



## AURKIBIDEA

I.- XEDEA ETA AURREKARIAK	3
II.- HIRIGINTZAKO ARAUDIA	6
II.1.- UDAL LURZORU ERRESERBA, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO EKAINAREN 30EKO 2/2006 LEGEAN	6
II.2.- MUGAKETAK ERAGINDAKO LURREN ARAU SUBSIDIARIOEN ZEHAZTAPENAK. HELBURUA ETA ERABILERA	8
II.3.- JAIZKIBEL, ONURA PUBLIKOKO MENDIA	18
III.- LURSAILEN IDENTIFIKAZIOA	19
III.1.- IDENTIFIKAZIO KATASTRALA	19
III.2.- INSTITUTU GEOGRAFIKO NAZIONALAREN LURSAIL PLANOA	20
III.- LURSAILEN ERREGISTRO IDENTIFIKAZIO	21
III.4.- LURSAILAK ETA BEREN AZALERAK	42
IV.- LURZORUAREN EGUNGO ERABILERAK, MOTAK, HELBURUA ETA EGOERA	45
IV.1.- LURZORU MOTAK	45
IV.2.- LUIZIAK IZATEKO ARRISKUA	49
IV.3.- PLANGINTZAREN AURKAKO HONDAKINAK ETA TXABOLAK	50
V.- KOKAPENAREN JUSTIFIKAZIOA ETA MUGAKETAREN MOTIBAZIOA	51

### PLANOAK:

- 1.- 1. Planoa: Kokapena
- 2.- 2. Planoa: Pasaia Arau Subsidiarioak. Lurzoru Urbanizaezina. Zonabanatze Orokorra.
- 3.- 3. Planoa: Pasaia Arau Subsidiarioak. Lurzoru Urbanizaezina. Hirigintzako Esku-hartze Eremuak Mugatzea.



- 4.- 4. Planoa: Plano Katastrala. Gipuzkoako Foru Aldundia.
- 5.- 5. Planoa: Institutu Geografiko Nazionalaren Lursail Planoa
- 6.- 6. Planoa: Behin betiko onartutako lursailen zerrenda
- 7.- 7. Planoa: Lurzoru Mota Agrologikoak
- 8.- 8. Planoa: Lurzoruak eta Erabilera Ahalmena

## **ERANSKINAK:**

- I. ERANSKINA:** 234/2009. EPAIA, 2009KO UZTAILAREN 30EAN, ADMINISTRAZIOAREKIKO AUZIEN DONOSTIAKO 2. EPAITEGIAK EMANDAKOA.
- II. ERANSKINA:** PASAIAKO UDALAREN ETA GAYTAN DE AYALA FAMILIAREN ARTEAN, 2008KO AZAROAREN 27AN, IZENPETUTAKO HITZARMENA.
- III. ERANSKINA:** KATASTROAREN ARABERA MUGAKETAN DAUDEN LURSAILEI BURUZKO INFORMAZIO KATASTRALA.
- IV. ERANSKINA:** NAHITAEZKO DESJABETZE PROZEDURAREN HAINBAT ENTZUNALDI IZAPIDETAN AURKEZTU DIREN ALEGAZIO IDATZIAK.
- V. ERANSKINA:** 2007KO MAIATZAREN 25EAN PASAIAKO UDALBATZAK HARTU ZUEN ERABAKIA.



## I.- XEDEA ETA AURREKARIAK

Pasaia Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren 1996ko ekainaren 11ko Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatu Kontseiluaren akordio bidez, baina Foru Erakundeak adierazitako alderdiak bilduko zituen testu bateratu bat egiteko baldintzapean. Aipatutako Testu Bateratua 1997ko irailaren 16an egindako bilkuran onartu zuen behin betiko Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatu Kontseiluak, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 1997ko urriaren 31n (208. zk.).

Aipatutako agiriaren memorian –97. orrian–, eta landa lurzoruei dagokienez, lurzoria erosteko politika bultzatuko dela zehazten da. Halaber, Jaizkibel–1.05 Hirigintzako Esku-hartze Eremuaren Hirigintzako Fitxan, 3.2.1. atalean, zehazten da jabaria publikoa izango dela eremu osoan, eta horretarako, Udalak lurzoruak erosten jarraituko duela.

Arau Subsidiarioetan xedatutakoarekin bat etorriz, eta indarrean dagoen *ekainaren 28ko Eusko Jaurlaritzaren Lurzoru Ondare Publikoei buruzko 20/1998 Legea* betez, Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an egindako bilkuran, behin betiko onartu zuen "*Udal Lurzoru Erreserbako Lurrak Mugatzeko Proiektua*" agiria. Mugaketa horren barruan, 388.171 metro koadro inguru omen dituzten lurak daude. Lur horiek, Jaizkibel mendian daude, Udalerriko Ekialdeko mugan –Lezorekin egiten dute muga–, eta ez daude Gaztelutxo eta Puzkazarretako nekazaritza ustiapenei lotuta.

Udal Lurzoru Erreserbarako lurak mugatu ondoren, 2005eko azaroaren 14an, Pasaia Alkateak erabaki zuen aipatutako mugaketak eragindako lurren jabeen eskatzea, nahi izanez gero, haien lursailen prezioa proposatzeko, Pasaia Udalak aztertu eta erabaki ahal izateko.

Alabaina, lursailak erosteko orduan, ez zen akordiorik lortu, eta 2005eko abenduaren 29ko Alkatetza Ebazpenaren bidez, nahitaez desjabetzeko espedienteari hasiera ematea eta mugaketak eragindako ondasunen eta eskubideen zerrenda jendaurrean jartzea erabaki zen. Horiek horrela, eta aurkeztutako alegazioak kontuan hartuta, 2006ko ekainaren 13an, Pasaia Udaleko Alkateak beste hamabost eguneko epea ematea erabaki zuen alegazioak aurkezteko. Azkenik, 2007ko maiatzaren 25ean,



Udalbatzak behin betiko onartu zuen aipatutako ondasunen eta eskubideen zerrenda, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, 2007ko uztailaren 19an, argitaratu zen erabakia.

2007ko irailaren 7an aurkeztutako idatziaren bidez, Jose Ignacio Lilly Saez jaunak administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu zuen Donostiako administrazioarekiko auzien epaitegian 2007ko maiatzaren 25ean Udalbatzak hartutako erabakiaren aurka. 2009ko uztailaren 30ean, administrazioarekiko auzien Donostiako 2. epaitegiak 234/2009. epaia eman zuen **-I. Eranskina-**. Epai horren ondorioz, Udal Lurzoru Erreserbako lurrak Mugatzeko Proiektua eta nahitaez desjabetzeko espedienteak baliogabetu ziren. Horrez gain, espedienteak atzera jo behar zuen, prozedura errekurtsu jartzaileari zuzenean jakinarazi zitzaion unera.

Ondasunen eta eskubideen behin betiko onarpenaren eta emandako Epaiaren artean igarotako denbora tartean, Pasaia Udalak, *1954ko abenduaren 16ko Nahitaezko Desjabetzeari buruzko Legearen* 24. artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, 15 eguneko epea finkatu zuen desjabetzeak eragindako ondasunen eta eskubideen balio justua jabeekin adosteko. Ondorioz, 2008ko azaroaren 27an, Pasaia Udalak eta Gaytan de Ayala familiak *-90a eta 90b lursail katastralen jabeak-*, aipatutako lursailen balio justua adostu zuten **-II. Eranskina-**.

Hortaz, eta lehen aipatutako Epaia betez, berriro eman zitzaion hasierako onarpena Udal Lurzoru Erreserbako lurrak Mugatzeko Proiektuari eta erabaki horren berri eman zitzaizen interesatuei. Dena den, ordura arte izan diren gorabeherak kontuan hartuta, eta indarrean dagoen legedi aplikagarriarekin bat etorriz, aldaketa batzuk egin zaizkio jatorrizko proiektuari. Zehazki, honako hauek:

- Lurren mugaketa egokitu da: Nahitaezko desjabetzearen ondorioz elkarren arteko adostasunez lortutako lurrak mugaketatik kanpo geratu dira. Era berean, mugaketatik kanpo geratu dira egun kiroldegia dagoen lurrak, jada Pasaia Udalarenak direlako eta ez dutelako mugaketaren xedea betetzen.

- Lursailen azalera eta titulartasun batzuk egokitu dira: Kontuan hartuta nahitaezko espedientearen aurka interesatuek aurkeztu zituzten alegazioak, eta kontuan hartuta halaber aurkeztutako dokumentazioa eta Udalaren esku dagoen dokumentazioa, eta baita lehen aipatutako Epaia ere, lursail batzuen azalera eta titulartasunak aldatu dira.



## II.- HIRIGINTZAKO ARAUDIA

### II.1.- UDAL LURZORU ERRESERBA, *LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO EKAINAREN 30EKO 2/2006 LEGEAN*

Aurreko atalean adierazitako moduan, 2001eko maiatzaren 2an behin betiko onartu zen Mugaketa Proiektua *Lurzoru Ondare Publikoei buruzko 20/1998 Legearen* arabera bideratu zen. 2006ko irailean, ordea, indarrean sartu zen *ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea*, eta indargabetuta geratu zen *Lurzoru Ondare Publikoei buruzko 20/1998 Legea*.

Horiek horrela, udal lurzoru erreserba aipatutako 2/2006 Legearen 119. artikuluan eta hurrengoetan arautzen da, eta aurreko erregulazioaren ia berdina da. Zehazki, honela dio: "*Babes berezirik gabeko lurzoru urbanizaezinean eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen udal lurzoru erreserbak mugatu ahal izango dira, baldin eta dagokion lurzoru ondare publikorako eskuratzeko badira; mugaketa egin eta zortzi urtekoa izango da eskuratzeko gehienezko epea*". Alabaina, erregulazio berriak ere dio **babes bereziko** lurzoru urbanizaezinean ere mugatu ahal izango direla erreserbak, "*errazagoa izan dadin lurzoru jabetza publikoko bilakatzea eta, hala badagokio, modu egokian ustiatzea eta erabiltzea*".

Lurrak eskuratzeko gehieneko epeari dagokionez, 119.3. artikulua honela dio: "*aipatutako epea amaitu ondoren, baldin eta herri administrazioak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak baliatuz eskuratu ez dituen lursailak, eraikuntzak eta instalazioak eskuratu nahi baditu, aldi berean beroriekin nahitaezko desjabetze prozedura hasi ondoren baino ezin izango dira jarri berriz ere udal erreserbaren menpe*".

120. artikuluan xedatutakoaren arabera, Udal erreserbak mugatzeko tresnak bi dira: plan orokorra, eta erreserba berriak sortzeko edo plangintza orokorrean aurreikusitakoak handitzeko mugaketa proiektuak, betiere 120.3. artikuluan adierazitako kasuetan. Horren harira, Arau Subsidiarioek ez dute udal lurzoru erreserbarik aurreikusten, beraz, mugaketa proiektu hau bideratu dezake.



Proiektuaren edukiari dagokionez, 120. artikulua honela dio: *"eragindako jabeen zerrenda eta erreserbaren gai den azaleraren planoak jaso beharko dira, eta plano horretan, berriz, landa unitateak, finkak edo lursailak zehaztu beharko dira, Landa Ondasunen Katastroaren arabera, bai eta eremu horien xedea edo egungo erabilpena ere kasu bakoitzean"*. Era berean dio Udal lurzoru erreserben mugaketa egiteko tokia zergatik aukeratu den azaldu beharko dela, bai eta zergatik hobetsi den beste aukera batzuen aurrean ere.

Azkenik, 120.4. artikulua mugaketa proiektua onartzeko prozedura arautzen du: Udalak hasierako onespina eman beharko du eta jendaurrean jarri. Ondoren, jakinarazpena bidaliko zaie mugaketak eragindako lursailen jabeei, eta jabe horiek beren iritzia eman ahal izango dute, eta azkenik, Udalbatzak behin betiko onartu beharko du.



## **II.2.- MUGAKETAK ERAGINDAKO LURREN ARAU SUBSIDIARIOEN ZEHAZTAPENAK. HELBURUA ETA ERABILERA.**

### **II.2.1.- Zonabanatze orokorra:**

Pasaiaiko Arau Subsidiarioen 1.3.4. "*Lurzoru urbanizaezina – Zonabanatze orokorra*" planoan, Pasaiaiko zonabanatze orokorra zehazten da, hainbat guneren eraikuntza eta erabilera erregimena arautzeko. Zehazki, proiektu honen 2. planoan, udal lurzoru erreserbaren mugaketa eremuan dauden hainbat zonabanatze zehazten dira:

- Babes bereziko landa lurrak
  - Naturaren eta paisaiaren aldetik interesgarriak direnak (D.1.1.)
  - Gailurretakoak (D.1.2)
  - Erauzketa areak, zaborteziak eta gunen narriatuak, paisajistikoki eta funtzionalki leheneratu nahi direnak (D.1.7)
  - Basokoak (D.1.8)
- Landa lur komuna (D2)
- Espazio libre landatarren sistemak (F2)
- Kirol ekipamendu komunitarioko gunak (G3)

Jarraian, horietako gunen bakoitzarentzat aplikagarriak diren hirigintzako arauak zehazten dira.

### **Naturaren eta paisaiaren aldetik interesgarriak diren babes bereziko landa lurrak (D.1.1.)**

Hirigunetik gertu dauden landa lurrak dira, eta dituzten ezaugarri fisikoak eta paisajistikoak kontuan hartuta, edozein jarduerak ingurumen eta begi inpaktu handia eragingo luke. Arau Subsidiarioen erregulazioaren bidez, "*bere horretan utzi eta babestu nahi da*".



Gune horietan ez da inolako eraikinik baimentzen, egun daudenak, eta zerbitzuen azpiegiturentzat nahitaezkoak direnak salbu. Eraiki nahi izanez gero, Udalaren baimen berezia behar da, eragina baloratu eta beste toki batean eraikitzea ezinezkoa dela egiaztatu ondoren. Ordenaziotik kanpo daude eraikinen itxura tradizionala eta jatorrizko tipologia aldatzen duten gehigarriak, txabolak eta eraikuntza erantsiak.

Hauxe da Erabilera Erregimen Orokorra:

- Erabilera bereziak
  - Espazio libreetarako eta aisialdirako erabilerak. Egungo espazioa, fauna eta flora babestea, mantentzea, leheneratzea eta behar bezala ustiatzea.
  - Baso erabilera.
- Erabilera baimenduak
  - Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako erabilerak, Arau hauek onartu baino lehenagoko kasuetan baino ez.
  - Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategiak osatzeko etxebizitza, lehenagoko kasuetan.
  - Ekipamendu komunitarioa.
  - Zerbitzuen azpiegituren erabilerak, ur hornidurarako.
- Erabilera debekatuak

Gainerako guztiak.

### **Gailurretako babes bereziko landa lurak (D.1.2.)**

Uliako eta Jaizkibelgo gailurrak dira, eta baita tontorrak eta ertzak ere, eta dituzten ezaugarri fisikoak kontuan hartuta, edozein jarduerak ingurumen eta begi inpaktu handia eragingo luke.

Gune horietan ez da inolako eraikinik baimentzen, egun daudenak eta interes arkeologikoa dutenak, eta zerbitzuen azpiegiturentzat nahitaezkoak direnak salbu. Eraiki nahi izanez gero, Udalaren baimen berezia behar da, eragina baloratu eta beste





toki batean eraikitzea ezinezkoa dela egiaztatu ondoren. Halaber, ezin da ez lurrik mugitu ez pistarik ireki. Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzietarako nahitaezkoak direnak aldi baterako irekiko dira.

Hauxe da Erabilera Erregimen Orokorra:

- Erabilera bereziak
  - Espazio libreetarako eta aisialdirako erabilerak. Egungo espazioa, fauna eta flora babestea, mantentzea eta leheneratzea.
- Erabilera baimenduak
  - Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatzietako erabilerak, baldin eta erabilera horien ondorioz lurraldea behin betiko aldatzen ez bada.
  - Baso erabilerak, zuhaitzia autoktonoa eta ustiapena kontrolatua denean.
  - Zerbitzuen azpiegituren erabilerak.
- Erabilera debekatuak
  - Gainerako guztiak.

**Erauzketa areak, zaborteak eta gune narriatuak, paisajistikoki eta funtzionalki leheneratu nahi direnak (D.1.7.)**

Lurzoru urbanizaezineko guneak dira, erauzketa jardueren xede izan direnak, zaborteak moduan erabili direnak edo txabola edo baratze kontrolatu gabeak direla-eta narriatuta daudenak.

Gune horietan ez da inolako eraikinik baimentzen, Zerbitzuen Azpiegiturretara eta Ekipamendu Komunitariora bideratutako instalazio espezifikoak salbu.

Ordenaziotik kanpo daude eta eraitsi egingo dira harrobietako eraikinak eta baratzeetako txabolak eta eraikin osagarriak.

Hauxe da Erabilera Erregimen Orokorra:



- Erabilera berezia
  - Espazio libreen erabilera, espazioa babestea, mantentzea eta leheneratzea.
  - Baso erabilera, leheneratze paisajistiko gisa.
- Erabilera baimenduak
  - Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi erabilera, baldin eta erabilera horren ondorioz lurraldea aldatzen ez bada eta eraikin osagarririk behar ez bada.
  - Kirol, gizarte, kultura, jolas eta laguntza ekipamendu komunitarioaren erabilera, beharra eta egokitasuna justifikatzen denean.
  - Zerbitzuen azpiegituren erabilera.
- Erabilera debekatuak
  - Gainerako guztiak.

#### **Basoko landa lurra (D.1.8.)**

Baso autoktono aztarnak dituzten, edo malda handia dutelako, erosioaren lurra babesteko baso erabilerara soilik bideratu daitezkeen gunek dira.

Gune horietan ez da inolako eraikinik baimentzen, suteak itzaltzeko eta/edo basoa ustiatzeko eta mantentzeko instalazio espezifikoak salbu.

Hauxe da Erabilera Erregimen Orokorra:

- Erabilera berezia
  - Egungo basoa edo proposatutakoa babestea, mantentzea, leheneratzea eta behar bezala ustiatzea.



- Erabilera baimenduak
  - Espazio libre landatarren erabilera.
- Erabilera debekatuak
  - Gainerako guztiak.

### **Espazio libre landatarrak-atsedenlekuak (F.2)**

Oro har, aisialdirako espazioak dira; Udalak desjabetzearen bidez eskuratuko ditu erabilera orokor horretara bideratutako lurzorua.

Hauxe da Eraikuntzako Erabilera Erregimen Orokorra:

- Gune horietan ez da inolako eraikinik baimentzen, kosten legeak horri buruz xedatutakoarekin bat etorriz espazio libreen –parkeen– erabilerari lotuta dauden eta behar-beharrezkoak diren eraikinak salbu.

Hauxe da Erabilera Erregimen Orokorra:

- Erabilera bereziak
  - Espazio libreak.
  - Kirol, jolas eta zerbitzu publikoko ekipamendu komunitarioa, ezarpena zehatz-mehatz zehaztu denean eremu bakoitzean.
  - Hirugarren sektorekoak: aire libreko eta munta txikiko aisialdi erabilerak.
  - Zerbitzuen azpiegituren erabilerak, ur hornidurarako.
  - Nekazaritza eta baso erabilerak.
- Erabilera debekatuak
  - Espresuki baimenduta ez daudenak.

### **Kirol ekipamendu komunitarioko guneak (G.3.)**



Kirol ekipamendu komunitarioko gunea oso txikia da, mugaketak eragindako lur guztiekin alderatuz gero. Gune horren bidez, koherentzia eta jarraitutasuna eman nahi zaio mugaketari, lursailen eta beren eremuen errealitatearekin eta eskuratu nahi diren lurrekin bat etortzeko.

Haxe da Eraikuntzako Erabilera Erregimen Orokorra:

- Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza isolatua, antolamendu proiektu espezifiko baten bitartez araututakoa.

Haxe da Erabilera Erregimen Orokorra:

- Erabilera berezia
  - Kirol ekipamendua (herritar guztiei zuzendutakoa).
- Erabilera baimenduak
  - Etxebizitza (gehienez ere bi unitate partzela bakoitzeko, kirol ekipamenduaren osagarri gisa).
  - Hirugarren Sektoreko Erabilerak: hotel erabilera (erregulazio eta baimen espezifiko gune bakoitzerako) eta ostalaritza erabilerak, biak ala biak erabilera bereziaren osagarri gisa.
  - Ekipamendu komunitarioa (erabilera bereziarekin bateragarriak diren kategoria eta aldaera guztietan).
- Erabilera debekatuak

Espresuki baimendu gabeko guztiak.



## **II.2.2.- Hirigintzako Fitxak:**

Proiektu honetako 3. planoan, mugaketaren xede den eremuan aurreikusitako Hirigintza Jarduerarako Eremuak zehazten dira. Horren harira, esan behar da, Lizeoa 1.04 Hirigintza Jarduerarako Eremuarekin bat datorren eremu txiki bat kenduta –lehen aipatu dugun moduan, lursailen mugen errealitatearen eta mugaketaren artean koherentzia gehiago emateko sartu dugu–, gainerako lurak Jaizkibel 1.05. Hirigintza Jarduerarako Eremuan daude. Jarraian, aipatutako Eremuetarako Arau Subsidiarioek aurreikusten duten erregulazioaren berri emango dugu

### **Jaizkibel 1.05. Hirigintza Jarduerarako Eremua**

#### **Sarrera**

Eremu horrek 874,5 hektarea ditu, honela banatuta daudenak:

- Pasaia Udala. 417,7164 ha.
- Defentsa Ministerioa: 324,5099 ha.
- Gainerakoa (132,2737 ha) partikularren esku dago, oro har, finka txikitan.

Bestalde, eta hirigintzako erregimenari dagokionez, eremu hori honela banatzen da:

- Babestu beharreko landa lurra: 653,9208 ha
- Landa lur komuna: 10,2702 ha
- Espazio libre landatarrak: 199,434 ha
- Jolas, gizarte eta kultura ekipamendua: 4,9 ha
- Herriko errepideak: 5,9750 ha

Hirigintzako erregimenaren arabera:

- **Sailkapenari** dagokionez, Lurzoru Urbanizaezina da.
- **Kalifikazio Orokorrari** dagokionez, Lurzoru Urbanizaezinerako zehazten diren hiru kategoria edo zonabanatzeak ditu (Babesekoa, Arrunta eta



etxebizitzarako Tolerantzia duena), eta Desjabetze sistemaren bidez eskuratu beharreko hainbat espazio libre kalifikatzen ditu.

Idatzi beharreko Plan Berezia izango da eremu espezifikotan egin beharreko jarduera jakinak zehaztu eta proposatuko dituen. Arau Subsidiarioek, berriz, zonabanatze orokorra eta erabileraren erregimen espezifikoa zehaztuko dute. Plan Bereziak mugaketak aldatu edo argitu eta zonabanatzeak xehatu ahal izango ditu, baita xedapenak aldatu erabileraren erregimen orokorrean ere, Arauak aldatu gabe.

### **Proposatutako antolamenduaren irizpideak eta helburuak**

Hauek dira proposatutako antolamenduaren irizpideak eta helburuak:

- Eremuaren nekazaritza-baso erabilerak sustatzea eta garatzea, betiere bere ezaugarriak eta ahalmenak zainduz.
- Jaizkibelgo lurzoruak babestea, pixkanaka eraikitzen joan daitezkeen etxebizitza isolatuen aurrean.
- Oinarritzko babes maila batzuk finkatzea. Horretako, babestu beharreko guneak detektatu eta Udalak erosiko lituzke.
- Bereziki babestuta ez dagoen eta nekazaritza erabilerara bideratuta ez dagoen gainerako lurraldea Espazio Libreen Sistema Orokorrean sartzea, mugarik gabeko aisialdi erabilerarako.

### **Jabari baldintza partikularrak**

***Jabaria publikoa izango da eremu osoan. Horretarako, Udalak lurzoruak erosteko politikari eutsiko dio.***

Arauetan finkatutako helburuak lortzeko, Udalak ahalmena izango du desjabetzeko edo akordioak lortzeko.

### **Lizeoa 1.04. Hirigintza Jarduerarako Eremua**

#### **Sarrera**



Zuzkidura eremua dugu, 39.116 metro koadrokoa, udal egituran oinarritutakoak diren hiru ekipamendu hauek dituenak:

- Donibaneko kiroldegia eta hilerria, publikoak.
- Pasaia Lizeoa, pribatua.

1954ko Hiri Antolamendurako Plan Nagusiaren zonabanatzearen arabera, landa lurrek osatuko lukete "Lizeoa" Hirigintza Jarduerarako Eremua.

Eremuaren barruko partzelazioa landatarra da, eta ez du partzelazio hiritar baten normalizazioaren beharrik izan.

Bide egituratzailea ere landatarra da. Larrabideranzko errepidea hartuta –sigi-saga egiten du eta irregularra da–, Eremuko finka guztietara sar gaitetzke.

Arau Subsidiarioak kontuan hartuta, Hirigintza Jarduerarako Eremu hori Hiru Hiri Eremutan banatzen da:

- Lizeoa 01 "Lizeoa".
- Lizeoa 02 "Donibaneko Hilerria".
- Lizeoa 03 "Donibaneko Kiroldegia".

Jarraian, hirugarren Hiri Eremua deskribatuko dugu, Udal Lurzoru Erreserbako Lurrak Mugatzeko Proiektuak zati batean eragiten baitio.

### **Lizeoa 03 "Donibaneko Kiroldegia".**

Hiri Eremu hori honela dago banatuta:

<b>Gunea</b>	<b>Azalera (m<sup>2</sup>)</b>
Guztira	14.926
Landa bideak eta errepideak	2.599
Espazio libre komunak	4.138
Ekipamendu komunitario zehaztugabea	5.987



Kirol ekipamendua	2.202
-------------------	-------

Eremuko lur guztiak Jabari Publikokoak dira.

Proposatutako antolamenduak zuzkidura publikoetara bideratutako espazio gisa finkatu nahi du Hiri Eremua.

Egungo bide antolamendua ez da loteslea; aldatu daiteke, zuzkidura eremuetara errazago sartzeko.

Erabilera berezia kirol ekipamendukoa da, eta erabilera Erregimen Orokorra Arau Subsidiarioen laugarren Tituluan, 3.5. Kapituluari eta 11 G.3. artikuluan zehaztutakoa da.

Zehaztugabeko ekipamendu komunitario gisa kalifikatutako Eremuaren gunean (5.987 m<sup>2</sup>) Udalak zuzenean jardun dezake, Xehetasun Azterketa bideratu ondoren, eraikuntza iraunkorren bat egonez gero.

Eremuaren urbanizazioa eta mantentze-lanak Udalaren kontura izango dira.





### **II.3.- JAIZKIBEL, ONURA PUBLIKOKO MENDIA**

1984ko irailaren 24an, Pasaia Udalbatzak erabaki zuen Euskadiko Kutxari 236,3 Hektareako lurak erostea. Bi urte beranduago, 1986ko otsailaren 24an, Pasaia Udalbatzak aho batez erabaki zuen lur horiek eta udalaren beste lursail bat Lurraldearen Onura Publikoko katalogoan sartzea.

Gipuzkoako Foru Aldundiaren Nekazaritza eta Arrantza Sailaren 286. Foru Aginduaren bidez, 1986ko martxoaren 21ean, Jaizkibel Mendiaren Onura Publikoa onartu eta Udalaren bi lursailak identifikatu ziren. Aipatutako iragarkia, 1986ko apirilaren batean, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialaren 61. zenbakian argitaratu zen. Zehazki, aipatutako Aginduak honela dio: *"lasaialdirako eta aisialdirako leku garrantzitsua da hiritar askorentzat"* eta hauxe aipatzen du: *"basotzeak narriatutako lurzoruaren finkatzen lagunduko du, eta horrela, luiziak saihestu, lurzoruaren erosioa galarazi eta hainbat iturbururen osasungarritasuna eta jarraitutasuna bermatuko du"*.

Beraz, baieztatu dezakegu ia Jaizkibel osoa –gune militarra izan ezik– Pasaia Udalarena dela, bereziki Ipar Hegala, itsasoari begira dagoena.

Pasaia Udalak Jaizkibel mendia babestu nahi du, izan ere, Natura 2000 Sarean dago, eta Garrantzi Komunitarioko Lekua (GKL) eta Hegaztientzako Babes Gunea da (HBBG).



### III.- LURSAILEN IDENTIFIKAZIOA

#### III.1.- IDENTIFIKAZIO KATASTRALA

Zehazki, proiektu honen 4. planoan, udal lurzoru erreserbaren mugaketa eremuan dauden lursail katastralak, edo horien zati batzuk, zehazten dira. Ikus daitekeen moduan, eta agiri honen I. atalean esandakoaren arabera, mugaketa egokitu da, eta ondorioz, Gaytan de Ayala familiaren lurrak kanpoan geratu dira, balio justua adostu ondoren. Gainerako jabeei dagokienez, jarraian mugaketak eragindako lursail katastralen eta jabeen taula erantsi dugu, eta baita lursail horien deskribapena ere, katastroan azaltzen dena –**III. ERANSKINA**–:

TITULARRAREN IZENA	FINKA ZK.	AZALERA	INDUSTRI ALDEA	ERREFERENTZIA	MUGAKETAK ERAGINDAKO ONDASUNAREN APROBETXAMENDUA ETA IZAERA KATASTRALA
Pasaia Udala	22	778 m2	01	315138W	Landatarra: Larrea
Jon Mikel Sistiaga Carranza M <sup>a</sup> Teresa Zunzunegi Lujambio	23	11.897 m2	01	339515 C	Landatarra: Larrea eta sastrakadia
Celia M <sup>a</sup> Lilly Arcauz Jose Ignacio Lilly Saez M <sup>a</sup> Luisa Lilly Saez	36	24.655 m2	01	338323Q	Landatarra: Sastrakadia, hostozabalen basoa eta basobera
Manuel Salaverria Etxabe Josefa Zaldibia Pagadizabal	37	16.029 m2	01	337822B	Landatarra: Pinudia
Josefa Elena Etxebeste Martiarena	38	11.103 m2	01	328421A	Landatarra: Hostozabalen basoa, sastrakadia eta pinudia
Jose Salaverria Sagarzazu eta M <sup>a</sup> Dolores Saiz Garcia Sofía Salaverria Sagarzazu Soledad Salaverria Sagarzazu	39	63.082 m2	01	315176K	Landatarra: Hostozabalen basoa eta sastrakadia
Jose Ramon Lizarazu Mitxelena Maria Carmen Lizarazu Mitxelena Venancio Lizarazu Mitxelena eta M <sup>a</sup> Concepción Salaverria Mendizabal  Inmobiliaria Lurkoa, S.A.  J.M. Arcauz Aranburuzabala eta Maria Arzelay Berrondo	89	312.076 m2	01	315161P	Landatarra: Larrea, Pinudia, Hostozabalen basoa, labore lurra, antzua, sastrakadia eta belardia.
Maria Garmendia Lopetegui	46	1.121 m2	01	341009Q	Landatarra: Hostozabalen basoa



Pasaiaiko Udala	50	19.084 m2	01	315138W	Landatarra: Larrea, sastrakadia, labore lurra eta antzua.
M <sup>a</sup> Carmen Aginaga Garmendia Luis Aginaga Garmendia	52	3.150 m2	01	412904D	Landatarra: Sastrakadia eta Larrea
M <sup>a</sup> Teresa Garmendia Lopetegi	110	3.954 m2	01	341008Y	Landatarra: Belardia
Maria Garmendia Lopetegi	111	8.005 m2	01	341009Q	Landatarra: Belardia, Hostozabalen basoa eta larrea.

### **III.2.- INSTITUTU GEOGRAFIKO NAZIONALAREN LURSAIL PLANOA**

4. planoan ikus daitekeen moduan, grafiatutako mugaketa ez dator bat lursailen mugekin. Izan ere, Institutu Geografiko Nazionalak 1982. urtean egin zuen Mapa Nazional Topografikoaren Lursail Planoa hartu da erreferentziatzat, plano katastralarekin alderatuz gero, plano topografiko hori errealitatera hobeto egokitzen delako. Horiek horrela, 5. planoan, udal lurzoru erreserbaren mugaketa zehaztu, eta aipatutako Institutuaren lursail planoan jasotzen diren lursailak identifikatu dira. Horrela, mugaketa bat dator lursailen mugekin, lortu nahi dugun helburua betez.

Jarraian ikus daitekeen taulan, aipatutako Mapa Nazional Topografikoan jasotako lursailak identifikatu dira, eta baita lursailen titularrak eta azalera ere:

<b>TITULARRAREN IZENA</b>	<b>FINKA ZK.</b>	<b>AZALERA</b>	<b>MUGAKETAK ERAGINDAKO ONDASUNAREN APROBETXAMENDUA ETA IZAERA</b>
Pasaiaiko Udala	86	4.340 m2	Belardia eta sasitza
Ramón Lilly Lermoniaux	20	18.150 m2	Pinudia, belardia eta sasitza
Miguel Salaverri Bengoetxea	19	18.000 m2	Pinudia
Josefa Elena Etxebeste Martiarena	18	8.040 m2	Pinudia
José Salaverria	21	61.000 m2	Pinudia
José Lizarazu Lekuona	22	299.926 m2	Pinudia, otalurra, hondakindegia, zamatzeko tokia, bazkalekuak
	25	3.400 m2	Belardia
	26	8.230 m2	Pinudia, zelaigunea
Pasaiaiko Udala	27	3.280 m2	Bazkalekuak
Hipolito Garmendia Isasti	33	13.180 m2	Iralkua, belardia
.....	117	..... m2	.....



### **III.- LURSAILEN ERREGISTRO IDENTIFIKAZIO**

Pasaia Udalak eskatuta, Donostiako 5. Jabetza Erregistroak, 2006ko maiatzaren 4an, mugaketak eragindako finken titulartasunari, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiri bat egin zuen. Ondoren, proiektu hau idazteko, aipatutako finken inguruko informazioa eskatu dio berriro Udalak Jabetza Erregistroari. Hauxe da finken identifikazioa:

#### **10952 FINKA**

##### Deskribapena

- Landatarra.- Belardia, Pasai Donibaneko Borda Aundi bidean dagoen Juandanburu baserriaren lurra.

##### Azalera

- Hiru mila zazpiehun eta berrogeita hamaika metro eta berrogeita hamar dezimetro koadro (3.751,5 m<sup>2</sup>).

##### Mugak

- Iparraldean eta Mendebaldean, arboladia eta bederatzi mila laurehun eta hirurogeita hamar metro koadroko mendia (9.470 m<sup>2</sup>), aipatutako baserriarenak.
- Hegoaldean, herri bidea.
- Ekialdean, Borda Aundi baserriaren lurra.
- Horrez gain, Hegoaldean, Ekialdean eta Mendebaldean, gainerako jatorrizko finka, landetxe familiabakarrak eta inguruko lurrek osatutakoa.

##### Inskripzioa:

- Maria Teresa Garmendia Lopetegiren aldeko inskripzioa.

##### Kargak



- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **10950 FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- Mendia eta zuhaitzia, Pasai Donibaneko Borda Aundi bidean dagoen Juandanburu baserriaren lurra.

#### Azalera

- Bederatzi mila laurehun eta hirurogeita hamar metro koadro (9.470 m<sup>2</sup>).

#### Mugak

- Iparraldean, herri bidea.
- Hegoaldean, bide zorra, herri bideetara doana.



- Ekialdean, hiru mila zazpiehun eta berrogeita hamaika metro eta berrogeita hamar dezimetro koadro (3.751,5 m<sup>2</sup>), aipatutako baserriarenak.
- Mendebaldean, herri bidea.

#### Inskripzioa:

- Maria Garmendia Lopetegiren aldeko inskripzioa.

#### Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udaltzaren hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **232/2-3-4 FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- Bigarren, hirugarren eta laugarren lurrak Pasai Donibaneko Borda Aundia izeneko baserri errearenak dira.



## Azalera eta mugak

- Bigarren lurra sei ehun eta hogeita bost metro koadro ditu (625 m<sup>2</sup>), landu gabe dago eta gaztainondo batzuk ditu landatuta. Lur zerrenda txiki bat du Errotetaren ondoan, bidearen eta badiaren artean, eta honakoak ditu mugakide:
  - Iparraldean, aipatutako bidea.
  - Ekialdean eta Hegoaldean, badia.
  - Mendebaldean, Jose Vazquez jaunarena bezalako landu gabeko lur zatia.
- Hirugarren lurra berrehun eta hirurogeita sei mila zortziehun eta hogeita hemezortzi metro eta berrogeita hemeretzi dezimetro koadroko ditu (266.838,59 m<sup>2</sup>).
  - Alde guztietan, banandutako eta saldutako A, B, C eta D lursailak ditu mugakide.
- Laugarren lurra berrehun eta hogeita hamaika area eta hirurogeita zortzi zentiarea ditu. Bertan, ereiteko lurra eta erein gabeko lur zatiak daude, zuhaitzekin eta zuhaitzik gabe, eta honakoak ditu mugakide:
  - Iparraldean, batez ere herri bidea eta, gainerakoan, Puskarretako lurra.
  - Hegoaldean, oinordeko berberen lurra.
  - Mendebaldean, herri bidea.

## Inskripzioa:

- Zatitu gabeko laurdena, Jose Maria Arcauz Aranburuzabalaren eta bere emaztea den Maria Alzelay Berrondoren alde.
- Zatitu gabeko hamabirena, Jose Ramon Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hamabirena, Maria Carmen Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hamabirena, Venancio Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko lau zortziren, Bankoa, S.A. enpresaren alde.



## Kargak

- Zatitu gabeko laurdenari Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa- Kutxaren aldeko hipoteka bat ezarri zaio, BERROGEITA HIRU MILA BERREHUN ETA HIRUROGEITA HAMABI EURO ETA LAUROGEITA ZAZPI ZENTIMOKO printzipalarekin (43.272,87 €).
- Pasaia Udalbatzak, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorritik, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

## Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharraren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

## Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

## **232/1 FINKA**

## Deskribapena

- Landatarra.- Lehenengo lurra Pasai Donibaneko Borda Aundia izeneko baserri errearenak dira.

## Azalera

- Ehun eta berrogeita bost area hamabi zentia eta hogeita zortzi dezimetro koadro.





## Mugak

- Iparraldean eta Mendebaldean, banandutako lursailak.
- Ekialdean, herri bideak eta Espainiako Bakailao Lehortegi eta Arrantzategien jabetza.
- Hegoaldean, Espainiako Bakailao Lehortegi eta Arrantzategien Sozietateari saldutako lurra eta Jose Vazquez jaunaren Kordeldegia renak izandako lurrak.

## Inskripzioa:

- Zatitu gabeko laurdena, Jose Maria Arcauz Aranburuzabalaren eta bere emaztea den Maria Alzelay Berrondoren alde.
- Zatitu gabeko hogeita hamaseirena, Venancio Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hemezortzirena, Venancio Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hogeita hamaseirena, Maria Carmen Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hemezortzirena, Maria Carmen Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hogeita hamaseirena, Jose Ramon Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko hemezortzirena, Jose Ramon Lizarazu Mitxelenaren alde.
- Zatitu gabeko zortzirena, Inmobiliaria Lurkoa, S.A. enpresaren alde.
- Zatitu gabeko hiru zortziren, Inmobiliaria Lurkoa, S.A. enpresaren alde.

## Kargak

- Zatitu gabeko erdiak eta zatitu gabeko seirenak jabari osoan (hori guztia zatitu gabeko laurdenari dagokio) Banco Hispano Americano, S.A.-ren aldeko hipoteka bat dute, EHUN ETA HOGEITA HEMEZORTZI MILA BERREHUN ETA HOGEITA HAMABI EURO ETA HIRUROGEITA HEMEZORTZI ZENTIMOKO (138.232,78 €) printzipalarekin.
- Zatitu gabeko laurdenari Caja de Ahorros Provincial de Guipúzcoa-Kutxaren aldeko hipoteka bat ezarri zaio, BERROGEITA HIRU MILA BERREHUN ETA



HIRUROGEITA HAMABI EURO ETA LAUROGEITA ZAZPI ZENTIMOKO printzipalarekin (43.272,87 €).

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udaltzaren hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **9560 FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- Lehen otadia zen; gaur egun, ordea, sagastia, Pasai Donibaneko Chartecu-Celaya baserriarena.

#### Azalera

- Berrogeita hamahiru area eta berrogeita hamar zentia.

#### Mugak

- Alde guztietan, Patricio Satrustegi jaunaren eskubidedunen lurrak.



### Inskripzioa:

- Josefa Elena Etxebeste Martiarenaren alde.

### Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorritik, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udaltzaren hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

## **2180 FINKA**

### Deskribapena

- Landatarra.- Pasai Donibaneko Chartecu baserriarenak izandako lurrak

### Azalera eta mugak

- Zortzi mila zortziehun eta hirurogeita hamahiru metro koadro (8.873 m<sup>2</sup>).
  - Iparraldea: Isabel Riba Kareaga.
  - Hegoaldea: Manuel Orovio eta Luis Arrese.



- Ekialdea: Satrustegi jaunaren oinordekoak.
- Mendebaldea, Ramon Salaberria
- Hamar mila zortziehun eta laurogeita hiru metro koadro (10.883 m<sup>2</sup>).
  - Ekialdea, Satrustegi zati batean.
  - Gainerakoa, Satrustegi jaunaren oinordekoak eta Estatuaren lurrak.
- Hamabi mila hirurehun eta berrogei metro koadro (12.340 m<sup>2</sup>).
  - Hegoaldea, errepidea.
  - Gainerakoa, Pasaia Udalaren lurrak.

### Eraikuntza

12.340 m<sup>2</sup>-ko lur horretan, Jaizkibelen, Etxebeste izeneko kantina merendero bat dago. Kantinak planta angeluzuzen bakarra du, kantinari erantsita, zati itxiak ditu eta aterpe bat –espazio ireki bat–. Kantinak hogeita bost metro eta berrogeita hamar dezimetro koadro ditu, zati itxiek laurogei metro eta laurogei dezimetro koadro eta aterpeak laurogeita bat metro eta laurogeita hamar dezimetro koadro. Inguruan, gainerako lurra du. Halaber, lur librearen zati batean, hemeretzi ibilgailurentzako aparkalekua dago.

### Inskripzioa:

- Josefa Elena Etxebeste Martiarenaren alde.

### Kargak

- Pasaia Udalbatzak, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

### Orri bazterreko inskripzioak



- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikulua ondo etarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharraren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

## **682 FINKA**

Deskribapena

- Landatarra.- Chartecu izeneko baserria eta bere lurrak, Pasai Donibaneko udal jurisdikzioan dagoena, 9. zenbakia duena. Etxeak beheko solairua, goiko solairua eta teilazko estalkia du.

Azalera eta mugak

- Eraikinaren orubeak ehun eta hirurogeita hamar metro koadro ditu (170 m<sup>2</sup>) eta honakoak ditu mugakide:
  - Iparraldean, auzo bidea.
  - Gainerakoan, aipatutako baserrikoa den lur honekin:
- Hogeita sei mila seihun eta berrogeita hamahiru metro koadroko lur zatia (26.653 m<sup>2</sup>), eta honakoak ditu mugakide:
  - Iparraldean, auzo bidea eta Patricio Satrustegi jaunaren eskubidedunen lurra, lehen Manuel Oroviorena.
  - Hegoaldean, Ramon Salaverria jaunaren lurrak, Maria Martiarena andrearen lur zatia –banantzearen ondorioz sortutakoa eta zortzi mila zortziehun eta hirurogeita hamahiru metro koadrokoa (8.873 m<sup>2</sup>)– eta Patricio Satrustegi jaunaren eskubidedunen lurra.
  - Ekialdean, Patricio Satrustegi jaunaren eskubidedunen lurra.
  - Mendebaldean, Ramon Salaverria jaunarenekin.



### Inskripzioa:

- Zatitu gabeko herena, Celia Maria Lilly Arcauz andrearen jabetza soila.
- Zatitu gabeko herena, Jose Ignacio Lilly Saez jaunaren jabetza soila.
- Zatitu gabeko herena, Maria Luisa Lilly Saez andrearen jabetza soila.
- Usufruktuduna, Emilia Saez Rey andrea.

### Kargak

- Pasaia Udalbatzak, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikulua ondo ondo etarako, 3. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

## **317 FINKA**

### Deskribapena

- Landatarra.- Pasai Donibaneko Viscaso izeneko lurra, landutako lurra, otadia eta estrepadia, non teilape bat dagoen.



## Azalera

- Hogeita lau areako landutako lurra.
- Berrehun areako otadia eta estrepadia.
- Perimetro beraren pean, teilapearen orubeak berrogeita bi metro koadro ditu.

## Mugak

- Iparraldean, Martin baserriko lurra.
- Ekialdean, Francisco Irazu jaunarena izandako lurra, eta egun Ignacio Salaberria jaunarena dena.
- Hegoaldean, Cortada baserriko lurrak, Juan Felix Garmendia jaunak alokatutakoak, Vicente Genova jaunarenak direnak.
- Mendebaldea, Vicente Genova jaunaren lurra eta Leocadio Olazar jaunaren lurra.

## Inskripzioa:

- Zatitu gabeko herena, Celia Maria Lilly Arcauz andrearen jabetza soila.
- Zatitu gabeko herena, Jose Ignacio Lilly Saez jaunaren jabetza soila.
- Zatitu gabeko herena, Maria Luisa Lilly Saez andrearen jabetza soila.
- Usufruktuduna, Emilia Saez Rey andrea.

## Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

## Orri bazterreko inskripzioak



- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikulua ondo ondo, 15. inskripzioaren bazterrean dagoen oharraren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

## **7285 FINKA**

Deskribapena

- Landatarra.- Jaizkibel izeneko mendi zatia, Pasaian, Pasai Donibaneko barrutian dagoena.

Azalera

- Mila laurehun eta berrogeita hamabi metro eta berrogeita hamazazpi dezimetro koadro (1.451,57 m<sup>2</sup>).

Mugak

- Alde guztietan, banantzen den gainerakoa du mugakide, Hegoaldeko muga salbu. Hegoaldeko mugak Lezoko Unibertsitateko lurrekin egiten du muga.

Inskripzioa:

- Zatitu gabeko herena, Celia Maria Lilly Arcauz andrearen jabetza soila.
- Usufruktua, Emilia Saez Rey andrearen alde.
- Zatitu gabeko herena, Maria Luisa Lilly Saez andrearen jabetza soila.

Kargak





- Pasaia Udalbatzak, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 2. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **316 FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- Sagastia eta otalurra, Arroca Aundia izeneko parajea, Pasai Donibanen dagoena.

#### Azalera

- Berrogeita hamasei area eta laurogeita zazpi zentiarea.

#### Mugak

- Iparraldean, Patricio Satrustegi jaunaren mendi lurra, eta Vicente Sistiaga jaunaren belardia.
- Ekialdean, herri gurdibidea.



- Hegoaldean eta Mendebaldean, Patricio Satrustegi jaunaren mendi lurra.

#### Inskripzioa:

- Manuel Salaverria Etxaberen eta bere emaztea den Josefa Zaldibia Pagadizabalen alde, irabazpidezko izaerarekin.

#### Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udaltzaren eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **1834/BIS FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- Pasai Donibanen, Jaizkibel mendiko hegalean dagoen lur zatia.

#### Azalera

- Hirurehun eta bat metro eta laurogeita hamabost metro koadro (301,95 m<sup>2</sup>).



## Mugak

- Iparraldean, hirigunea.
- Hegoaldean, Ramon Garaialde jaunaren finka.
- Ekialdean, auzo bidea.
- Mendebaldean, hirigunea.

## Inskripzioa:

- Manuel Salaverria Etxaberen eta bere emaztea den Josefa Zaldibia Pagadizabalen alde, irabazpidezko izaerarekin.

## Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udaltzaren erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorritik, Pasaia Udaltzaren lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

## Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharraren arabera, Pasaia Udaltzaren hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

## Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.



## **3287 FINKA**

### Deskribapena

- Landatarra.- Ereiteko lurra, 8. zenbakia duena, Pasai Donibaneko Churdir Buru izeneko lekuan dagoena.

### Azalera

- Laurehun eta laurogeita hamabost metro koadro (495 m<sup>2</sup>).

### Mugak

- Iparraldean, seigarren eta zazpigarren lursailak.
- Hegoaldean, Pasai Donibaneko herri lurrak.
- Ekialdean, Jacoba Salaverria andrearen jabetza.
- Mendebaldea, Jacinto Satrustegi jaunaren jabetza.

### Inskripzioa:

- Manuel Salaverria Etxaberen eta bere emaztea den Josefa Zaldibia Pagadizabalen alde, irabazpidezko izaerarekin.

### Kargak

- Pasaia Udaltzaren, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorritik, Pasaia Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikuluen ondorioetarako, 1.



inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaia Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **1836/BIS FINKA**

Deskribapena

- Landatarra.- Pasai Donibanen, Jaizkibel mendi hegalean dagoen lur zatia.

Azalera

- Ehun eta laurogei metro koadro (180 m<sup>2</sup>).

Mugak

- Iparraldean, auzo bidea.
- Hegoaldean, Pasaia Udalaren lurrak.
- Ekialdean, Antonio Trecet jaunaren finka.
- Mendebaldean, auzo bidea.

Inskripzioa:

- Manuel Salaverria Etxaberen eta bere emaztea den Josefa Zaldibia Pagadizabalen alde, irabazpidezko izaerarekin.

Kargak

- Pasaia Udalbatzak, 2001eko maiatzaren 2an, behin betiko onartu zuen 29/06/98 Legearen 13. artikuluan zehaztutako udal lurzoru erreserbako lurren mugaketa. Ondorioz, finka hori Pasaia Udal lurzoru erreserbara adskribatu



zen eta, aipatutako Legearen 17. artikuluekin eta hurrengo artikuluekin bat etorriz, Pasaiaiko Udalak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea du.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- 2006ko maiatzaren 4an, jabariari eta kargei buruzko ziurtagiria egin zen, Hipoteka Erregelamenduaren 32. artikulua ondo etarako, 1. inskripzioaren bazterrean dagoen oharren arabera, Pasaiaiko Udalak hala eskatuta, Jaizkibel mendiko udal lurzoru erreserbako lurren mugaketak eragindako finken nahitaezko desjabetze espedientearen menpe dauden finkei buruzkoa.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.

### **373 FINKA**

#### Deskribapena

- Landatarra.- "BISCASORO" izeneko otadia, Pasai Donibaneko barrutian dagoena.

#### Azalera

- Hirurogeita bost mila bederatziehun eta laurogei metro koadro (65.980 m<sup>2</sup>).

#### Mugak

- Iparraldean, "Chartien" baserriko lurrak eta herri gurdibidea.
- Hegoaldean, "Arrarte" izeneko tokitik jaisten den erreka eta herri gurdibidea.



- Ekialdean, "Chartien" baserriko lurrak eta Concepcion Elizaran andrearen lurrak.
- Mendebaldean, "Borda-aundi" izeneko baserriaren lurrak.

#### Inskripzioa:

- Zatitu gabeko seirena jabetzan, Fermin Labandibar Lopetegi jaunaren eta Candida Salaverria Salaverria andrearen alde.
- Zatitu gabeko hamabirena jabetzan, Fermin Labandibar Lopetegi jaunaren eta Candida Salaverria Salaverria andrearen alde.
- Zatitu gabeko hamabirena jabetzan, M<sup>a</sup> Dolores Saiz Garcia andrearen eta Jose Luis Salaberria Salaberria jaunaren alde.
- Zatitu gabeko 14/72 jabetzan, Maria Dolores Saiz Garcia andrearen alde.
- Bi hirurogeita hamabiren zatitu gabeko hamabirena usufruktuan, M<sup>a</sup> Dolores Saiz Garcia andrearen alde.
- Zatitu gabeko hamabirena jabetzan, Miguel Salaberria Salaberria jaunaren alde.
- Lau hirurogeita hamabiren jabetzan, Miguel Maria Salaberria Saiz jaunaren alde.
- Hirurogeita hamabirena jabetza soilean, Miguel Maria Salaberria Saiz jaunaren alde.
- Lau hirurogeita hamabiren jabetzan, Olatz Salaberria Saiz andrearen alde.
- Hirurogeita hamabirena jabetza soilean, Olatz Salaberria Saiz andrearen alde.
- Zatitu gabeko hamabirena jabetzan, Candida Salaverria Salaverria andrearen alde.
- Zatitu gabeko hamabirena jabetzan, Miguel Salaverria Salaverria jaunaren alde.

#### Kargak



- Ez du kargarik.

#### Orri bazterreko inskripzioak

- Ez dago inskripziorik.

#### Egiteke dauden idazpenak

- Bat ere ez.





### **III.4.- LURSAILAK ETA BEREN AZALERAK**

Aurreko atalean azaldutakoaren ondoren, udal lurzoru erreserba mugatzeko behin betiko kontuan hartu behar diren lursailen eta beren azalaren berri emango dugu.

Atal honetako taula katastroko, Institutu Geografiko Nazionalako eta Jabetza Erregistroko informazioan oinarrituta dago. Lursailak identifikatzeko, katastroko erreferentzia berak erabili dira, baina lursailen errealitatera egokitu dira –proiektu honen 6. plano–. Egokitzapen horren ondorioz, mugaketatik kanpo geratu dira 50. eta 52. lursail katastralak.

Era berean, kontuan hartu dira nahitaezko desjabetzea dela-eta jendaurreko epeetan aurkeztu ziren alegazioen idatziak –**IV. ERANSKINA**–. Horren harira, sartu egin dira 2007ko maiatzaren 25ean Udalbatzak hartu zuen erabakian aurreikusitako lursailak eta azalera. Erabaki horren bidez, behin betiko onartu zen ondasunen eta eskubideen zerrenda –**V. ERANSKINA**–. Esan behar dugu, Jose Ignacio Lilly Saez jauna kenduta, jabeek ez zutela administrazioarekiko auzi errekurtsorik jarri aipatutako erabakiaren aurka; beraz, erabakitako irtenbideak baketsua dirudi. Alabaina, azalaretan eta titulartasunetan aldaketa txiki batzuk egin dira, Udalak lortutako informazio berria kontuan hartuta.

23. lursailari dagokionez, katastroan Jon Mikel Sistiaga Carranza jaunaren eta M<sup>a</sup> Teresa Zunzunegi Lujanbio andrearen izenean egon arren, interesatuek aurkeztu zituzten eskriturak ez datoz bat 23. lursail katastralarekin. Horren harira, esan behar dugu, Institutu Geografiko Nazionalaren plano topografikoaren arabera, aipatutako lursaila ez dela existitzen eta bere azalera 86. eta 22. lursailen artean dagoela banatuta (89. lursail katastralari dagokio). Horiek horrela, ez dakigu zergatik sortu zen lursail katastral hori. Dena den, eta aipatutako informazioarekin bat etorritz, baieztatu dezakegu 23. A lursail katastrala –5.008 m<sup>2</sup>– Pasaia Udalarena dela eta, 23. B lursail katastrala –6.889 m<sup>2</sup>–, 89. lursail katastralaren titularrena.

Bestalde, 36., 37. eta 89. lursail katastralaren azalera aldatu behar dira.

36. eta 37. lursailari dagokienez, lehen aipatutako 234/2009 Epaiak dio 36. A eta B lursailen azalera 23.875 m<sup>2</sup>-koa dela. Ondorioz, 37. lursailaren azalera txikitu egiten da; 18.091 m<sup>2</sup> izatetik 12.509 m<sup>2</sup> izatera pasatzen da eta jabetza erregistroan



inskribatutako azalerara egokitzen da. Horrez gain, Udalak 37. lursail katastralaren jabeei eskatu zien administrazioarekiko auzi errekurtsioan interesatu gisa agertzeko. Aipatutako jabeak, ordea, ez ziren azaldu.

89. lursailari dagokionez, bi dira kontuan hartu behar diren alderdiak, 2007ko maiatzaren 25ean hartutako erabakian aurreikusi zen azalera aldatzen dutenak.

Batetik, proiektu honetan adierazi den moduan, kanpoan geratu da kiroldegiak hartzen duen eremua, udalarena delako eta mugaketaren xedea betetzen ez duelako. Kanpoan geratu den eremuak 1.988 m<sup>2</sup> ditu.

Bestetik, eta plano katastralean xedatutakoa alde batera utzi gabe, Larrabide bidearen hasiera udalarena da: Pasaia Udalak, Pasaia Notarioa zen Miguel Angel Segura Zurbano jaunaren aurrean, 1983ko urriaren 18an formalizatutako salerosketa eskrituraren bidez erosi zuen lur hori. Saldutako eremuak 3.767 m<sup>2</sup> ditu.

TITULARRAREN IZENA	FINKA ZK.	AZALERA	INDUSTRI ALDEA	ERREFERENTZIA	MUGAKETAK ERAGINDAKO ONDASUNAREN APROBETXAMENDUA ETA IZAERA KATASTRALA
Pasaia Udala	22	778 m <sup>2</sup>	01	315138W	Landatarra: Larrea
Pasaia Udala	23 A	5.008 m <sup>2</sup>	01	339515C	Landatarra: Larrea
Jose Ramon Lizarazu Mitxelena Maria Carmen Lizarazu Mitxelena Venancio Lizarazu Mitxelena  Inmobiliaria Lurkoa, S.A.  Bankoa, S.A.  J.M. Arcauz Aranburuzabala eta Maria Arzelay Berrondo	23 B	6.889 m <sup>2</sup>	01	339515C	Landatarra: Sastrakadia
Celia M <sup>a</sup> Lilly Arcauz Jose Ignacio Lilly Saez M <sup>a</sup> Luisa Lilly Saez	36	23.875 m <sup>2</sup>	01	338323Q	Landatarra: Sastrakadia, hostozabalen basoa eta basobera
Manuel Salaverria Etxabe Josefa Zaldibia Pagadizabal	37	12.509 m <sup>2</sup>	01	337822B	Landatarra: Pinudia
Josefa Elena Etxebeste Martiarena	38	7.989 m <sup>2</sup>	01	328421A	Landatarra: Hostozabalen basoa, sastrakadia eta pinudia



Fermin Labandibar Lopetegi eta Candida Salaverria Salaverria M <sup>a</sup> Dolores Saiz Garcia Miguel Salaberria Salaberria Miguel M <sup>a</sup> Salaberria Saiz Olatz Salaberria Saiz Candida Salaverria Salaverria	39	62.816 m2	01	315176K	Landatarra: Hostozabalen basoa eta sastrakadia
Jose Ramon Lizarazu Mitxelena Maria Carmen Lizarazu Mitxelena Venancio Lizarazu Mitxelena  Inmobiliaria Lurkoa, S.A.  Bankoa, S.A.  J.M. Arcauz Aranburuzabala eta Maria Arzelay Berrondo	89	316.263 m2	01	315161P	Landatarra: Larrea, Pinudia, Hostozabalen basoa, labore lurra, antzua, sastrakadia eta belardia.
M <sup>a</sup> Teresa Garmendia Lopetegi	110	3.751,50 m2	01	341008Y	Landatarra: Belardia
Maria Garmendia Lopetegi	46 111	9.470 m2	01	341009Q	Landatarra: Belardia, Hostozabalen basoa eta larrea.
<b>GUZTIRA</b>		<b>449.348,50 m2</b>			



## **IV.- LURZORUAREN EGUNGO ERABILERAK, MOTAK, HELBURUA ETA EGOERA**

Pasaia Udalak, desjabetzearen xede diren lurren balio justua finkatzeko, BASOINSA, S.L. enpresari esleitu zion aipatutako lurren balorazioaren idazketa.

2006ko azaroaren 17an, enpresa horrek "Pasaia Udal Lurzoru Erreserba Mugatzeko Lurren Balorazioa" izeneko agiria aurkeztu zion Udalari. Zehazki, eta mugaketak eragindako lurren egungo erabilerak, motak, xedeak eta egoera finkatzeko asmoz, bereziki interesgarria da "5. – Inbentarioa" atalera jotzea.

Jarraian, lurzoruaren egungo erabileren, moten, xedeen eta egoeraren ezaugarriak zehazten dira, BASOINSA, S.L. enpresak egindako agirian adierazitakoa kontuan hartuta:

### **IV.1.- LURZORU MOTAK:**

#### **IV.1.1.- MOTA AGROLOGIKOAK**

Labore errentagarrietarako, baso ekoizpenerako edo beste jarduera ekonomiko batzuetarako (urbanizazioak, garapen industrialak, azpiegiturak, meatzaritza, kontserbazioa eta aisialdia) lurren eskaera geroz eta handiagoa da. Hori dela-eta, lehia sortu da lurzoruaren erabileran eta, ondorioz, oso garrantzitsua da lur horien kondizio naturalei buruzko informazioa.

Lurren ekoizpen ahalmena ezagutzeko eta ebaluatzeko asmoz, landa ingurunearen antolamenduan eta garapenean erabiltze aldera, Nekazaritza eta Natura Gune Sailak, Aranzadi Zientzia Elkartearekin eta GETMA Ingurumen Azterlan Teknikoen Kabinetearekin batera, 1991n Gipuzkoako Mota Agrológicoen Mapa egin zuen 1/25.000 eskalan.

Azterlana oso lagungarria da, izan ere, Gipuzkoako lur guztiak kartografiatu eta antolatu dira, eta ondorioz, irizpide orokor batzuk finkatu daitezke tokiko



planteamenduetarako. Horrela, lurren erabilerari buruzko erabakiak errazago har daitezke, aprobetxamendua hobetuz eta narriadura saihestuz.

Mota Agrologikoen Mapak luraren ahalmen agrologikoa ebaluatzen du ustiapen sistema orokor jakin batzuen pean. Hartara, baliagarria da eremu jakin batean lurzoruek izan beharko lituzketen erabilerei buruz orientatzeko, baina ez labore jakin bati buruzko erabakiak hartzeko.

7. planoan, azterketaren xede den eremuko mota agrologikoak ageri da. Hona hemen, bertan adierazitako motak eta azpimotak:

### **VII. mota – Murrizketa zorrotzak direla-eta baso aprobetxamendura mugatzen diren lurrak**

Mota horretako lurrak etengabeko murrizketa zorrotzak dituzte; hori dela-eta, baso lurzorutzat jo ohi dira.

Eremu horiek erliebe irregularra eta malkartsua dute, eta %30etik gorako aldapak. Bertan erosioa handiagoa denez, lurzorua etengabe berritzen da eta ez du eboluzionatzen.

Bi azpimota kartografiatu ziren, VIIes eta VII2, hain zuzen ere. Bi azpimota horien arteko alderik garrantzitsuena da bigarrenak aldapa handiagoa duela, %50etik gorako aldapa, hain zuzen ere.

Litologia karbonatuen eta silizeoen, bai eta isurialdeen erosioen ondorioz sortutako kolubioien (granulometria ezberdinetako materialen metaketa naturala) gainean garatutako lurzorua dira. Oso ohikoak dira gune malkartsuetan, malda hausten den eremuetan. Nolanahi ere, aipatutako erosioaren ondorioz, gune horiek desaturatu egiten dira eta azidotasuna handitu.

Egitura homogeenak dituzte eta, barrutik nahiz kanpotik, oso harritsuak dira. Sakontasun erabilgarria oso aldakorra da eta materia organiko asko dute, landaretza motaren arabera betiere, izan ere, landaretza motak humus mota baldintzatzen du. Normalean, materia organikoa poliki eransten zaio materia mineralari.



Euri asko egiten duen guneko aldapatsu horietan, garrantzitsua da dagoen landare estaldurari eustea, eroso arrisku handia dagoelako. Horretarako, ezinbestekoak dira kontserbaziora zuzendutako suteen prebentzioa eta basoa aprobetxatzeko politika arrazoizkoa. Bestalde, basotzea da oso narriatuta dauden guneen erosoari aurre egiteko modurik egokiena. Horretarako, lurrak gehiegi mugituko ez dituzten teknikak erabili behar dira, harri amaren azaleratzeak landareen hazkuntza zailduko lukeelako.

VIII2 azpimotaren barruan kartografiatutako lurretan, kontu gehiago izan behar da, %50etik gorako aldapatan daudelako. Dena den, aldapa txikiagoa duten gunek ere badaude, eta bertan, bereziki baso soilketaren ondorioz, modu kualitatiboan, higadura prozesuak azkarrago gertatu dira.

#### **VIII. mota – Balio agronomiko txikia edo balio agronomikorik ez dutela-eta kontserbazio edo paisaia erabilera mugatzen diren gunek.**

Mota horretakoak dira lur antzuak edo xede agronomikoetarako erabilera oso mugatuta duten lurrak.

Nabarmentzekoak dira, hedadura dela-eta, hiri eta industria gunek, azalratze harritsuak (mendietako tontorrak, lapietak eta itsaslabarrak) eta, neurri txikiagoan bada ere, zingirak, errekek, harrobiak eta hondakindegia.

#### **IV.1.2.- LURZORU MOTA ETA ERABILERA AHALMENAK**

8. planoan, azterketaren xede den eremuko lurzoru motak eta erabilera ahalmenak ageri dira. Hauek dira bertan zehaztutako lurzoru motak:

- Azalratze harritsuak
- BhBd / Epq.- Kanbisol humikoa, erabilera ahalmen oso apalekoa.
- BhBd / Dpq.- Kanbisol humikoa, erabilera ahalmen apalekoa.
- BhBd / Dpq.- Kanbisol humikoa, erabilera ahalmen neurritzkoa.
- LoBeE / Er.- Lubisol ortikoa, erabilera ahalmen oso apalekoa.
- LoBeE / Cx.- Lubisol ortikoa, erabilera ahalmen neurritzkoa.



- Lurzorurik gabeko guneak.

Lubisol ortikoa kartografian azaldu arren, lurrak bertatik bertara ikusi eta aztertu ondoren, baieztatu dezakegu ez dagoela horrelako lurzoru motarik azterketaren xede den eremuan, eta bertan kanbisol humikoak nagusitzen direla. Gipuzkoako Lurzoruen Mapak berresten du esandakoa. Mapa hori GIPUZKOAKO GEOMORFOLOGIA ETA EDAFOLOGIA liburuan dago (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Hirigintza, Arkitektura eta Ingurumen Saila, 1991).

### **KANBISOL HUMIKOA**

Baldintza hezei eta hotz samarrei lotutako unitate kartografikoa da. Baldintza horien bidez, lurzoruaren gaineko materia organikoko kopuru handien metaketa zehazten da. Ingurumen baldintzen arabera, Gipuzkoako gune hauek ditugu formazio edafiko nagusiaren adibide: Jaizkibel (azterketaren eremua), Aiako Harriak, Erepel Mendia (Berastegi eta Leiza artean) eta Sierra de Elgeako Mendilerroa. Kanbisol humikoaz gain, Rankerra eta Kanbisol distrikoa daude.

Lurzoru horrek osagai nutritibo gutxi ditu, baina ondo egokitzen da baso ekoizpenera. Hala, banaketa gunearen zati bat, lehen aipatutakoa, gizakiak aldatutakoa da, eta hainbat espezie landatu dira eremua basoberritzeko asmoz.

Jatorrizko materiala harri silizeoa da, hainbat motatakoa: hareharriak (azterketaren xede den eremuan), granitoak, arbelak, etab., eta landaredi potentziala batez ere pagadia da (ez, ordea, azterketaren xede den eremuan; bertan, kerzinea oligotrofoak – haritz kandugabea eta ametza– daude).

Hauxe da lurzoru horren ezaugarri morfologiko nagusia: A horizonte unbrikoa eta iluna, materia organiko asko duena, pH azidoa duena eta nahiko lodia dena. Azpiazaleko horizontearen presentziaren edo gabeziaren arabera, bi kanbisol humiko mota daude:

- A horizontearekin baino ez, gutxi edo asko aldatutako harriarekin kontaktu zuzenean. Horixe da azterketaren xede den eremuaren kanbisol mota.
- Horizonte Bw kanbikoarekin, A horizontearen eta aldatutako harriaren artean (C horizontea).



## **LURZORURIK GABEKO GUNEA**

Hauek dira azterketaren xede den eremuan dauden lurzorurik gabeko guneak:

- Gune urbanizatuak.
- Bide sistema.
- Lur berdinketak.
- Ur putzua.
- Azaleratze harritsuak.

Azaleratze haritsuak ugariak dira eremu osoan zehar, eta 8. planoan, ikusi ahal izan diren lerrokadurak zehazten dira; landare estaldurak leku askotan ezkututzen ditu azaleratze horiek, beraz, banaketa totala handiagoa da 8. planoan adierazitakoa baino.

### **IV.2.- LUIZIAK IZATEKO ARRISKUA:**

Basoinsa, S.L. enpresaren agiriaren arabera, azterketaren xede den eremuan handia da luiziak izateko arriskua, hainbat faktore fisikoren ondorioz:

- Aldapa handia.
- Lur materialen (hareharriak) kohesio urria.
- Horizonte edafikoak egonkortuko dituen sistema erradikular baten falta.

Horren harira, esan behar dugu, Pasaia Udalak hegala egonkortzeko lanak egin dituela. Zehazki, 2006ko otsailaren 14ko Hirigintzako Zinegotzi Delegatuaren Ebazpenaren bidez, Gaztelutxo baserrira doan bidearen ondoko lurretan dagoen hegala (Erroteta izeneko gunea) egonkortzeko lanak subsidiarioki egitea erabaki zen.

Aipatutako hegala jabeak honakoak ziren: Jose Lizarazu Lekuonaren jaraunspen jasogabea, LURKOA, S.A. eta Jose Maria Arcauz Aranburuzabalaren oinordekoak.





### **IV.3.- PLANGINTZAREN AURKAKO HONDAKINAK ETA TXABOLAK**

Udal Lurzoru Erreserbako Lurrak Mugatzeko Proiektuaren xede diren lurren toki batzuetan, kontrolik gabe abandonatutako hainbat motatako hondakinak daude. Horrek dakarren narriadura estetikoaz gain, bi kasu jakinetan, indarrean dauden arauak hausten dira. Hona hemen aipatutako bi kasuak:

- 89. lursaileko ur putzuan utzitako pneumatikoak.
- 89. lursailean, TT1 lur orotako bidearen ondoan utzitako ibilgailuak.

Halaber, esan behar dugu, mugaketaren barruan dauden lurrak landu gabe daudela, eta bertan, paisaia narriatzen duten txabola asko egin direla. Hori dela-eta, ezin da Arau Subsidiarioetan finkatutako helburua bete, alegia, paisaia leheneratu eta gunea basotu eta birlandatu.



## V.- KOKAPENAREN JUSTIFIKAZIOA ETA MUGAKETAREN MOTIBAZIOA

Proiektu honetan adierazitakoaren arabera, *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen* 119. artikulua dio mugatutako erreserbak, batez ere, babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko edo babespeko eraikinak edo sustapeneko edo interes publikoko instalazio industrialak edo tertziarioak eraikitze erabiliko direla, bai eta **publikoak edo interes sozialekoak diren beste erabilera batzuetarako** ere. Zehazki, publikoak edo interes sozialekoak diren beste erabilera batzuetara bideratu nahi dira Udal Lurzoru Erreserbako Lurrak.

Era berean, aipatutako artikulua bigarren paragrafoarekin bat etorritik, Babes bereziko lurzoru urbanizaezinean ere mugatu nahi dira erreserbak, errazagoa izan dadin lurzoru jabetza publikoko bilakatzea.

Horren harira, esan behar dugu, proiektu honetan adierazitako moduan, eta 2. planoarekin bat etorritik, mugaketaren mugen barruan dauden lur gehienak babes berezikoak direla, "*F.2. Espazio Libre Landatarren Sistemak*" lurra eta "*G.3. Ekipamendu Komunitarioko Guneak*" eremu txikia salbu.

"*F.2. Espazio Libre Landatarren Sistemak*" lurri dagokionez, Arau Subsidiarioek ezartzen dute "*oro har, aisialdirako espazioak direla eta Udalak desjabetzearen bidez eskuratuko dituela erabilera orokor horretara bideratutako lurzoruak*". Beraz, ez dago inolako zalantzarik lurzoru horiek sartzean lortu nahi den interes publiko edo sozialari buruz. Are gehiago, esan behar dugu, lur horiek kanpoan utziz gero, mugaketaren koherentzia hautsiko litzatekeela, babes bereziko bi lurzoruren artean baitaude.

Mugaketan sartu den "*G.3. Ekipamendu Komunitarioko Guneak*" eremu txikiari dagokionez, esan dugu jada proiektu honetan, mugaketaren eta desjabetuko diren lursailen koherentziari eutsi nahi zaiola.

Adierazitako lurren kalifikazio orokor hori, gainera, bat dator Jaizkibel 1.05 Hirigintzako Esku-hartze Eremuaren Hirigintzako Fitxan aurreikusitako erregulazioan zehazten denarekin, hau da, "*jabaria publikoa izango dela eremu osoan, eta horretarako, Udalak lurzoruak erosten jarraituko duela*".



Esandakoa kontuan hartuta, Udal Lurzoru Erreserbak Jaizkibel mendia babestu eta Arau Subsidiarioen helburuak bete nahi ditu. Horretarako, oso garrantzitsua da gunea basotzea eta birlandatzea, eta txabolak, zaborteziak eta paisaia narriatzen eta itsusten duten egungo erabilerak saihestea.

Jada aipatu ditugu proiektu honen IV. atalean mugaketak eragindako lurren egungo erabilerak, motak, xedeak eta egoera. Zentzu horretan, lur horietan –bereziki 89. lursail katastralean– dauden legez kanpoko erabileren berri eman dugu, eta baita lurzoruaren ezaugarrien, alde handien, aprobetxamendu urriaren eta luizi arriskuaren berri ere. Azken finean, Udal Lurzoru Erreserbaren bidez, atzemandako arazoak konpondu, lurzoruak leheneratu eta publikoak edo interes sozialekoak diren erabileretara bideratu nahi dira.

Hortaz, eta *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen* 120. artikulua eskatzen duen aukeratutako kokapenaren justifikazioari dagokionez, hauxe esan behar dugu: agiri honen II.3. atalaren arabera, Jaizkibel mendiko lur gehienak –gune militarra kenduta– Pasaia Udalarenak dira. Hain zuzen ere onura publikoko mendi gisa katalogatzeko orduan erosi zituen Pasaia Udalak lurzoru horietako asko.

Horiek horrela, eta 1986an jada finkatutako helburu hori bete nahian, Pasaia Udalak lur gehiago erosi nahi ditu Jaizkibel mendian. Horretarako, mugaketaren barruan sartu dira nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi bati bideratuta edo eraikin edo baserri bati lotuta ez dauden lurzoruak. Horregatik, jatorrizko proiektuan jada, Udalak ez zituen Puskazarreta eta Gaztelutxo baserrien ustiapenari lotutako lurzoruak sartu nahi.

Esandako guztia esan ondoren, baieztatu dezaket Udal Lurzoru Erreserbako Lurrak Mugatzeko Proiektua bat datorrela *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean* finkatutako zehaztapenekin eta mugaketa nahiz kokapena behar bezala justifikatzen direla proiektu honetan.

Pasaian, 2010eko martxoan.



Julen MENDOZA  
***Pasaia Udaleko Hirigintzako Teknikaria***