

Zarauzko Hegoalde Industriagunearen Berrindustrializazioa

1.LIBURUA: Proiektuaren Laburpen Memoria

2019.06.25

Ikaslea: Julen Arregi Aizpurua Irakaslea: Iñaki Begiristain Mitxelena

AURKIBIDEA

1.Liburua

0 - LABURPENA	- 03 -
1 - ABIAPUNTUA. ARAZOTIK AZTERKETA EREMURA.	- 04 -
1.1: Hausnarketa. Industriaren egungo egoera.	- 05 -
1.2: Hausnarketa. Industria eredu zalantzarria.	- 06 -
1.3: Hausnarketa. Konponbide posiblea.	- 07 -
1.4: Kokapena. Sarrera.	- 08 -
1.5: Hausnarketa. Lurralde eta udalerrri mailako plangintzen azterketa.	- 09 -
1.6: Hausnarketa. Hegoalde eremuaren hirigintza egoera.	- 10 -
1.7: Enplazamendua. Azterketa eremua.	- 11 -
2 - HIRIGINTZA AZTERKETA. HEGOALDE AUZOA.	- 12 -
2.1: Lurralde mailako lerro estrategikoen azterketa.	- 13 -
2.2: Udalerrri mailako lerro estrategikoen azterketa.	- 14 -
2.3: Auzo mailako hirigintza azterketa.	- 14 -
2.4: Z.H.A.PO-ak finkatutako definizioak eta datuak.	- 15 -
2.5: Dokumentazio grafikoa.	- 16 -
2.6: Ondorioa. Hirigintza azterketa.	- 22 -
2.7: Ondorioa. Proiektuaren bideragarritasuna.	- 23 -
3 - AUKERAKETA. AZTERKETA EREMUTIK AKTUAZIO OBJETURA.	- 24 -
3.1: Azterketa eremua. Egungo egoera.	- 25 -
3.2: Noiz eta nola. Hegoaldeko antolamendu berria.	- 27 -
3.3: Antolamendu berria. Gidalerroak I.	- 28 -
3.4: Antolamendu berria. Gidalerroak II.	- 29 -
3.5: Antolamendu berria. Eszenarioak I.	- 30 -
3.6: Antolamendu berria. Eszenarioak II.	- 31 -
3.7: Antolamendu berria. Eszenarioak III.	- 32 -
3.8: Aukeraketa. Aktuazio objetua.	- 33 -
3.9: Hausnarketa. Erabileren bereizketa.	- 38 -
3.10: Ondorioa. Programaren zergatia.	- 39 -
3.11: Aktuazio objetua. Eszenario ezberdinak.	- 40 -
4 - PROIEKTUAREN GARAPENA. ARRUTI ERAIKINA.	- 41 -
5 - HAUSNARKETA. GARAPENETIK ONDORIORA.	- 52 -

| A R A Z O A |

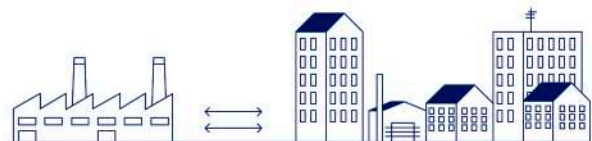
- I -

Azken urteotan, mundu gutian zehar gertatzen ari den fenomenoa ikusi eta pairatu dugu gure herrietan; fenomeno hau industrien kanporatzea da. Industria (produkzioa) herriguneetatik kanporatzerakoan, hainbat dira sortzen dituen arazoak.

Industria kanporatzerakoan, **lana ere kanporatu** egiten da. Herriaren edo hiriaren motor izan diren jarduera industrial hauek kanporatzerakoan, erabileren arteko zonakatzeko nabarmena sortzen du, lana herritik kanporatuz, etxebizitza auzo berriek lo hiri izaera hartzen dute, erabilera nahasketari uko eginez.

Beraz, hiri eredu hau zaharkitua gertatzen ari dela esan daiteke, ez baita gaurko bizimoduarekin ondo uztartzen; **zonifikazioa** baita gaur egungo herri eta hirietako arazo nagusien jatorria. Erabileren arteko zonifikazio honek **mugak** sortzen ditu gizartean: desplazamendu mugak, belaunaldien arteko harremanetan mugak... Orokorrean, hiri eredu ez jasangarri baten oinarri dugu erabileren zonakatzea.

Industria eraikin berri hauek herritik kanpo kokatzerakoan, **dentsitate baxuko eta produkzio eredu horizontala** duten eraikinak egiten jarraitu dira; asko jota bi solairuko eraikinak eginez. Horrek **lurzoru eraikigarriaren okupazio handia** ekartzen du. Lurralde ikuspegitik, ondasun urria den jarduera ekonomikoetarako **lurzoru eraikigarriari etekin txikiak** ateratzen zaio, eta horretaz gain, paisaian duen eragin negatiboa begi bistan gertatzen da. Honek gauzatzen ari garen eredu industrialaren hausnarketa ekarri beharko luke.



| N O N ? |

- II -

Arazo hau asko nabarmendu da **Zarauzko Hegoalde industriagunean**. 1960-1970. hamarkadetan hain oparoa izan zen industriagune hau, **hutsik eta aktibitate gabe aurkitzen diren industrietan osatzen dute gaur egun**. Aztergai dugun industriagune hau, 50.hamarkadan hasi zen finkatzen Zarauzko herriaren ekialdean. Garai hartan, industriagune hau herrigunetik kanpo kokatu zen, baina pixkanaka honen inguruan hiri hazkunde bat sortzen hasi zen, eta azkenik, hiri sarearen barruan geratu da.

Gaur egun, gure inguruko herrietan gertatu den bezala, bertan aurkitzen ziren industria askok alde egin dute bertatik. Kasu honetan faktore nagusi bat dugu: eremu antolamendu gerotzatuko esparrua dela. Z.H.A.P.O-ak Hegoalde auzoa lurzoru hiritar finkatugabea bezala sailkatu zuen, etorkizunean bizitegi erabilera orokorra edukiko duen auzo batez ordezkatzeko ideiarekin. Beraz, esan bezala, bertako industrietan beste tokietara mugitu dira, batzuk Abendañoko industriagunera mugitu ziren, eta beste asko aldiz, beste herrietako industriaguneetara.

Gainera, gaur egun ez dago auzoaren berrantolaketa egiteko inongo plangintza urbanistikorik. Antolamendu geroratuaz egonagatik, eraikinen jabeek ezin dute gaiberritze edo eskuhartze handiegirik egin euren jabetzetan, eta ondorioz, azpiegitura hauek progresiboki ondatur joan dira. Horrez gain, hiri-plangintza bat egon arte, badirudi espazio ireki pribatuak eta publikoak ere, apurka-apurka kaltetuz joango direla. Eremuaren etorkizuna ezezaguna da epe ertainean, hala ere, badirudi datozen 10 edo 15 urtetan aldaketa handirik izango ez duela.



| Z E R ? |

- III -

Aipatutako egoerak konponbide edo aldaketa bat eskatzen du. Industria gehiena herrietatik kanporatu da, baina geratzen dena mantendu egin behar da. Berriro sartzeko zaila izan daiteke kasu askotan, eta beraz, industria eremuak berriro eta dentsifikatzea bide ona izan daiteke, egungo industria horizontaletik bertikalago batera igarota; honela ere, jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren aprobetxamendu handiagoa ateraz. **Hau da, etxebizitza-eremuetan dentsitate handietara jotzeko erabaki bera industrialetara ere eraman beharra dago.**

Beraz, proposatze dena, **industria herriguneetatik ez kanporatzea da**, bizitza hiritarren eta industria erabilpenaren arteko bizikidetzat bat aurkitzea; industria eraikin hauek gure ondare historiko bezala ulertuz.

Gainera, **helburua ez da soilik industria herri sarearen barne geratzea, bizitza urbanoaren beste erabilpenekin bat egitea baizik**. Eraikin hauen eraikigarritasuna industria erabilpen gehiagorekin edo eta beste erabilpenekin bilatu ahal da, izan ere, oso ohikoa da industriaguneetan sagardotegiak edo eta gimnasioak ikustea. Beraz industria herriaren parte bezala ulertzea da, zonifikazioa baztertuz, auzo/hiri nahastua/anitza proposatzen da, erabilerak hiririk sakabanatzen eta konzentratzen den eredu bilatzen delarik, hau da, **herria produkzio gune bilakatzea**. Biziguneak, lantokiak eta aisialdirako espazioak lotzen eta uztartzen ditugunean, egun eta gau guztian zehar aktibitatea duten auzoak sortu ahal dira, ekonomia erresistenteetan oinarrituak.



| Z E R G A I T I K ? |

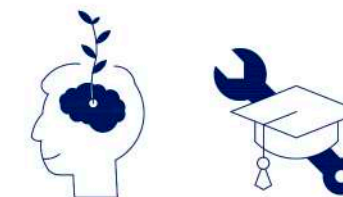
- IV -

Oso argi dago, Zarautz herriaren indargunea edo ekonomia oinarria turismoan eta zerbitzuetan dagoela; eta beraz proiektuarekin ez da ideia edo gidalerro nagusi hau aldatu nahi, esparru hauetan oinarritzen den herri eredu zalantzan jartzea baizik, eta soluzio bat jartzea. Izan ere, lurralde eta udalerri mailako plangintza dokumentuen estrategiek bultzatzen dituzten esparruak (bizitegia, zuzkidurak eta aisialdia) aplikatzeko moduak herri eredu zalantzarri bat sortu dute, non turismoa den sistema ekonomikoaren oinarri.

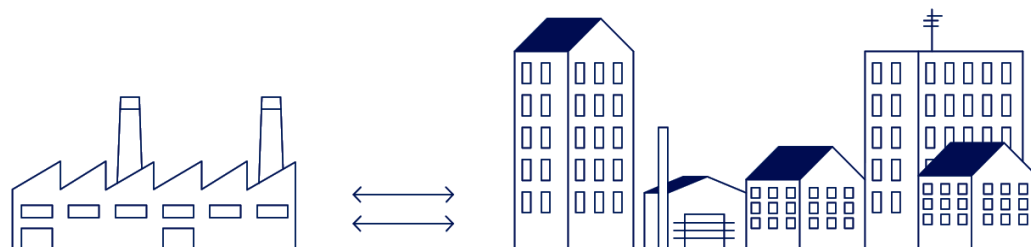
Honegatik proposatzen da Hegoalde auzoaren erregenerazioa, etorkizuneko plangintzarekin oinarria izan dadin eta honela **industria eta produkzio auzo berri horren giltzarri izatea, produkzioa hiri sare sortzaile bezala erabiltzeko**.

Guzti honen helburua, Zarauzko herriari auzo mota berri bat egiteko abiapuntua ematean datza, **zerbitzuez (turismoa) gain, herriak bere ekonomia beste esparrutan oinarritzeko aukera eduki ahal izateko, eta honela auzo eta herri erresiliente bat sortu ahal izateko**.

Beraz, ekonomia erresistenteetan oinarritutako auzoak sortzeko, ezinbestekoa ikusten da lehenengo eta bigarren sektoreek garrantzia edukitzea; beraz, Hegoalde industriagunea oinarri hartuta, biziguneak, lantokiak eta asiguneak uztartzen dituen auzo berri bat sortu nahi da. Esan bezala, produkzioa biziguneekin uztartuz eta ekonomia erresistenteak sortuz.



1 - ABIAPUNTUA. ARAZOTIK AKTUAZIO EREMURA.



HAUSNARKETA

Industriaren egungo egoera

Azken urteotan, mundu gutian zehar gertatzen ari den fenomenoak ikusi eta pairatu dugu gure herrietan; fenomeno hau industriaren kanporatzea da.

Industria sektorearen garapenarekin, manufaktura eta produkzioa herriguneetan aurkitzetik herri hauen kanpoaldeetan aurkitzera igaro zen. Fenomeno honen faktoreak mila dira, baino nagusiki bi faktore gailentzen dira; batez ere gure lurraldean.

Lehenengoa, eraikin industrialetan erabiltzen den produkzio ereduarekin lotuta dago; hau da, **produkzio sistema horizontal** batean oinarritzen dira industriekin. Estandarizazioak eta produkzio kate berriek, herriak eskeini ezin zituen azalerak eskatzen zituzten, honegatik industria hauek herri kanpoaldetara mugitu ziren, bertan behar haina lurzoru okupatuz. Beraz, nahiz eta bertako lurraldearen orografiaren aurka joan, produkzio horizontalarekin jarraitzen da, prozedura industrialak oin bakarrean garatzeak ekartzen duen erosotasuna eta malgutasunaren ondorioz. Honela, gure lurraldean dungun lurzoru eraikigarri eskasari etekin gutxi ateraz.

Industriaren kanporatzearen bigarren faktore nagusia **hirigintza estrategiak** dira. *Euskal Autonomi Erkidegoko* hirigintza ereduak na-

hiko zurruna denez, bere alde onak baztertuz, **erabilerak zonakatu** eta banaketa zorrotzak ezarri ditu bizitza auzo eta auzo edo eremu industrialen artean; nahiz eta sarritan jarduera ekonomiko ezberdinen arteko mugak lausoak diren.

Fenomeno guzti honi, azken urteotako iraulketa ekonomikoa gehitu behar zaio, honen ondorioz, orokorrean **sektore industrialak beharakada** nabarmen bat jasan baitu. Iraultza ekonomikoa honek enpresa industrial asko itxiarazi edo eta desagertzeko arriskuan jarri ditu.

Azkenik, kontuan hartu behar da industriak azken urteotan jasaten ari den berrikuntza: Prozeduraren digitalizazioa. Azken urteotan industria 4.0 terminoa agertu da, industriaren laugarren erreboluzioa litzatekeena. Nahiz eta erreboluzio hau zerbait onuragarria izan, honek **industriaren arteko lehia** ekarriko du, non industria txikiak zailtasun handiak izango dituzten handiekin lehiatzeko. Iada, aipatutako iraultza ekonomikoa honen ondorioz industria txiki asko izan dira itxi dutenak handiekin **lehiatzeko gaitasunik ez** zutenek.

Oraindik ikusteko geratzen da, baina ziurrenik, industria handiek monopolio osoa edukiko dute, eta beraz, industria txiki hauek herri mailako eskalan geratuko dira; herri mailako beharrak asetzeko.

HAUSNARKETA

Industria eredu zalantzarria

Industria (produkzioa) herriguneetatik kanporatzerakoan, hainbat dira sortzen dituen arazoak.

Hasteko, industria kanporatzerakoan, **lana ere kanporatu** egiten da. Herriaren edo hiriaren motor izan diren jarduera industrial hauek kanporatzerakoan, erabileren arteko zonakatze nabarmena sortzen du, lana herritik kanporatuz, etxebizitza auzo berriek lo hiri izaera hartzen dute, erabilera nahasketari uko eginez. Hau da, auzo bateko bizilagunek kanpora joan behar badira lanera, aste barruan auzo bertan aurkitzen diren negozio eta komertzioek ez dute bizirik edukiko.

Beraz, hiri eredu hau zaharkitua gertazen ari dela esan daiteke, ez baita gaurko bizimoduarekin ondo uztartzen; **zonifikazioa** baita gaur egungo herri eta hirietako arazo nagusien jatorria. Erabileren arteko zonifikazio honek **mugak** sortzen ditu gizartean: desplazamendu mugak, belaunaldien arteko harremanetan mugak... Orokorrean, hiri eredu ez jasangarri baten oinarri dugu erabileren zonakatzea.

Aurreko atalean aipatu den bezala, industria eraikin berri hauek herritik kanpo kokatzerakoan, **dentsitate baxuko eta produkzio eredu horizontala** duten eraikinak egiten jarraitu dira; asko jota bi

solairuko eraikinak eginez. Horrek **lurzoru eraikigarriaren okupazio handia** ekartzen du. Lurralde ikuspegitik, ondasun urria den jarduera ekonomikoetarako **lurzoru eraikigarriari etekin txikiegia** ateratzen zaio, eta horretaz gain, paisaia duen eragin negatiboa begi bistan geratzen da. Honi lotuta, gure lurraldean lurzoru industrial lortzea gero eta zailagoa den kasuan, eta ondorioz mendi magaletara jo eta urbanizazio kostuak izugarri igotzen direnean, lursail horietan eraikigarritasuna solairu bakarretara mugatzen da. Honek gauzatzen ari garen eredu industrialaren hausnarketa ekarri beharko luke.

Bestalde eraikin industrial hauek erabilera bakarrekoak izan ohi dira, hau da, **eraikin itxiak** dira; kanpoaldearekin harremanik eduki gabe. Beraz, eredu honek ez du laguntzen industriak kokatzen diren ingurua edo eremua toki aktibo eta bizi bat izaten.

Azkenik, industria herrietatik kanporatzerakoan, hutsik aurkitzen diren orube berri horiek bizitegi erabilerarako erabili ohi dira, tokiko memoria guztiz desagerraraziz; herriaren garapenerako ezinbestekoak izan diren industria ondarea ahaztuz. Gainera, aro industrialak eraikin industrial hutsez jositako hiriak utzi dizkigu. Gure memoria eta historiaren eredu fisikoa direnez, ondare balioa eman diegu, aro honetako eraikin industrial hauek **museifikatuz**.





HAUSNARKETA

Konponbide posiblea

Aipatutako egoerak eta honek ekarritako arazoak konponbide edo aldaketa bat eskatzen du. Industria gehiena herrietatik kanporatu da, baina geratzen dena mantendu egin behar da. Berrito sartzea zaila izan daiteke kasu askotan, eta beraz, industria eremuak berriro eta dentsifikatzea bide ona izan daiteke, egungo industria horizontaletik bertikalago batera igarota; honela ere, jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren aprobetxamendu handiagoa ateraz.

Hau da, etxebizitza-eremuetan dentsitate handietara jotzeko erabaki bera industrialetara ere eraman beharra dago.

Beraz, proposatze dena, **industria herriguneetatik ez kanporatzea da**, bizitza hiritarraren eta industria erabilpenaren arteko bizikidetzatza bat aurkitzea; industria eraikin hauek gure ondare historiko bezala ulertuz. Oinarria paisai industrialak paisai kulturala bezala ulertzea da, herriaren hazkunderako ezinbestekoa izan den paisaia hain zuzen. Eraikin industrialak berrerabili eta bertan bizitza urbanoarekin bateragarria den produkzioa txertatuz.

Gainera, **helburua ez da soilik industria herri sarearen barne geratzea, bizitza urbanoaren beste erabilpenekin bat egitea baizik**. Eraikin hauen eraikigarritasuna industria erabilpen gehiagorekin edo eta beste erabilpenekin bilatu ahal da, izan ere, oso ohikoa da industria-guneetan sagardotegiak edo eta gimnasioak ikustea. Beraz industria herriaren parte bezala ulertzea da, zonifikazioa baztertuz, auzo/hiri

nahastua/anitza proposatzen da, erabilerak hiritik sakabanatzen eta konzentratzen den eredia bilatzen delarik, hau da, **herria produkzio gune bilakatzea**.

Industria jarduera esparru zabala bezala ulertu behar da, hots, industria, aroztegi tailer txiki bat, biltegi handi bat edo eta fundizio bat izan daiteke. Beraz, bizitza urbanoarekin bateragarriak diren industriak proposatuko dira.

Beraz, eraikin industrialak **eraikin mistoak** izango dira, hau da, produkzio eta kudeaketaz gain, ikerkuntzarako, informaziorako guneak, aisirako guneak... eskeiniko ditu, bere ingurua toki aktibo eta bizia izaten laguntzeko.

Azkenik, industria txikien arteko elkarlana eta loturak hauen biziraupena bermatzen lagunduko uste da, **industria txikiez osatutako sare bat** osatuta; honela eraikin multzo batek eraikin handi baten aurrean lehiatzeko gaitasuna sortuz.

Biziguneak, lantokiak eta aisialdirako espazioak lotzen eta uztartzen ditugunean, egun eta gau guztian zehar aktibitatea duten auzoak sortu ahal dira, ekonomia erresistenteetan oinarrituak. Gainera, guzti honek arkitektura berri bati ateak irekiko dizkio, orain arte ikusi ez diren harremanak ikusiko baitira gizartearen; bizitzeko era berriak, lan egiteko era berriak...



KOKAPENA

Sarrera

Proiektua Zarauzko udalerrian kokatzen da. Zarauzko udalerria Gipuzkoako Lurralde Historikoko kostaldearen erdialdean dago, Urola-Kostako eremu funtzionalaren barruan, Zarautz izanik eskualde honen hiriburua Azpeitiarekin batera. Honako mugak ditu: iparraldean, Kantauri itsasoa; mendebaldean, Getariako udalerria; eta ekialdean eta hegoaldean, Aiako udalerria.

Hirigunea udalerraren iparraldean dago, itsasora zabalduko lautada zabal batean, eta udalerraren osoko azaleraren (1.433 ha) % 14,38 inguru hartzen du (206 ha) (EUSTAT 2018). Zarautzek hiri-izaera argia duen bi kilometro baino gehiagoko hondartza du, eta itsaslabarrez babestua dago: Santa Barbarako itsaslabarrek mendebaldean eta Talaimendiko itsaslabarrek ekialdean. Hirigunea Inurritza errekararen ezkerrean kokatzen da –batik bat–, aldapa txikieneko zonan, ibai eta itsas jatorriko lurretan eta duna-eremuetan.

- Azalera: 1.422 ha
- Biztanleria: 23.188 bizt.
- Dentsitatea: 16,18 biztanle/ha

Lurzoruen erabilerrari dagokionez, Gipuzkoako beste udalerririk ez duten arazoa du Zarautzek, lurzoru urbanizagarriaren azalera oso txikia dela alegia. Udalerririk 1.433 hektareako azalera izanik, ez urbanizagarria den lurzoru 1.127 hektareakoa da, eta beraz, 306 hektareako azalera urbanizagarria du Zarautzek. Azken hauetatik, 149 Ha erabiltzen dira egoitzarako, 57 Ha jarduera ekonomikotarako eta 100 Ha sistema orokorren lurzorurako (EUSTAT 2014). Hala ere, Plan Orokorrek zehaztu moduan, Zarautzek etorkizunean bere hiri hazkundera garatu ahal izateko 19,5 ha lurzoru urbanizagarri sektoretatu eta 32,7 ha lurzoru urbanizagarri sektoretatu bezala sailkatu zituen.

Ekonomiari dagokionez, Zarauzko jarduera garrantzitsuena zerbitzuak dira. Eustatek eskaintzen dituen datuen arabera, Barne Erantsi Gordinaren %74,9a zerbitzuei dagokio (EUSTAT 2015); merkataritza, ostalaritza eta garraioa izanik azpi-sektore garatuena. Gainera azken

urteotako garapena ikusiz, sektore honek gora egin duela ikusi da, Zarautzeko udalak sektore honetan ikusi baitu benetako garapen bidea. Zerbitzuen sektoreak, bereziki ostalaritza azpi-sektorea, gorakada bat eduki duen bitartean, industriak beherakada nabarmen bat jasan du. Zarautzen bigarren sektore garrantzitsuenak beherakada handi bat jasan du 2005 eta 2015 urteen bitartean. Sektore honen beherakada jarduera hau garatzeko lur eskasiaren, presio urbanistiko altuen edo Zarauzko udalaren zerbitzu sektoreean apustuaren ondorioz gertatu da.

Aipatutako erabilera hauek, modu antolatuta batean bananduta aurkitzen dira udalerraren zehar; A8 errepidearen iparraldean bereziki egoitzarako bideratutako lurzorua aurkitzen da, eta A8 errepidearen hegoaldean aldiz, jarduera ekonomikoetarako lurzorua, bertan aurkitzen delarik zarauzko industriagunea.

Honen harira, XX.mendeko 2.zatien udalerririk edukitako hiri hazkundera azkarraren ondorioz, industriaguneak ziren 10.2 OR Salberdin eta 16 OR Hegoalde eremuak –azken hau izanik aztergai dugun eremua– hiri tramaren barruan geratu ziren. Z.H.A.PO-a behin betiko onartu zenean, industriagune hauen beherakada ekarri zuen, plan orokorrek etxebizitza erabilerarako lurzoru hiritar ez finkatu bezala sailkatu baitzituen; beraz, bertan kokatzen ziren enpresa askok alde egin zuten bertatik. Gaur egun, bi eremu hauek trenbidearekin batera, udalerririk ondorengo gaietan dituen hutsuneak azaleratzen dituzte: irisgarritasuna eta mugikortasuna, hiri konfigurazioa, segurtasun sentsazioa...

Proiektua puntu honetan oinarritzen da, izan ere, Zarauzko udalak, udalerririk honetako lehen industria gunea, - OR - Hegoalde eremua, hiri lurzoru finkatu-gabe bezala sailkatu zuenez, bizitegi erabilerarako kalifikazioarekin hain zuzen, indartu egin zuen industriaguneak jasaten ari zen abandonatzea.

Gaur egun, kongestio egoera honek aurrera jarraitzen du, enpresak ez baitira bertan finkatzen, hirigintza arauak ez baitute laguntzen. Beraz eremuko aktibitate nagusia produkzioa edo industria izan beharrean, merkatala gailendu da besteak beste; gazteentzako lokalak, biltegiak...

Gaia	D.O.T (Directrices de Ordenación Territorial)	P.T.P (Plan Territorial Parcial de Área Funcional de Urola Kosta)	P.G.O.U.Z (Plan General de Ordenación Urbana da Zarautz)
BIZITEGIA			
	<ul style="list-style-type: none"> Bigarren bizitegiko hazkundera jasaten du. 	<ul style="list-style-type: none"> 2400 etxebizitza berri herri osorako. Garapen handiak Artiko eta Asti. Hiri-birsorkuntza: Hegoalde hiri transformazio eremua. 24.000 biztanle 2020rako (aurreikuspena). 	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza babestuen eskaintza handitu. 29.000 biztanle 2020rako (aurreikuspena). Hiri-birsorkuntza: Hegoalde hiri transformazio eremua.
AZPIEGITURAK			
	<ul style="list-style-type: none"> Hiriburuen arteko lotu-nean. Eskualde mailako loturaren parte. 	<ul style="list-style-type: none"> A-8 sarrera + N-634 lotunea. A-8 – N-634 saiesbidea. 	<ul style="list-style-type: none"> A-8 – N-634 saiesbidea. Oztopo horizontalak gainditu (trenbidea).
EKIPAMENDUAK			
	<ul style="list-style-type: none"> Eskualde mailako burutza. Aisialdia (parke naturala eta kosta). 	<ul style="list-style-type: none"> Eskualdeko mailako kultura zentru nagusia. Hezkuntza-sarea. Hezkuntza-zentroak Asti kirol instalazioak finkatu eta hobetu. Hirugarren adinerako zuzkidurak gehitu. 	<ul style="list-style-type: none"> Aisialdi eta hirugarren sektorerako ekipamendua sortzea. Kulturarako ekipamendu handi bat.
INGURUMENA			
		<ul style="list-style-type: none"> Biotopo babestuak. 	
EKONOMIA			
		<ul style="list-style-type: none"> Bizitegiak, zuzkidurak eta hirugarren sektorea. 	<ul style="list-style-type: none"> Eraikin industrialak A-8tik hegoaldera handiak badira. Hirugarren sektorea. Artikoko gunean hirugarren sektorea eta goi- teknologiako erabilera industrialerako eremua.

HAUSNARKETA

Lurralde eta udalerrri mailako plangintzen azterketa

Hegoalde auzoko analisiarekin hasi baino lehen, interesgarria ikusi da lurralde mailako eta udalerrri mailako plangintza dokumentuek Zarauzko herriarentzako aurreikusi dituzten estrategiak eta gidalerroak aztertzea; gauzatuko den proiektuak indargunerik ote duen ikusi ahal izateko.

Lurralde eta udalerrri mailako estrategia lerroen azterketatik, Zarauzko herriaren etorkizunaren hausnarketa bat egin da; dokumentu hauek Zarauzko herriarentzat aurreikusten dituzten gidalerroak aztertu ondoren.

Ondorengo taulan, azterturiko plangintza dokumentuek Zarauzko herriari buruz eta gai ezberdinen inguruan dituzten ideia edo gidalerro nagusiak bildu dira. Azterketa honen bidez, arauak indartzen dituzten esparruak ikusi ahal izan dira; eta, aldi berean, baita arauetatik kanpoan geratzen diren esparruak ere.

Ikusi daitekeen bezala, plangintza dokumentuek Zarautzek azken urteotan jarraitu duen hiri eredua indartzen dute. Hasteko bizitegi hazkundera jasango duen hiri estrategiko bezala ikusten du Urola Kostako L.Z.P-ak, bizitegi hazkunde berriak proposatzeaz gain, hiri transformazio jasango duten eremuak ere sailkatzen ditu: Salberdin eta aztergain dugun Hegoalde eremuak esaterako. Honez gain, dokumentu honek zehaztu bezala, zuzkiduretan eta hirugarren sektorean oinarritzen den ekonomia edukiko du. Gaur egun, Zarauzko ekonomiaren %74,9-a zerbitzuetan oinarritzen da, industria %13,2 soilik izanik (*Datuak: EUSTAT 2015*). Beraz, aipagarria da lehenengo eta bigarren sektoreei buruz ez duela ezer finkatzen. Gainera, L.A.G-ak guzti hau indartuz, bigarren etxebizitzaren hazkundera jasaten duen udalerrri bezala sailkatzen du, turismoan oinarritutako ekonomia bat indartuz.

Oso argi dago, Zarautz herriaren indargunea edo ekonomiaren oinarria turismoan eta zerbitzuetan dagoela; eta beraz proiektuarekin ez da ideia edo gidalerro hau aldatu nahi, esparru hauetan oinarritzen den herri eredua zalantzan jartzea baizik, eta soluzio bat jartzea. Egia da udalerrri mailako lerro estrategikoen barruan industriarekin lotutako parke teknologiko bat egiteko ideia dagoela, baina lurralde mailako

plangintza dokumentuek ez dutenez hau indartzen edo babesten, oso zaila izango da hau aurrera eramatea; gainera, industria garrantzitsu guztia, Goierri, Debarrenan... egonda, oso zaila ikusten da Zarautzen parke teknologiko bat finkatzea, hauek industriaguneen edo produkzio guneen alboan egotea komeni baita.

Aipatu den bezala, lurralde mailako eta udalerrri mailako plangintzen gidalerroen edo estrategien barruan, lehehengo eta bigarren sektoreek ez dute inongo presentziarik. Indar guztiak bizitegi, zuzkidura eta aisialdian zentratu dira, hauek izanik Zarautzen etorkizunaren gidalerroak.

Ikusirik, azken urteotan gidalerro hauek aplikatzeko moduak hiri edo herri ez jasangarri baten eredura bultzatu duenez herria; behe solairuetan pisu turistikoaren agerpena, espekulazioak ekarritako etxebizitzaren prezio eta lokalaren alkiler jasangaitzak, komertzioaren ibxiera negualdian...auzo produktiboetan oinarritzen den herria bihurtu nahi da proiektuarekin, Zarautzek honez gain bizi-irauteko gaitasuna eduki dezan, hau da, herri erresiliente bat izateko gaitasuna eduki dezan.

Ekonomia erresistenteetan oinarritutako auzoak sortzeko, ezinbestekoa ikusten da lehenengo eta bigarren sektoreek garrantzia edukitzea; beraz, Hegoalde industriagunea oinarri hartuta, biziguneak, lantokiak eta asiguneak uztarten dituen auzo berri bat sortu nahi da. Esan bezala, produkzioa biziguneekin uztartuz eta ekonomia erresistenteak sortuz.

Lurralde eta udalerrri mailako plangintza dokumentuen azterketara bueltatuz, zalantzarik ikusten da hauek bultzatzen ari diren herri eredua Zarauzko herrian, non bizitegi hazkunderako toki apropos bezala finkatzen duten, eta aldi berean, herriko gazteek inguruko herrietara alde egin behar duten bizitzeko toki baten bila. Bestalde, lehen aipatu den bezala, E.A.E-ko hirigintza plangintzek herria erabileretan banatzen duten bezala, Lurralde mailako estrategia hauek ere erabilera edo aktibitateak lurraldean zehar sakabantzen dituzte, herriak aktibitate nagusi batera "kondenatuz". Beraz, D.O.T-ak berridatzi berri direnez, L.Z.P-en berrikuspena gauzaterakoan, proposatzen den auzo motak sortzeko bideak ireki beharko lituzke.

HAUSNARKETA

Hegoalde eremuaren hirigintza egoera

Hegoalde auzoko analisiarekin hasi baino lehen, garrantzitsua ikusi da honen hirigintza egoera aztertzea, eta Zarauzko Hiri Antolamendu Plan Orokorrak industriaguneen eta industrian eraikinen buruzko definizioak aztertzea, Hegoalde auzoaren gaur egungo egoera tamalgaria ulertu ahal izateko.

Hausnarketa honen helburua, azterturikoaren hausnarketa labur bat egitea da; hirigintza azterketaren atalean (11. orria) sakonki azalduko da ondoren hausnartutako guztia.

Z.H.A.P.O.-ak industrien definizioa aztertzekoan, iada bizitegi erabilera duten eremuekin bateragarriak eta bateraezinak diren industrien sailkapenarekin aurkitzen gara. Kontutan hartuta **kategoria txikiko industrietan etxebizitza erabilerarako lurretan kabida dutela**, etxebizitzaren behe solairuan, komertzioekin batera, industria txikiak garatzeko aukera du Zarautzek. Aldiz, orokorrean, auzo berriak sortzerakoan **ez da horren aldeko apostu edo joerarik ikusten**; beharbada, industria txiki hauek beste arkitektura tipologia bat eskatzen dutelako.

Bestalde, aipagarria da, Zarautzen ez dagoela hirugarren sektorerako zuzendutako lurra, zuzenean jarduera ekonomikoetarako lurra ditugu Ondorioz, eta kontutan hartuta ia industria erabilera guztiek hirugarren sektoreko erabilerak onartzen dituztela, **industria lurretan tamainu haundiko komertzioak kokatzeko arriskua dago**, industriari zuzendu beharreko lurra okupatuz. Modu honetara industriak hartu zezakeen lurra agortu daiteke hirugarren sektoreko (komertzioa batez ere) erabilerekin.

Hegoalde eremuan zentratuz, Z.H.A.P.O.-ak eremu hau lurzoru hiritar finkatugabea bezala sailkatu zuen, etxebizitza kolektibo (5. erabilera 2. mota) erabilerarekin. Hegoalde auzo hau, Urola Kostako P.T.P.-ak Hiri-birsorkuntza eremu bezala finkatu zuen, non erabilera industrial batetik bizitegi erabilera batera igaroko zen. Aipagarria da, 5. erabilera 2. motako etxebizitza kolektiboak onartzen duela etxebizitza eraikinen behe solairuan industria erabilera gauzatzea (7. erabilera 1. mota), baina aipatu beharra dago, nahiz eta bateragarriak izan, mota honetako industria erabilerak oso mugatuak direla; azaleran, potentzian...

Hirigintza egoera aztertzekoan, Hegoalde industriagunearen gaur egungo egoeraren erruduna plangintzan aurkitzen dela ikusi da, izan ere, antolamendu geroztatuko esparrua denez, ez dago inongo planik auzoarentzako; eta honi, hirigintza egoera honetan aurkitzeak mugapen asko ekartzen ditu; besteak beste honako hau:

“Obren kostua, gehienez eraikinaren gaur egungo balioaren ehuneko hogeita hamar (%30) izatea, lurzoruaren balioa kontuan hartu gabe.”

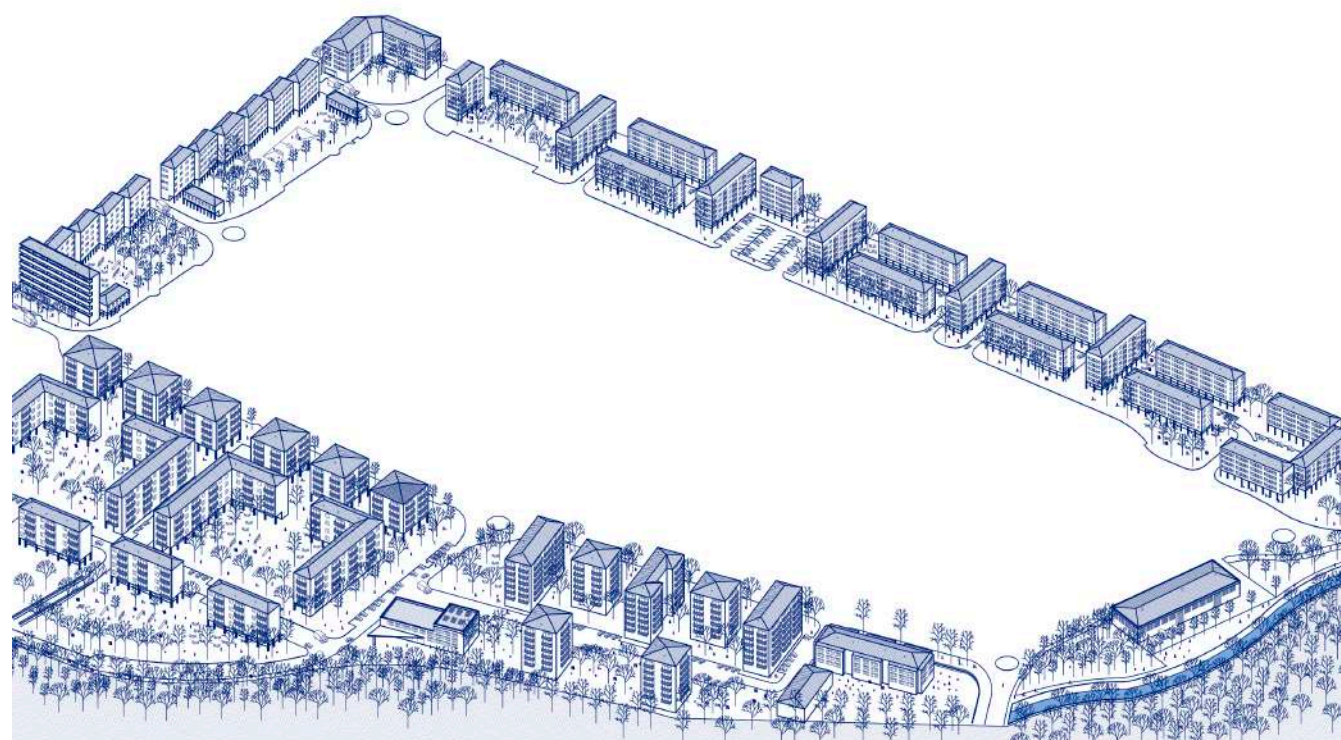
Honelako baldintzapekin, **industria eraikinen jabeek ezin dute gaiberritze edo eskuhartze handiegirik egin euren jabetzetan**, eta ondorioz, azpiegitura hauek progresiboki ondaturaz joan dira eta joango dira datozen urteotan. Horrez gain, hiri-plangintza bat egon arte, badirudi espazio ireki pribatuak eta publikoak ere, apurka-apurka kaltetuz joango direla.

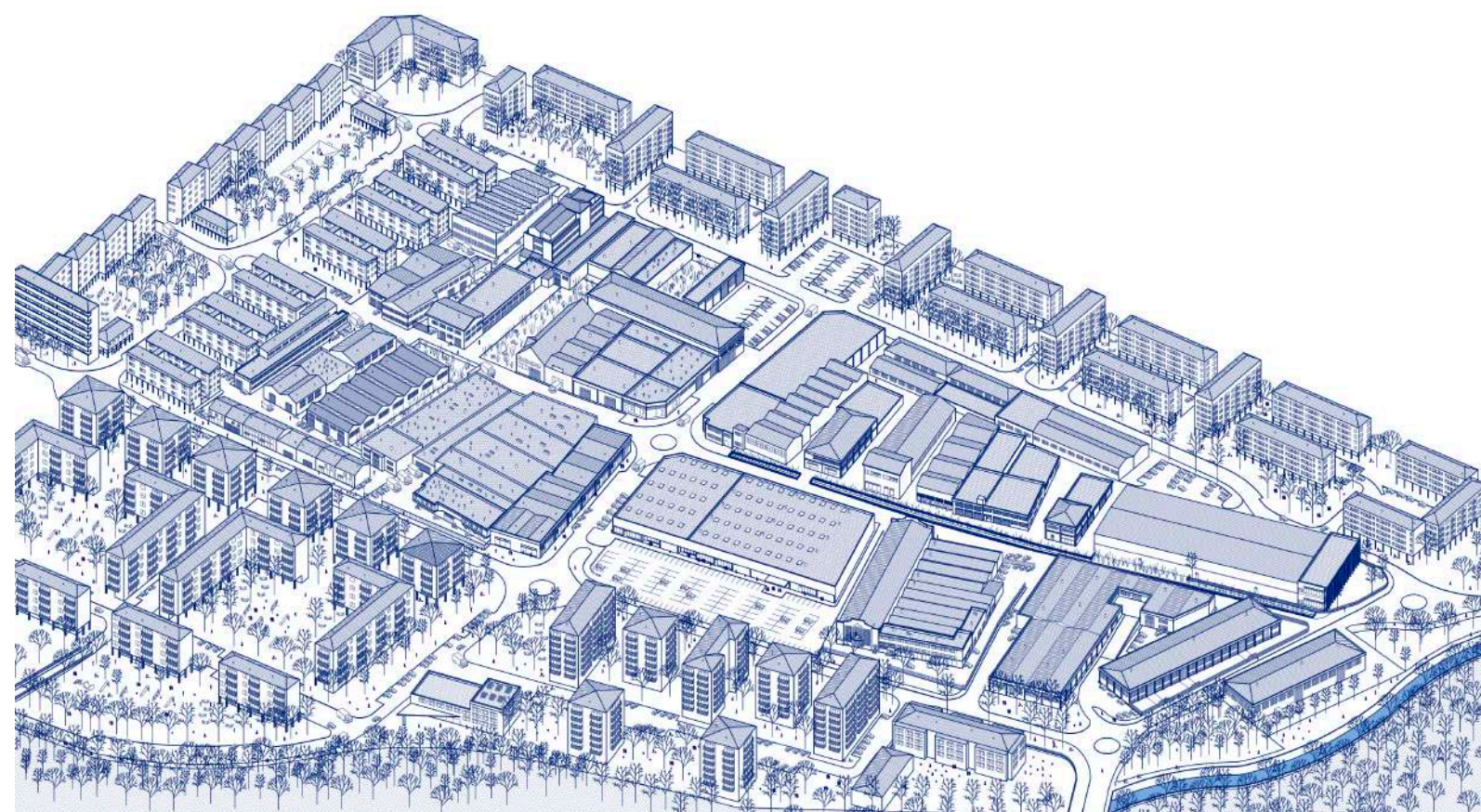
Eremuaren etorkizuna ezezaguna da epe ertainean, hala ere, badirudi datozen 10, 15 edo 20 urtetan aldaketa handirik izango ez duela, izan ere, gertu dagoen Salberdin eremuaren hiri birsorkuntza plangintza martxan jarri berri da gaur egun, eta 10 urtez behintzat garatzen egongo da. Beraz, logikoa denez, Salberdin kontsolidatu arte, zaila izango da Hegoaldeko eremuan plangintza handiegirik aurrera eramatea.

Beraz, bidezkoa da erabaki honekin generazio bat kondentatzea honelako eremu tamalgari eta utzitako bat (puntu edo eremu beltza) herrigunean bertan mantentzea?

Ezetzkoa uste da, beraz, proiektua gauzatu ahal izateko, lehendabizi antolamendu geroztatuak ezarritako baldintzak aldatu beharko liratezke, bertan, plan berezi bat garatu bitartean, mantentze lanak, eta eremu duinak sortzeko aukera edukitzeko. Baina egia da, proiektua hau aurrera eramateko, ez dela soilik hau aldatu beharko, HAPO-an aldaketa asko egin beharko liratezke.

Hala ere, presio urbanistikoa hain handia denez, proiektua aurrera eraman ahal izateko aukerak oso txikiak izango ziren.





ENPLAZAMENDUA

Azterketa eremua

Aztergai dugun industriagune hau, 50.hamarkadan hasi zen finkatzen Zarauzko herriaren ekialdean. Garai hartan, industriagune hau herrigunetik kanpo kokatu zen, baina pixkanaka honen inguruan hiri hazkunde bat sortzen hasi zen, eta azkenik, hiri sarearen barruan geratu da.

Gaur egun, gure inguruko herrietan gertatu den bezala, bertan aurkitzen ziren industria askok alde egin dute bertatik. Kasu honetan faktore nagusi bat dugu: eremu antolamendu geroztatuko esparrua dela. Z.H.A.PO-ak Hegoalde auzoa lurzoru hiritar finkatugabea bezala sailkatu zuen, etorkizunean bizitegi erabilera orokorra edukiko duen auzo batez ordezkatzeko ideiarekin. Beraz, esan bezala, bertako industriak beste tokietara mugitu dira, batzuk Abendañoko industriagunera mugitu ziren, eta beste asko aldiz, beste herrietako industriaguneetara.

Gainera, gaur egun ez dago auzoaren berrantolaketa egiteko inongo plangintza urbanistikorik. Ordenazioz kanpo egonagatik, eraikinen jabeek ezin dute gaiberritze edo eskuhartze handiegirik egin euren jabetzetan, eta ondorioz, azpiegitura hauek progresiboki ondaturaz joan dira eta joango dira urte hauetan zehar. Horrez gain, hiri-plangintza bat egon arte, badirudi espazio ireki pribatuak eta publikoak

ere, apurka-apurka kaltetuz joango direla. Eremuaren etorkizuna ezezaguna da epe ertainean, hala ere, badirudi datozen 10 edo 15 urtetan aldaketa handirik izango ez duela.

Gaur egun egoera tamalgarri batean dago Hegoalde eremu hau: bazter guztientan zaborra eta hondakinak, hondatuta dauden hainbat eraikin eta urbanizazio maila eskasa duten espazio publikoak dauzkagu. Aipatu den bezala, garai bateko industria desagertuz joan da eremu honetatik eta maila handi batean merkataritza eta zerbitzuengatik ordezkaturik izan da. Egun, oso gutxi dira eremu honetan dauden industria jarduerak, aldiz, hainbat dira merkataritzari eta zerbitzuei zuzendutako ekimenak. Hauen artean topatu ditzakegu dendak, gimnasioak eta gazteen lokalak batez ere.

Hala ere, aipatu den bezala, industriagunea hiri sarearen barnean geratu zenez, honen inguruan herri mailan garrantzitsuak diren azpiegiturak garatu dira, beraz, auzoak bere inguruetan baditu elementu erakartzailerik, horien artean Aritzabalde polikiroldegia, Orokieta herri eskola... Gainera, Hegoalde auzoan bertan Eroski merkatal zentroa kokatzen da, hau ere herri mailan elementu erakartzailerik bat izanik.

Beraz, nahiz eta egoera tamalgarrian aurkitu, egunean zehar jende fluxua duen eremu bat da.

2 - HIRIGINTZA AZTERKETA. HEGOALDE AUZOA. SARRERA.

Zarauzko Hegoalde eremuko hirigintza azterketa egiterako orduan, indarrean dagoen **Z.H.A.PO (Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra)** hartu da kontuan, 2008ko urtarrilean behin betikoz onartua. Honetaz gain, kasuari dagozkion lege zehatzak ere hartu dira kontutan, Zarauzko hirigintza arauetan ikusi daitekeen bezala.

Aurreko ataletan azaldu den bezala, proiektuaren helburua Hegoaldeko eremu industrialaren berraktibazioa da; hau etorkizuneko auzo produktiboaren oinarri izateko. Hau gauzatzeko Arruti eraikina oinarritzat hartuz, kasu azterketa bat egingo da. Beraz, proiektu hau hirigintza ikuspegitik bideragarria den ala ez aztertuko da, eta hala ez bada bideragarria izateko Plan Orokorrean egin beharko liratezken aldaketak azalduko dira.

Hau azalduz, azterketarekin hasteko, Z.H.A.PO-ak lurzoru industrialari buruz duen definizioa aztertuko da, bertan dauden azpi sailkapenak ikusiz. Ondoren, Plan Orokorrak 16. eremua.- OR - Hegoalde auzoari buruz finkatutako zehaztapenak aztertuko dira; eta azkenik, Hegoalde auzoaren gaur egungo hirigintza egoera eta honek zehaztutakoa aztertuko da.

Hala ere, auzo mailako azterketa egin aurretik, herri mailako azterketa bat egingo da, herriko irizpideak eta gidalerroak zeintzuk diren ikusi ahal izateko. Honetarako ere **Z.H.A.PO (Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra)** erabilko da.

Azterketa honetaz gain, lurralde mailako azterketa bat egin da, proposatu den proiektuak dokumentu hauek zehaztutako gidalerroekin bat datorren ala ez ikusteko. Beraz, lurralde mailako estrategien azterketa egiteko, **D.O.T (Directrices de Ordenación Territorial)** eta **Urola Kostako P.T.P (Plan Territorial Parcial)** dokumentuak aztertu dira. Beraz, jarraian jasotzen diren ohar guztiak aztertu diren dokumentuetatik atera dira.

2.1: LURRALDE MAILAKO LERRO ESTRATEGIKOEN AZTERKETA

Jarraian, Lurraldearen Antolamendu Artezpideek eta Lurralde Zatiko planak Zarauzko udalerrian ezarritako zehaztapenak azalduko dira. Beraz, ondoren jasotzen diren ohar guztiak aztertu diren dokumentuetatik atera dira:

a) Lurralde Antolamendu Gidalerroak (L.A.G / D.O.T)

Alderdirik gehienetan Lurraldearen Zatiko Planen tarteko eskalara geroratzen dituzte Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek haien artezpideak, eta zehaztapen horietako batzuek zuzenean dute eragina Zarauzko udalerriko esparruaren antolamenduan. Hauek dira, batik bat:

- Eremu funtzionaleko burutza esleitzen zaio, Azpeitiarekin partekatuta.
- Kanpoko bigarren bizitegiko hazkundera jasaten duen udalerriko gisa kalifikatzen da.
- Zarauzko hondartzaren eta Pagoeta-Ernio-Andatza mendigunearen aisialdi-eremuen eraginpean dago.
- N-634 errepidea interes paisajistikoko ibilbide gisa definitzen da.
- A-8 autobidea, bestalde, Hiriburuen Euskal Sistema Polinuklearreko oinarritzako loturen arteko bat da.
- Zarautz-Azpeitia errepidea Eremu Funtzionalerako burutzen arteko loturaren parte da.
- Oro har, Gipuzkoako Eremu Funtzionalerako burutzen (eta horien artean Zarautzen) hiri-hazkunde orekatua proposatzen da. Horregatik, hazkunde orekatu hori burutza horietako bakoitzaren harrera-ahalmenaren arabera izango da, baita kanpoko bizitegi-hazkundera hartzeko ahalmenaren arabera eta burutza sustatzeko berariazko ekintzen arabera ere.

b) Urola Kostako Lurralde Zatiko Plana (L.Z.P / P.T.P)

Zarauzko udalerriri dagokionez, eta Lurraldearen Zatiko Planak haren dokumentuan erabiltzen dituen antolamendu-kategoriari jarraipena emanez, honako aurreikuspenak barne hartzen ditu planak:

Ingurumena:

- Lurraldearen Zatiko Planak honako natura-intereseko eremuak edo esparruak aipatzen ditu Zarauzko udalerrian barruan: Pagoetako Parke Naturala eta Inurritzako Biotopo Babestua, Garate-Santa Barbara esparrua eta udalerriko mendebaldeko muturreko itsaslabarrak.

Azpiegiturak:

- Errepide-sarea. Eremu Funtzionalerako proposatutako lurralde-ereduari jarraituz, bide-sarearen gaineko esku-hartzea bide-sare hierarkizatu baten bidez egituratzen da. Honako kategoriak bereizi dira:
 - Kanpoko sarbide-sare orokorra (autobideak eta autobiak): A-8 autobidea.
 - Banaketa-sare nagusia (eremu funtzionalaren sare egituratzailea): iparraldeko ardatza deritzana barne hartzen du (Aginaga - Orio - Zarautz - Arroa, Zarautz-Aroa tartean bi ardatzetan banatzen da: kostakoa eta barrualdekoa, Meagatik barrena) eta berrikuntza handiak planteatzen ditu Zarautzerako, hala nola saihezbidea gauzatzeko, Zarautz eta Oikia artean Meagatik barrena doan bidearen trazadura berritzea eta tunel bat egitea. Iparraldeko ardatza gauzatzeko, beraz, nahitaezkoa da Zarauzko saihezbidea egitea. Saihezbide hori A-8 autobidearekiko paralelo bideratuko da, hegoaldean, Orioko gainaren inguruetatik Meagako errepidearekin bat egin arte Vista Alegre inguruan. Horrez gain, zati batean tunel bidez gauzatu beharreko lotura izango du kostatik bideratzen den N-634 errepidearen jarraipena ebazteko.
 - Tokiko sarbide-sare nagusia: Eremu Funtzionalaren lurraldea egituratzeko eremuan garrantzi handia duten hiru bide-ardatz sartzen dira kategorian honetan; hala nola GI-2633 errepidea (Oikia-Iraeta), GI-2634 errepidea (Azpeitia - Errezil - Bidegoian - Tolosa) eta GI-2635 errepidea (Azpeitia - Mandubia - Beasain); alabaina, hiru ardatz horiek ez dute zuzenean eragina Zarauzko lurraldean.

Ekipamenduak eta espazio libreak:

- Kultura-sarea. Zarautzen kokatzea Eremu funtzionaleko kultura-zentro nagusia (liburutegia, erakustokia, biltzar txikiatarako egoitza, eta abar) –Santa Klara komentua inguruan kokatzea proposatzen da–.
- Hezkuntza-sarea. Irakaskuntza-ekipamendua finkatzea.

- Kirol-sarea. Astiko kirol-instalazioak finkatzea eta hobetzea.
- Beste ekipamendu batzuk. Aurretik dagoen ekipamendu-sarea finkatzea eta hirugarren adinekoentzako zerbitzurako zuzkidurak areagotzea Eremu Funtzionaleko lau lurralde-esparruetan.
- Espazio libreak. Astiko errekarren ondoan (Zarautz) parke lineala sortzea eta hondartzaren olgeta-erabilera finkatzea, eta horretarako ekipamendu egokiak zuzkitzea.

Bizitegi eremua:

- Bizitegi-eskaintza berria 2.400 eta 3.250 etxebizitza berri artekoa da Zarautzerako, eta horietatik gutxienez 1.200 etxebizitzek izan beharko lukete babes ofizialekoak (gehieneko guztizkoaren % 37).
- Planak dentsitate handiekin garatu beharreko bost esku-hartze estrategiko proposatzen ditu eremu funtzionalerako. Horietako bat Zarauzko Artikoko eta Astiko zabaldua da.
- Dentsitate txikiko beste garapen batzuk aurreikusteko premiari erantzun ahal izateko, Talaimendi eta Elkano eremuak aurreikusten ditu Planak Zarautzen.
- Hiri-birsorkuntzaren mende dauden eremuen alorrean, honako ekintzak proposatzen ditu Planak Zarautzen: Birgaitze Integraleko Eremuak: Zarauzko hirigune historikoa, eta Salbide Zahar (Langako Plaza) eta Zelai-ondo auzoak. Hiri Transformazioko Eremuak: Salberdin eta Hegoalde.

Ekonomia jardueretako eremuak:

- Planak Zarauzko herrigune nagusia bizitegira, zuzkiduretar eta hirugarren sektore bideratzea aurreikusten du; horrenbestez, Munantxoko industria-lurzoru berria antolatzean, bertako premiei ez ezik, hiri-bilbetik atera eta bertan kokatu nahi diren jardueri ere erantzun nahi zaie.

Planak Zarauzko hirigunea sustatzea proposatzen du, hau da, hirigunea finkatzea, auzoak birsortzea, industria-jarduera nagusi duten hiriguneko eremuak bizitegi-eremu bihurtzea eta garapen berriak ekialdeko norabiderantz bideratzea autobidearen mugaraino, betiere bere garaian Inurrizako biotopoan barne hartu ez ziren lurzorua okupatuz.

2.2: HERRI MAILAKO LERRO ESTRATEGIKOEN AZTERKETA

Zarauzko Hiri Antolamendu Plan Orokorra ondorengo irizpide, helburu eta irtenbideak zehazten ditu:

- Zarautzek haren hazkundearen hobekuntza kualitatiboaren alde egin behar du, hobekuntza kuantitatiboaren alde baino gehiago.
- Udalerria banantzen duten oztopo horizontalak apurtzen saiatu beharko da, bai lurperatzeen bidez, bai pasabide berrien bidez.
- Funtsezkoa da saihasbide berria eraikitzea, udalerriko bizi-kalitatea hobetuko bada.
- Hiri-bilbearen barruan agertzen diren industria-zonak birmoldatzea eta ekonomia-jarduera handi oro A-8 autobidearen hegoaldera lekualdatzea komeni da.
- Behar-beharrezkoa da etxebizitza babestuen eskaintza handia sortzea, gazteek udalerrian jarrai dezaten.
- Asti errekar eta haren inguruneak urarekin lotzen den ingurumen-kalitateko eremu interesgarria sor dezakete.
- Aisialdirako, hirugarren sektorerako edo antzeko jardueretarako eskaintzak izango dituen ekipamendua sortzea interesgarria izan daiteke, Donostiako eskaintzaren osagarri gisa. Salberdinen beste parke baterako lurzorua lortzea aurreikusten da. Parke hori espazio libreen sistema orokorraren parte izango da, baita kultura-ekipamendu handi baten parte ere, Lurraldearen Zatikoko Planaren proposamenen ildotik
- Datozen 10-12 urteetarako kalkulatu den hazkundera 29.000 biztanle ingurukoa izan daiteke.
- Oso interesgarria izan daiteke ekonomia-jardueren zati bat hirugarren sektorekoa izatea.
- Oso garrantzitsua da hirigune historikoaren tratamendua eta egin beharreko birgaitzea:
 - Nafarroa kaleko trafikoa arintzea, saihasbidea eraikitakoa.
 - ZHAPOn erroka nagusietako bat da Zarauzko hirigunearen zentro geografikoan bertan kokatzen diren Salberdin eta Hegoaldeko bi industria-eremu nagusiak birmoldatzea eta bertan hiri-egituraren jarraipena hobetuko duen bizitegi arloko hiri-bilbea osatzea, bertan dagoen salgune handia mantenduz (Eroski hipermerkatua.)
 - Balentzegi zonan bizitegi-erabilerako lurzoru urbanizagarriko esparru bat sortzea, babes ofizialeko etxebizitzak garatzeko.
 - Biztanleria gehitzea, 2.170 etxebizitza baino gehiago eraikitzeari esker.
 - Artikoko zonan hirugarren sektoreko jarduerak erakarriko dituen ekonomia-jardueretarako esparru sinbolikoa sortzea.
- Birmoldatutako eremuetan eta Tejeria esparruan hirugarren sektorea bateragarri egitea.

2.3: AUZO MAILAKO HIRIGINTZA AZTERKETA

Jarraian jasotzen diren ohar guztiak aztertu den dokumentutik atera dira, Plan Orokorren hirigintza arauetatik hain zuzen. Honako hauek dira Plan Orokorra finkatutako zehaztapenak eremuarentzako:

16. eremua. Hegoalde. Antolamendu geroratuko esparrua.

a) Eremua eta helburu orokorrak:

- Azalera: 131.838 m²
- Sailkapena eta kategorizazioa: Urbanizazioak finkatzen ez duen hiri-lurzoria.
- Kalifikazio orokorra:
 - Bizitegi-erabilera.
 - Azpiegitura eta Komunikazioen sistema orokorra esparrutik igarotzen den zatian.
- Berezko erabilera: Etxebizitza kolektiboa (5. erabilera 2. mota), babes publikoko erregimenaren mende ez dagoena.

1.- 16. arean (OR HEGOALDE) sartzen dira aurreko Arau Subsidiarioetako 23. eremu osoa eta Euskotreneko Bilbao-Donostia lineako trenbide-sistema orokorrak okupatutako lurren zati bat. Arearen mugak: Iparraldean, Zelaiko bizitegi-eremua; Hegoaldean, Aritzatalde eta Itxasmeneko bizitegi-eremua; Ekialdean, Maria Etxetikiko ekipamenduen area; eta Mendebaldean, Zelai Ondoko bizitegi-eremua.

2.- Gaur egun erabilera mistoko hiri-eremua da; batez ere industria eta hirugarren sektoreko erabilera du. Eraikinen artean industria-pabilioiak nagusitzen dira. Pabilioi hauek, eraikuntzaren eta urbanizazioaren ikuspegitik gabeziak dituzte. Halaber, gaur egun eremu horretan 20 etxebizitza inguru daude.

3.- Eremu honen hirigintza-garapenerako baldintza eta aukera garrantzitsuenetako bat da Zarauzko herrigunetik hurbilen dagoen zatian Euskotreneko trenbidearen zati bat lurperatzeko aurreikuspena. Horri esker bertako lurzorua libratuko dira eta Espazio Libre eta Berdegunetako Sistema Orokorreko erabili ahal izango dira, gaur egun trenbideak "hiri-muga" gisa funtzionatzen baitu. Lurzoru horiek kanpoaldean berreskuratuta, herriko hainbat auzoren arteko konexioa hobetuko da, eta kalitateko espazioa eratuko da Zarautzerako garrantzitsua izango den sekzio-etorbide batekin.

4.- Eremu honetarako hirigintzako irizpide eta helburu orokorren artean honako hauek proposatzen dituzte:

- 4.1.- Eremuaren kalifikazio-aldaketa. Etxebizitza kolektibo tipologiako bizitegi-kalifikazio orokor izatera pasatzen da.
- 4.2.- Trenbidea lurperatzea eremutik igarotzen den zatian.
- 4.3.- Toki-mailako ekipamendu eta zuzkiduretarako lurzorua, eta zuzkidura-ostatuertarako lursailak eskuratzea.
- 4.4.- Igerain ubidetik datorren ur-emariaren ibilgua eta ertzak leheneratzea.
- 4.5.- Babes ofizialeko erregimenetako baten mendeko etxebizitza-kopuru garrantzitsua eraikitzea, lurzoru-mota honetan legeak ezarritako gutxieneko zenbatekoak eta estandarrak errespetatuta, herrian dagoen eskaera handiari erantzuteko. Hala ere, beti, egikaritze-unitatearen bideragarritasun ekonomikoa eta eremuan dauden jarduera ekonomikoaren toki-aldaketa bermatuta.
- 4.6.- Gaur egun Eroski saltoki-gunea dagoen inguruan merkataritzako hirugarren sektorearen izaera gordetzea, etorkizunean egingo den bizitegi hiri-bilbearen hobeto integratzeko ezarritako hirugarren sektoreko erabilerak berriz antolatuta.

5.- Eremu honen barne daude, EAEko lurzoria polui dezaketean jardueren kokalekuen inbentarioan sartutako lursailak. Kasu hauetan, garapenerako plan eta proiektu xehatuak idazteko eremuan lurzoruen kalitatea ikertzeko obligazioa ezartzen dute. Hala eta guztiz ere, lurzoru polui dezaketean jarduerak dituzten edo jasan dituzten lursailen ezingo da obrarik egin, ingurumen-erlako organoak, lursail horien lurzoru-kalitatearen deklarazioa emititzen ez duen arte.

b) Eremua garatzeko hirigintzako zehaztapenak:

1.- Antolamendu xehatua. Hiri-antolamenduko plan berezi batera jotzen dute.

2.- Lurzoruaren programazioa eta plangintza xehatua lantzeko epeak. Eremu honen garapena, Salberdinekoaren ondoren egitea proposatzen dute. Aurrekoaren arabera, plan berezia egiteko, 14 hilabeteko epea ezarri dute, 54 hilabete hasieran onartzeko, eta 60 hilabete behin betiko onartzeko. Epe horiek, ZHAPOn indarrean jartzen denean hasiko dira kontatzen. Urbanizatzeko jarduketako programa, plan bereziarekin batera izapidetuko dute.

3.- Erabileren arteko haztapen-koefizienteak. Garapenerako plan bereziak finkatuko ditu.

2.4: Z.H.A.PO-ak FINKATUTAKO DEFINIZIOAK ETA DATUAK

2.4.1: LUR INDUSTRIALAREN DEFINIZIOA

Aipatu den bezala, Zarauzko Hegoalde eremuko hirigintza azterketarekin hasteko, lurzoru industrialaren definizioa ikusiko da; honela, jarduera honekin bateragarriak eta bateraezinak diren erabilerak ikusiko dira. Jarraian jasotzen diren ohar guztiak aztertu den dokumentutik atera dira, Plan Orokorren hirigintza arauetatik hain zuzen. Hona hemen Z.H.A.PO-aren lurzoru industrialaren definizioa:

3.1.02. Artikulua Lurzoruaren hirigintza-kalifikazioa

b) Industriako erabilera produktiboa. Horrela kalifikatzen dute, batez ere bigarren sektorearekin lotutako jatorri industrialeko jarduera ekonomikoa nagusi duen hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarriko eremuen multzoa.

6.8. Kapituluak. Produkzio erabilera (7. erabilera)

6.8.01. Artikulua. Definizioa

Produkzio-erabilera, landutako materia eta produktuen fabrikazioari, eraldaketari eta biltegiatzeari dagokio, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenekin lotutako jarduerari ere. Produkzio-erabileraren barruan, honako artikulua hauetan deskribatzen diren motak bereizten dira.

6.8.02. Artikulua Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabilera (7. erabilera, 1. mota)

1.- Neurri txikikoak direla, ezarritako potentzia txikia dela eta arriskurik ez dutela kontuan hartuta, eraikin berean etxebizitzak egotearekin bateragarri izango diren industria-jarduerak hartzen ditu.

2.- Etxebizitzarekin bateragarria den industria-erabileran, artisautzako nahiz eskulangintzako jarduera sartzen da, baita zerbitzuko zein konponketako lantegien jarduera ere, instalatutako guztizko potentzia 50 kW baino txikiagoa denean eta bere azalera erabilgarria 200 m² baino txikiagoa denean.

3.- Mota honen barne ondoko hauek sartzen dituzte:

a) 1.01. mota. Artisautza- eta eskulangintza-industria. Bertan sartuko dira, besteak beste, ondokoak:

- Bitxitegia eta bisuteria.
- Musika-tresnak.
- Argazkigintzako laborategiak.
- Jostailuak eta jolasak.
- Kiroletarako gauzak.
- Oihalen, larruen eta oinetakoen industria txikia.
- Zehaztasuneko, optikako eta argazkigintzako tresnak.
- Erloju-denda.
- Papera eta arte grafikoak (fotokopiagailuak, inprenta txikiak).
- Janariak eta tabakoa.
- Manufakturak.

b) 1.02 mota. Zerbitzu- eta konponketa-tailerrak. Bertan sartuko dira, besteak beste, ondokoak:

- Bizikleta eta motorren konponketa mekanikoa egiteko tailerrak (txapan, pinturan eta motorrak probatzen lan egiten dutenak izan ezik).
- Makinen eta ordenagailuen konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
- Makinen eta material elektrikoaren konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
- Material elektronikoaren konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
- Automobilgintzako osagarrien konponketarako eta mantentzeko tailerrak.
- Etxetresna elektriko txikien konponketarako eta mantentzeko tailerrak.

- Artisautzako eta eskulangintzako industrian sartzen ez diren ondasunen eta produktuen konponketarako eta mantentzeko tailerrak, udaleko zerbitzu teknikoaren ustez hori bizitegi-erabilerarekin bateragarria izanez gero.

6.8.03. Artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria-erabilera (7. erabilera, 2. mota)

Honen barruan, honako hauen moduko industria-jarduerak sartzen dira:

- Konponketa mekanikoko, eta ibilgailu motordunak garbitu eta koipeztatze tailerrak.
- Paperaren eta kartoaren fabrikazioa eta eraldaketa
- Material plastikoaren eraldaketa.
- Aurreko ataletan sartzen ez diren ondasunen eta produktuen konponketa eta mantentzea.
- Makinen eta ordenagailuen fabrikazioa
- Makinen eta material elektrikoaren fabrikazioa.
- Material elektronikoaren fabrikazioa.
- Automobilgintzako gauzen fabrikazioa.
- Etxetresna elektriko txikien fabrikazioa.
- Mineralen eraldaketa edo produkzioa.
- Metalen eraldaketa.
- Industria kimikoa.
- Makina-erremintaren eta ekipo mekanikoen fabrikazioa.
- Nekazaritzako, abeltzaintzako eta elikadurako industria.
- Metalezko produktuen fabrikazioa.
- Ibilgailuen eta txatarraren biltegiak.
- Zuraren eraldaketa (zerrategiak...).
- Erauzketa-jarduerak.
- Industria eta biltegiatze arriskutsuak.
- Orokorrean, "1. mota. Etxebizitzarekin bateragarria den industria" deritzon jaso gabeko jarduera guztiak.

6.8.04. Artikulua. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegi-erabilera (7. erabilera, 3. mota)

1.- Honen barruan, biltegiatzen diharduten jarduera guztiak sartzen dira, handizkako merkataritzarik gabe; hauek, neurri txikiko ez zaugarriak dituztenez, eta biltegiatutako produktuek arriskurik ez dutenez, eraikin berean etxebizitza-erabilerarekin bateragarri jotzen dituzte.

2.- Biltegiatze-erabileraren barne sartzen dira material, ondasun edo erregai ez diren produktuak, produktu ez kaltegarriak eta arrisku txikikoak, azalera erabilgarria 200 m² baino txikiagoa denean. Lokal hauetan bigarren mailako eragiketak egin ahal izango dituzte, hala nola, paketatzea, etiketatzea, eta abar, hots, produktuak banatzen laguntzeko beharrezkoak.

6.8.10. Artikulua. Erabilera nagusia, baimendua eta debekatua industria-produkzio erabilerako partzeletan eta biltegian (7. erabilera) eta baldintza partikularrak

1.- Erabilera nagusia: Sestra gaineko solairuetan, industria-produkzio erabilerako 1, 2, 3, 4, 5 eta 8. moten barne espezifikatutako edozein. Erabilera nagusiaren barne sartzen dira oinarritzko produkzio-jarduera garatzeko osagarri diren hirugarren sektoreko beharrezko jarduera guztiak (bulegoa, merkataritza...), edo ekipamenduzkoak (hezkuntza, etab.), industria-jarduerarekin erlacionatutakoak eta/edo lotuta daudenak.

2.- Erabilera alternatiboak:

- Komunikazioetarako erabilera (1. erabilera, 3. mota). Erregaien hornidurarako zerbitzuguneak.
- Ekipamendu-erabilera (4. erabilera), bere kokalekua industria-erabilerako aldeetan ezartzea bateraezina ez denean.
- Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera).

- Bulegoa.
- Espresuki horrela baimenduko duten industria-produkzio kalifikazio orokorra duten eremutan: 4. mota, txikizkako merkataritzakoa pilatua.

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak:

- Behe- eta goi-solairutan:
 - Bizitegi-erabilera (5. erabilera, 3. mota). Erantsitako etxebizitza, 3.000 m2 baino gehiago dituen industria-jarduera bati lotutako azalera eraikia duen instalazio bakoitzeko gehienez etxebizitza batekin (1). Etxebizitzak ezingo du 100 m2 baino azalera eraiki handiagoa izan.
 - Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera) 1. mota (bulegoa)
 - Hirugarren sektoreko erabilera (6. erabilera) 3. mota (txikizkako merkataritza pilatu gabe), produkzio eta industriako jarduera nagusira lotu gabeak, espresuki horrela baimentzen duten produkzio eta industriako kalifikazio orokorra duten eremutan.
- Solairu guztietan: Bestelako erabilerak (8. erabilera). 1. mota, Beste erabilera bati lotutako garajeko lokala eta aparkalekua, bai eta jarduera nagusiaren beharrekin lotutako biltegiarena ere.

4.- Erabilera debekatuak: Espezifikoki bizitegiak, bai familia baterakoa zein kolektiboa eta, orokorrean, pertsonen ohiko edo irauteko egoitza inplikatzan duten erabilera guztiak, edo produkzio eta industriako erabilera nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorrenarekin bateraezinak direnak.

7.2.03. Artikulua Eraikinen altuera

d) Produkzio-erabilerako eraikinak: Produkzio-erabilerako eraikinek, bide kaltetuenarekiko gehienez 12 m-ko altuera izango dute, solairu bakar batean edo bitan gauzatzan diren kontuan hartu gabe. Bi solairu baino gehiagoko profila definitzean, gehienez 14 m-ko altuera izango du. Industria-instalazioen arabera, funtzionamendurako beharrezkoak diren elementuek altuera hori gaindi dezakete, kontuan hartuta indarrean dagoen araudia.

2.4.2: ANTOLAMENDU GEROZTATUAREN DEFINIZIOA ETA ZEHAZTAPENAK

3.2.03. artikulua. Antolamendutik kanpo baina geroratua

1.- Antolamendutik kanpoko egoera honen barne sartzen dituzte, antolamendu espresutik kanpoko egoeran egon gabe, garapeneko antolamendu xehatua (Plan Partziala edo Plan Berezia) burutzeko duten eremu edo sektoretan dauden eraikin, eraikuntza eta instalazioak. Antolamenduz kanpoko kategoria honetan sartzea behin-behinekoa da, etorkizuneko garapen-plangintzak bere behin betiko egoera zein den erabaki arte.

2.- Erregimen honetan, espresuki antolamendutik kanpo daudenei baimendutako obrak egiteaz gain, finkatzeko zatiko obrak egitea baimentzen da, bolumena eta/edo azalera eraikia handitu gabe, honako egoera hauek betetzen direnean:

- a) Obretan, gehienez egiturako elementuen ehuneko hogeita (%20) aldatzen dutenean.
- b) Obrenkostua, gehienez eraikinaren gauegungo balioaren ehuneko hogeitahamar (%30) izatea, lurzoruaren balio kontuan hartu gabe.
- c) Garrantzi txikiko akatsak konpontzeko edo zuzentzeko helburua duten konponketa arruntak izatea eta, normalean, eraiste-obrak eskatzen ez dituzten eraikuntzako teknika sinpleak erabili behar izatea.

3.- Erabilera-erregimenari dagokionez, ondorengo mugak jarri dira:

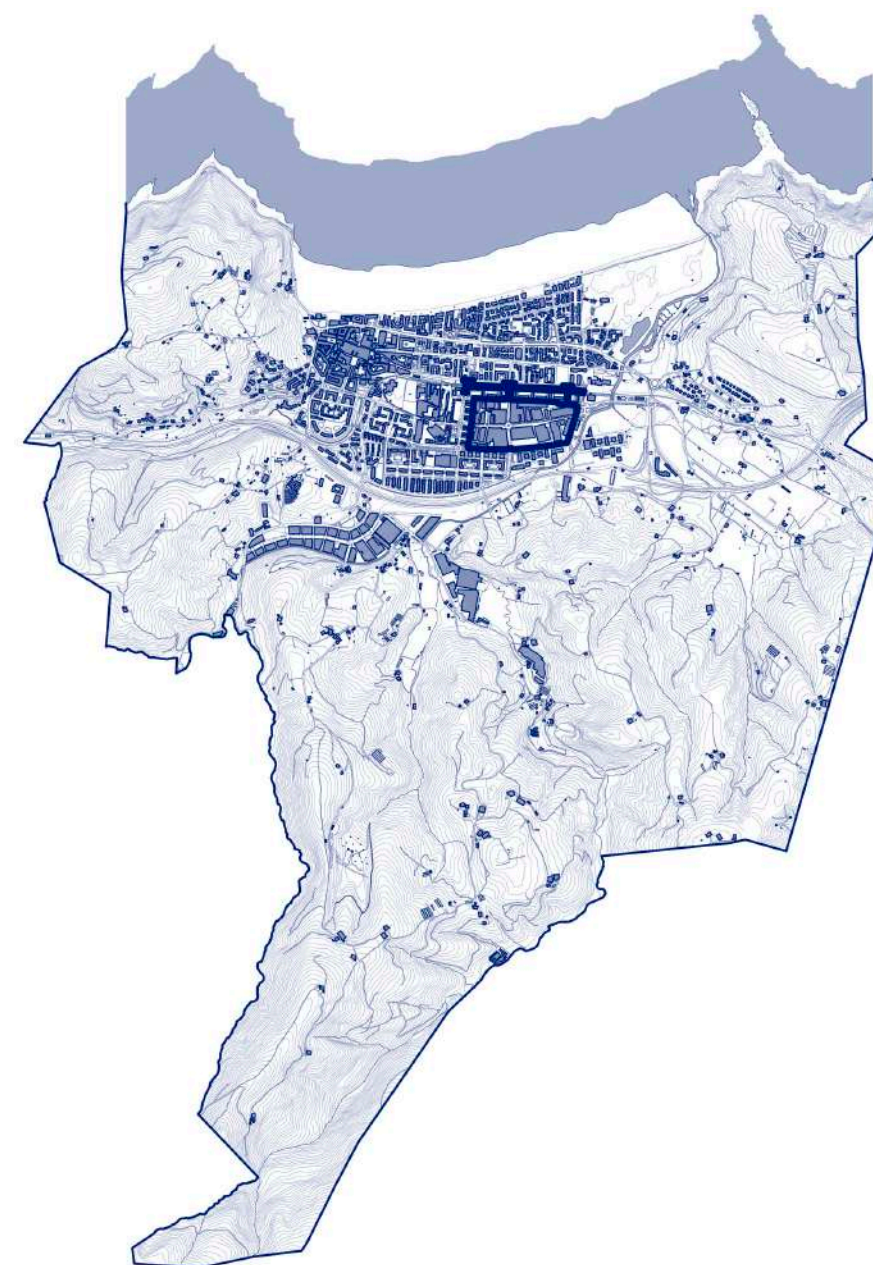
- a) Debekatua dago eraikina bera edo bertako elementuren bat banatu beharra eskatzen duen edozein erabilera-aldaketa edo eraldaketa.
- b) Lizentzia duten produkzio-erabilerako jarduerak eta ZHAPOn hasierako onespina baino lehen jarritakoek (2007ko otsailaren 14a) euren jarduerekin jarraitu ahal dute, haiek bukatu arte; eta jarduera-lizentziarik ez badute, horien legezkatzea eskatu ahal dute.
- c) Lehendik dauden eraikinetan erabilera berriak jartzeko 5.2.11 artikuluan (behin-behineko erabileretarako lizentziak) aurreikusitakoa jarraituko da, ondorengo berezitasunekin:
 - a) Onartuta daude industria erabilerak, ZHAPOk etxebizitzaren erabilerarekin bateragarri modura kalifikatzen dituztenak, baldin jarritako potentzia guztira gehienez ere 25 kW-koa bada.
 - b) Onartuta dago produktuak eta materialak jasotzeko biltegi-erabilera (salmenta eta erakusketa gabe), baldin jarduera-lizentzia lortzetik salbuetsitako jardura modura sailkatu ahal bada.
 - c) Debekatuta dago txikizkako merkataritza-erabilera pilatua, 4.2 mota, merkataritzako establezimendu handiak.
 - d) Debekatuta daude ostalaritzako, aisia-jardueretako eta asimilagarrietako establezimendu publikoen erabilerak.
 - e) Hirugarren sektoreko erabilera berri bat jarri nahi bada, baldintza izango da oinezkoentzako sarrera eta/edo aparkaleku nahikoak

egokitzea, eta hori guztia sustatzailearen kontura, lizentzian jartzen diren baldintzak jarraituta eta alde aurretik udal teknikariek arrazoitutako txostena eginda.

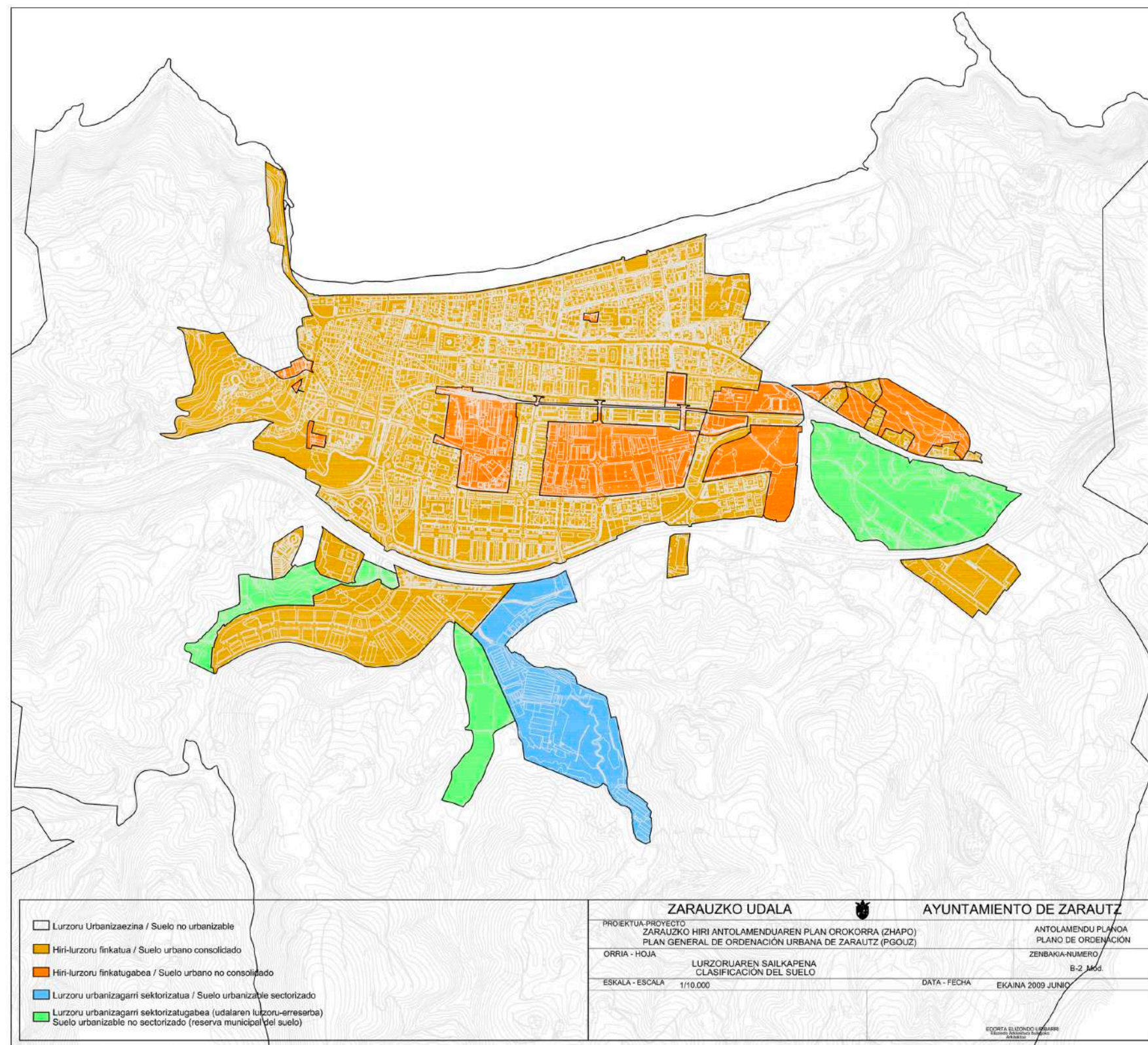
4. Edozein obra egin edo erabilera berri bat jartzeko, kontuan izango da ea proposatutako kokapenean aurretik lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik egin den. Beharrezkoa denean lurzoru-kalitatearen deklarazioaren prozedura tramitatzea eskatuko da.

5.5: Z.H.A.PO-aren DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

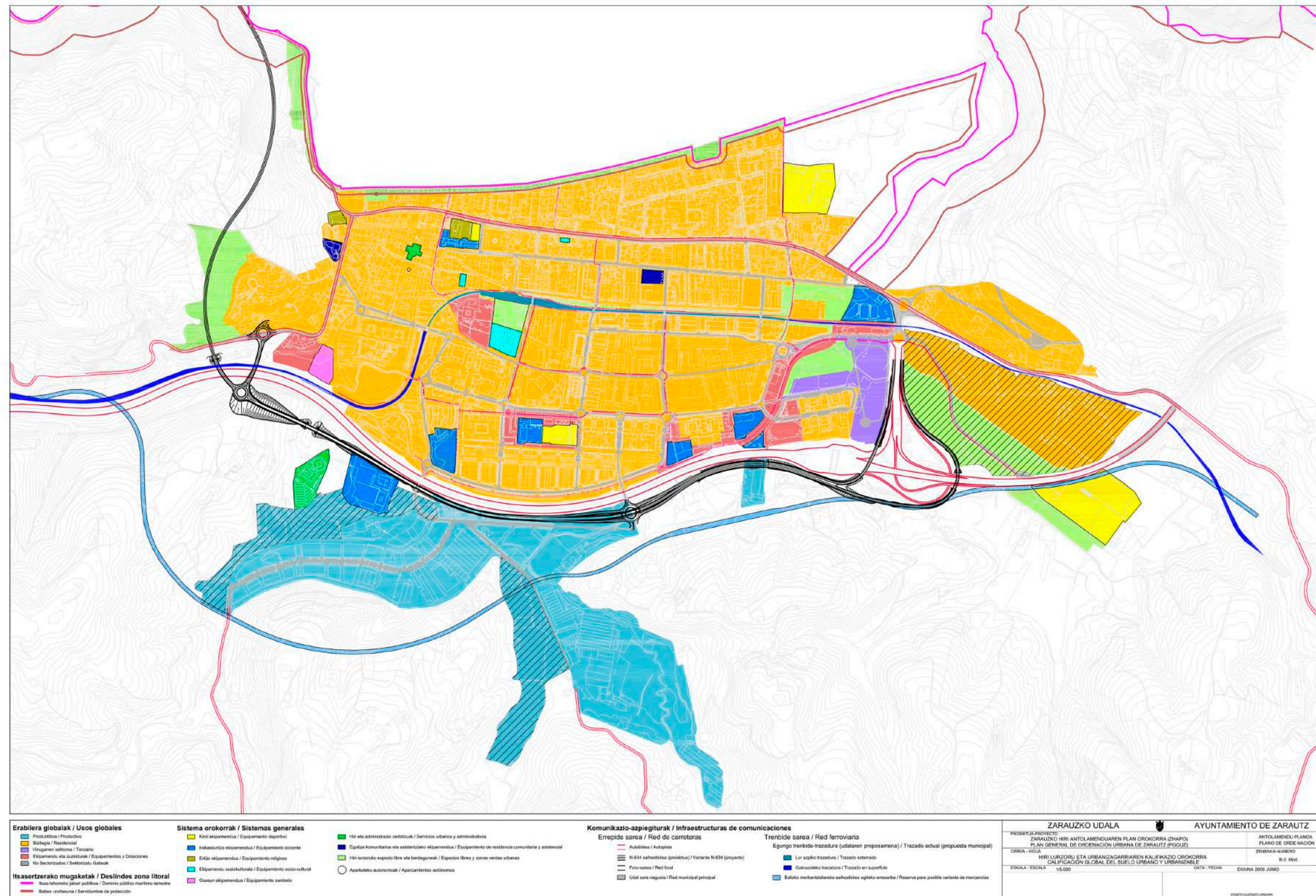
Ondorengo orrietan, orain arte azaldu den guztia grafikoki erakutsiko da. Aipatutako guztiaz gain, Hegoalde auzoan katalogatuta dauden elementuen planoa erakutsiko da; eta honez gain, kutsakorrek izan daitezkeen jarduerak edo instalazioak dituzten lursailen planoa ere.



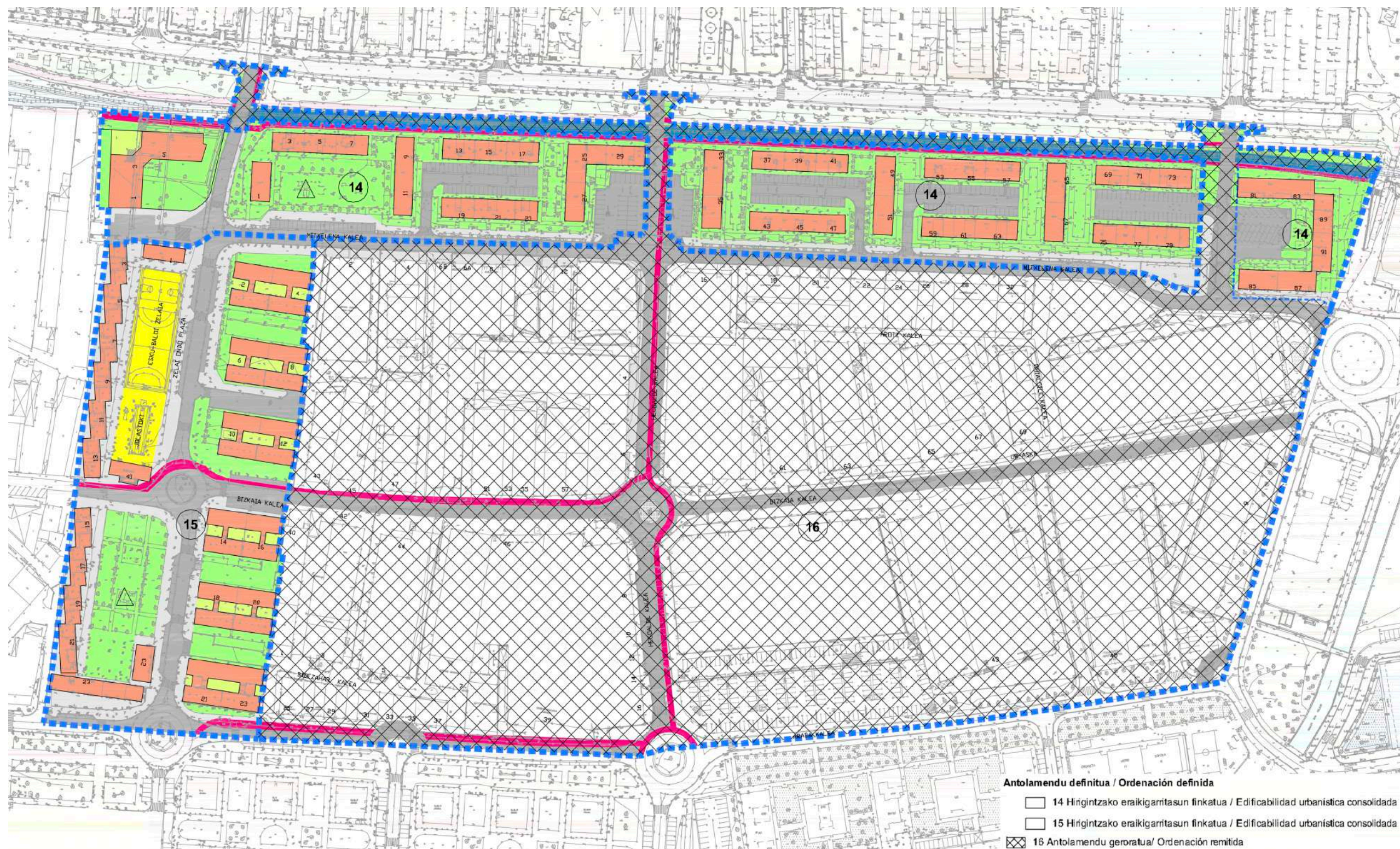
B-2 PLANOA. Lurzoruaren sailkapena. Iturria: Z.H.A.PO



B-3 PLANOA. Lurzoruaren kalifikazio orokorra. Iturria: Z.H.A.P.O



C-10-A PLANOA: 16.Hegoalde. Antolamendu xehatua. Iturria: Z.H.A.PO



B-8-2 PLANOA: Ondare katalogoa. Iturria: Z.H.A.PO



Alde Zaharreko Monumentuen Multzoa eta bere iragaitze-eremua /
Conjunto monumental del Casco Antiguo y su área de transición

- Babes berezia / Protección especial
- Babes ertaina / Protección media
- Oinarizko babesa / Protección básica

— Done Jakueren bidetik Monumentu Multzoa / Conjunto Monumental del Camino Santiago

Bestelakoak / Otros

- Interes bereziak / Interés especial
- Toki-interesa, 1. kategoria / Interés local, categoría 1
- Toki-interesa, 2. kategoria / Interés local, categoría 2
- Etnografia-, kultura-, natura- edo apalndura-intereseko ondasunak eta elementuak (enakinak ez) /
Bienes y elementos (no edificios) de interés etnográfico, cultural, natural u ornamental

ZARAUZKO UDALA

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

PROIEKTUA-PROYECTO
ZARAUZKO HIRI-ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA (ZHAPO)
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ (PGOUZ)

ANTOLAMENDU PLANOA
PLANO DE ORDENACIÓN

ORRIA - HOJA
ONDAREAREN KATALOGOA. ONDARE HISTORIKO ETA ARKITEKTONIKOA
CATALOGO DEL PATRIMONIO. PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

ZENBAKIA-NÚMERO
B-8-2

ESKALA - ESCALA
1/10.000

DATA - FECHA
AZAROA 2009 NOVIEMBRE

PAUL MURDO ASESORAMENDUARIKETA
ARTEKONIKO ETORRIKIN ZARAUZKO UDALARI

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ
DISEÑO Y REDACCIÓN DE PLANO

A-6 PLANOA: Baldintza bereziak dituzten lurzoruen inbentarioa. Iturria: Z.H.A.PO



<p> Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruek (IHOBEko inbentarioa 2004) / Suelos potencialmente contaminados (Inventario de IHOBE 2004)</p>	<p>ZARAUZKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ</p>	
<p> Utzitako meategi egiturak (EEEren inbentarioa 2004) / Estructuras mineras abandonadas (Inventario EVE 2004)</p>	<p>PROIEKTUA-PROYECTO ZARAUZKO HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA (ZHAPO) PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAUZ (PGOUZ)</p>	<p>INFORMAZIO PLANOA PLANO DE INFORMACIÓN</p>
	<p>ORRIA - HOJA BALDINTZA BEREZIAK DITUZTEN LURZORUEN INBENTARIOA INVENTARIO DE SUELOS CON CONDICIONANTES ESPECIALES</p>	<p>ZENBAKIA-NUMERO A-6</p>
	<p>ESKALA - ESCALA 1/10.000</p>	<p>DATA - FECHA AZAROA 2009 NOVIEMBRE</p>
	<p><small>PAUL MUÑOZ ARZUMENDIARRIETA URB. PLAN. GEN. P.G.O.U. DE ZARAUZ (2004) ZARAUZ, 40.85. 45. 12. 28. 0044 - 28. 0143</small></p>	<p><small>AMAI AINER CANFLANCA URB. PLAN. GEN. P.G.O.U. DE ZARAUZ (2004) ZARAUZ, 40.85. 45. 12. 28. 0044 - 28. 0143</small></p>

Gaia	D.O.T (Directrices de Ordenación Territorial)	P.T.P (Plan Territorial Parcial de Área Funcional de Urola Kosta)	PG.O.U.Z (Plan General de Ordenación Urbana da Zarautz)
BIZITEGIA			
	<ul style="list-style-type: none"> Bigarren bizitegioko hazkundera jasaten du. 	<ul style="list-style-type: none"> 2400 etxebizitza berri herri osorako. Garapen handiak Artiko eta Asti. Hiri-birsorkuntza: Hegoalde hiri transformazio eremua. 24.000 biztanle 2020rako (aurreikuspena). 	<ul style="list-style-type: none"> Etxebizitza babestuen eskaintza handitu. 29.000 biztanle 2020rako (aurreikuspena). Hiri-birsorkuntza: Hegoalde hiri transformazio eremua.
AZPIEGITURAK			
	<ul style="list-style-type: none"> Hiriburuen arteko lotu-nean. Eskualde mailako loturaren parte. 	<ul style="list-style-type: none"> A-8 sarrera + N-634 lotunea. A-8 – N-634 saiesbidea. 	<ul style="list-style-type: none"> A-8 – N-634 saiesbidea. Oztopo horizontalak gainditu (trenbidea).
EKIPAMENDUAK			
	<ul style="list-style-type: none"> Eskualde mailako burutza. Aisialdia (parke naturala eta kosta). 	<ul style="list-style-type: none"> Eskualdeko mailako kultura zentru nagusia. Hezkuntza-sarea. Hezkuntza-zentroak Asti kirol instalazioak finkatu eta hobetu. Hirugarren adinerako zuzkidurak gehitu. 	<ul style="list-style-type: none"> Aisialdi eta hirugarren sektorerako ekipamendua sortzea. Kulturarako ekipamendu handi bat.
INGURUMENA			
		<ul style="list-style-type: none"> Biotopo babestuak. 	
EKONOMIA			
		<ul style="list-style-type: none"> Bizitegiak, zuzkidurak eta hirugarren sektorea. 	<ul style="list-style-type: none"> Eraikin industrialak A-8tik hegoaldera handiak badira. Hirugarren sektorea. Artikoko gunean hirugarren sektorea eta goi-teknologiako erabilera industrialerako eremua.

ONDORIOA

Hirigintza azterketa

Hasteko, lurralde eta udalerrri mailako estrategia lerroen azterketatik, Zarauzko herriaren etorkizunaren hausnarketa bat egingo da; dokumentu hauek Zarauzko herriarentzat aurreikusten dituzten gidalerroak aztertu ondoren.

Ondorengo taulan, aztertutako plangintza dokumentuek Zarauzko herriari buruz eta gai ezberdinen inguruan dituzten ideia edo gidalero nagusiak bildu dira. Azterketa honen bidez, arauak indartzen dituzten esparruak ikusi ahal izan dira; eta, aldi berean, baita arauetatik kanpoan geratzen diren esparruak ere.

Ikusi daitekeen bezala, plangintza dokumentuek Zarautzek azken urteotan jarraitu duen hiri eredua indartzen dute. Hasteko bizitegi hazkundera jasango duen hiri estrategiko bezala ikusten du Urola Kostako L.Z.P-ak, bizitegi hazkundera berriak proposatzeaz gain, hiri transformazio jasango duten eremuak ere sailkatzen ditu: Salberdin eta aztergain dugun Hegoalde eremuak esaterako. Honez gain, dokumentu honek zehaztu bezala, zuzkiduraren eta hirugarren sektorean oinarritzen den ekonomia edukiko du. Gaur egun, Zarauzko ekonomiaren %74,9-a zerbitzuetan oinarritzen da, industria %13,2 soilik izanik (*Datuak: EUSTAT 2015*). Beraz, lehenengo eta bigarren sektoreei buruz ez da ezer aipatzen; honela, garatu den proiektuak plangintza dokumentuen indargunerik eduki gabe. Gainera, L.A.G-ak guzti hau indartuz, bigarren etxebizitzaren hazkundera jasaten duen udalerrri bezala sailkatzen du, turismoan oinarritutako ekonomia bat indartuz.

Oso argi dago, Zarautz herriaren indargunea edo ekonomiaren oinarria turismoan eta zerbitzuetan da-

goela; eta beraz proiektuarekin ez da ideia edo gidalero hau aldatu nahi, esparru hauetan oinarritzen den herri eredia zalantzan jartzea baizik, eta soluzio bat jartzea. Egia da udalerrri mailako lerro estrategikoen barruan industriarekin lotutako parke teknologiko bat egiteko ideia dagoela, baina lurralde mailako plangintza dokumentuek ez dutenez hau indartzen edo babesten, oso zaila izango da hau aurrera eramatea; gainera, industria garrantzitsu guztia, Goierrin, Debabarrenan... egonda, oso zaila ikusten da zarautzen parke teknologiko bat finkatzea, hauek industriaguneen edo produkzio guneen alboan egotea komeni baita.

Beraz, aipatu den bezala, herri erresiliente bat sortzeko oinarrietako bat, haren ekonomia sektore guztietan oinarritzea da, batek huts eginez gero herriak aurrera egin ahal izateko aukera eduki dezan. Ideia hau indartzen duten adibide asko ditugu, industriaren oinarritutako herrietan industriak desagertzerakoan sortutako dekadentzia, arrantzan oinarritutako herrietan...

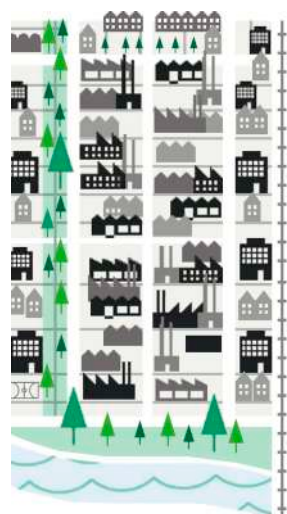
Guzti hau ikusirik, proiektuaren ideia herri mailako industria bat sortzea da, herri mailako arazoak konponduko dituztenak; eta honela herriaren ekonomia beste esparruetan oinarritzeko. Bestalde, proiektuak negutegi bat du estalkian, lehenengo sektoreak herrigunera hurbiltzeko eta aldi berean gabezi hau indartzeko. Hala ere, aipatu den bezala, plangintza dokumentu hauek ez dute garatu den proiektua bezalako ekimen bat babesten edo indartzen. Beraz, plangintza dokumentu hauek Zarauzko herrian sortzen ari diren herri eredia zalantzan jartzen da.

Auzo eskalara hurbilduz, Hegoalde gaur egun egoera

tamalgarri batean dagoen eremua da; bazter guztietan zaborra eta hondakinak, hondatuta dauden hainbat eraikin eta urbanizazio maila eskasa duten espazio publikoak dauzkagu. Garai bateko industria desagertuz joan da eremu honetatik eta maila handi batean merkataritza eta zerbitzuengatik ordezkaturik izan da. Egun, oso gutxi dira eremu honetan dauden industria jarduerak, aldiz, hainbat dira merkataritza eta zerbitzuei zuzendutako ekimenak. Hauen artean topatu ditzakegu dendak, gimnasioak eta gazteen lokalak batez ere.

Egoera honen arrazoi nagusiak bi izan daitezke. Batetik, Hegoalde eremua lurzoru hiritar finkatugabea bezala sailkatzea eta honen kalifikazioa bizitegi erabilera izatea. Bestetik, industria edo produkzio eredu horizontalarekin jarraitzen dugula, eta enpresak handitzerakoan, herrigunak eskaini ezin dizkion azalera berrien beharra dutelako. Bestalde, gaur egun ez dago auzoaren berrantolaketa egiteko inongo plangintza urbanistikorik. Antolamendu geroratuaz egonagatik, eraikinen jabeek ezin dute gaiberritze edo eskuhartze handiegirik egin euren jabetzetan, eta ondorioz, azpiegitura hauek progresiboki ondaturik joan dira (eta joango dira). Horrez gain, hiri-plangintza bat egon arte, badirudi espazio ireki pribatuak eta publikoak ere, apurka-apurka kaltetuz joango direla. Eremuaren etorkizuna ezezaguna da epe ertainean, hala ere, badirudi datozen 10 edo 15 urtetan aldaketa handirik izango ez duela. Gertu dagoen Salberdin auzoaren plangintza martxan dago gaur egun, eta 10 urtez behintzat garatzen egongo da. Logikoa denez, Salberdin kontsolidatu arte, zaila izango da Hegoaldeko eremuan plangintza handiegirik aurrera eramatea.

EGUNGO EGOERA



PROIEKTUAREN BUKAERAKO HELBURUA



PLANGINTZA



BITARTEKO PROPOSAMENA



ONDORIOA

Proiektuaren bideragarritasuna

Proposatzen ari den proiektua aurrera eraman ahal izateko, Zarauzko Plan Orokorrean definizio eta baldintza sko aldatzeaz gain, hirigintza metodo edo tresna berriak erabili beharko ziren, denboran zehar garatzen joango den proiektu baten aurrean aurkitzen baikara.

Aipatu bezala, Plan orokorrean, bizitza eremuekin bateragarriak diren industrien baldintzak aldatu beharko liratezke (azalera maximoak, potentziak...), eta bestalde, industria berrien definizioak sartu. Horrez gain, eraikin industrialen bolumen baldintzak ere aldatu beharko liratezke, oarin bi solairuetara eta 14 metroko gehieneko altuerara mugatzen baititu eraikin industrialak.

Hegoalde eremuko hirigintza egoeran zentratuz, honek duen antolamendu geroztatua aldatu beharko litzake; egoera honek jartzen baitituen baldintzak auzoaren hondatze progresiboa indartzen baitute.

Honelako proiektu bat aurrera eraman ahal izateko, gaur egun esku artean ditugun hirigintza tresnekin oso zaila egiten du proiektu honen bideragarritasunean. Hau da, nahiz eta, plan orokorrean eremu honen sailkapena, kategorizazioa, erabilpena... aldatu, honen gauzatzea urte askoren ostean egingo zen, eta auzoak epe motzeko aktuazioa eskatzen du.

Beraz, Nantes hirian kokatzen den irlarekin gauzatu den hirigintza egitea proposatzen da. Kasu honek

eta Zarauzko Hegoalde industriagunearen artean antzekotasunak nabariak dira; bietan, herriaren motore izan zen industriagunea kokatu zen, baina faktore askoren artean, bietan produkzio hau desagertzen joan zen, eremua progresiboki hondatuz. Arazo hau konpontzeko, Nanteseko udalak plan berezi bat proposatu zuen irlan, non negozio zentru handi bat proposatzen zuen; bertako ondare historiko guztia desagerraraziz. Planak ez zuen aurrera jarraitu.

Konkurto baten ostean, irabazlea Alexandre Chemetoff izan zen. Honek proposatutako plana, egungo hirigintza tresnen kontrakoa zen, ez baitzen plan itxi bat, baizik eta denboran zehar garatzen joan zen garapen estrategia bat baizik. Plan honek, Plan-guide de Île de Nantes, egungo egoera hartu zuen irteera puntu bezala, eremuaren transformazio posibleen itinerario bat proposatuz.

Plan guide honen beste berezitasun bat, eremua aldatzen joan aina, plana bere ere aldatzen joan da; hau da, eszenario berriak agertzerakoan, plana berriz berrikusi da, plan hau, eszenario berri horietara moldatu ahal izateko. Hua da, Plan Guide hau, hamar urtez, hiru hilabetero behin berrikusten zen, eszenario berriak proposatuz, guzti hau, agente ezberdinen (bizilagunak, eraikinen jabeak, enprenderoak...) beharretara eta proposamenetara moldatuz. Berrikuspen berri bakoitza, momentuko jakin baterako garapen hipotesiak ziren. Plan Guide hau eremuaren eboluzioa edo eta garapena planifikatzeko modu bat da.

Planak, hiri egitura bat definitu zuen, espazio publikoen saretzean oinarritu zena. Espazio publikoa da mantentzen den egitura, gainontzeko guztia antolatzen duena eta baita ere sortu ahal dena. Beraz, nahiz eta plana denboraren zehar garatzen joan, plana bera egituratzen zuena espazio publikoak ziren, oinarri puntua.

Beraz, hirigintza egiteko beste modu bat proposatu zen, non gaur egungo egitura eta eraikinak oinarri bezala hartuz, honi bere ondare balorea emanaz, eta aldi berean hiriaren etorkizuna eraiki, momentu jakin bakoitzean heriaren eta agenteen behar ezberdinei erantzunez. Hirigintza parte-hartzailea.

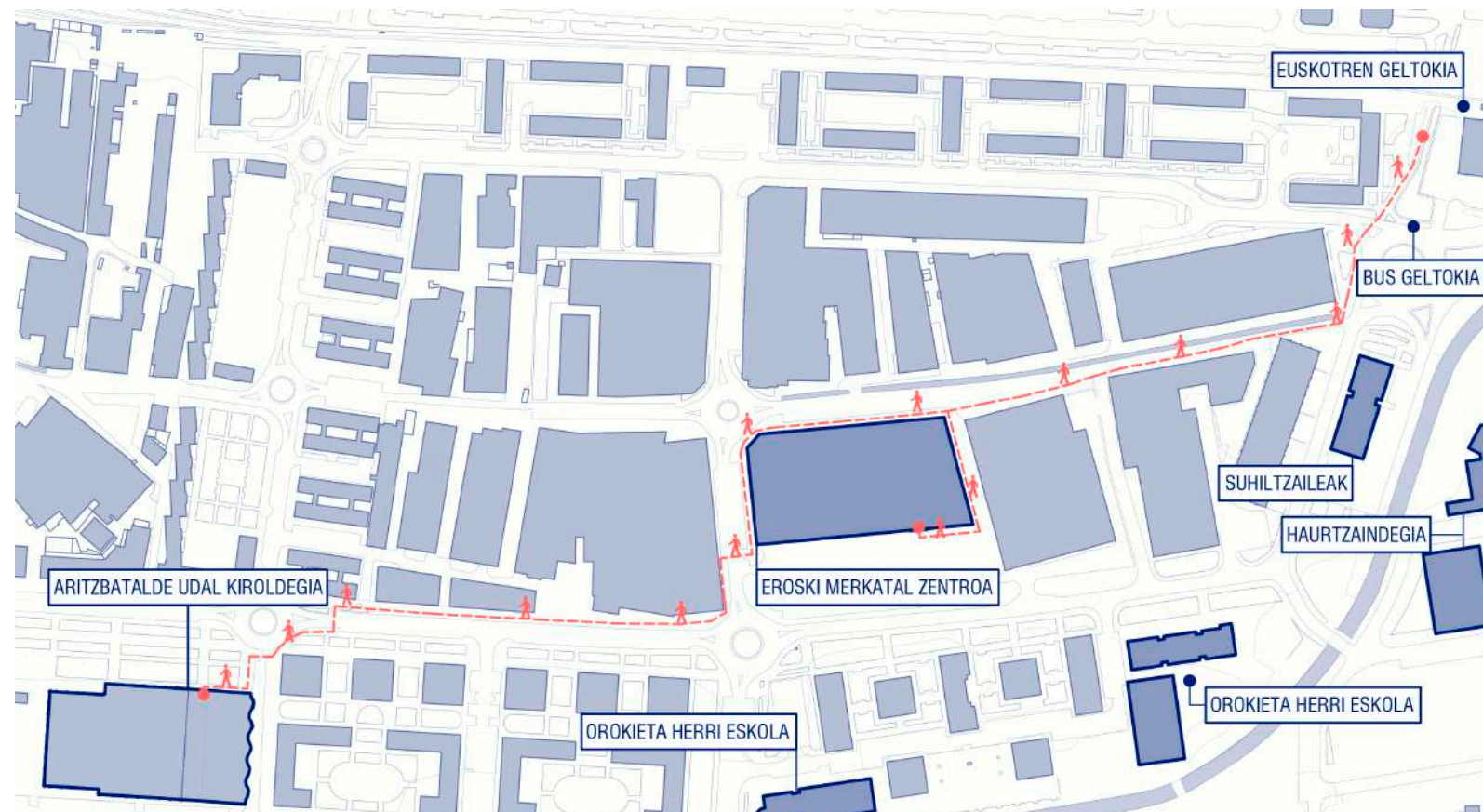
Gaur egun, gure lurraldean eskura ditugun hirigintza tresnek ez digute malgutasun hau eskaintzen, dena oso itxia da. Nahiz eta, onartutako, Plan Partziala, Plan berezia... duela urte asko garatua izan, hau da garatzen dena, aldatetentzako malgutasunik utzi gabe.

Beraz, gaur egungo hirigintza tresnekin, oso zaila izango zen proposatutako proiektu mota hau aurrera eraman ahal izatea, proiektu hau denboran zehar garatzen joango den proiektu bat bezala ulertzen baita. Eta honelako proiektu bat gizartean sartzeko denbora beharrezkoa dela iruditzen zait, proposamen honek bizitzeko beste modu bat ekarten baitu, eta proiektua bat-batean eraikiz gero, arrakastarik edukiko ez zuela uste da; proiektua azken finean, momentuko egoeraren eta beharren erantzuna baita.

3 - AUKERAKETA. AZTERKETA EREMUTIK AKTUAZIO OBJETURA.

AZTERKETA EREMUA

Euskarri fisikoa



Aurreko ataletan azaldu den bezala, faktore askok har-
tu dute parte Hegoalde industriagune honen kaltetzean.

Faktore guzti hauek sortutako egoera honek, auzoaren
ondatze progresiboa eragin du, etorkizunean handituz
joango den prozesua. Gainera eremuaren zaintza faltak
eta utzikeriak gune urbano honen abandonua ekarri
du: espazio ireki pribatuak zaborrez betetzen hasi
dira, eraikin industrialen leihateetako beirak puskatuta
azaltzen zaizkigu, Udalaren eskumena den espazio
publikoa erabat utzita dago... Gauzak honela izanik,
eremuak etorkizun hurbilean gune beltz bat izateko
osagai guztiak ditu; Zarautzarren mapa mentaletik
desagertzen den eremua bilakatzeko aukera. Honez
gain, Hegoaldeko industriagune honen utzikeriak,
beldurra eta segurtasun falta eragin dezaken gune
batean bilakatu dezake.

Espazio publikoaren urbanizazio maila oso baxua
da eta bertan dauden elementuen antolaketa;
aparkalekuak, argiztapen publikoa... oso kaotikoa
da. Zerbait guneetan gainera, zoladura kaxkar bat
bestetik ez dago, espaloi, bidegorri, altzari urbano edo
argiztapenik gabe.

Bestalde, eraikin industrialen aurrealdeetan eta
tarteetan, asko dira kaltetuak edo utziak agertzen
zaizkigun espazio pribatuak. Nahiz eta espazio pribatu
hauek hesi metaliko batez mugatuta egon, kanpo

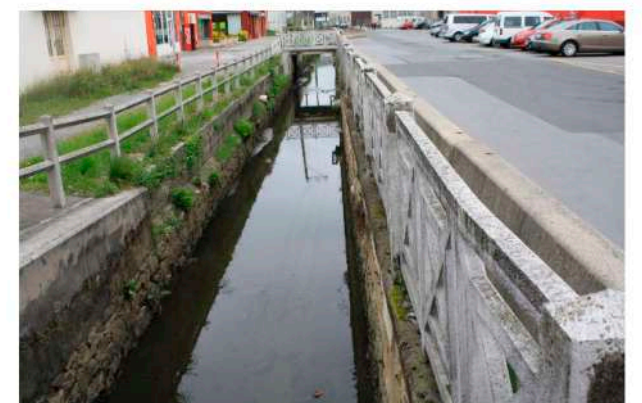
espazio publikotik ematen duten irudia tamalgarria
da (hondakinez beteta askotan). Azkenik, aipatu den
bezala, eremuko izaera produktiboa bigarren edo
hirugarren maila baten geratu da, eta eraikin industrial
batzuk bestelako erabilerak jasotzeko birmoldatuak
izan dira (merkataritza, zerbitzuak, gazteen lokalak,
gimansioak,...). Beste eraikin industrial batzuk aldiz,
hutsik eta abandonuan daude; horien artean, egoera
oso kaltetuan dauden eraikinak ditugu.

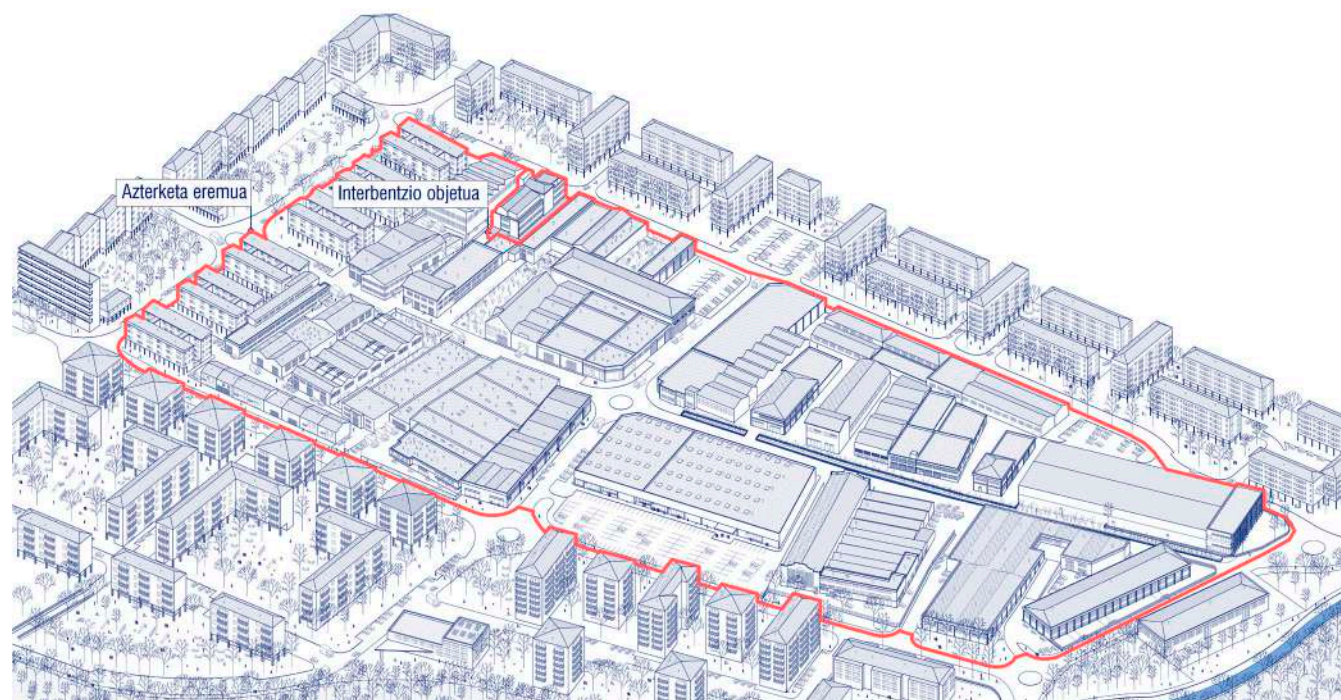
Nahiz eta aztergai dugun Hegoalde industriagunearen
euskarri fisikoaren egoera kaxkarrak izan testuinguru
urbano batean kokatuta dagoela ez dugu ahaztu behar,
eta ondorioz, baliagarriak eta herri mailan garrantzitsuak
diren espazio eta azpiegituraz josita dagoela, eremutik
jende fluxu bat egotea sortzen duena.

Azpiegitura hauen artean, Aritzbatalde Udala
Polikiroldegia eta Orokieta Herri eskola nagusitzen
dira; baina aipatu den bezala, Hegoaldeko auzoa
gune merkatal garrantzitsu bat bilakatu da herri eta
Mankomunitate (Zarautz, Aia, Getaria eta Oriu) maialan,
bertan Eroski merkatal zentroa kokatzen baita.

Gainera, Hegoaldeko eremua oso ondo komunikatuta
dagoela esan genezake, bertan ditu tren geltokia,
hiri-autobusaren geralekua eta Bilbo-Donostia linearen
geralekua; autoz, A-8 autopista eta Oriotik datorren
N-634ren irteeratik oso gertu aurkitzen da ere.

AZTERKETA EREMUA
Euskarri fisikoa





NOIZ eta NOLA

Hegoaldeko antolamendu berria

Aurreko ataleko guztia aztertutik, Hegoalde industriagunea ez aurrera eta ez atzera doan egoera baten aurkitzen da, honela auzoaren egungo egoera fisikoa kaltetuz. Beraz, honek 10-20 urte bitartean honela jarraituko duela aurreikusten denez, honi soluzio bat ematea proposatzen da, eta aldi berean, etorkizunean sortu nahi den auzo produktiboaren oinarriak finkatu.

Azken finean, hirigintza egiteko beste modu bat proposatzen da; gaur egungo egitura eta eraikinak oinarri bezala hartuz, honi bere ondare balorea emanez, eta aldi berean hiriaren etorkizuna eraikiz. Hirigintza honek momentu jakin bakoitzean herriaren eta agenteen behar ezberdinei erantzutea du helburu; hau da, hirigintza parte-hartzailea.



Gaur egun, gure lurraldean eskura ditugun hirigintza tresnek ez digute malgutasun hau eskaintzen, dena oso itxia da. Beraz, gaur egungo hirigintza tresnekin, oso zaila izango zen proposatutako proiektu mota hau aurrera eraman ahal izatea, proiektu hau denboran zehar garatzen joango den proiektu bat bezala ulertzen baita. Proiektua azken finean, momentuko egoeraren eta beharren erantzuna baita.

Hau honela, Nantesen aplikatu zen hirigintza ariketa berdina proposatzen da, non antolamendua denboran zehar joango den garatzen, agenteen eta herritarren beharrei erantzunez. Honelako hirigintza aurrera eraman ahal izateko oso garrantzitsua da agenteen arteko harremana, non administrazio eskuduna, industria eraikinen jabeak eta herritarrak edo "sortzaileak" izango ziren agente nagusienak.



Antolamendu honek, nahiz eta denboran zehar garatzen joan den, gidalerro batzuk edukiko ditu. Gidalerro hauek, auzo fisikoa aldatzen joateaz gain, proposatzen ari den bizimodu berri hau gizartean ezartzen joango da. Honez gain ildo hauen aplikagarritasuna kasu bakoitzean ezberdina izango da, izan ere, kasu batzuetan hauek aurrera eraman ahal izateko, lehen aipatutako agenteen arteko hitzarmenak behar dira. Guzti honek azkenean, antolamendu berri posible asko sortarazten du, auzo egoera ezberdinetan egoetko aukerak sortuz. Ondorengo orrietan antolamendu berri honen gidalerro edo ildoak eta hauek sortutako antolamendu berri posibleak erakutsiko dira; non azken antolamendu posible bat erakutsiko den.

ANTOLAMENDU BERRIA

Gidalerroak I

| E R A B I L E R A A N I Z T A S U N A |

- I -

Biziguneak, lantokiak eta aisialdirako espazioak lotzen eta uztartzen dituen auzoa sortzea da helburu; non, gau eta egun guztian zehar aktibitatea duten auzoak sortuko diren, ekonomia erresistenteetan oinarrituak. Gainera, guzti honek arkitektura berri bati ateak irekiko dizkio, orain arte ikusi ez diren harremanak ikusiko baitira gizartearen; bizitzeko era berriak, lan egiteko era berriak...



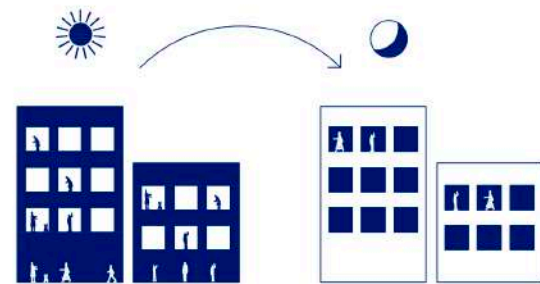
JAKINTZA



KREAZIO INDUSTRIA



ETXEBIZITZA



[-] [+]

| S I N E R G I A K |

- II -

Auzoan ekonomia zirkular bat indartu nahi da, egunerokotasunean sortzen diren honakinei bigarren bizitza bat emanez, hondakin organikoak konpostean bilakatu baratzak asetzeko...Guzti honen helburua ekonomia erresistente bat eta erresiliente bat sortzea da, non bizilagunak eta haien arteko sinergiak diren ekonomia honen motore.



[-] [+]

| K A T A L I Z A D O R E A K |

- III -

Lortu nahi den auzo eta herri ereduaren finkatzeko, ekipamendu berriak erabiliko dira, eta ekipamendu berri hauek katalizadore bezala funtzionatu dute; pixkanaka-pixkanaka bizitzeko modu berri hori gizartearen ezartzen joan dadin. Bestalde, ekipamendu katalizadore hauek, Hegoalde industriagunearen berrindustrializazioaren aktibazioan lagunduko dute,

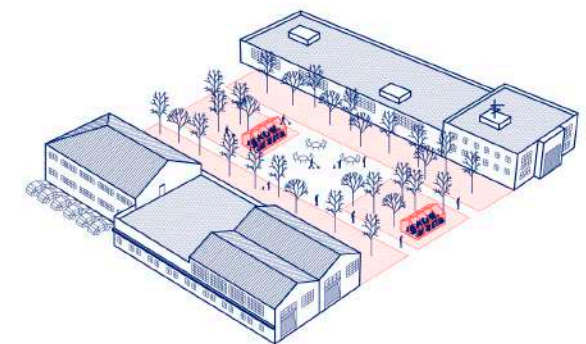
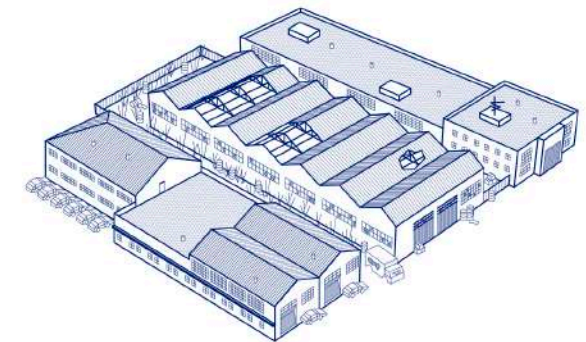


[-] [+]

| E S P A Z I O P U B L I K O A I |

- IV -

Egoera desegokian edo erabilpenik gabeko eraikinen eraispena edo eraispen partzialak proposatzen dira, honela auzo honen behar dituen arnasguneak sortuz eta aldi berean antolamenduan egitura bat sortuz. Beraz, nahiz eta plana denboraren zehar garatzen doan, plana bera egituratzen duena espazio publikoak izango da, hau da, oinarri puntua.



[-] [+]

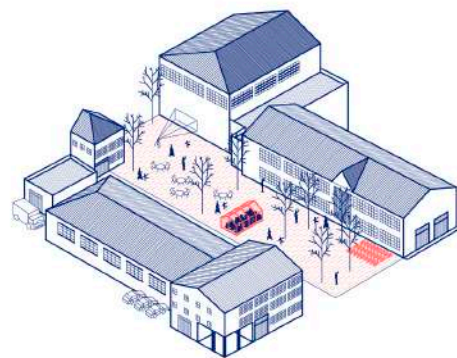
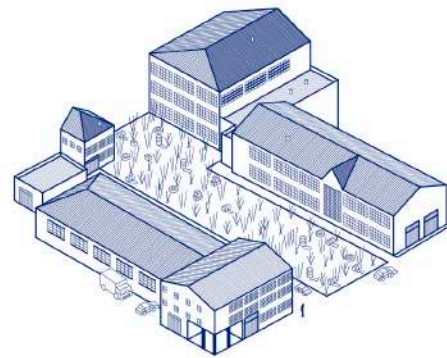
ANTOLAMENDU BERRIA

Gidalerroak II

| ESPAZIO PUBLIKOA II |

- V -

Gaur egun Hegoaldeko eremuan aurkitzen diren espazio irekiak oinezkoentzat egokitzea proposatzen da; espazio hauek erabilera gabe aurkitzen dira. Espazio publiko hauek antolamendua egituratzeaz gain, eta aisirako soilik izateaz gain, espazio publiko berri hauek produktiorako erabiltzea proposatzen da: hiri baratzak.

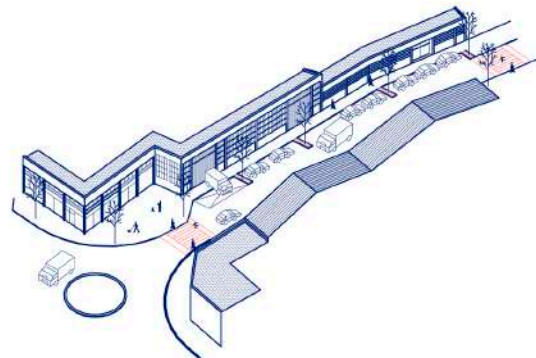
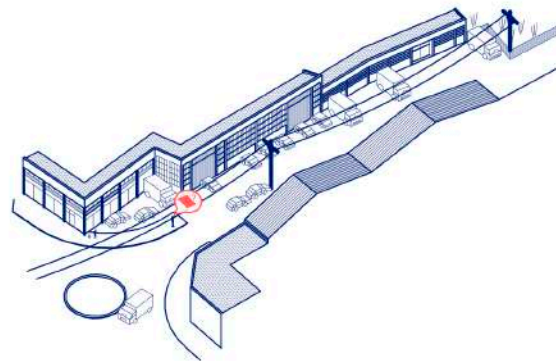


[-] ■■■■■■■■■■ [+]

| ESPAZIO PUBLIKOA III |

- VI -

Gaur egun egoera tamalgarri batean dago Hegoalde eremu hau: bazter guztientan zaborra eta hondakinak, hondatuta dauden hainbat eraikin eta urbanizazio maila eskasa duten espazio publikoak dauzkagu: argiztapen publikoaren gabezia, oinezkoen azpiegituren falta... Beraz, auzo honetako kaleen urbanizazio maila handitzea proposatzen da.

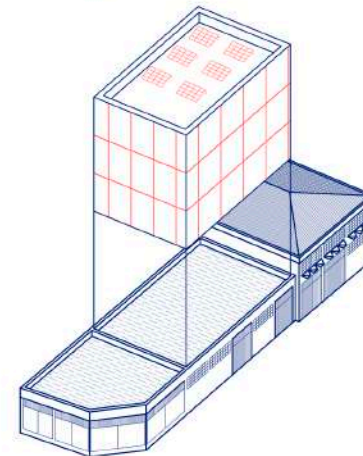
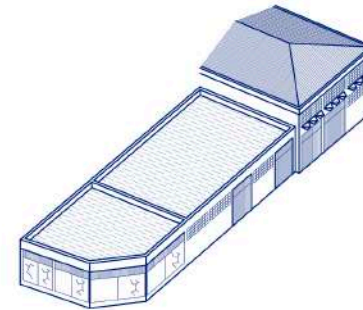


[-] ■■■■■■■■■■ □ □ [+]

| ERAIKIGARRITASUNA |

- VII -

Eraikin industrialen eraikigarritasuna handitzea proposatzen da. Honela industria eredu horizontala ukatuko da, eredu bertikalago batera joz, eta aldi berean eraikinean erabilpen ezberdinak aurkitzeko aukera sortuz. Helburua etxebizitza-eremuetan dentsitate handietara jotzeko erabaki bera industrialetara eramatea da.

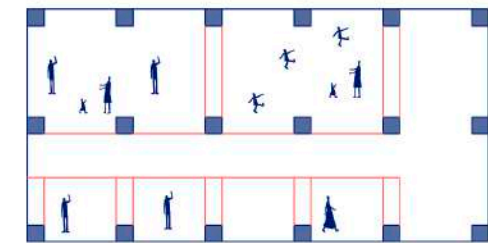
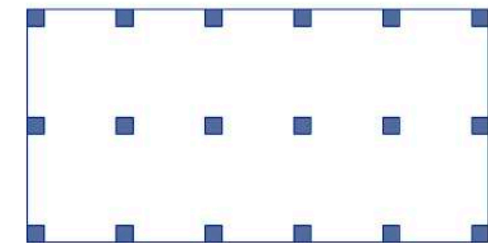


[-] ■■■■■ □ □ □ □ □ [+]

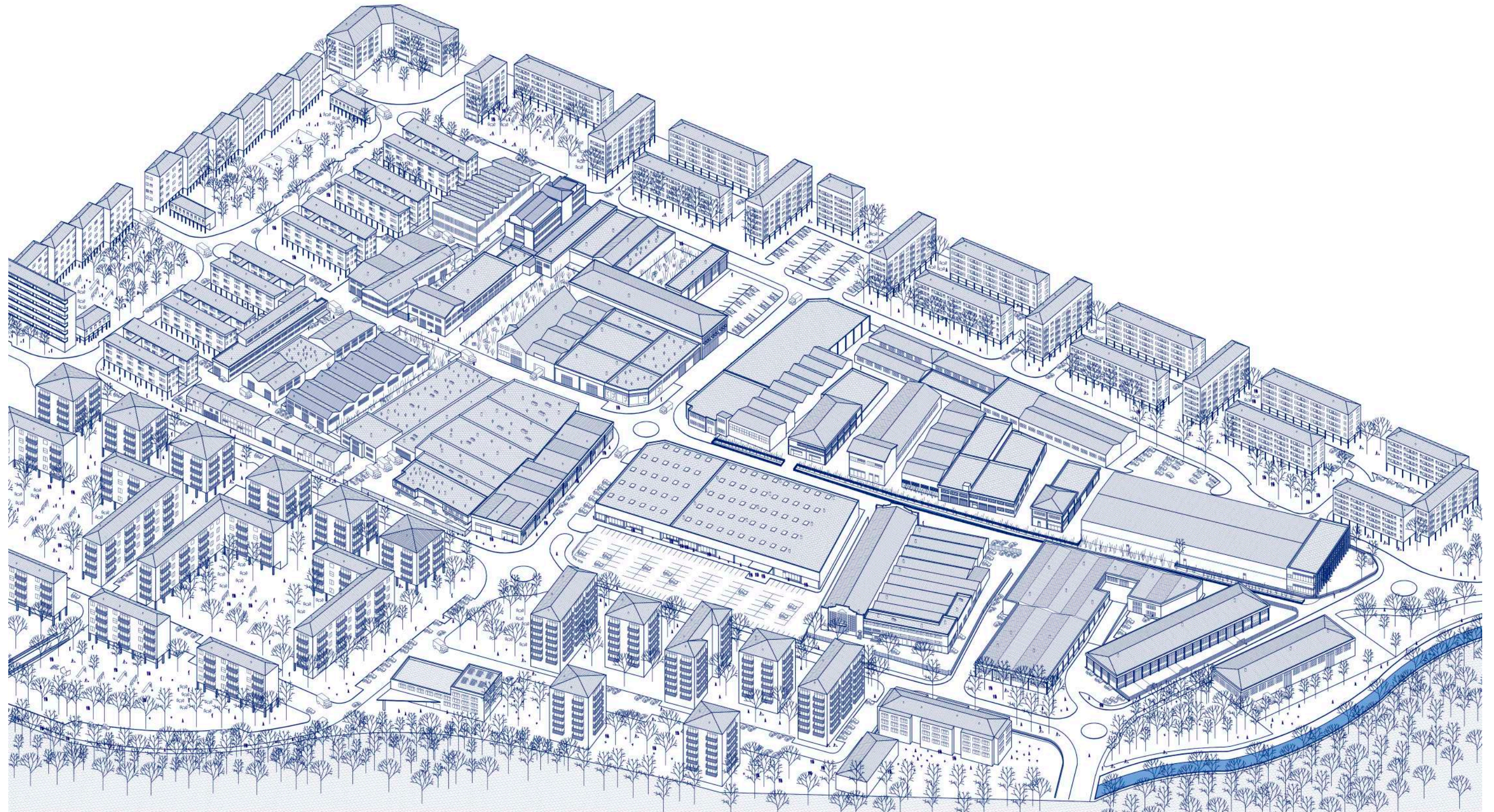
| BERRERABILPENA |

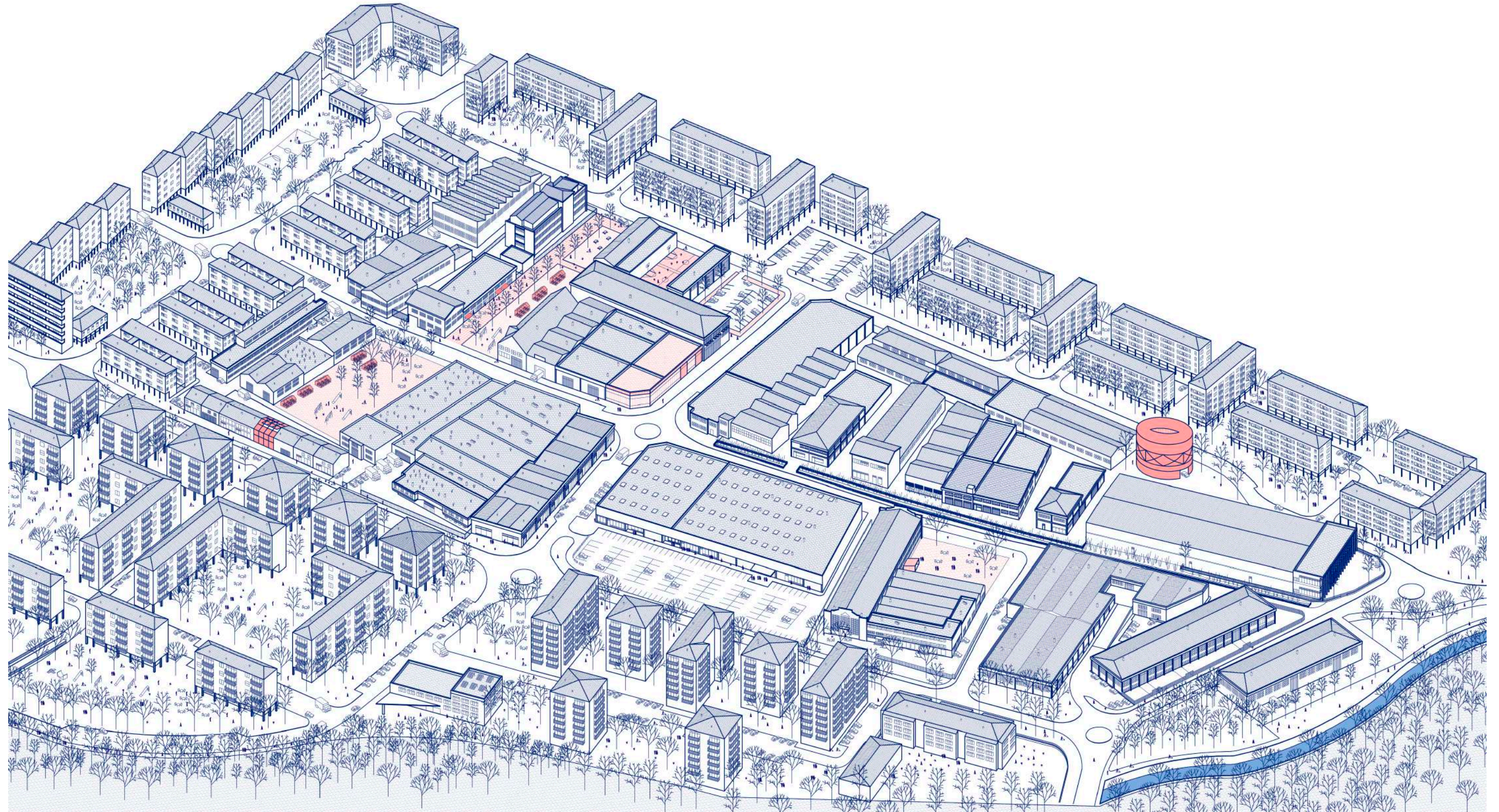
- VIII -

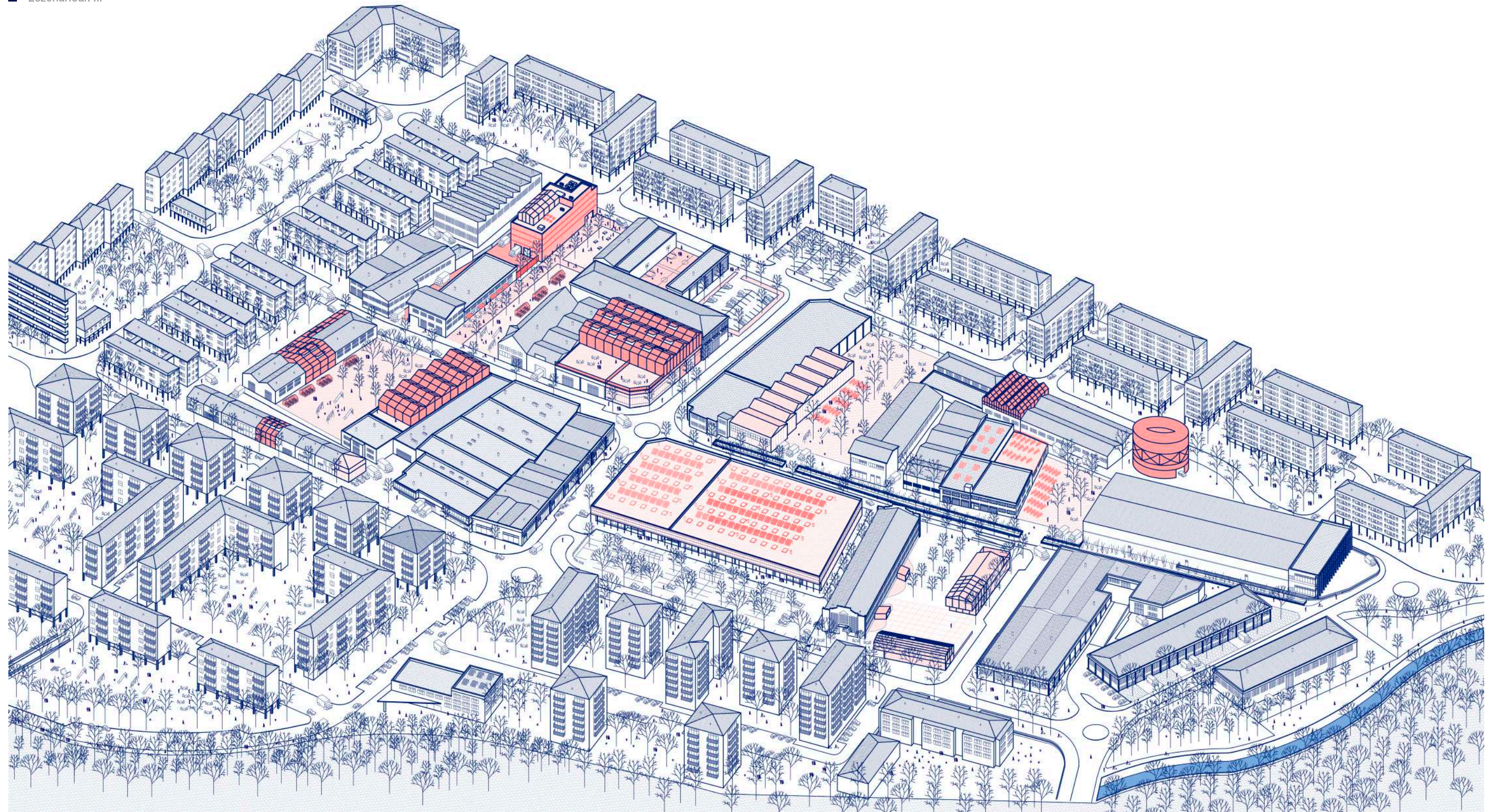
Erabilpenik gabeko eraikinen berrerabilpena proposatzen da. Eraikin industrial hauen malgutasunari etekina ateraz, banaketa sistema batekin, eraikinean erabilpen asko eta ezberdinak kokatzeko aukera sortuko da, eta honekin, agente ezberdinek dituzten behar ezberdinei erantzuna emateko aukera ere.

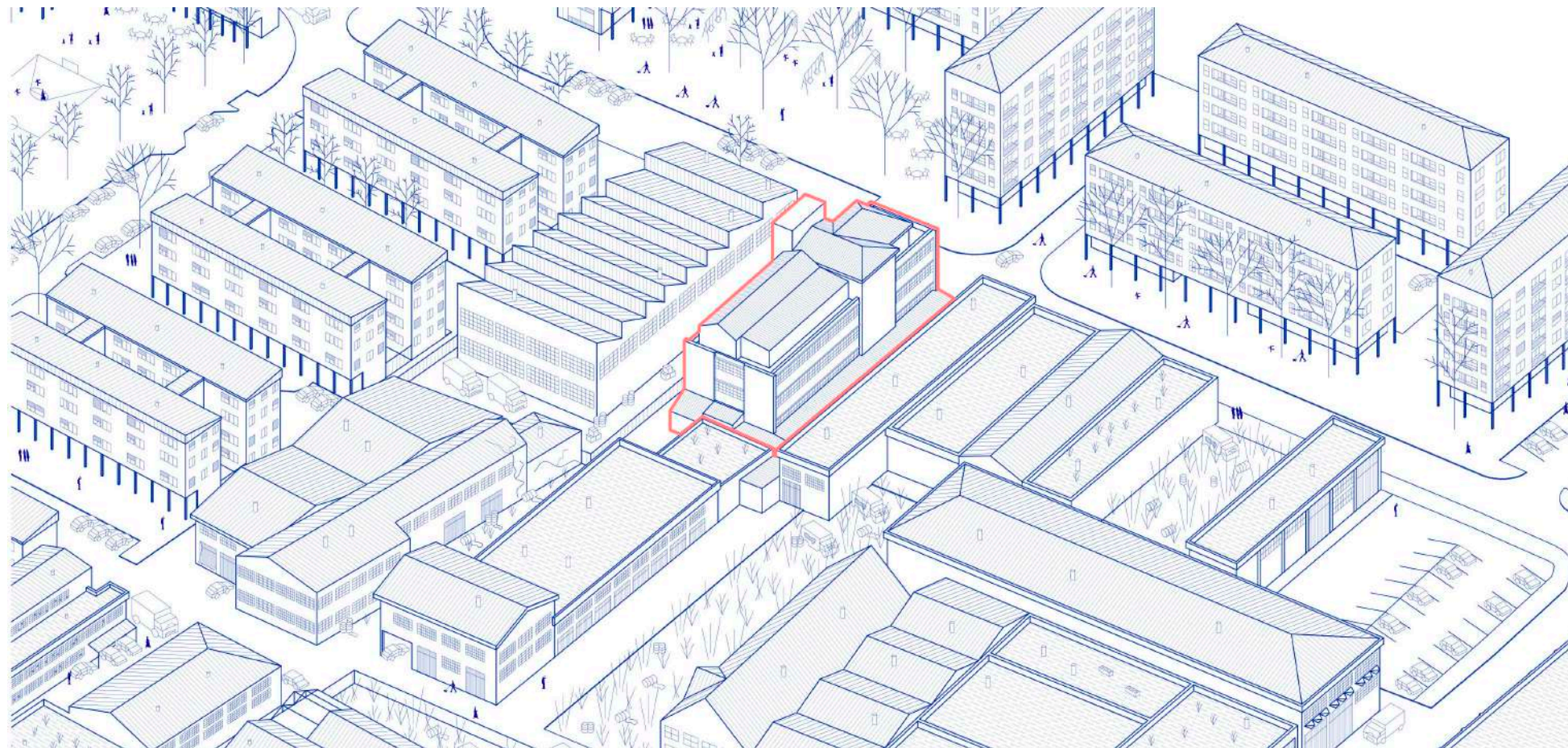


[-] ■■■■■ □ □ [+]









AUKERAKETA

Aktuazio objektua

Proiektua Arruti eraikin industrialaren birgaitzean eta handipenean oinarritzen da, bertan ekoizpen/produktzio sistema berriak txertatuko direlarik.

Arruti eraikina 1957.urtekoa da eta J.M. de Encío Cortázar arkitektoak egin zuen. XX. mende erdialdeko **Gipuzkoako eraikin industrialaren eredu dugu**; hormigoizko egitura, solairuetan banandutako prozesu industrialak, beira txikiz osaturiko irekigune zabalak, itxitura arrazionala...

Babes maila: Egun ez du babes mailarik (aztertzen / mahai gainean)

Eraikitze urtea: 1957

Erabilera eta okupazioa:

Behe oina: Industrialak (Biltegia)

1.solairua: Hutsik

2.solairua: Hutsik

3.solairua: Etxebizitza (hutsik)

Egungo egoera:

Egitura: Egokia

Fatxada: Birgaitu beharra

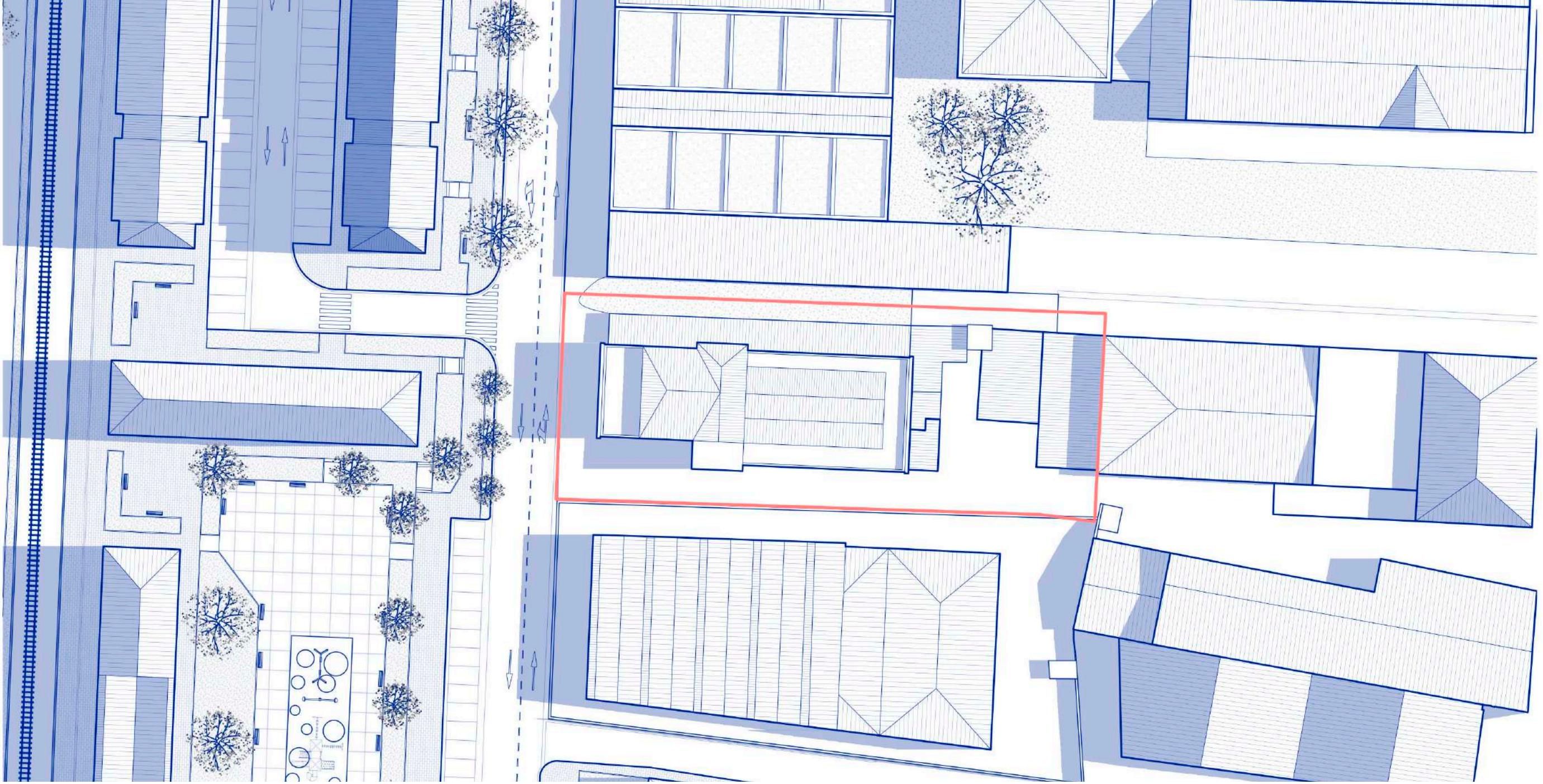
Instalazioak: Birgaitu beharra

Oinezko irisgarritasuna: Irisgarria

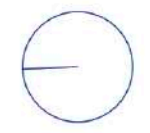
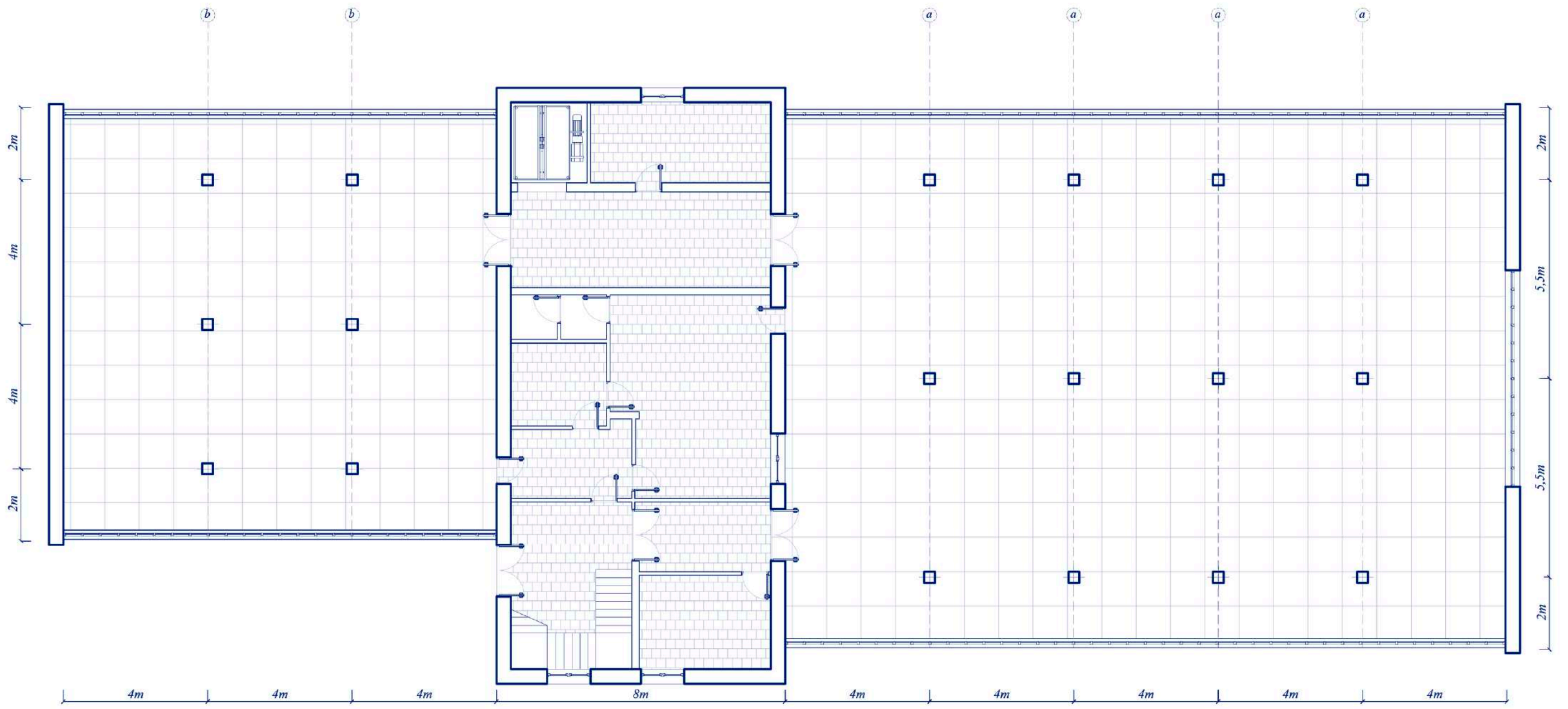
Auto irisgarritasuna: Irisgarria

Interes arkitektonikoa: Bai

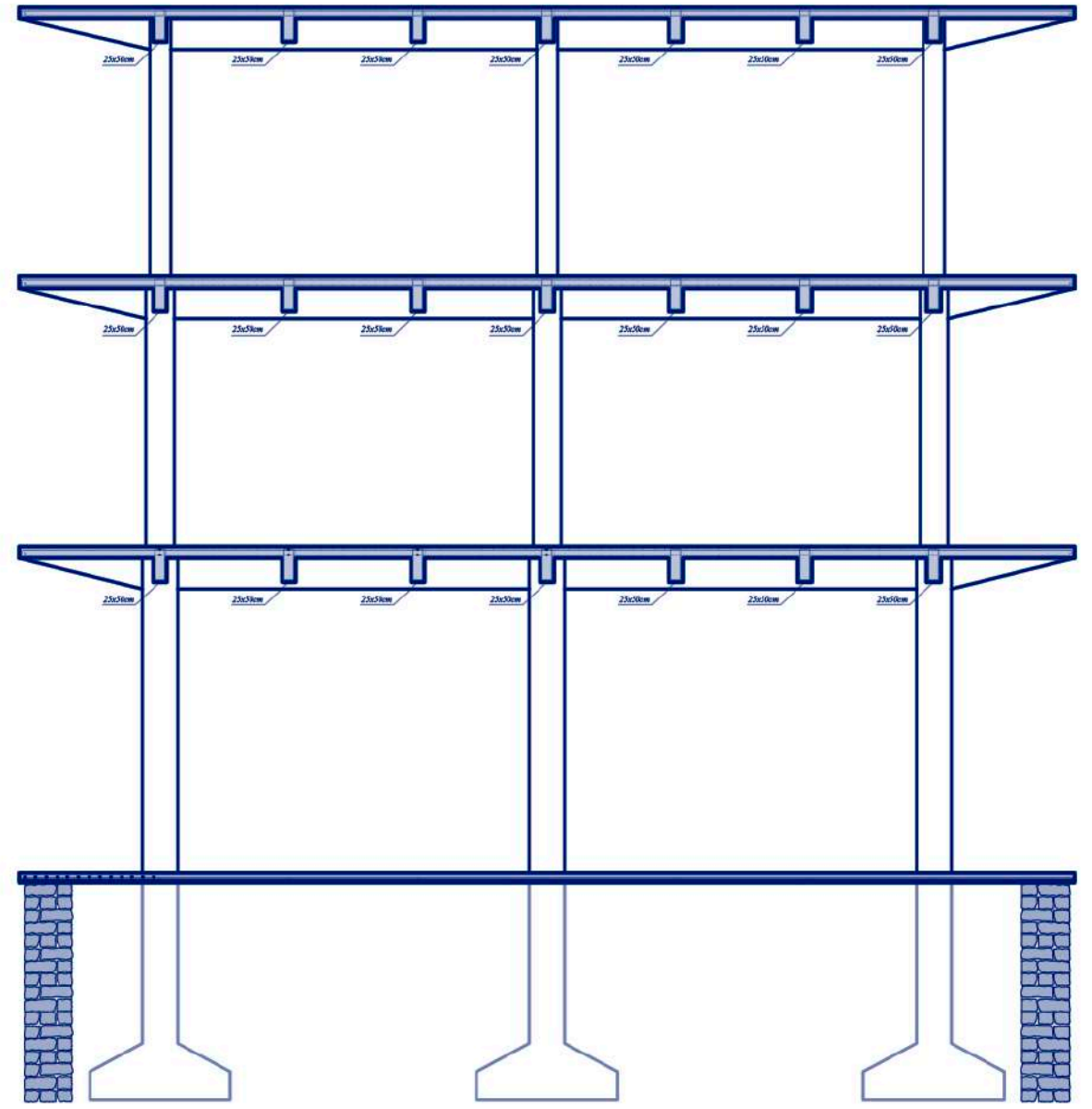
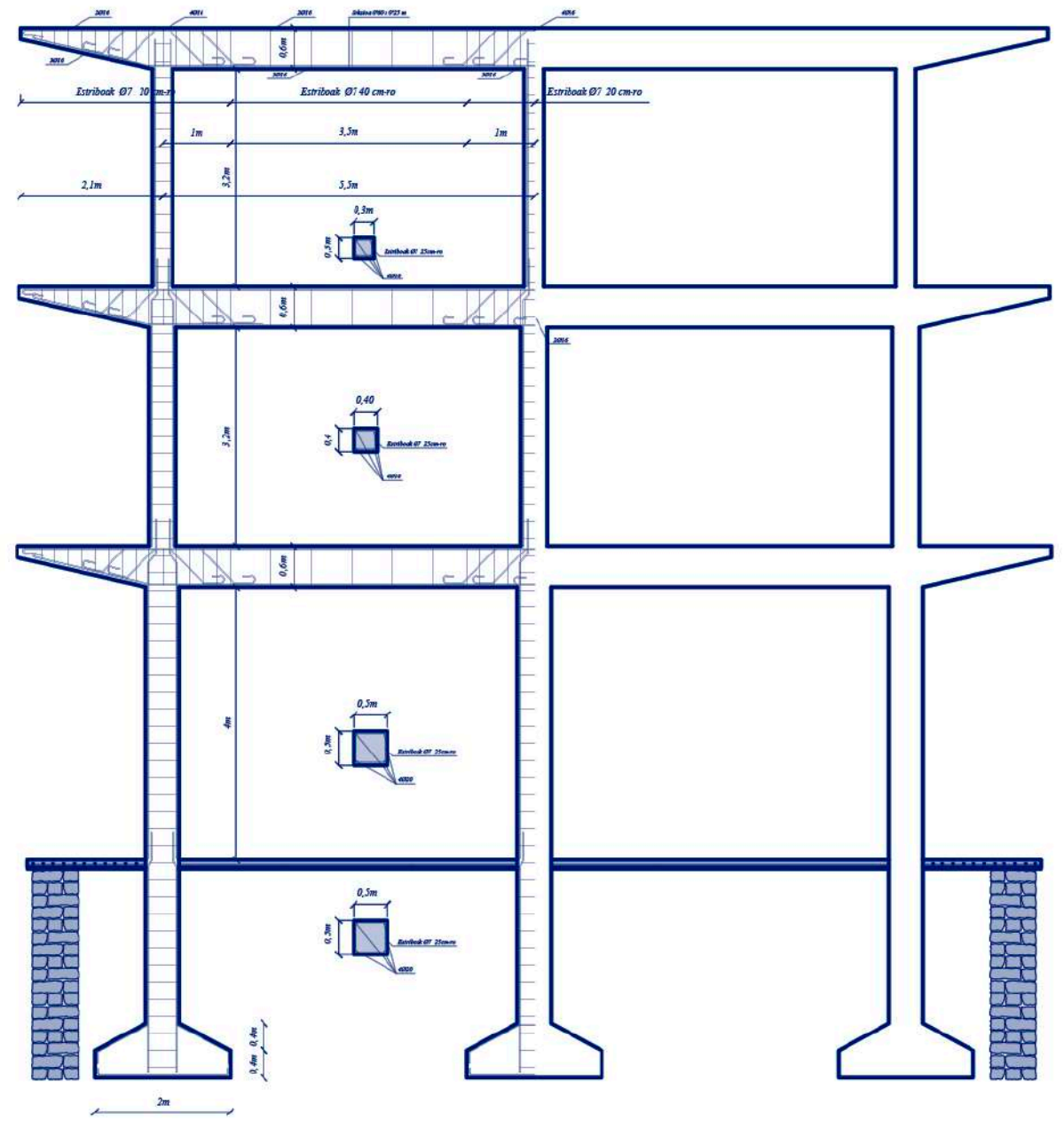
AKTUAZIO OBJETUA
Egungo kokapena eta partzelazioa



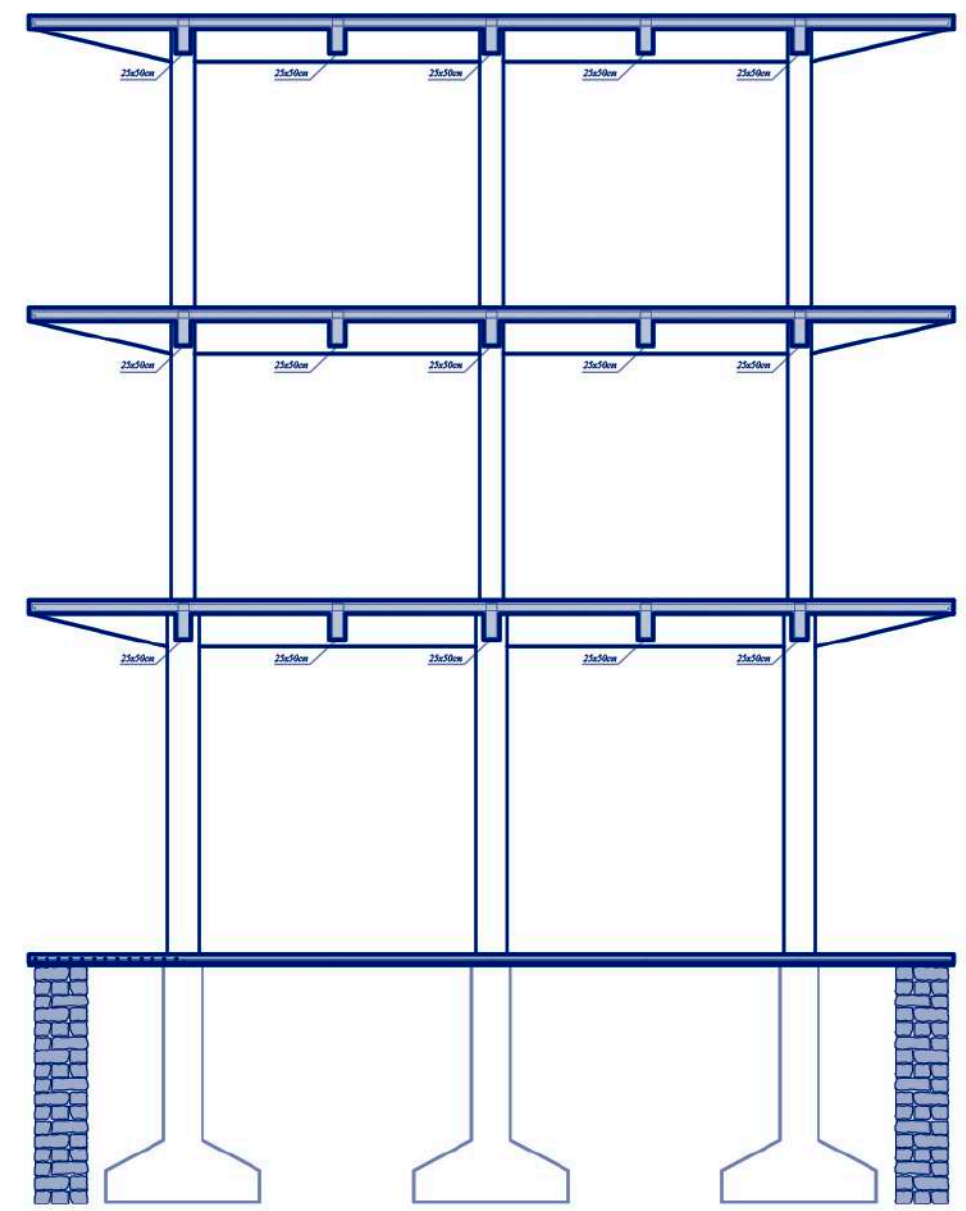
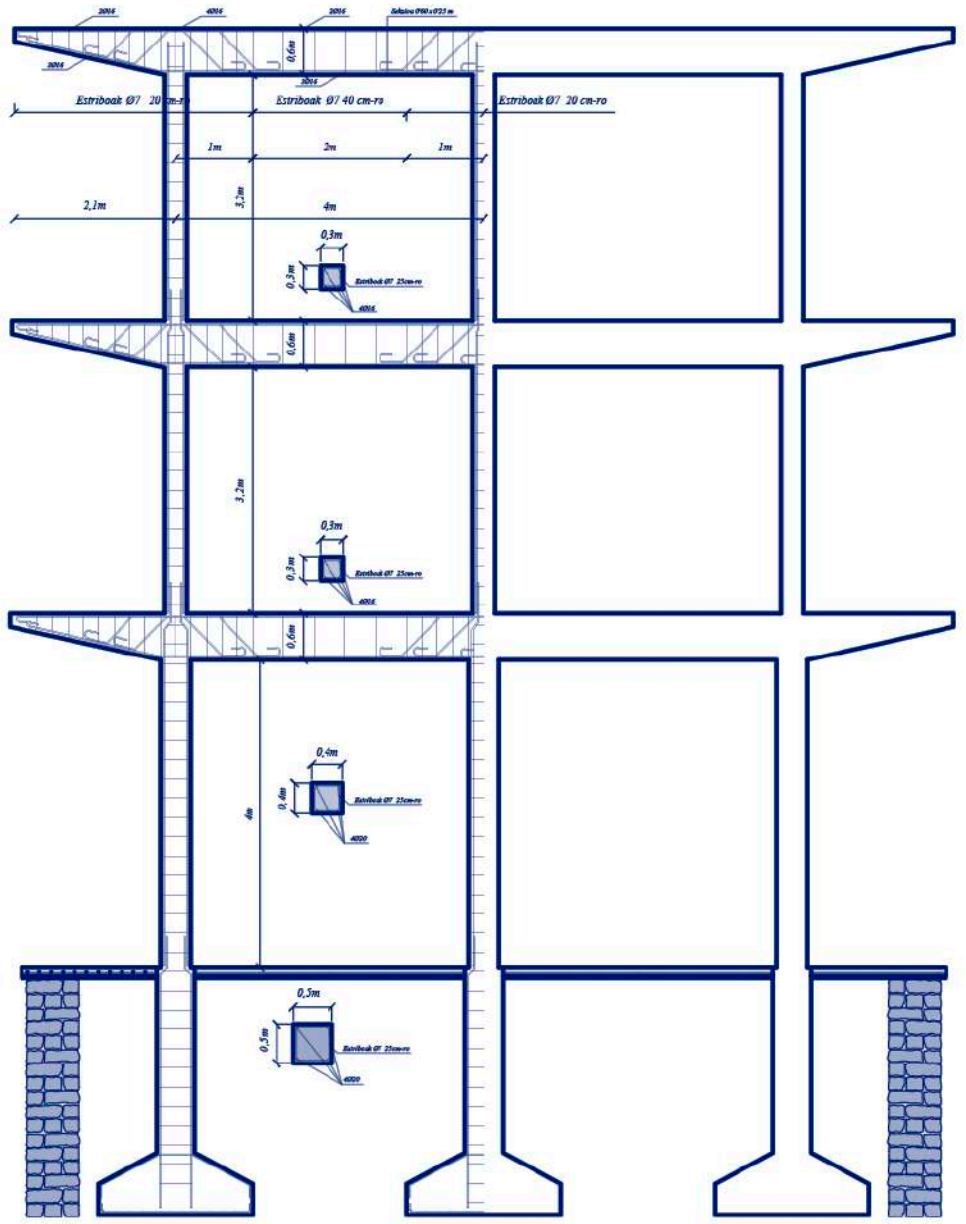
AKTUAZIO OBJETUA
Egungo egoera. Oin tipoa

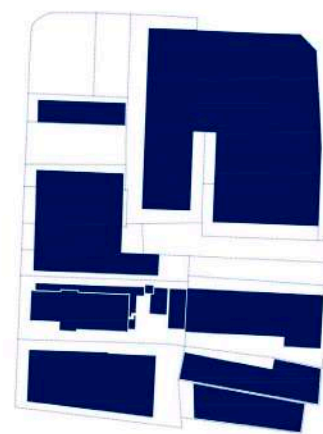


AKTUAZIO OBJETUA
A Portikoa

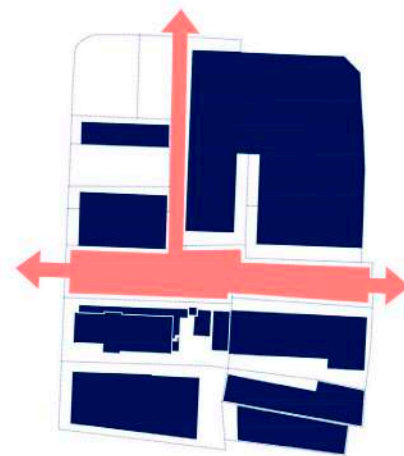


AKTUAZIO OBJETUA
B Portikoa

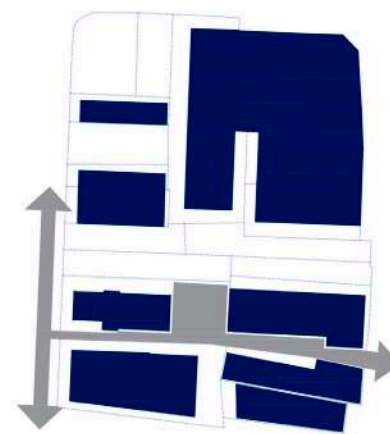




Egungo egoera partzelarioa



Espazio publikoa



Trafikoarentzako bidea

HAUSNARKETA

Erabileren bereizketa

Hasieran aipatutako egoerak eta honek ekarritako arazoak konponbide edo aldaketa bat eskatzen duela ondorioztatu da. Industria gehiena herrietatik kanporatu da, baina geratzen dena mantendu egin behar da. Berrito sartzea zaila izan daiteke kasu askotan, eta beraz, industria eremuak berritu eta dentsifikatzea bide ona izan daiteke, egungo industria horizontaletik bertikalago batera igarota; honela ere, jarduera ekonomikoetarako lurzorua aprobetxamendu handiagoa ateraz.

Beraz, proposatze dena, **industria herriguneetatik ez kanporatzea da**, bizitza hiritarraren eta industria erabilpenaren arteko bizikidetzat bat aurkitzea; industria eraikin hauek gure ondare historiko bezala ulertuz. Oinarria paisai industrialak paisai kulturala bezala ulertzea da, herriaren hazkunderako ezinbestekoa izan den paisaia hain zuzen. Eraikin industrialak berrerabili eta bertan bizitza urbanoarekin bateragarria den produkzioa txertatuz.

Gainera, **helburua ez da soilik industria herri sarearen barne geratzea, bizitza urbanoaren beste erabilpenekin bat egitea baizik**. Eraikin hauen eraikigarritasuna industria erabilpen gehiagorekin edo eta beste erabilpenekin bilatu ahal da, izan ere, oso ohikoa da industriaguneetan sagardotegiak edo eta gimnasioak ikustea. Beraz industria herriaren parte bezala ulertzea da, zonifikazioa baz-

tertuz, auzo/hiri nahastua/anitza proposatzen da, erabilerak hiritik sakabanatzen eta konzentratzen den eredu bilatzen delarik, hau da, **herria produkzio gune bilakatzea**.

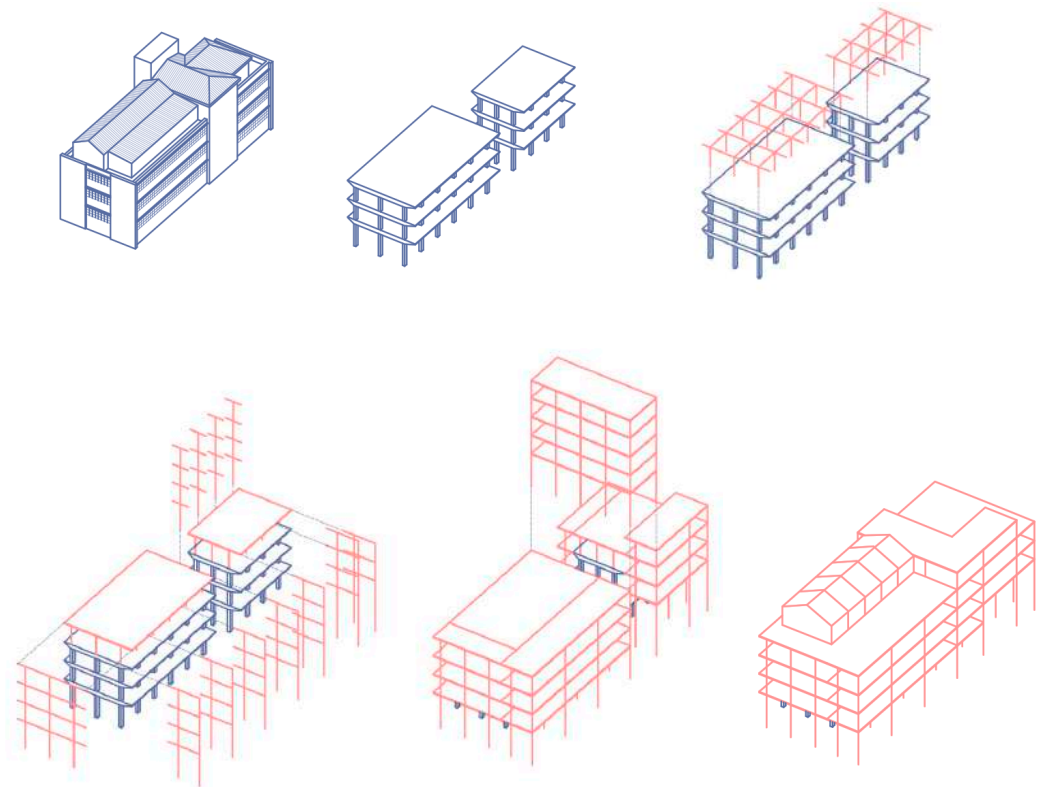
Baina, industria herrigunean mantentzean erabakiak baditu kontuan hartu beharreko zenbait atal, horien artean; zarata, hondakinen kudeaketa... Baina bi erabilera nagusi hauen arteko elkarbizitzak sortzen duen arazo nabarmenena industria erabilerak ekartzen duen trafikoa da.

Erabilera honek herriguneetan ohikoa ez den trafikoa erakarriko du, karga deskarga gune gehiago beharko dira, eta beraz, ezinbestekoa ikusten da ahalik eta banaketa handiena gauzatzea, ezbeharririk gertatu ez daitezen.

Beraz, proiektuan ikusi daitezkeen bezala, trafikoa espazio publikotik ahalik eta gehien urruntzen saiatu da. Arruti eraikinaren atzekaldeko eraikinaren partzela zatia hartu eta ireki da, Arruti eraikineko industriak behar duen trafikoa bertatik igaro dadin, eta aldi beran trafikoa espazio publikotik aldentuz. Bestalde, Arruti eraikinaren partzelazio mugei etekina ateraz, karga deskargarako gune bat proposatu da.

ONDORIOA

Programaren zergatia



Orain arteko hirigintzaren joera eremu hauetan “tabula-rasa” bat egitea izan da, herriaren hazkunderako ezinbestekoa izan den paisaia desagerraraziz eta hauen ordez berrantolaketa bat egin; bertan kokatzen diren eraikin guztiak eraitsiz.

Baina azken urteotan, inguruko herrialdeetan egin diren eraikin industrialen hauen berreskurapenean eman diren esperientzia arrakastatsuek, joera hau aldarazi dute. Jarrera berri honek, jasotako euskarri fisikoa amaitu gabea bezala ulertaraztera eraman digu, hots, erabilera berriak jasoko dituzten eta zaharkituko ez diren egiturak bezala ulertzea eraman digu.

Erabilera berriak ez dira egitura zaharrera zehazki egokituko, beraz bai egitura zaharra eta erabilera berria ere, “moldatu” egin beharko dira egoera berrira: egitura zaharra eraldatua izango da, eta erabilera berria, hondakinaren baldintzei eta proiektuaren baldintzetara egokituko da.

Hau honela izanik, helburua **Hegoalde industriagunea herrigunetik ez ateratzea** da, eta aldi berean honen berrindustrializazio bat bultzatu; bizitza eta industria/produktzio arteko bizirikidetzeta bat aurkituz.

Helburu honen jatorria Lurralde mailako plangintza dokumentuetatik dator, izan ere, **lurralde eskalako estrategiek bizitza, zuzkidurak eta aisialdia soilik sustatzen dute Zarauzko herrian,** hauek izanik herriaren ekonomiaren motorearen oinarria.

Beraz, Zarauzko herriak beste ekonomia motore batzuk edukitzeko, eta honela ekonomia erresistenteago bat lortu ahal izateko, eta alde berean herri erreisiente bat bilakatzeko, **proiektuan produktioa sustatuko da.**

Gainera, ez dugu ahaztu behar Hegoalde auzoa testuinguru urbano batean kokatuta dagoela, eta beraz, hiriaren eraldaketa morfologiko, sozial, ekonomiko eta kulturalen eraginpean dagoela. Hau da, Hegoaldeko eremua hiri espazioaren zati da, eta ondorioz, eremuak hirian eragin dezake, eta alderantziz, hiriko erlazio-sareek Hegoalde eremuan eragin dezakete. Eremu hau berreskuratzean (edo berrindustrializatzerakoan) zentralidade berri bat sortu ahalko da hiriespazioan, hiriaren konfigurazio espazialean eraginez.

Hala ere, gure gizartean nahiko errotuta dugun jarrera bat aldatzea ezinbestekoa da proiektu hau aurrera eraman ahal izateko.

Garai industrialak eraikin industrial hutsez betetako herriak utzi dizkigu; eta eraikin hauei faktore ezberdinen ondorioz ondare balioa eman diegu. Hau honela izanik eta gure gizartean ohikoa den bezala, ondare balioa duen oro museifikatzeko joera dugu, baita ere eraikin industrial hauek.

Lehen aipatu den bezala, ezinbestekoa da eraikin hauek kontenedore moldakor bezala ulertzea; hau da eraikin industrial gehienak produktio sistema berriak jaso ditzakeen makina aldagarri, moldakor eta hedakorrak

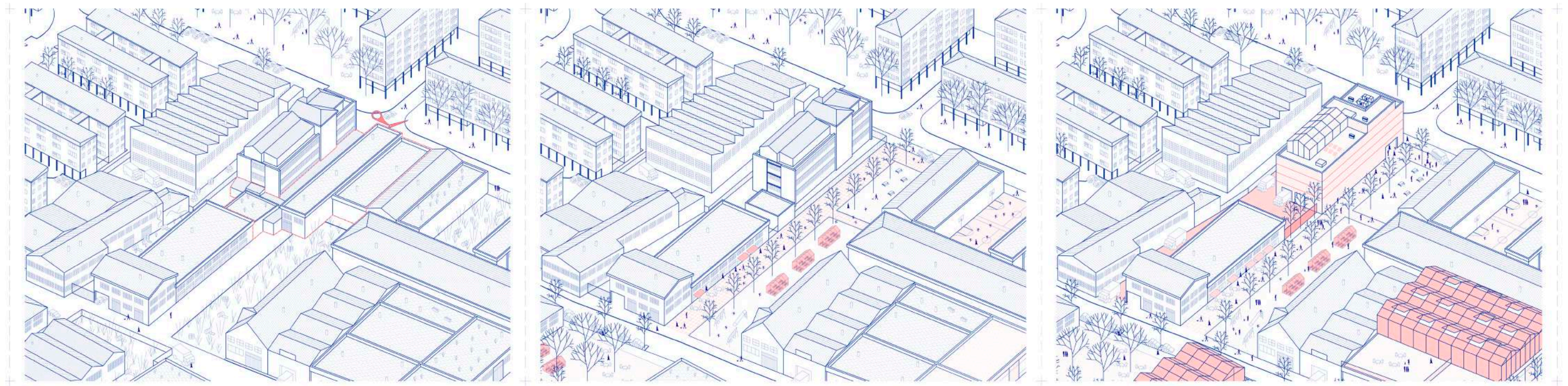
dira. Hau izanik eraikin hauen ondare-balio nagusia. Ondare babesak ez luke eraikinaren museifikazioa eragin beharko, honen moldagarritasuna aintzakotzat hartzea baizik. Gaur egun Arruti eraikinak inongo babesik ez eduki, azterketak egin dira honi ondare balorea emateko eta babes maila bat zehazteko.

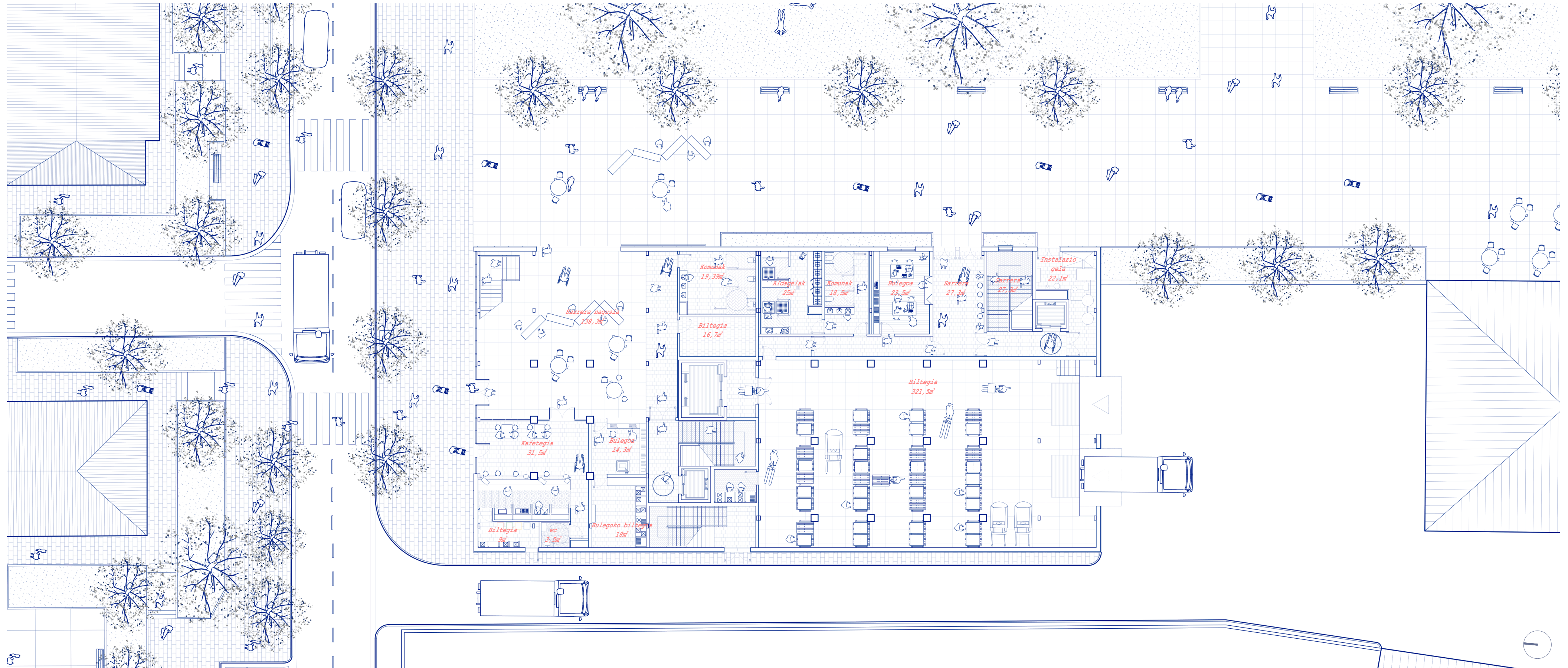
Bestalde, Arruti eraikinak aztertu diren beste hainbat faktore biltzen dituzenez, hau aukeratu da proiektua gauzatzeko; bertikalean garatzen den eraikin industria-la, oinezko eta autozko irisgarritasun egokia, espazio publikoak sortzeko aukera...

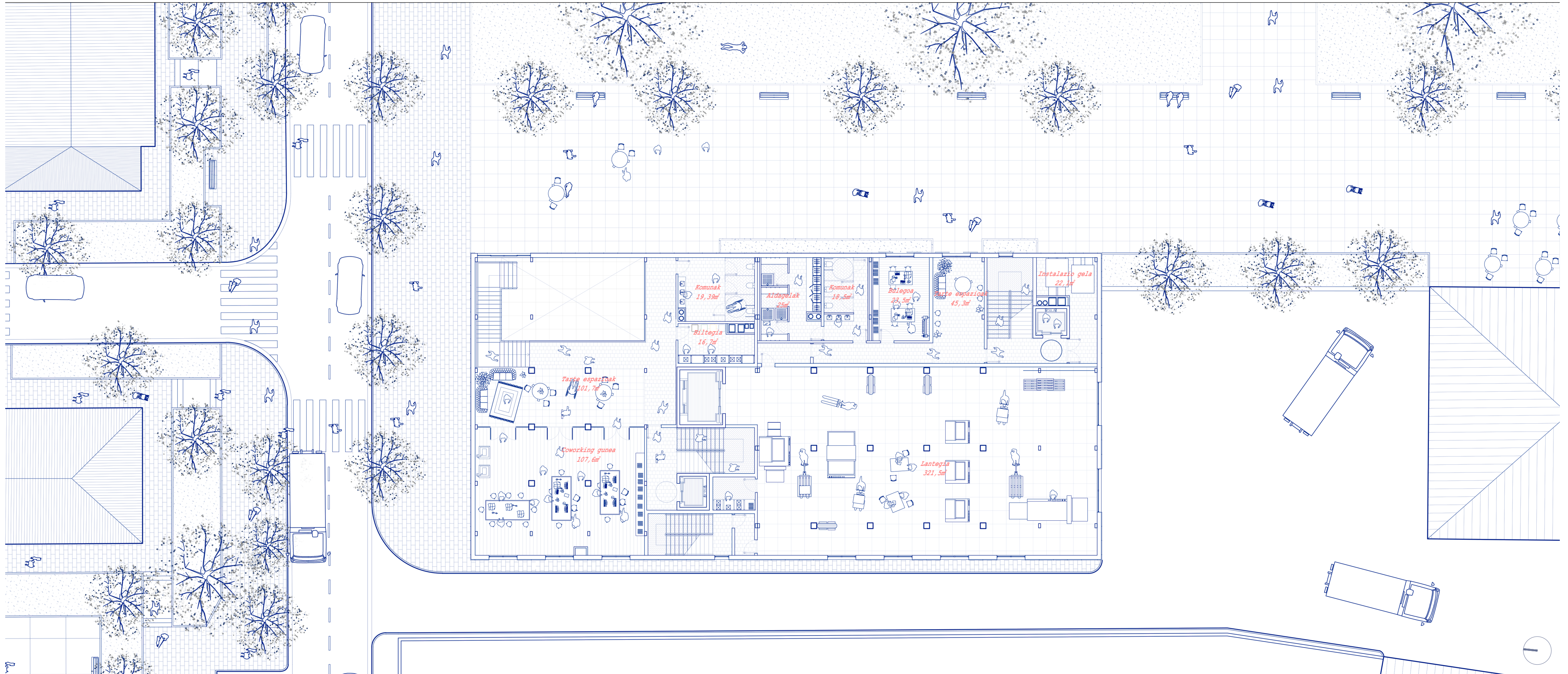
Beraz, guzti hau honela izanik, proiektua Arruti eraikin industrialaren birgaitzean eta handipenean oinarritzen da, bertan ekoizpen/produktzio sistema berriak txertatuz.

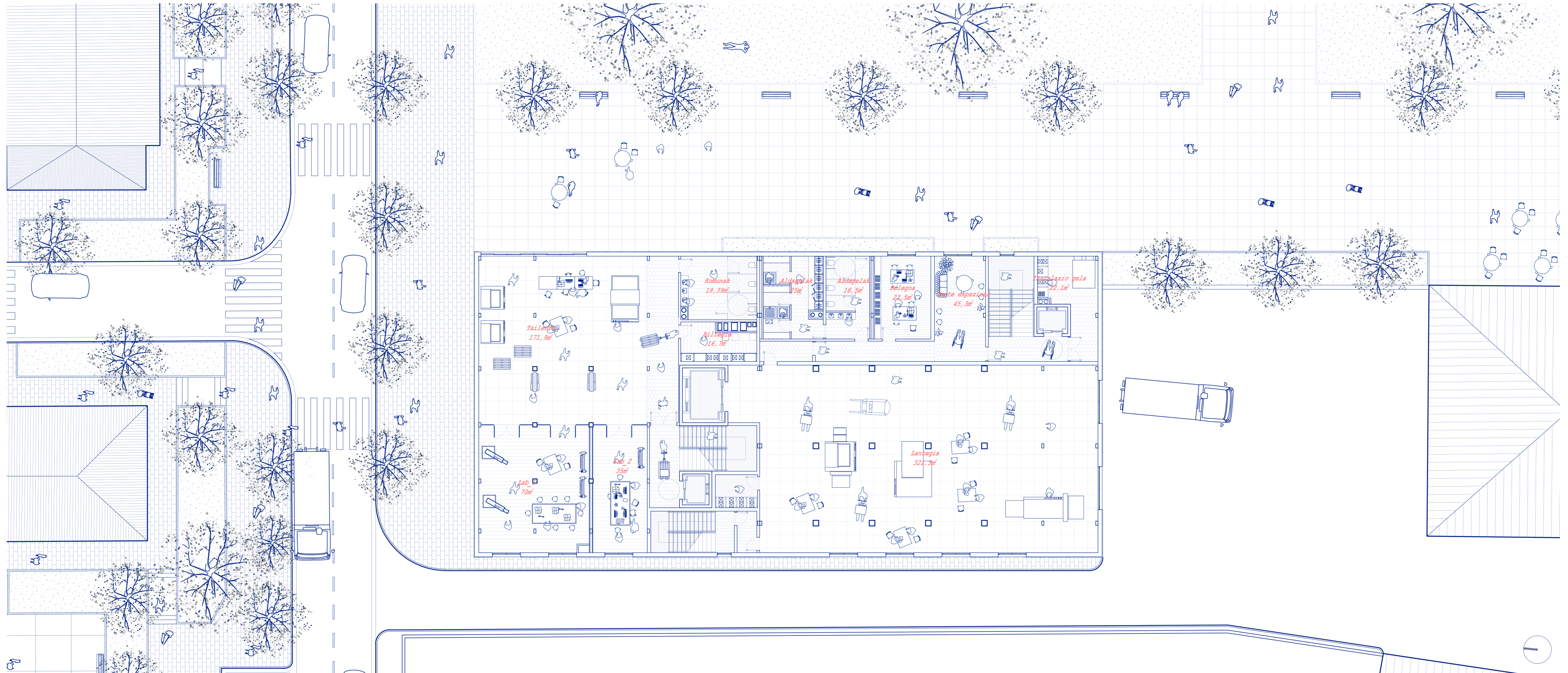
Proiektuko programaren helburua beraz eraikinean produktio ekoizpen berriak sartzeta da; baina, horrez gain, auzotarrek eta herritarrek erabiltzeko espazioak proposatuko dira. Beraz, programak bi ildo nagusi ditu; erabilera pribatuan, produktioa bideratutako espazioak egongo dira eta honi lotuta zati honen gune administratiboa. Aldiz, erabilera publikoan, herritarrek erabiltzeko produktio guneak proposatu dira, horien artean FabLab-a, Coworking gunea, enpresentzako haztegiak... Bi ildo hauen helburua, pixkanaka gizartean produktio jarrera errotzen hastea da, eta honela herritarren behar berriak asetzeko helburua du.

AKTUAZIO OBJETUA
Eszenario ezberdinak



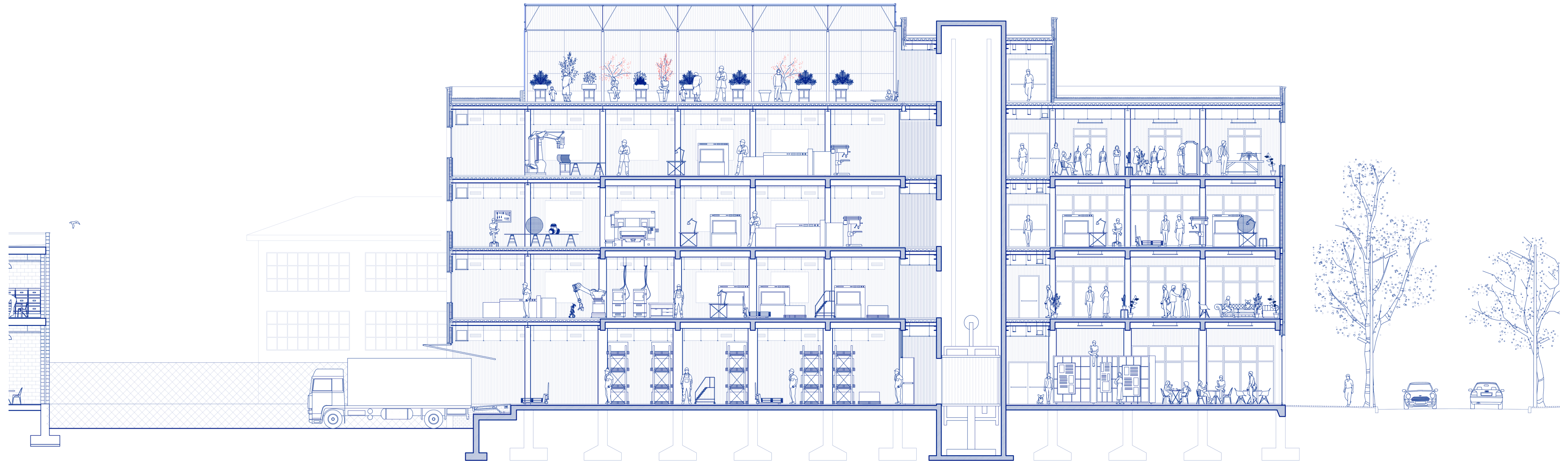


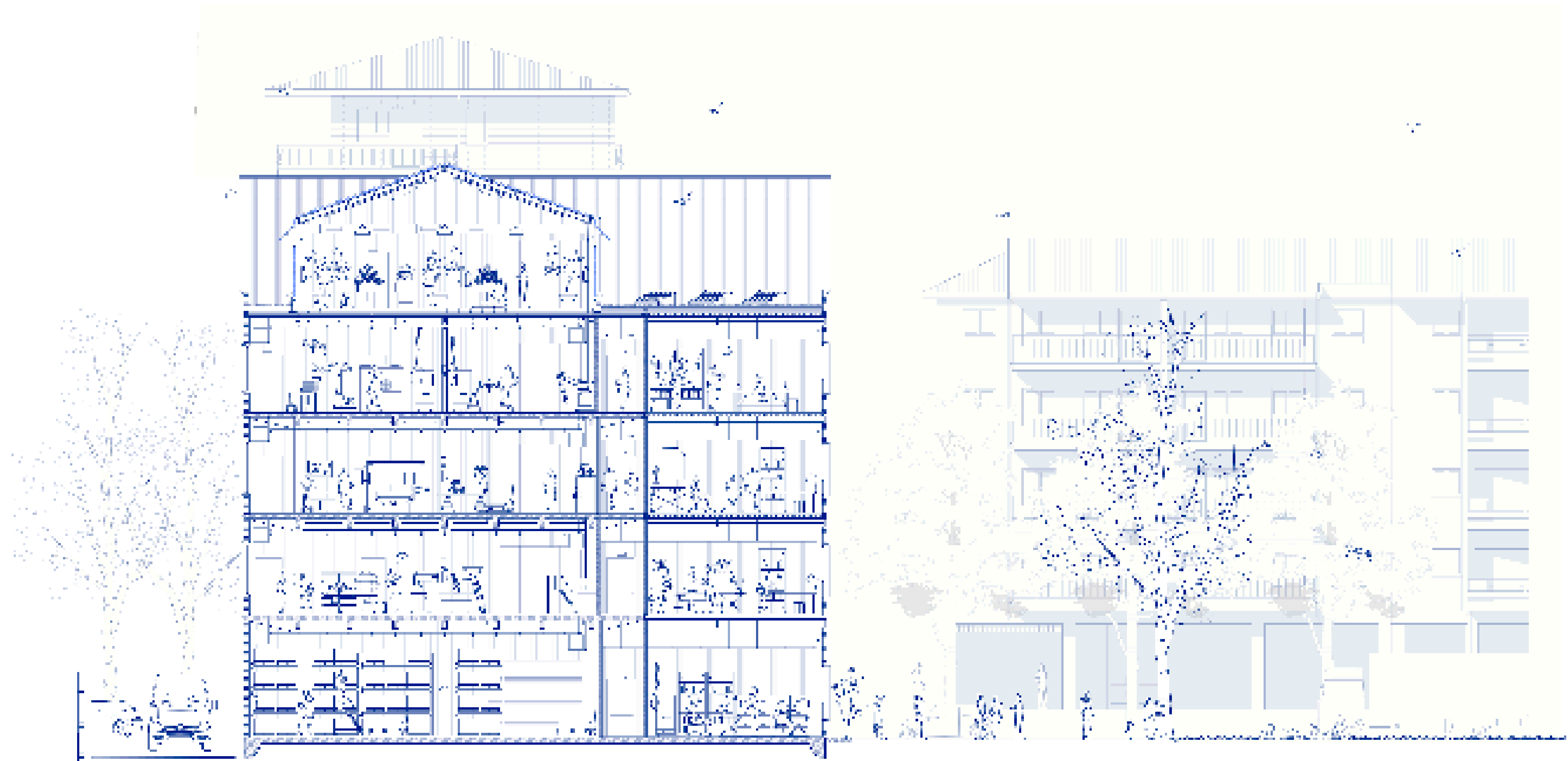
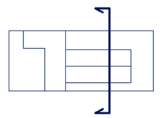


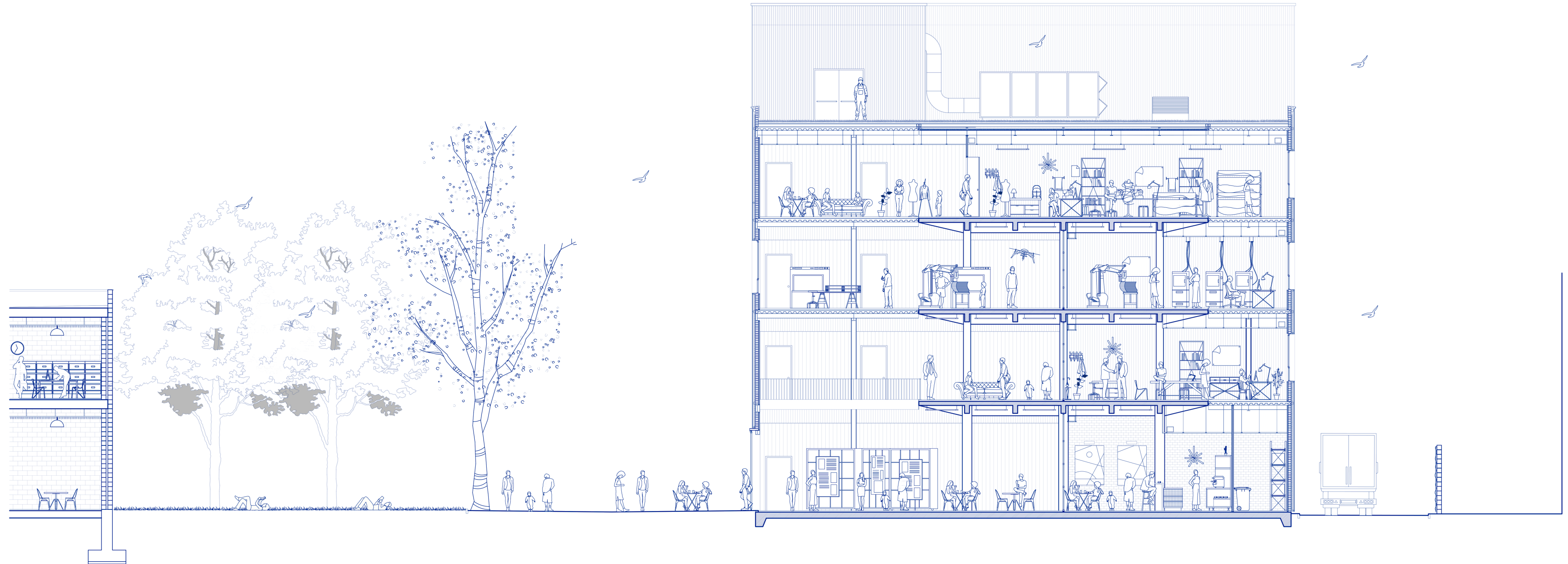
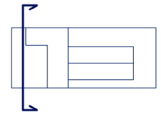




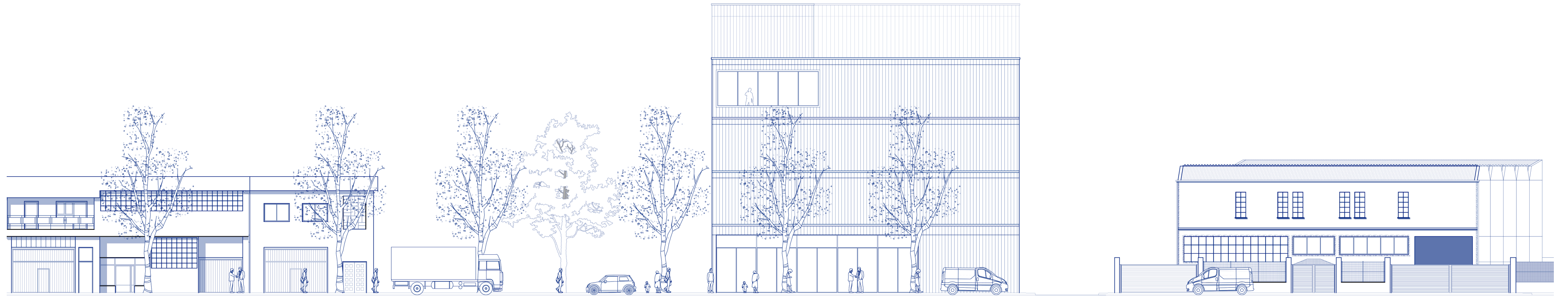


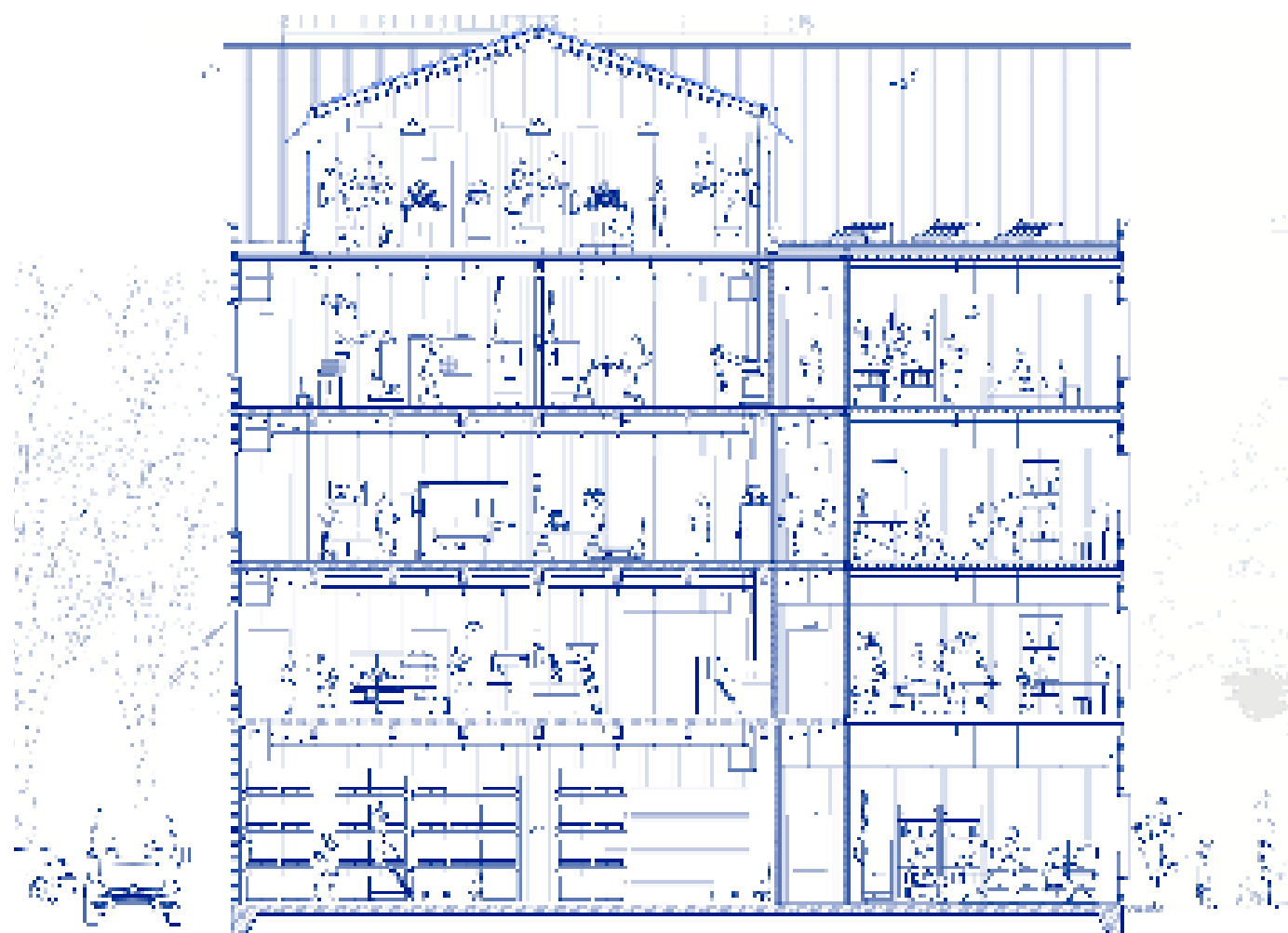












HAUSNARKETA

Garapenetik ondoriara

Hegoalde industriagunearen azterketa prozesua aldarra izan da proiektuaren garapen maila areagotzen joan ahala. Analisiaren hasiera puntuan industria-eredu bertikalaren proposamena hausnartu izan da, lurzoru eskasiari eta egungo testuinguru sozialari erantzuna emateko. Garapenean aurrera joan ahala, zenbait oztopo ageri izan dira eta gauzak horrela, proposamenaren euskarri diren argudioak mantendu dira, baina hau burutzeko egungo arautegiaren berrikuspena beharrezkoa izango litzateke.

Hasteko, hirigintza-maila ezberdinetan (bai udalerrri mailan, eta baita lurralde-eskalan ere) bigarren sektorearen eraldaketa edota interbentzioak oso mugatuak ageri dira. Honek, ez du arlo industrial arkitektonikoki lantzeko aukerarik ematen eta ondorioz, alderatutako eraikin ugari ageri dira. Hegoalde industriagunea antolamendu geroztatutako esparru bezala kalifikatuta ageri da auzo-mailan eta ondorioz, baimendutako interbentzioak oso mugatuak dira. Aurretiaz aipaturiko kalifikaziodun orubeetan, jabeagoak ezin izango du eraikinaren egungo balioaren %30a baino kostu altuagoko interbentziorik egin. Hau da, oso eraldaketa xumeak egin daitezke eta ez da inbertsio boteretsurik ahalbidetzen.

Garapen teknikoari jarraiki, hasierako erabilera anitzeko proposamen bertikala aurrez-aurre arautegi teknikoarekin aurkitzean, hainbat izan dira topaturiko zailtasunak. Lehenik eta behin, Eraikuntzarako Kode Teknikoa (EKT) betetzetik, industriaguneen suaren aurkako babeserako arautegia (RCSI) betetzera pasatu behar izan da aztergai dugun proiektuko eraikina. Esandako arautegiaren zurruntasunak hainbat konplexutasun aurkeztu dizkio eraikin industrial bertikalari, bertan aplikatu beharreko materialengatik. Araudia 2004koa izanik, eraikinaren

osotasunak izango duen su-karga kalkulatzeko materialen ezaugarriak ez dira egungo egoerak izan ditzakeenak eta eguneraketa baten behar larria ondorioztatu da. Hala ere, proposamenera moldatu da honek programatikoki eragin dituen aldaketak direla medio: erabilera anitzetarako espazioak izatetik, oso sektorizatutako guneak sortu behar izan dira eta suaren aurkako babeserako elementu guztien instalakuntza beharreko izan da. Guzti hau kontuan izanik ere, araudiaren konplimentazioa ez da tarte handiarekin egin.

Instalakuntzen atalak mugak areagotu baino ez ditu egin. Adibidez, aireztapen eskemen dimentsionaketak eraikin industrial bertikalaren osotasuna baldintzatu du. Aurreproiektuan gordetako azalera ez dira nahikoak izan nahiz eta eremu hedatu batetaz ari garen. Solairu anitzak izateak, aire-ponpa indartsuen beharra suposatu du eta ondorioz, solairu bakoitzean instalakuntzen kokapenera bideratutako azalera biderkatu egin da.

Egituraren gaia izan da proposamenaren garapenean lagungarria suposatu denetako bakarra. Izan ere, egungo egituraren izaera zurrunik eta egindako gaindimentsionaketak solairu gehigarri baten txertaketa baimendu du. Eredu-industrial bertikalaren diskurtsoa indartu eta egungo eraikin industrial hustuen balore arkitektonikoa goraiatzea lortu da.

Laburbilduz, argi geratu da egungo plangintza zein arautegiak zailtasunak baino ez dizkiola jartzen ezezagunak diren industria-ereduei. Honek, iraultza egitoral baten beharra argitaratzen du baina bien artean, proposatu berri den proiektuak tarte-neurriak ezarrita, testuinguru garaikidera moldatzen den eraikin bat deskribatzen du.