitu behar izatea.

5.-ARAU SUBSIDIARIOAK OSATZEN DITUZTEN ELEMENTUEZ, AURRETIAZKO DOKUMENTAZIOAZ, AURRE-AZTERKETEZ, ETA JENDAURREKO ERAKUSTALDIAZ.**5.1 HASIERAKO ANALISIAK.**

1982ko Martxoaren 1ean eginiko pleno-batzarraldian, Pasaiako Udalak udalerri honetako Arau Subsidiarioak erredaktatzeko akordioa hartu zuen.

Urte bereko Maiatzaren hiruan, Udal-Batzak Iñaki Bolibar, Diego Cuervas-Mons, José María Font arkitektoek, Mikel Iriondo Iturrioz abokatuak, eta Juan José De Andrés ekonomilariak osaturiko lan taldea kontratatzea erabaki zuen aipatu dokumentua erredaktzeko.

1983ko Urriaren 16an informazio urbanistikoaren berri ematen zuen dokumentua aurkeztu zitzaion Udalari sei liburuki zenbakitu eta eraskin batean, bertan Pasaiako egoera soziourbanistikoa zehazt-mehatz aztertzen zelarik.

1984ko Uztailaren 30ean, talde idazlariak Planeamendu-Aurrerapenaren erizpide, helburu eta irtenbide orokorrak luzatu zizkion.

Aipatu Aurrerapena hiru hilabetez jarri zen jendaurrean 1986ko Azaroaren 17ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara eman zen unetik aurrera.

5.2 AURRE-AZTERKETAK.

Planeamendu Erregelamenduaren 125. artikulua aurrikusten duen helburua betetzeko asmoz, Arau Subsidiarioen proiektua elaboratzeko lanak dokumentu batean gorpuztu ziren ondoko aurkibide orokor hau garatuz:

MEMORIA

- I. Sarrera.
- II. Planeamendurako erizpidea.
- III. Planeamendurako politikak eta helburuak.
- IV. Hiri-zoruetarako erizpideak, politikak eta helburuak.
- V. Ordenazio ereduaren aurrerapena.
- VI. Hiri-zoruaren mugaketa.
- VII. Zoru urbanizagarria.
- VIII. Zoru ez urbanizagarria.
- IX. Ekonomi eta Finantza Azterketa.

DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

Nahiz eta aipatu 125. artikulua aurre-azterketa edo aurrerapen horien zehaztasun maila helburu duten proiektuarena izatea exijitu ez, esperientziak garbi erakusten du funtsezko aspektuetan sakontzen duten dokumentuak izaten direla ia beti administrazio publikoari eta partikularrei benetan interesatzen zaizkien bakarrak, eta batipat sortutako arazoez eta hartu beharreko erabakiek gai heterogeneo, korapilatsu eta sarritan aski gatazkatsuekin zer ikusia dutenean.

Gure kasuan indarreango Plan Orokorra aspaldikoa zenez gero -hogeita hamar urte orduan- eta hutsune nabarmenak ageri zituenez, lurraldearen egitura orokor eta organikoari buruzko definizio baliagarrik ez egoteak eta udalerraren politika urbanistikoaren gidari izango ziren helburu eta erizpide esplizitorik ez izateak datu zehatzak eta, funtsean, fidagarriak jasotzera behartzen zuen Arau Subsidiarioen

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENADOC. "A" MEMORIA

Aurrerapena zoru erabilerari buruz, hauen intentsitateari buruz, eta sistema orokorren trazadura eta ezaugarriari buruz, bai eta indarreango planeamendu osoaren eta gestio-tresna eta egintzen analisi eta balorazioak egitera, eta zoruaren kalifikazio orokorraren, planeamenduko erregimenaren eta aktuazio urbanistikoaren inguruko proposamenak planteatzera ere.

Ikusmolde honek helburu generiko eta abstraktoak baztertu eta bere ordeaz datu neurgarri eta, kasurik gehienetan, aski zehatzetatik abiatu eraman beharko zituen lanaren hartzaileak erizpideak erabakitzen.

5.3 JENDAURREKO ERAKUSTALDIA.

AURRERAPENAREN dokumentua 1984ko Uztailaren 30ean entregatu zitzaion Udalari, baina jendaurrean bi urte geroago jarri zen zabalkunde haundieneko egunkarietan (Diario Vasco eta Egin-en) argitaratuz eta Udal iragarki taulan erakutsiz. Prozesu hau 1986ko Azaroaren 17an Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutako ediktu baten bitartez amaitu zen.

5.4 IRADOKIZUNAK ETA ALTERNATIBAK.

Jendaurreko erakustaldiaren ondorioz, bi (2) iradokizun izan ziren aurkeztuak, San Pedroko Gunetik hurbil zeuden terrenoetan eraginez biak. Bata Pasai San Pedroko Etxebizitza Kooperatibak aurkeztu zuen, eta bestea José María Berasain Sestorain jaunak.

Pasai San Pedroko Etxebizitza Kooperatibak bere jabetzakoak ziren terrenoak barruan sartzeko eskatzen zuen bere idazkian, edo bestetara, terreno horiek San Pedro Gunearen inguruetan zeuden beste batzuekin elkartuak izan zitezkeen -Aurrerapenaren 3. Exekuzio Unitatea- etxebizitza operazio bat modu bateratuan garatzeko.

José María Berasain jaunak adierazten zuen terreno batzuk zituela San Pedro Gunearen ondoko mazelan eta hauek ez urbanizagarri bezala sailkatzen zirela Aurrerapenean, bizitegi-zoru urbanizagarri bezala sailkatzea proposatzen zuelarik.

5.5 DOKUMENTUAREN BIGARREN FASEAZ.

1989ko otsailean, hainbat elkarrizketa izan ziren talde idazlariak Arau Subsidiarioen erredakzioari berrekin ziezaion. Igarotako denbora kontutan izanik, eta zenbait gorabeheraren ondoren, Hirigintza Bulego bat sortzeko erabakia hartu zen, eta berau 1989ko urrian hasi zen lanean.

Talde honek, dokumentu hau erredaktatzen duen berberak, Aurrerapena aztertzei ekin ondoren berretsi egiten zituen bertako proposamen orokorrak, bai eta proposatu ere jendaurreko erakustaldian jasotako iradokizunak kontutan ez hartzea behin betiko dokumentuaren idazketan.

5.6 PLANEAMENDUKO ERIZPIDE ETA IRTENBIDE OROKORRAK.

Aurreko puntuan berrekitako prozesuak, eta Udala eztabaida luzetan ibili eta gero, "Planeamendu Baloraketa eta Erizpideak" deritzan dokumentua izan zuen emaitza, 1990eko urriaren lehen pleno-batzaraldian aho batez onartu zena.

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENA

DOC. "A" MEMORIA

6.-PROIEKTUAREN DOKUMENTUAK.

Arau Subsidiario hauek hurrengo lau dokumentuokin osatu dira:

- "A". TXOSTENA.
- "B". PLANOAK.
- "C". HIRIGINTZ ARAUAK.
- "D". LEHENTASUNEN ORDENA ETA EXEKUZIORAKO EPEAK.

Dokumentu hauek osorik betetzen dituzte Hirigintza alorreko indarreango legeriak Zoru Legearen Testu Bateratuaren 78. eta 80.2 artikuluetan eta Planeamendu Erregelamenduaren 91., 93. eta 95. artikuluetan exijitzen dituen eskakizun guztiak.

"A" dokumentuak -TXOSTENA- analisi, diagnostiko eta Arau Subsidiario hauetan egindako proposamenen berri ematen du modu laburtuan. Hiru zati ditu:

- I.- Sarrera.** Proiektuaren aurrekari legal eta administratiboak baloratzen ditu, eta hauekin batera, baita Arau Subsidiario hauen beharra, komenigarritasuna eta premiatasuna ere.
- II.- Informazio eta Anlisi Urbanistikoak.** Pasaiako gaurko ingurune sozioekonomikoaren azterketa egiten du, eta informazio urbanistikoaren eta Aurrerapenaren dokumentuen edukina laburbiltzen. Edozein informazio zabaldu nahi izanez gero bertara jotzea hobe.
- III.- Ordenaziorako Proposamena.** Arau Subsidiario hauetan proposatzen den ordenazioa deskribatzen du zehazt-mehatz, eta proiektuan jasotzen diren Garapen-Planeamenduaren eta Kudeaketaren mekanismoak ere bai.

Azken zati honetan "ordenaziorako taulen eraskina" sartu da, proposatutako ordenazioaren aldagai desberdinak zenbakiz deskribatzen dituena.

"B" dokumentuak -PLANOAK- bost (5) plano-multzo desberdin ditu, Arau Subsidiario hauen dokumentazio grafiko guztia bertan jasotzen delarik.

- 0.- Informazioaren eta Aurrerapenaren laburpena.
- 1.- Hirigintza Erregimen Orokorra.
- 2.- Garapen eta Exekuziorako Erregimena.
- 3.- Ordenazio Orokorra.
- 4.- Fitxa Urbanistikoak.
- 5.- Ordenazio Sektoriala.

4. zkiko plano-multzoan -"Fitxa Urbanistikoak"-, Arau Subsidiario hauetan diseinatu diren Hirigintz Interbentziorako Eremu desberdinen dokumentazio grafikoa agertzen da era xehekatuan egina. Hogeita hamar (30) multzo dira guztira, eta bakoitza bost (5) edo sei (6) planoz dago osatuta.

Plano bakoitzaren identifikaziorako kode numerikoak ondorengo eskemari jarraitu dio:

- Lehen digitoa: 4. plano-multzoa.
- Bigarren digitoa: Barrutiaren zenbakia (1.-Donibane, 2.-San Pedro-Trintxerpe, 3.-Antxo, 4.-Portua).
- Hirugarren digitoa: H.I.E.-aren zenbakia.
- Laugarren digitoa: Planoaren gaia (1.-Gaurko Egoera, 2.-Area Urbanoak, 3.-Exekuzio-Unitateak,

Ordenazioz Kanpo, 4.-Zonaketa Xehekatua, 5.-Lerrokadurak eta Sestrak, 6.-

Testu Bategina

"A" DOK.- TXOSTENADOC. "A" MEMORIA

Ordenazioa).

"C" dokumentuak -HIRIGINTZ ARAUAK- izaera arauemailea dauka eta sei (6) liburuz osatuta dago.

Lehen bi liburuetan, izaera orokorreko Hirigintz Arauak biltzen dira, "Pasaiako Udalerrian interes Kultural eta Naturalistikoa duen Ondare Eraikiaren Katalogoa"ren Eraskin bat ere jasotzen delarik.

Arau hauek ondoko hau daramate beren baitan: proiektuaren aplikazio eta garapenerako oinarrizko baldintzak (Atariko Titulua); zoruaren kalifikazio eta sailkapenari buruzko oinarrizko baldintzak eta planeamendu eta gestioari dagozkienak (Lehen Titulua); lizentzien eskaera, izapideketa eta exekuzioaren kontrolari buruzko erregimena (Bigarren Titulua); erabilera eta eraikuntzarako erregimen orokorra (Hirugarren Titulua); iharduerak kokatu eta ezartzeko erregimena (Laugarren Titulua); izaera sektorialeko ordenantza arautzaileak (Bosgarren Titulua), eta Ingurugiroa babesteko arauak (Seigarren Titulua).

Gainontzeko liburuek Arau Subsidiarioetan diseinatu diren Hirigintz Interbentziorako Eremuen izaera zehatzeko Hirigintz Arauak jasotzen dituzte barrutien arabera taldekatuak.

- Hirugarren Liburua: Donibaneko Hirigintz Interbentziorako Eremuak.
- Laugarren Liburua: San Pedro-Trintxerpeko Hirigintz Interbentziorako Eremuak.
- Bosgarren Liburua: Antxoko Hirigintz Interbentziorako Eremuak.
- Seigarren Liburua: Portuko Hirigintz Interbentziorako Eremuak.

Barrutiak zatituz bereiztu diren H.I.E. bakoitzaren hasieran hirigintza alorreko informazioaren laburpen txiki bat erantsi da, izaera arauemailek gabe, lurralde eremu horretako ezaugarri eta berezitasunen hurbilpen bat emateko (orri koloreztatuak). Eremu bakoitza, aldi berean, Area Urbano (edo landatar) homogeneousotan banatu egin da, eta hauetara zuzentzen dira zehaztapen xehekatu guztiak.

Kodifikazioa planoei eman zaienarekin egokitzen da, eta hauekin Fitxa Urbanistikoak eratzen dituzte.

"D" dokumentuak - LEHENTASUNEN ORDENA ETA EXEKUZIORAKO EPEAK- Arau Subsidiarioak garatzeko egindako programazioaren zehaztapen multzoa jasotzen du, proposatutako aktuzioen lehen ebaluazio ekonomikoa ere aurkezten duelarik.