

**LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORREKO
HAE 36 GAINTXURIZKETA EREMUAREN
ZATIKAKO PLANA**



2015eko MARTXOA

SUSTATZAILEA: LEZOKO UDALA

TALDE IDAZLEA:

ASTAZALDI 
arkitekturaestudioa

**LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO GAINXURIZKETA 36 HIRIGINTZAKO
ANTOLAKETA EREMUAREN ZATIKAKO PLANA**

2015EKO MARTXOA

AURKIBIDE OROKORRA

1 DOKUMENTUA. MEMORIA

**2 DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETARAKO ARTEZPIDEEN
AZTERLANA**

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

4 DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA

5 DOKUMENTUA. PLANOAK:

I. INFORMAZIOA.

O. ANTOLAMENDUA.

1 DOKUMENTUA. MEMORIA

AURKIBIDEA

0. DATU OROKORRAK

1. INFORMAZIOA

1.1- Aurrekariak.

1.2- Zatikako Planaren izaera, xedea eta helburua.

1.3- Zatikako Plana egitearen ekimena.

1.4- Zatikako Planaren behar eta egokitasunaren justifikazioa, eta bere izapidetzea.

1.5- Zatikako Planaren prestaketa-testuinguru orokorra.

1.6- Zatikako Planaren eremua.

1.7- Zatikako Planaren eduki material eta formala.

2. INGURUAREN AZTERKETA

2.1- Eremuaren zedarritzapena.

2.2- Lurraldearen ezaugarri naturalak.

2.3- Lurraldearen ezaugarri sozioekonomikoak.

1 Eranskina: *EKOLUR. Ingurumen aholkularitzak* burututako inguru fisikoaren gaineko ingurumen azterlana.

3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

3.1- Zatikako Planaren irizpide eta helburu orokorrak.

3.2- Proposatutako antolamendua. Deskribapen eta justifikazioa.

3.3- Antolamendu xehatua.

2 Eranskina: Oztopo arkitektonikoak kentzeari buruzko araudia betetzea.

1 DOKUMENTUA. MEMORIA

0. DATU OROKORRAK

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko GAINTXURIZKETA 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren Zatikako Plana, IFZ: P2005700F, eta helbidea Gurutze Santuaren Plaza, 1 (20100) Lezo dituen Lezoko Udalak sustatua izan da.

Zatikako Plana ASTAZALDI ARK S.L.P.k idatzia izan da, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialeko Gipuzkoako Ordezkaritzan 950.543 zenbakiarekin inskribatua, IFZ: B75010280 eta helbidea: Astigarragako bidea 2, 5. ezkerre, 3B lokala (20180) Oiartzun.

Ondorengo hauek dira idazketaren ardura izan duten teknikariak:

Hektor Espin Larreta, E.H.A.E.O.ko Gipuzkoako Ordezkaritzan Arkitekto kolegiatu zk.421.960, eta NAN: 35772755G;

Eñaut Muñoa Artola, E.H.A.E.O.ko Gipuzkoako Ordezkaritzan Arkitekto kolegiatu zk. 420.727, eta NAN: 44144591R;

Eta hauek, idazketan elkarlanean aritu diren teknikariak:

Roman Egaña Salaberria, Aparailari eta Arkitekto Teknikoen Elkargo Ofizialeko Gipuzkoako Ordezkaritzan Arkitekto Tekniko kolegiatu zk. 01487, eta NAN: 34105642T

Xabier Macías Ganuza, Arkitektoa, NAN: 72513206W.

Dokumentu honen idazketan *EKOLUR. Ingurumen aholkularitzak* ere parte hartu du, proiektu honek hartzen duen eremuko inguru fisikoaren ingurumen azterlanaren ardura izan duelarik.

1. INFORMAZIOA

1.1- AURREKARIAK.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren (H.A.P.O.) testuategina, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2011ko azaroaren 18ko batzaraldian hartutako erabaki baten bitartez onartu zen, behin betiko. Erabaki hau, 2011ko abenduaren 23ko GAO on argitaratu zen (242 zk).

GAO on argitaratutako behin betiko onarpenerako testuak berak zera dio, hitzez hitz:

Lezoko Hiri Antolaketako Udal Plan Orokorra, Diputatuen Kontseiluaren 2010eko abenduaren 21eko Erabakiaz ebatzi zen (erabakia 2011ko urtarrilaren 7an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN).

Erabaki hartan, lehenik, plana behin betiko onartu zen baldintza batzuk jarrita; bigarrenik, ezetsi egin zen Gaintxurizketa 36. hirigintzako antolaketa-eremua behin betiko onartzea, eta hirugarrenik, Bariantea 22. hirigintzako antolaketa-eremuan modu orientagarrian proposatzen zen Jaizkibel hiribidearen ordezkotza bidearen trazatu berria Portuko Plan Berezian definitzearen baldintzapean geratzen da eta harekin lotzen da. Halaber, Marrukene 13., Algeposa I 14. eta Larrañaga 27. hirigintzako antolaketa-eremuetan kutsatu dezakeen jarduera bat dagoen leku batean etxegunea jartzeko egiten den kalifikazio aldaketa gauzatzeko, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 2005eko otsailaren 4ko 1/05 Legeak aurreikusitako lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpena eskuratu behar da. Azkenik, Udalari eskatu zitzaion Foru Aldundira bidal dezala dokumentu bateratu bat, erabakian bertan adierazitako baldintzak beteko zituen.

Aipatutakoa betez Testuategina prestatu da, Udal Batzarrek 2011ko apirilaren 6an onartutakoa. Espedientea 2011ko apirilaren 12an bidali zen Foru Aldundira.

Geroago, Lezoko Udalak onartutako dokumentazioan jasotako zenbait alderdi konpondu ditu 2011ko uztailaren 28ko eta irailaren 29ko udal batzarretan.

Edozein kasutan, aipatutako erabaki horrek ez zuen Zatikako Plan honen xede den Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren behin betiko onarpenaren galarazpena ebatzi, eta ez zen honi zegokion Hirigintza Araudirik argitaratu.

Hala ere, Lezoko Udalak, Lezoko Gaintxurizketa 36. hirigintzako antolaketa eremuari dagokionez Hiri Antolaketako Plan Orokorren behin betiko onarpena ezetsi zuen Diputatuen Kontseiluaren 2010eko abenduaren 22ko Erabakiaren bigarren atalaren kontra, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 2010eko irailaren 20ko txostenaren kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri zuen (600/2011 zk.), Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren aurrean.

EAEko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak 2012ko azaroaren 28an epaia eman zuen, Lezoko Udalak jarritako errekurtsoa baietsiz, Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuarekin lotutako Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorren behin betiko onarpena bidezkozat jotz. Epaitza Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2013ko urtarrilaren 30ean (20 zk.).

Honen ondorioz, epai-exekuzioan, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 2013ko martxoaren 26an Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren hirigintza antolaketaren behin betiko onarpena, eta aipatutako dokumenturen barnean dagoen eta eremuari dagokion Hirigintzako Araudia argitaratzea (GAO 2013/05/17, 93 zk.) erabaki zituen.

Honenbestez, bai Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, zeinaren izapidetze eta onarpena sobera azalduak azaltzen diren hemen, baita Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuari dagokion Hirigintzako Araudiak, Zatikako Plan honek bere eskumenen barruan garatuko duen erreferentziazko plangintza orokorra osatzen dute.

Testuinguru honetan, Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuak 139.104 m²tako azalera osoa dauka, eta Lezoko hirigunearen ekialdean kokatzen da, Jaizkibel mendiaren hego mazelan, ondorengoek eratzen duten "triangeluan": RENFE eta EUSKOTRENe trenbide ardatzek eta GI-636 errepideak hego-ekialdetik, eta GI-2638 errepideak iparraldetik. Eremua Iturrin industrialdearen aldamenean dago gainera (HAPOko Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremua).

Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremua LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATU bezala sailkatua dago bere osotasunean, eta kalifikazio orokorrak ondorengo jasotzen du:

- AE.1. Gunea. Jarduera ekonomikoak. Industria erabilera. Azalera = 134.152 m²
- SGEL.2. Gunea. Hiriko ibai ibilguak. Gutxi gorabeherako azalera = 2.500 m²
- SGCF.2. Gunea. Trenbide komunikazioen sistema orokorra. Azalera = 2.452 m²

Hirigintza Arau Partikularrak berak, eremu osoari dagokion Zatikako Plan bat prestatu eta izapidetzea aurreikusten du, eremuaren antolaketa xehatua zehazte aldera.

Ondorengo hauek dira H.A.P.O.ak Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremurako ezarritako helburu orokor eta oinarrizko ordenazio irizpideak:

Lezoko udalerrarentzat plan orokor honek proposatzen duen lurralde antolaketaren ereduaren helburu orokorra da, besteak beste, lehendik erabilitako lurzoruak lehengoratzea, jada garatuta dauden eremuak biziberritzeko jardueren bidez, desarrolista ez den hazkunde hipotesian egiaztagarriak diren beharrei eta eskaerei erantzunez, eta Zubitxo errekaaren arroan jardunez, poliki-poliki espazio bat bihur dadin, jasoko dituen, bakarrik, etxebizitza eta ekipamendu komunitarioko erabilerak eta horiekin bateragarriak diren industria erabilerak.

Bestalde, antolaketa ereduak aurreikusten du udalerriko industria jardueraren grabitate-zentroa lekuz aldatzea, ibilgailu zirkulazioa hirigunetik igarotzea saihesteko; horretarako, proposatzen da zeharkako bide ardatz bat egitea GI-2638 errepidea N-1errepidearekin (GI-636), eta A-8 autobidearekin lotzeko.

Hala, aurreikusi da Algeposa enpresaren jardueraren zati bat industria lurzoru berri batera aldatzea, haren lekuan etxebizitza garapen bat gauzatzeko, hirigunea mugatzen duten hegala hartzea saihestuta.

Halaber, badago egiaztatutako eta kuantifikatutako behar erreal bat, hau da, udalerriko enpresa batzuk beste industria lurzoru batzuk hartu beharra, Oarsoaldea Eskualdearen Garapen Agentziak idatzitako txostenaren arabera. Enpresa horien artean daude AMCOR eta Mariskone enpresak – 15.000 m²(t) eta 10.000 m²(t) behar dituzte, hurrenez hurren– eta baita ECHEMAR enpresa ere – 10.000 m²-ko zelaia gehi 2.000 m²(t) behar ditu–.

Hortaz, eta adierazitako eskaerei erantzuteko, 13,91 hektarea birkalifikatzea aurreikusten da, «Gaintxurizketako triangelua» izenekoaren hego-mendebaldean, Gipuzkoako Foru Aldundiaren lurretan.

Helburu nagusiak honela laburbiltzen dira:

—Lurzorua sortzea jarduera ekonomiko hauek ezartzeko:

* *Etxebizitza garapenak egin asmo diren udal eremuetan dauden enpresak lekuz aldatzea.*

* *Egun udalerrian dauden industria jarduerak handitzea edota lekuz aldatzea.*

—*Kalifikatutako lurzoruen sustapen eta kudeaketa publikoa.*

1.2- ZATIKAKO PLANAREN IZAERA, XEDEA ETA HELBURUA.

Egun indarrean dagoen hirigintza araudiak ezarritako irizpideen arabera (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67 artikulua), Zatikako Planen xedea, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze-planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.

Sektorearen azalera guztiak, oso-osorik, lurzoru urbanizagarri sektorekatu modura sailkaturik egon behar du, eta sailkapen horretan ezin du etenik eduki. Sektoreek, bestalde, egikaritze-unitate bat edo gehiago eduki dezakete. Unitate horiek plan partzalean edo urbanizatzeko jarduketa-programan egongo dira definiturik.

Testuinguru honetan idatzia izan den eta lege-agindua betetzen duen proiektu honen xedea Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren hirigintzako garapenerako oinarriak ezartzea da, aipatutako Zatikako Planari dagokion eragin eta/edo zehaztasun mailarekin.

1.3- ZATIKAKO PLANA EGITEAREN EKIMENA.

Zatikako Plan hau, LEZOKO UDALAREN ekimenez idatzia izan da, zeina tokiko izaeradun herri-administrazio bat den.

Ekimena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 95 artikuluan ezartzen diren irizpideetara moldatzen da, beste batzuen artean, aipatutako administrazioak, zatikako plana formulatzeko ezarritako baldintzak betetzen dituen neurrian.

1.4- ZATIKAKO PLANAREN BEHAR ETA EGOKITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA, ETA BERE IZAPIDETZEA.

Aurreko 1 eta 2 epigrafeetan azaldutakoaren arabera, Zatikako Plan honen idazketa beharrezkoa da bai egun indarrean dauden hirigintza-plangintza eta araudietan horren inguruan ezarritako aginduak betetzeko, baita bereak propio dituen hirigintza egikaritze irizpideak zehazteko ere.

Modu osagarrian, planaren idazketak, eraginpeko eremuaren hirigintzako garapen irizpideak betetzea du helburu momentu honetan. Irizpide hauek aipatutako plangintzan finkatu dira, era berean, Lezoko udalerrri eta honen inguruetan antzeman den jarduera ekonomikoentzako lurzoru beharrari erantzuteko asmoz.

Guzti honekin adostasunean, Lezoko Udalak Zatikako Plan honen idazketa sustatzen du, zeina Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak horren inguruan ezarritako zehaztapenen arabera izapidetu beharko den. Honela dio:

95. artikulua.– Plan partzialak izapidetzea.

1.– Plan partziala egitea udalei dagokie, berez, baina beste edozein pertsona fisiko edo juridikok ere egin dezake.

2.– Udalak hasierako onespena edo ezespen arrazoitua emango dio plan partzialari. Lehenengo kasuan, jendaurrean jarriko du, udalerriri dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta lurralde horretan tirada gehien duen egunkarian edo egunkarietan hasierako onespena emateko erabakia argitaratuz. Plana 20 egunez egongo da, gutxienez, jendaurrean, azken argitalpenaren egunetik aurrera.

3.– Jendaurrean egondako epean aurkeztutako alegazioak ikusita, udalak behin-behingo edo behin betiko onartuko du plana, bidezko diren aldaketak egin ondoren. Aldaketak funtsezkoak badira, plan partzialaren testu bategin berri bat egingo da. Testu horri hasierako onespena emango zaio eta berriz ere jendaurrean jarriko da.

4.– Udalak plana behin-behingo edo behin betiko –dagokionez– onartzeko, sei hilabete izango ditu gehienez ere, hasierako onspena eman zaionetik kontatuta. Epe hori ebazpenik jakinarazi gabe igarotakoan, plan partziala alderdietako batek eskatuta aurkeztu baldin bada, interesdunak ezetsia izan dela iritzi ahal izango dio.

5.– 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrien kasuan, behin-behineko onespena emateko erabakia hartu ondoren, 10 eguneko epea egongo da –erabakia hartu denetik– plana dagokion foru-aldundira bidaltzeko, behin betiko onar dezan.

6.– Artikulu honetako aurreko paragrafoetan esandakoa horrela izanik ere, foru-aldundiek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onesteko eskumena 3.000 biztanle edo gutxiago duten udalerrietako udalei edo udalaz gaineko erakunde publikoei, betiere horretarako nahikoa zerbitzu tekniko baldin badute eta eskuordetza onartzen badute. Halaber, 3.000 biztanletik gorako udalerrietako udalek eskuordetzan utz diezaiekete plan partzialak behin betiko onartzeko ahalmena estatutuen arabera horretarako eskumena duten udalaz gaineko erakunde publikoei edo foru-aldundiari, betiere horiek eskuordetza onartzen badute.

1.5- ZATIKAKO PLANAREN PRESTAKETA TESTUINGURU OROKORRA.

1.5.1- Erreferentziazko lege esparrua.

Zatikako Plan hau, funtsean eta besteen artean, ondorengoek lege xedapenek osatutako lege esparruan idazten da:

- Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden xedapenak:
 - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa.
 - 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.
 - Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen esku-hartzea aldatzen duen legea, 2008ko azaroaren 28koa.
 - 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza estandarrei buruzkoa.
- Estatuaren administrazioak onartutako xedapenak:
 - Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak onartua (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua).
 - 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen balioespenen Araudia onesten duena.

Era berean, hurrengo atalean aipatzen den indarreko hirigintza-araubidea ere kontuan hartu beharra dago, Zatikako Plan honen lege esparrua taxutu eta/edo baldintzatu dezakeen neurrian.

Lege esparru honetan idatzitako Zatikako Plan honen eduki eta proposamenak 2/2006 Legean ezarritako irizpideetara egokitzen dira, besteak beste.

1.5.2- Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuan indarrean dagoen hirigintza araubidea.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

1. 1. Kalifikazio globala.

Eremuaren zonakapen globala izaera arautzailearekin egokituko da II.1.2. planoan (Zonakapen Globala: Hiri eremua) ezarritakora.

1.1. AE.1 Gunea. Jarduera ekonomikoak. Industria erabilera. Azalera: 134.152 m².

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 0,40 m²(t)/m²(s).

Sestra azpian: Antolaketak eratutako lurzati berrietan, gehienez, sestra azpiko solairu bat izatetik eratorritako eraikigarritasuna, formulatuko den plan partzialak ezarritako baldintzetan.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS.

Sestra azpian: 1 SS.

B. Erabilera baldintzak:

Erabilera baldintza orokorrak izango dira AE.1 zona globalari dagozkion eta plan honen araubide orokorrean ezarritako haiek, eta partikularrentzat, berriz, garatu beharreko plan partzialak xedatutakoak.

1.2. SGEL.2. Gunea. Hiriko ibai ibilguak. Gutxi gorabeherako azalera: 2.500 m².

Eremu horretako eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintzako Araudi Orokorretan ezarritakoak izango dira.

1.3. SGCF.2. Gunea. Trenbide komunikazioko sistema orokorra. Azalera: 2.452 m².

2. 2. Hirigintza sailkapena.

Eremuko lur guztiak lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen dira.

3. 3. Antolaketa xehatua zehaztea.

Eremu osoari dagokion Plan Partziala prestatu eta izapidetuko da, eremuaren antolaketa xehatua zehazte aldera.

4. Gauzatze eta programazio araubide orokorra.

Mugatutako lurraldeak jardun eremu integratu independentea (7 J.E.I.) osatzen du, Plan Orokor honek mugatutakoa programatu eta gauzatu ahal izateko.

8 urteko epea ezartzen da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

5. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremuan egingo diren jarduerak eragina izango dutenez Apaizartza eta Batxillerborda erreketan, eta horien bazterretan dauden haltzaditan, garatuko den Plan Partzialak saihestu egingo du haietan urbanizazio jarduerarik egitea; horretarako, edozein eraikin moten eta erreken ibilguen ardatzen artean, gutxienez, 50 metroko tartea egongo da.

Eremuaren urbanizazioa eta sarbideak ahalik eta hoberen egokituko dira lurraren orografiari, ibarrak eta erreken ibilguak errespetatuz eta horietan betelana egitea saihestuz. Urbanizatutako arearen perimetroan landare-pantailak jarriko dira, epe ertainean eragina murrizteko, eta, horretarako, bertako zuhaitzak eta zuhaixkak landatuko dira.

Jarduerari dagozkion espazio libreen azalera erabiliko da egoera naturalean kontserbatzeko eremuko lehentasunezko interes komunitarioa duten habitatak eta Apaizartza erreka.

Plan partzialak jasoko ditu, baita ere, hirigintzako araudi orokorreko seigarren eta zazpigarren tituluetan adierazitako ingurumen izaerako irizpideak.

IV. HIRIGINTZAKO ANTOLAKETA XEHATUAREN ARAUBIDEA

1. Kalifikazio xehatua.

Eremuko kalifikazio xehatuaren baldintzak izango dira helburu horrekin xedatuko den plan partzialak ezartzen dituen haiek.

2. Gauzatze araubidea.

2.a. Gauzatze baldintzak. Gauzatze baldintzak izango dira helburu horrekin 7 J.E.I. jarduera eremu integratu independentearentzat egingo den urbanizazio programak xedatutako haiek.

2.b. Partzelazio baldintzak. Plangintza xehatuan xedatutakoari jarraituko zaio.

2.c. Urbanizazio baldintzak. Garatuko den urbanizazio proiektuak xedatutakoari jarraituko zaio. Era berean, hirigintzako arau orokorretako seigarren tituluan xedatutakoa beteko da.

1.6- ZATIKAKO PLANAREN EREMUA.

Zatikako Plan honek hartzen duen eremua, Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren osotasunak osatzen duena da.

139.104 m²tako azalera osoa du, eta bere zedarriztapena Zatikako Plan honetako 5. DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 1.02- *Topografikoa. Antolamenduko Eremuaren zedarriztapena* planoan adierazitakoa.

Ondorio horietarako, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritakoaren arabera, eta H.A.P.O.aren egiturazko antolaketaren zehaztapenak jarraituz, lurzoru multzo horrek Jarduketa-Eremu Integratu bakarra osatuko du, 7 J.E.I. deituko dena.

Modu osagarrian, azaldutako irizpideen arabera, jarduketa-eremu integratu honen konfigurazioa, egikaritzan unitatean edo unitateetan egin beharreko birpartzelazio proiektuari emandako lurren izaera konputagarri edo ez konputagarriekin lotutako zehaztasunen kalterik gabe kontsideratu beharko da, proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren banaketa zehazte aldera.

1.7- ZATIKAKO PLANAREN EDUKI MATERIAL ETA FORMALA.

Zatikako Plan honen edukia, gaiaren inguruan egun indarrean dagoen legediak ezarritakoarekin bat dator (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 68 artikulua), eta helburu zehatzak erdiesteko beharrezko aurreikuspenak jasotzen ditu.

Xede horrekin, Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuari dagokion hirigintza antolamendu xehatua definitzen duten zehaztapenak ezartzen ditu. Zehaztapenok, gutxienez, ondoko hauek dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56 artikulua araberak:

- a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.
- b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.
- c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.
- d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.
- e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.
- f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jartzea. Koefiziente horiek, ekitatezko banaketarako tresnen bidez eguneratu ahal izango dira, hala badagokio.
- g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk.
- h) Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.

i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.

j) Gerora xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugak.

k) Planaren antolamenduak dakarren partzela-banaketa, eta gerora ezer aldatu behar bada, aldaketa horretarako baldintzek eta mugek dakarten partzela-banaketa. Definituriko eremu bakoitzerako gutxienezko partzela ere zehaztu beharko da.

Zehaztapen hauek, ondorengo dokumentuetan jasotzen dira:

- 1 Dokumentua. Memoria.
- 2 Dokumentua. Antolaketa eta kudeaketa jarraibideen azterketa.
- 3 Dokumentua. Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza arauak.
- 4 Dokumentua. Azterketa ekonomikoa.
- 5 Dokumentua. Planoak.

1 Dokumentua. Memoriak (esku artean dugunarekin bat datorrenak), plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jasoko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrek ezarritako egiturazko eta zuzentarauzko antolamenduari egokitzea.

2 Dokumentua. Antolaketa eta kudeaketa jarraibideen azterketan, Zatikako Plan honetan aurreikusten diren egiturazko antolaketa eta antolaketa xehatuaren zehaztapenen garapen eta egikaritzearen kudeaketa eta egikaritze baldintzak ezartzen dira, honen inguruan dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarritako zehaztapenen kalterik gabe.

3 Dokumentua. Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza arauak. Antolaketa planoekin batera, Zatikako Planak hartzen duen eremuaren barruan, hirigintza izaeradun jarduketa guzti-guztiek jarraitu beharreko baldintzak araudizko oinarriarekin finkatzen dituen dokumentua da, aprobetxamendu, kudeaketa, egikaritze, jarduera edo erabileren

eraikuntza edo ezarpenak bezalako esparruetan, honenbestez, jabetza-eskubideak hirigintzaren aldetik duen edukia mugatuz.

4 Dokumentua. Azterketa ekonomikoa. Aurreikusitako garapenaren eta bere egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoaren azterketa jasotzen du, ondoriozko urbanizatze-kargen zenbatespen ekonomikoa barne.

Eta azkenik, *5 Dokumentua. Planoak* agirian, honelako proiektu batek berezko dituen aurreikuspen grafikoak adierazten dira, bai informaziozkoak, baita proposamenezkoak ere, aurreko dokumentuetan jasotakoen osagarri.

2. INGURUAREN AZTERKETA

2.1- EREMUAREN ZEDARRIZTAPENA.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorrak (H.A.P.O.) Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremua zedarriztatzen du. Hirigintzako araudiak berak honela deskribatzen du:

"Udalerrriaren alde ekialdekoenean dagoen eremuak muga hauek ditu: Hegoaldean, trenbidea eta Itsua Bekoa eta Goikoa baserrietako lurrak; iparraldean, GI-2638 errepidetik 200 metrora dagoen lerro paraleloa; mendebaldean, bertako haltzadia babesteko eremua eta, ekialdean, Abendaño eta Iturrin industriaguneak."

Eremuak 139,104 m² tako azalera dauka guztira, eta guztiz hautsia eta irregularra den ingerada. IE-HM orientazio-ardatz nabarmena du, zeinaren luzeran primeran zedarritutako hiru gune bereiz ditzakegun:

- a) Iturrin industriagunearen aldamenean dagoen gunea, eremuaren hego-mendebaldean, bertarako sarbide den bideak zeharkatua, eta triangelu-forma nabariarekin;
- b) eremuaren ipar-ekialdeko muturrean dagoen gunea, trenbidearen eta *Errekalde bailara* auzoaren ondoan, pentagono-forma nabariarekin, eta eremuaren azalera erdia baino gehiago jasotzen duena;
- c) *Apaizartza* errekarri, eta honen ertzetako haltzadiari paralelo doakion estugune zentral bat, aurrez aipatutako gune biak lotzen dituena.

Gunearen zedarriztapena ondoko plano honetan adierazten da: *1.02- Topografikoa. Antolamenduko Eremuaren zedarriztapena*, 5. DOKUMENTUA. PLANOAK atalekoa.

Konplexutasun handiko eremua da hortaz, Jaizkibel mendiaren hego mazelan eta oraindik ongi kontserbatuta dagoen ingurune natural naro eta askotarikoan, zeinak nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera tradizionalak jasotzen dituen, baita hauei lotutako eraikinak ere, gaitasun handiko errepide eta trenbideek, eta zaharkituta eta narriatuta dauden erabilera industrialek mugatuta egon arren. Gaintxurizketako "triangelu" ezaguna osatzen dute hauek.

Zatikako Plan honek aurre egin beharreko erronka hirukoitza aipatutako konplexutasun honetatik eratorriko da: Plan Orokorrean proposatutako jarduera ekonomikoen programaren beharrak asetzea, eremuaren ondoan dauden industria erabilera zaharkitu eta narriatuen hirigintza eta ingurune hobekuntzan ekarpena egitea, eta inguruaren ingurumen-balioekin errespetuzkoa den eta hauetara moldatzen den hirigintza-garapena proposatzea.

2.2- LURRALDEAREN EZAUGARRI NATURALAK.

Kapitulu honi eranstean zaion *1 Eranskina: eremuko inguru fisikoaren ingurumen azterlanak*, eremuaren ezaugarri naturalen deskribapen xehatua jasotzen du, orografia, geologia, hidrologia, edafologia, landaredia, fauna eta paisaia bezalako alderdietatik hasi eta ingurumen-arriskuetaaraino, besteak beste.

Aipatutako azterketa honen ondorio nabarmenenak laburbiltzen dira ondoren, gaiaren inguruko ezagutza sakonagoa nahi izatekotan, azterketa dokumentura bertara igorritz.

2.2.1- Orografia.

Orokorrean, gunek orografia malkartsu edo oso malkartsua dauka, nahi eta ekialdeko muturrean, trenbidetik gertuen dagoen gunean, nolabaiteko lautasuna lortzen duen. Gunearen gehieneko altuera tartea 45 metrotakoa da, guneko ipar-ekialdean dagoen mendixkako 80 kotatik, Itturin industriagunearen sARBIDEKO 35 kotararte.

a) gunean % 20 eta %50 arteko maldak nagusitzen dira, Itturin industriaguneko sARBIDEAREN alde bietara.

b) gunearen zatirik handienak %10 eta %20 arteko malda dauka, nahiz eta %10a gaintitzen ez duten gune batzuk, edota %30eko balioa gaintitzen duten beste gune batzuk ere dituen.

c) gunea da malkartsuena, orokorrean, %30 eta %50 bitarteko maldak dituelarik, unean unean gaintitzen diren arren.

2.2.2- Geologia.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Saileko datu-base geografikoaren arabera, "interes geologikoko eremua" da (egun, babesik gabeko figura).

Bere konposizio geologikoan oinarrituz, gunea iragazkortasun handikoa da zatirik handiengan (eta iragazkortasun ertainekoa hego-mendebaldeko zati txiki batean). Honek, akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasun handia dakar berekin.

2.2.3- Hidrologia.

Guneko sare hidrologikoa, funtsean, *Apaizartza* erreka (*Arriandi*) eta *Batxilerborda* erreka osatzen dute, azken honek urtaroko izaera duelarik. Biek, gunearen hegoaldean kokatutako *Arkotzerreka* ibaira isurtzen dituzte urak.

2.2.4- Edafologia.

Konposizioaren arabera, eremuko lurzoruak nekazaritza eta abeltzaintzarako egokitasun ertainetik hasi eta egokitasun oso alturako tartean kokatzen dira, beraz, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak "balio estrategiko altuko" bezala kalifikatu ditu.

2.2.5- Landaredia.

92/43/CEE zuzentarauaren arabera, Europar Batasunaren intereseko hiru habitat daude gunean:

-91E0* *Alnus glutinosa* (haltzak) eta *Fraxinus excelsior*-eko (lizarrak) ibarbasoa, Europar Batasunaren intereseko lehentasunezko habitat kontsideratua, *Apaizartza* (*Arriandi*) ibaiaren ertzean, Iturrin industriagunean lurperatu baino lehen.

- 6210 *zelai lehor erdi-naturalak eta sastraken fazieak, karezko sustratuen gainekoak* (*Festuco-Brometalia*), funtsean, gunearen mendebaldean dagoen eta aurretiaz deskribatu den a) gunean, Iturrin industriagunearen sarbidearen alde bietara.

- 6510 *Altitude baxuetako sega-belardi txiroak* (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*). Aurrez deskribatutako b) gunearen azaleraren zatirik handiena betetzen du, gunearen ekialdean.

Hala ere, urriaren 10eko 2/2013 Legearen arabera, Euskal Herriko Natura Babesteko ekainaren 30eko 16/1994 Legea aldatzeari buruzkoa, badaude kontserbatu eta/edo leheneratu beharreko beste habitat batzuk, beraien egungo kontserbazio egoeraren arabera. Hauen artean nabarmentzekoak dira:

- Hostozabalen baso mistoak, *Itsua-erdikoa* eta *Itsua-behekoa* baserrien ondoan.
- Hostozabalen baso *gaztea*, Iturrin industriagunearen eta *Itsua-behekoa* baserriaren artean, eta *Itsua-erdikoa* eta *Itsua-behekoa* baserrien ipar-mendebaldeko mazelan dagoena, ia-ia aurrez deskribatutako c) gunearen osotasuna jasotzen duena.

Bestalde, Plan Orokorrak, ibaiertzeko landaredia babesteko *Apaizartza (Arriandi)* errekaen eta *Batxilerborda* errekaen alde banatan 50 metrotako babes-guneak ezartzen dituela gogoraraztea komeni da.

2.2.6- Fauna.

Aurrez deskribatutako habitat ezberdinei loturik, eremuan askotariko ornogabe, arrain, anfibio, narrasti, hegazti eta ugaztun espezieak bizi dira elkarrekin, arrisku egoera larrian dauden Eskulapioren sugea (*Elaphe longissima*), miru gorria (*Milvus milvus*) edo ferra-saguzarra (*Rhinolophus seuryale*) kasu.

Edozein kasutan, azterketak, faunaren babesaren ikuspegitik habitat batzuek duten potentziala azpimarratzen du:

- *Apaizartza (Arriandi)* ibaiaren ertzean, haltzen eta lizarren basoa. Potentzial oso altua.
- Hostozabalen baso mistoak, *Itsua-erdikoa* eta *Itsua-behekoa* baserrien ondoan. Potentzial oso altua.
- Hostozabalen baso *gaztea*, Iturrin industriagunearen eta *Itsua-behekoa* baserriaren artean, eta *Itsua-erdikoa* eta *Itsua-behekoa* baserrien ipar-mendebaldeko mazelan dagoena. Potentzial altua.
- *Batxilerborda* erreka, potentzial altukoa.
- *Zelai lehor erdi-naturalak eta sastraken fazieak, karezko sustratuen gainekoak*, aurretiaz deskribatu den a) gunearen zati bat okupatzen dutena. Potentzial altua.

2.2.7- Paisaia.

Eremua, bere paisaia-balioa eta euskal landa-paisaiaren identitatea mantendu dituen toki gutxienetako bat da, balio urriko eta paisaia baldintza narriatuak dituen ikus-eremu baten barruan.

2.2.8- Ingurumen arriskuak.

Ondorengo hauek dira eremuaren garapenean aurre egin beharreko ingurumen arrisku nagusiak:

- Higadura arriskua: arrisku potentziala, eremuko guneez ezberdinetan, baxutik hasi eta alturaino doa.

- Akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasuna: bere konposizio geologikoa kontuan hartuz gero iragazkortasun handiko lurzorua izan arren, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailaren datuen arabera, eremuaren zatirik handienak oso urrakortasun baxua ageri du akuiferoen kutsadurari dagokionez.

- Uholde-arriskua: Uraren Euskal Agentziaren arabera, eremuan ez dago uholde-arriskurik.

- Lurzoru kutsatuak: IHOBeko inbentarioaren arabera, eremuan ez dago balizko lurzoru kutsaturik.

- Hots-kutsadura: *urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoak*, 31. artikuluan hiritartutako eremuetarako nahiz etorkizuneko garapenetarako kalitateko helburu-balioak ezartzen ditu. Gure kasuan ondorengo hauek dira:

Hots-eremu mota	L _d	L _e	L _n
b) Industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	70 dB	70 dB	60 dB

- Airearen kalitatea: eremuaren gaineko informazio zehatzik izan ez arren, inguruko datuetatik, airearen kalitatea ona edo onargarria deneko egunen urteko proportzioa %95tik %100ra bitartekoa dela ondorioztatu daiteke.

2.3- LURRALDEAREN EZAUGARRI SOZIOEKONOMIKOAK.

Ondoren, eremuan eragina duten, eta giza aktibitateak eratorriak diren elementu nagusiak aztertu eta azalduko dira.

2.3.1- Ehun sozioekonomikoaren azterketa.

Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, eremuko Hirigintza Araudi partikularraren bitartez, honen antolaketaren oinarritzko irizpide eta helburu orokorrak ezartzen ditu:

“(...) antolaketa ereduak aurreikusten du udalerriko industria jardueraren grabitate-zentroa lekuz aldatzea, ibilgailu zirkulazioa hirigunetik igarotzea saihesteko; horretarako, proposatzen da zeharkako bide ardatz bat egitea GI-2638 errepidea N-1 errepidearekin eta A-8 autobidearekin lotzeko.

Hala, aurreikusi da Algeposa enpresaren jardueraren zati bat industria lurzoru berri batera aldatzea, haren lekuan etxebizitza garapen bat gauzatzeko, hirigunea mugatzen duten hegialak hartzea saihestuta.

Halaber, badago egiaztatutako eta kuantifikatutako behar erreal bat, hau da, udalerriko enpresa batzuk beste industria lurzoru batzuk hartu beharra, Oarsoaldea Eskualdearen Garapen Agentziak idatzitako txostenaren arabera. Enpresa horien artean daude AMCOR eta Mariskone enpresak $-15.000\text{ m}^2(t)$ eta $10.000\text{ m}^2(t)$ behar dituzte, hurrenez hurren- eta baita ECHEMAR enpresa ere -10.000 m^2 -ko zelaia gehi $2.000\text{ m}^2(t)$ behar ditu-.

Aurrez aipatutakotik, era logiko batean, Zatikako Plan honen xede den Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren, eta bertan aurreikusitako aprobetxamenduen zedarriztapena ondorioztatzen da.

Hala ere, Oarsoaldea Eskualdearen Garapen Agentziak idatzitako txostena burutu zenetik igarotako bost urteetan, eta Plan Orokorren behin betiko onarpenetik igarotako hiru urte pasa hauetan zehar, eremuko Hirigintzako Araudiaren aurreikuspen batzuk eraldatu edo desagertu ahal izan dira, eta bertan aurreikusi ez ziren beharizan berriak sortu; are gehiago, denbora tarte horretan jasandako krisi ekonomiko sakona dela eta.

Horrenbestez, beharrezkotzat jotzen dugu udalerriko eta honen eskualdeko ehun sozioekonomikoa, eta honen garapenaren alde Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuak jokatu beharreko papera berriz aztertzea, azaletik bada ere. Honek ez du plangintza orokorra edo honen egiturazko zehaztapenak kolokan jartzerik esan nahi, eremuari esleitutako beharrezkoen programa xehatzea baizik, aipatutako Plan Orokorrak ezarritako testuinguruan, eta plangintza xehatuaren dagozkion eskumenekin.

Honela, talde idazleak udalerriko eta eskualdeko eragile sozioekonomiko ezberdinekin burututako kontsulta desberdinetatik, zeintzuen artean Oarsoaldea Eskualdearen Garapen Agentzia aurkitzen den, eskualdeko ehun sozioekonomikoaren egungo egoerak ondorengo ezaugarriak aurkezten dituela ondorioztatu genezake:

- "trakzio-funtzio" bat bete dezaketen enpresa eta jardueren gabezia; industria-enpresa gehienak tamaina ertain edo txikikoak dira, eta beraien ekoizpen-prozesuak zaharkituak gelditu dira;
- Pasaiaiko Portuak zenbait salgaiantzeko penintsulako sarrera eta irteera "ate" bezala jarduten du, eta inguruko ehun sozioekonomikoarekin duen harremana erresiduala da;
- Oarsoaldea "aukera gunea" izan da historikoki, eta atzerriko inbertsioak erakarri ditu. Hori dela eta, enpresa garrantzitsuenen erabaki-guneak eskualdetik kanpo daude, asko atzerrian; horrek udaleko eta eskualdeko gizartearen izaera ekintzailea uzkurdu eta ahuldu ditu;
- hala ere, gizarte osoaren prestakuntza eta trebakuntza teknologiko eta profesionala historiako garatuena da;
- Donostia gertu izateak erakarpen handia sortzen du zerbitzuen sektorerako batez ere, baina baita komertziorako, industriarako zerbitzu tekniko lagungarrientzako, balio erantsi altuko jardueretarako, irakaskuntza- eta osasun-azpiegiturentzako, industria "zurirako", I+D+i jarduerentzako, herri-administrazioen administrazio zerbitzuetarako...;
- Bidasoaldea eskualdearen gertutasunak sektore turistikoarentzako lehia handia suposatzen du;

- lurralde plangintzak, eskualdea, aurrez aipatutako Donostialdea eta Bidasoaldea bezalako garapen handiagoko guneen "periferia" funtziora kondentzen du, beste behin.

Guzti honen ondorio bezala, gomendagarria izango litzateke herri-administrazioek goi-mailako prestakuntzadun pertsonen zuzendutako ekintzailtzaren sustapenaren aldeko apustu sendoa burutzea. Pertsona hauek, egun, industria sektorean ematen dituzte zerbitzuak, beraien gaitasun teknikoen azpitik, normalean. Horregatik, eskualdeko garapen sozioekonomikoan pertsona horien ekarpenak sustatuko dituen bultzada bat behar dute.

Biztanle gune eta jarduera ekonomikoekiko duen gertutasunagatik, bertan bat egiten duten ingurumen- eta paisaia-balioengatik, eta ondoren aztertuko dugun lurzuaren jabetzaren egituragatik, Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremua aukerako lekua dela dirudi aipatutako beharrianak erantzuteko.

Guzti hau dela eta, Zatikako Plan honen helburua, plangintza orokorrak onartzen dituen eta honek aurreikusitako erabileren osagarriak izango diren beste erabilera batzuk sartzea izango da, jasangarritasun eta berrikuntza irizpideetatik abiatuz, aurrez aipatutako beharriari erantzun eta udalerriko eta eskualdeko garapen sozioekonomikoa sustatzeko.

2.3.2- Egun eremuan dauden erabilera, eraikuntza eta azpiegiturak.

Antolaketa eremuan, edo honen ondoan, ezaugarri oso ezberdinak dituzten hainbat eraikin existitzen dira. Plan Orokorrek ez du inongo zehaztapenik ezartzen eraikinen inguruan.

Alde batetik, *Itsua-Bekoa* eta *Itsua-Goikoa* baserriak nabarmentzen dira. Hauen eraikin nagusiak eremutik kanpo kokatzen dira, honen ondoan, baina beraiei dagozkien aberlur erabilerakoak eta/edo bizitegi erabileraren osagarriak diren bigarren mailako eraikin batzuk eremuaren barruan kokatzen dira. Hezkuntza, Hizkuntza Politika eta Kultura Sailaren menpekoa den Euskal Kultura-Ondarearen Zentruaren arabera, baserri biak kultura-ondarearen intereseko elementuak dira, "balizko arkeologia gune" bezala identifikatuak. Honenbestez, guneok eraginpean daude, eta eremuaren hirigintza garapenak erasanak suertatu daitezke.

Gainera, eremuan bi "bunker" direla ematen duten elementuak daude. Inongo katalogazio eta/edo babesik izan ez arren, elementu hauek hirigintza garapena burutu aurretik aztertzea mereziko lukeen interes historiko bat izan dezakete.

Bestalde, eremuan abelur erabilerak existitzen dira. Hauen artean ondorengoak nabarmendu ditzakegu:

- eremuaren mendebaldeko muturrean, Iturrin industriagunerako sarbidearen ertzean, garatzen diren erabilera ez profesionalizatuak (baratzeak) eta hauei lotutako eraikuntza prekariorak (txabolak).
- eremuaren ekialdean kokatutako belar zelaiak, inguruko baserrietan garatutako abeltzaintza estentsiborako, inguruko baserriek erabiltzen dituztenak.

Azkenik, egun existitzen diren hiri azpiegitura sareei dagokienez, eremuak berehalako edo hurbileko sarbidea dauka errepide eta baita trenbide sare nagusietara, hala nola hornidura eta saneamendukoetara. Zehazki:

a) Errepide, trenbide, oinezko eta bizikletentzako sareetara: aurrez aipatu den bezala, "triangelu" batean kokatzen da eremua. Ondorengoek eratzen dute triangelu hori: RENFE eta EUSKOTRENen trenbide ardatzek eta GI-636 errepideak hego-ekialdetik, GI-2638 errepide-ardatzak iparraldetik, eta Iturrin industriaguneak eta honi sarbide ematen dion errepideak mendebaldetik.

Plan Orokorrak, azken bide hau Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremurako hirigintza garapeneko sarbide, eta honen barneko bideen abiapuntu izan dadila aurreikusten du, aipatutako GI-2638 errepide-ardatzetik hasita, eremuaren beraren ondoan eraikitzeke dagoen biribilgune baten bitartez. Agerikoa da proposatutako konponbideak eremuko mendebaldeko muturrean kokatutako (a) gune bezala izendatu dugun gunearen beharrianak era egokian erantzun ditzakeela. Hala ere, ekialdean kokatuta eta (b) gune bezala izendatuta dagoen guneari sarbidea emateko, sektorearen barneko bideek tarteko (c) gunea zeharkatu beharko lukete. Gune honek, era xehean aztertu beharko diren ezaugarri orografikoak aurkezten ditu.

Gainera, *Itsua-Bekoa*, *Itsua-Erdikoa* eta *Itsua-Goikoa* baserriarako sarbideak, sektorearen hego-mendebaldeko muturreko muga markatzen du. Aipatutako bide honek, ipar-ekialde norabidean eremua zeharkatzen duen asfaltatu gabeko pista batetik jarraitzen du, Lurzoru Urbanizaezina zeharkatu ondoren, GI-2638 errepide-ardatzera irteten dena.

Bestalde, agerikoa da RENFE eta EUSKOTRENEren trenbide ardatzek oztopo gaindiezin bat osatzen dutela sektoreko barneko bideak GI-636 (garai bateko N-1) bide-ardatzarekin lotzerako orduan, antolamenduko eremutik bertatik, bederen. Aitzitik, trenbidearen eta Gaintxurizketako geralekuaren presentziak oso kontuan izan beharreko aktibo bat osatzen dute, eremuaren hirigintza garapenera begira.

Hortaz, sektorearen mendebaldean kokatutako (b) guneari sarbidea emateko, lotura berri bat burutzeko aukera aztertu beharko da iparraldean, eremuaren barneko bide eta GI-2638 errepide-ardatzen artean, aurrez aipatutako pistaren trazadura jarraituz eta Lurzoru Urbanizaezin bezala sailkatutako lurretan zehar.

Azkenik, Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planak, *I-1 Donostia-Irun* zatiaren trazadura GI-636 (garai bateko N-1) errepidearekiko paralelo iragatea aurreikusten du, eremuaren hegoaldean. Guzti honi eremuaren ondoan kokatuta dagoen *Errekalde bailara* auzotik *Jaizkibel* mendira igotzen diren oinezkoentzako hainbat bide abiatzen direla gehitzen badiogu, egokia dirudi eremuan zehar azpiegitura biak oinezkoentzako eta bizikletentzako bide batekin lotzeko aukera aztertzea.

b) Ur hornidura sarea: Lezoko udalerrria urez hornitzen duen *Aguas del Añarbeko* adar nagusia (Ø150 FD) Iturrin industriagunean zehar iragaten da, honen sarbidearekiko paralelo. Hortaz, (a) gune bezala izendatu dugun gunea zeharkatzen du. Zalantzarik gabe, sare honek aipatutako (a) gunean aurreikusitako aprobetxamendu berrien hornidura bermatu ahalko du.

Eremuaren iparraldean, aipatutako adar nagusitik, GI-2638 errepidearekiko paralelo doan beste bat abiatzen da, beste bizitegi eta abelur erabileraren batzuk hornitzeaz gain, *Itsua-Bekoa*, *Itsua-Erdikoa* eta *Itsua-Goikoa* baserriak hornitzen dituena, lehen deskribatutako asfaltatu gabeko pistan barna. Suposatzekoa da, adar honek ez duela (b) gune bezala izendatu dugun gunean aurreikusitako industria-aprobetxamendu berriak hornitzeko ahalmenik.

c) Saneamendu sarea: Iturrin industriaguneak saneamendu sare korapilatsua dauka, zati bat bereizia eta bestea bateratua. Bere urak zuzenean *Arkotzerreka* ibaira isurtzen ditu, industriagunean bertan kokatutako hainbat hobi septikotan tratatuak izan ondoren. Ez dago beste saneamendu azpiegiturarik, ez eremuan ezta eremutik gertu ere.

d) Energia elektrikoaren hornidura: transformazio zentro (CT) bana daude *Abendaño eta Sagoetxea* baserrietan. Hauek, eremutik gertu dauden bizitegi eta abelur erabilerak tentsio baxuko energia elektriko hornitzen dituzte, sarean den aireko sare baten bidez.

Hala ere, ez daukagu Iturrin industriagunearen hornidurari buruzko nahikoa informazio, ez baita oso litekeena aipatu berri dugun sare horrek industria erabilerak hornitzea.

Edonola ere, ezinbestekotzat aurreikusten da transformazio zentro baten egikaritzea, eremuan bertan, honen urbanizazioaren kontura. *Iberdrola* konpainiaren jabetzako tentsio-ertaineko sare orokorrak hartune bat izango du, bertatik, bai aurreikusitako industria erabilera berriak, baita egun Iturrin industriagunean existitzen direnak hornitu ahalko liratekeelarik.

e) Gasaren hornidura sarea: eremuak ez dauka gas hornidura sarerik bere inguruan gaur egun, Plan Orokorrak, *Abendaño* baserrian barrena, Iturrin industriaguneraino hedatzea proposatzen duen arren. Edozein kasutan, eta aurrez aipatu dugun bezala, aurreikuspen horiek ez dira gauzatu, eta epe motzean, ez dute gauzatzeko itxurarik ere.

f) Telekomunikazio sarea: Iturrin industriagunean *Telefónica* konpainiaren aireko telefonia sarea dago. Hala ere, *Euskaltel* konpainiaren zuntz optikoa GI-2638 errepidearekiko paraleloan iragaten da, eta Sagasti industriaguneraino iristen da soilik, eremutik 900 bat metrotara.

Proiektatutako aprobetxamendu berrien beharrianak aintzat hartuz, eremuari telekomunikazio sarerako konexio egoki bat eskaintzeko aukera ezberdinak modu xehean aztertu beharko dira, urbanizazioaren kontura izango litzatekeen zuntz optikoaren hedatzea ez baita oso litekeena.

g) Argiteria publikoaren sarea: Iturrin industriaguneak argiteria publikoaren aireko sarea du, bertatik antolamenduko eremuaren beharrianak hornitu ahal direla sumatzen dugularik. Edonola ere, *Errekalde bailara* auzoak deskribatu dugun sarearen ezaugarri antzekoak dituen sare bat dauka.

Egun dauden azpiegitura sareak Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK agiriko *1.05- Lehendik dauden hiri azpiegiturak* planoan adierazten dira.

Hiri azpiegituren egungo egoeraren gaineko oinarritzko informazioa udal zerbitzu teknikoek emana izan da. Zehatzago aztertu beharreko kontua izango da bai dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programan (U.J.P.), baita dagokion edo dagozkion Urbanizazio Proiektuetan ere.

2.3.3- Lurzoruaren jabetzaren egituraren azterketa.

Ondoren azaltzen diren datu guztiak, bai eragindako lursail-zerrendaren ingurukoak, baita beraien jabeenak ere, Lezoko Udalak emanak izan dira.

Zerrenda hori eragindako alderdi ezberdinekiko hurbilketa bat baino ez da, eta dagozkien garapen eta zehaztapenak burutu beharko dira eremuan sustatu beharreko Birpartzelazio Proiektuan.

Puntu honi dagokionez, Lezoko Udalaren jabetzako lursailak alde batetik ondarezkoen artean (253000W), eta bestetik jabari eta erabilera publikoaren artean, Iturrin industriaguneko sarbideari dagokiona, ezberdindu direla adierazi behar da.

Gai honen inguruan, Birpartzelazio Proiektutik eta eratorri zitezkeen birdoitzeetatik atera daitezkeen behin betiko aurreikuspenen kalterik gabe, duela gutxiko neurketen arabera, zerrenda hori bai Zatikako Plan honetako 5 DOKUMENTUA. PLANOAK agiriko *1.03- Egungo lursail-planoa* planoan, baita ondorengo taulan adierazitakoa da:

ERAGINDAKO LURSAILEN, HAUEN JABEEN ETA AZALEREN ZERRENDA (katastroaren arabera)				
LURSAILA	KATASTRO ERREF.	FINKA	JABEA	AZAL. -m²(l)-
1	02-110	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	14.198
2	02-112	324334N	ADIF	2.789
3	02-113	334163A	Hnos. Eceizalburguren *	5.157
4	02-114	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.305
5	02-115	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	6.660
6	02-116	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	19.436
7	02-123	323925V	Juan Jose Muñoz Mendizabal	1.118
8	02-253	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	5.733
9	02-262	325057Q	M ^a Aranzazu Salaberria Lizarazu	172
10	02-269	326927R	Catalina Esnaola Aristimuño	6.466
11	02-276	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	7.403
12	02-277	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	17.734
13	02-278	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.898
14	02-296	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	9.219
15	02-300	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	4.616
16	02-301	344331F	Juan Bengoechea Tolosa	11.246
17	02-302	340105X	Gipuzkoako Foru Aldundia	8.920
18	02-309	410806J	Talika, S.L.	5.954
19	02-315	253000W	Lezoko Udala	1.444
20	Iturringo errepidea	-	Lezoko Udala	1.388
GUZTIRA				139.104

* Luis M^a, M^a Angeles, Jose eta Agustina Eceizalburguren, Maria Iburguren Recarte eta Quintin Eceiza Otegui (azken biak gozamenean)

1 ERANSKINA: INGURU FISIKOAREN GAINEKO INGURUMEN AZTERLANA

LEZOKO “HEI 36 GAINTXURIZKETA” ESPARRUKO INGURUNE FISIKOAREN INGURUMEN DIAGNOSTIKOA

2015ko martxo



LEZOKO “HEI 36 GAINXURIZKETA” ESPARRUKO INGURUNE FISIKOAREN INGURUMEN DIAGNOSTIKOA

Lan hau EKOLUR Ingurumen Aholkularitzak egin du ASTAZALDI Arkitektura Estudioak eskatuta.

AURKIBIDEA

I. LEZOKO “HEI 36 GAINXURIZKETA” ESPARRUKO INGURUNE FISIKOAREN INGURUMEN DIAGNOSTIKOA	1
I.1. JARDUN ESPARRUA.....	1
I.2. OROGRAFIA.....	1
I.3. GEOLOGIA.....	2
I.4. HIDROLOGIA.....	3
I.5. LURZORUAK	4
I.6. LANDARETZA.....	5
I.7. FAUNA.....	10
I.8. PAISAIA.....	15
I.9. KULTUR ONDAREA	17
I.10. INGURUMEN ARRISKUAK.....	17
I.11. LURRALDE PLANGINTZA.....	19
II. ASTAZALDI ARKITEKTURA ESTUDIOAREN PROIEKTUAREN INGURUMEN BALORAZIOA	21
II.1. AURREIKUSITAKO ERAGINAK.....	22
II.2. NEURRI BASBESLE, ZUZENTZAILE ETA OREKATZAILEEN PROPOSAMENA	23

Erantsitako CDan txosten honetan sartutako irudiak egiteko erabilitako kartografia artxiboak datoz, GIS eta CAD formatoetan.

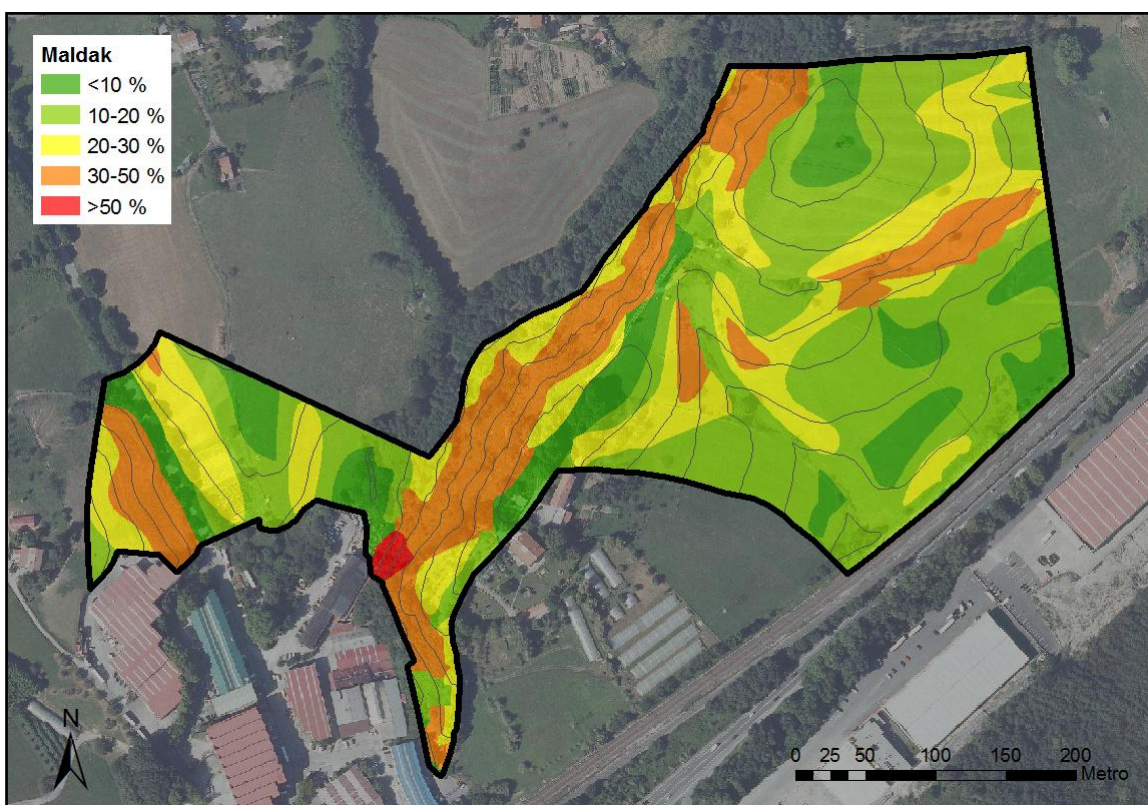
I. LEZOKO “HEI 36 GAINTXURIZKETA” ESPARRUKO INGURUNE FISIKOAREN INGURUMEN DIAGNOSTIKOA

I.1. JARDUN ESPARRUA

13,98 ha inguruko azalera duen esparrua, Lezoko Unibertsitatea udalerrriaren hego-ekialdean kokatua, 30TWN99 UTM laukiaren barnean. Indarrean dagoen Hiri-Antolamendurako Plan Orokorrak bokazio industrialeko lurzoru hiritargarritzat hartzen du.

I.2. OROGRAFIA

Esparruak azalera txikia izanik 33-78 mko altitude tartea dauka eta lur lauak eta aldapatsuak tartekatzen dituen orografia malkartsua.



1. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko malda-tarteen banaketa.

Higadura arriskua, eta honekin batera lurzoruaren galera arriskua, malda handiei lotuta dago, %30tik gorakoetan alegia. HEI 36 esparruan eremu hauek 2,92 ha hartzen dituzte, hau da, azalera osoaren %20 gutxi gora-behera.

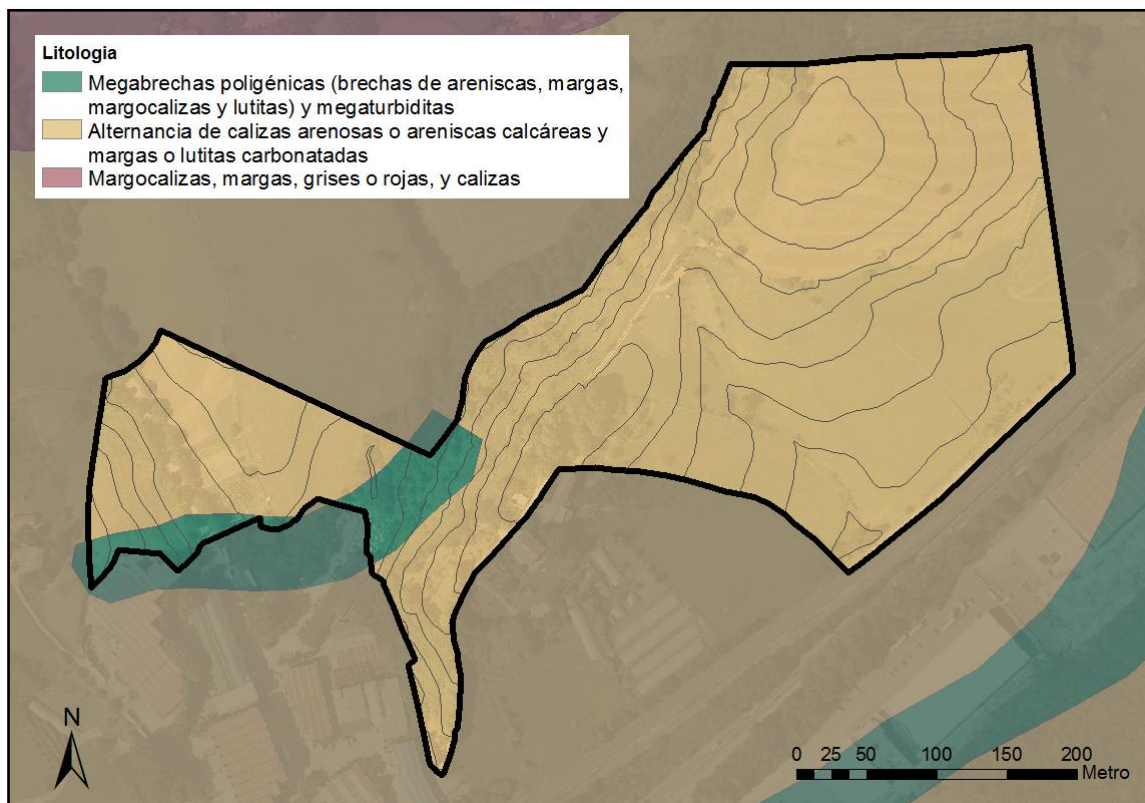
I.3. GEOLOGIA

HEI 36 esparrua “Donostia-Iruneko sakonunea” izeneko unitate geomorfologikoaren barne dago. Unitate hau, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Saileko datu-base geografikoaren arabera, “interes geologikoko eremua” da (egun babesik gabeko irudia):

Donostia-Iruneko sakonunea					
Kodea	Interes maila	Ezaugarria	Irisgarritasuna	Hauskortasuna	Balorazioa
0214	Eskualdekoa	Zientifiko-didaktikoa	Ona	Urria	Urria

Dagokigun esparrua osatzen duten gai-litologikoak Goi-Kretazeokoak dira, Azkeneko Santoniarra - Beheko Maastrichtiarra estaikoak. Azalera gehiena marga eta kararri hareatsuen txandaketak hartzen du eta mendebaldeko zati txiki batean megaturbidita ere azaltzen da.

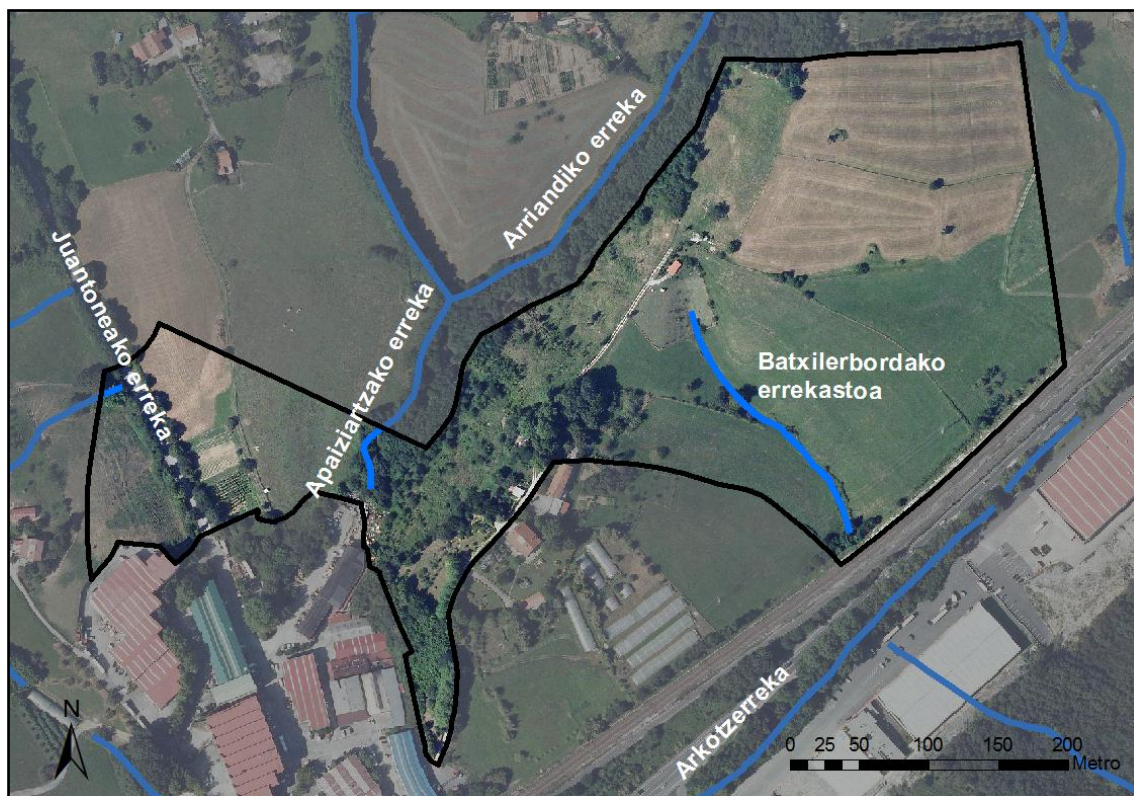
Gai mota bakoitzak ezaugarri ezberdinak ditu iragazkortasunaren aldetik, hau akuiferoaren kutsadurarekiko urrakortasunean eragiten duelarik. Horrela, gehiena marga eta kararri hareatsuen txandaketak iragazkortasun handikoak dira, porositatea dela eta; aldis, megaturbiditak iragazkortasun ertaina daukate, pitzaduragatik.



2. irudia: “HEI 36 Gaintzuriketa” esparruko geologia ezaugarriak.

I.4. HIDROLOGIA

Esparruko sare hidrografikoa Apaizartzako (Arriandiko) erreka, Batxilerbordako erreka eta esparruaren mendebaldeko mugan kokatutako beste erreka batek osatzen dute. Azken honek, Iturrin Bailara errepidea orain dagoen tokitik igarotzen zen Juantoneako errekan isurtzen zuen; honen arrastoak dira aipatutako errepidearen alboan sortzen diren putzuak. Bai erreka eta bai putzuak, izaera tenporalekoak dira; Apaizartza edo Arriandiko erreken ur-emariak, berriz, sasoiko aldaketak jasango ditu. Guztiek esparruaren hegoaldera kokatutako Arkotzerrekan isurtzen dute.



3. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko lurrazaleko sare hidrografikoa.

Aipatutako ur-ibilgu guztiak, Oiartzungo Unitate Hidrologikoaren barnean daude, Oiartzun 1 izeneko arroan, Oiartzun-A masan. Eusko Jaurlaritzako EAEko ibaien jarraipen sarearen 2009-2013ko emaitzek ur-masa horren egoera ekologikoa “txarra” dela diote, arroak jasaten duen industria-presioa dela eta. Bestalde, Gipuzkoako Foru Aldundiko uren kalitatearen jarraipen sareak esparrutik gertu aurkitzen den Lintzirin erreken urteroko kontrola darama; kasu honetan 2004tik hona uren kutsadura beherakada nabaritu den arren, egoera ekologikoa “txarra” edo “oso txarra” (lehorte-aldian) izaten jarraitzen du oraindik.

Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren 2010-2021 Plan Hidrologikoaren txostenean azaltzen denez, Oiartzungo estuarioa, Gune Babestuen Erregistroan sailkatuta dago, “eremu sentikor” bezala. Eremu hauek Hiri-hondakin uren tratamenduari buruzko 91/271/CEE Zuzentarauak ezartzen duen araudi oinarria jarraituz izendatu dira.

Ur-Agentziak argitaratutako uholdegarritasun datuen arabera, esparruak ez dauka uholde arriskurik.

Lurrazpiko urei dagokienez, Uraren Esparru Zuzentarauaren 5. eta 6. artikuluei buruzko txostenak adierazten duenez, aztergai dugun esparrua Zumaia-Irun masaren gainean kokatzen da, Kostako katea domeinu hidrogeologikoaren barnean (ES111S000015). 2. mailako ur-masatzat hartzen da, hau da, interes hidrogeologiko txikikoa.

Ez esparruaren mugen barnean ezta inguruetan ere, ez da iturbururik edo bestelako ur-hartunerik identifikatu.

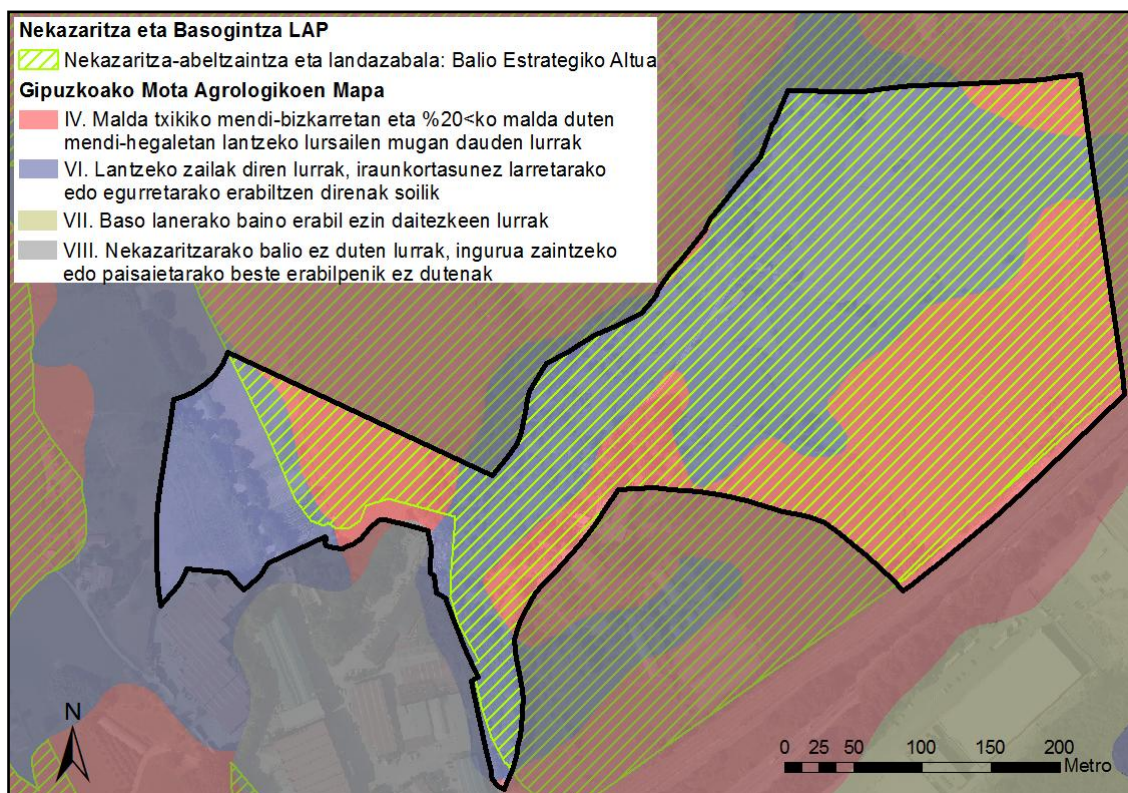


4. irudia: Apaizartzako erreka “HEI 36 Gaintxurizketa” esparrua zeharkatzen duen tartean. Zenbait zabor agertzen badira ere (txabolen inguruan batez ere) ibilgu honen kontserbazio egoera ez dirudi txarra.

I.5. LURZORUAK

HEI 36 esparruko edafologia kanbisol distrikoa motatakoa da. Kanbisolak buztin pilaketa prozesu hasiberria duten lurzoru gazteak dira, nekazal erabilera tarte zabala ahalbidetzen dutenak. Lurzoru honen mugaketa nagusiak topografiari, lodiera eskasari, harri proportzio handiari eta base eduki txikiari lotuta datoz. Kasu honetan, “distrikoa” abizenak, 20-100 cm-ko tartean baseen saturazioa %50tik beherakoa dela esan nahi du; erregolitoaren lodiera 50-100 cm-koa da eta Gipuzkoako Mota Agrologikoen Mapak, lurrak IV. eta VI. motetan sailkatzen ditu malden arabera, hurrengo irudian agertzen den bezala.

Guztira, nekazaritzarako erabilgarritasun ertainetik oso altura duten lurak direla esan daiteke. Hau dela eta, EAEko Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak, esparruaren zati handi bat “nekaritza-abeltzaintza eta landazabala: Balio Estrategiko Altua” kategorian sartzen zuen, esparrua lurzoru hiritargarri bezala sailkatua izan aurretik (orain LAP honen eraginpetik kanpo dago).

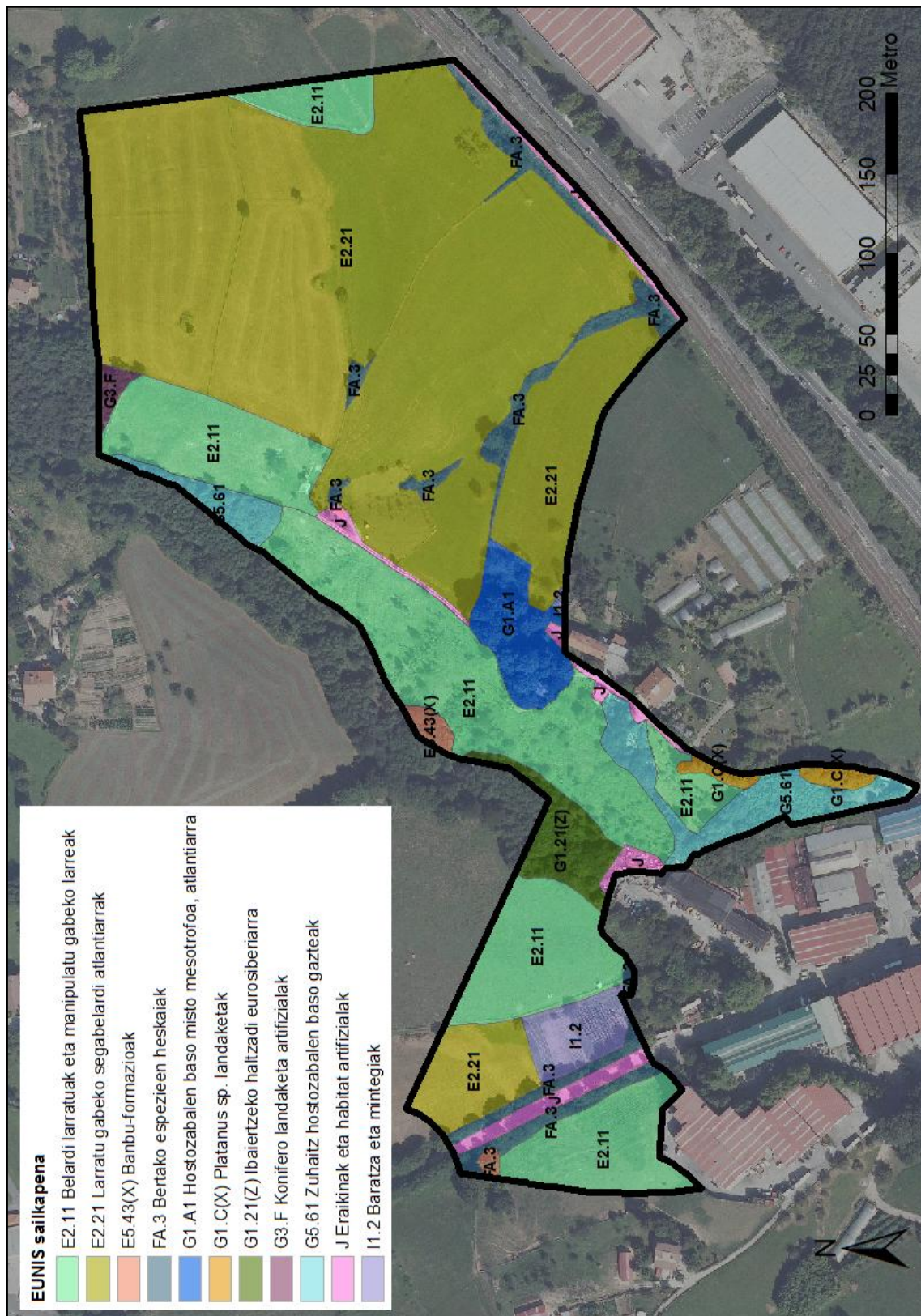


5. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko lurren ahalmen agrologikoa.

I.6. LANDARETZA

HEI 36 esparruko landaredi potentziala, hau da, gizakiaren eraginik gabe garatuko litzatekeena, bi motatakoa da: haltzadi kantauriarra ur-ibilguen inguruan eta baso misto atlantikoa gainontzean. Historian zehar lurraldeak jasan izan dituen hainbat erabilera ezberdinen ondorioz gaur egun aurkitzen dugun landaredia bestelakoa da, nahiz eta landaredi potentzialaren zantzu batzuk antzeman daitezkeen.

EUNIS (European Nature Information System) sailkapen-irizpideak erabiliz, honako landaredi unitate edo lurzoruaren erabilerak bereiz daitezke:

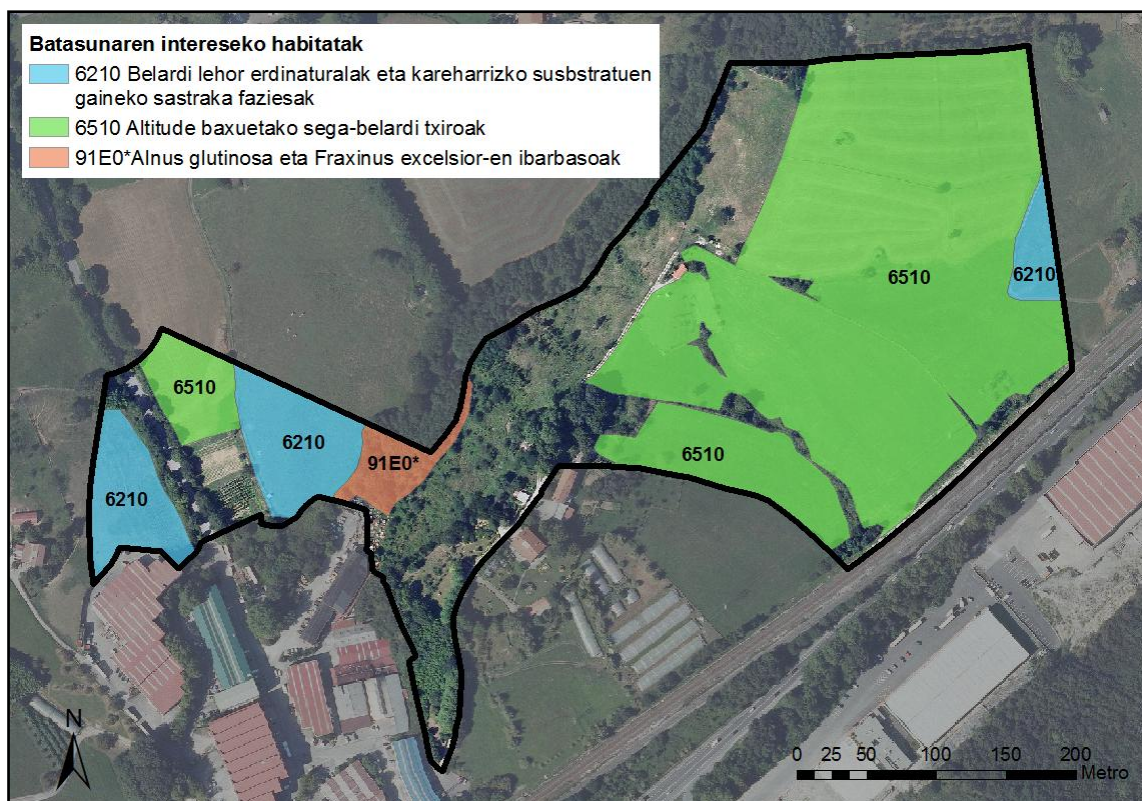


6. irudia: “HEI 36 Gaintzuriketa” esparruko lurzorua ren egungo erabilera.

Europar Batasuneko 92/43/CEE Zuzentarauaren (Habitat Zuzentaraua) I. Eranskinean, Batasunaren intereseko habitatak (BIH) zehazten dira. Hauek habitat natural edo erdinaturalak

dira, mehatxupean edo gainbeheran daudenak edota Europako eskualde biogeografikoen adierazgarri direnak. Habitat Zuzentaruaren Eranskin horretan zerrendatutako habitaten artean, lehentasuna dutenak, kodeari izartxoak gehituta adierazten dira.

HEI 36 esparruan Batasunaren intereseko hiru habitat identifikatu dira: bi larreei dagozkie eta bestea, lehentasunekotzat jotzen da:



7. irudia: “HEI 36 Gaintzurizketa” esparruko Batasunaren intereseko habitaten banaketa.

6210 - Belardi lehor erdi-naturalak eta kare-substratuetako sastraka-faziesak (*Festuco-Brometalia*): Baso eta sastrakadien alterazioetatik datozen substratu karedunetan sortzen diren larre lehor edo erdi-lehor iraunkorrak; habitat hauek bertan behera uztean sastrakadi termofiloek hartzen dute gain, orla eta baso-soilgunetako bitarteko fase batekin.

6510 - Altitude baxuetako sega-belardi txiroak (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*): Espezieetan aberatsak diren larreak, estai basal eta azpi-menditarraren artean ematen diren maila arin edo ertainean ongarrituriko lurzoruetan agertzen dira. Maneiu estentsiboko belardi hauek lore asko izaten dituzte eta urtean behin edo bitan baino ez dira segatzen, inoiz ez gramineen loraldia baino lehen. Maneiua biziagotu ezkerreko ongarritze gogorren bitartez espezie aniztasuna agudo murrizten da.

91E0* - Haltzadien eta lizardiaren baso alubialak (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*): Ibarretako haltzadi eta lizardiak ibaiaren aurreneko lerroan ezartzen dira, lurzoru oso heze edo istilduetan, aldizkako uholdeen eraginpean. EAeko kantauriar isurialdean

agertzen den mota ibarretako haltzadi eurosiberiarren (eta trantsiziozkoen) barne sailka daiteke zeinetan haltza (*Alnus glutinosa*) espezie nagusia den.

Azken bi irudiak alderatuta, ikus daiteke BIH ez datozela guztiz bat EUNIS sailkapenarekin. Zehazki, E2.11 EUNIS habitata bezala sailkatutako zati batzuk, esparruaren erdialdera kokatutako larreei dagokiena, ez dira 6210 BIHtzat hartu, suzesio ekologikoan aurrera baitoaz sastrakadirantz bilakaera eginez. Izan ere, habitat erdinatural hauek, larreak hain zuzen, giza-manieuaren mende daude eta erabilera aldaketak habitaten komunitatean aldaketak dakartzate.

Aipatutako BIHn kontserbazio egoera aztergai dugun esparruan, ezberdina da kasu bakoitzean:

- 6210 larreak: egokia baina atzerakadan.
- 6510 sega-larreak: egokia, betiere egungo maneiua mantentzen bada.
- 91E0* haltzadi flubiala: desegokia (zuhaitzen adina-egitura oso sinplifikatua, habitatak azalera txikia hartzen du, aziendak birsortze eta leheneratze naturala ekidin dezakete, banbua bezalako espezie exotikoek eremu batean ordezkatzen dute...) baina leheneratzeko potentzialarekin.



8. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko Batasunaren intereseko 91E0* haltzadi flubiala: ezkerretara, baso gaztearen adina-egitura sinplifikatua erakusten duen argazkia; eskubitara: aziendak zuhaitz gazteetan egindako kalteak.

Nahiz eta BIHtzat ez jo, EAEko natura babesten duen 2/2013 Legeak lurraldean dauden bertako baso-masak babesteko interesa nabarmendu du. Beraz, esparruan agertzen diren

hostozabalen zuhaiztiak eta baso gazteak kontserbatzeko interesa dutela kontuan hartu behar da.

Azkenik, espezie arrotz inbaditzaileei dagokienez, ez da esparruan A kategoriako edo “aloktono eraldatzaile”-rik topatu (egotekotan, trenbidearen ondoan bakarrik), IHOBEk bere EAEko Flora aloktono inbaditzailearen diagnosian definitu bezala. Bai ordea, platanoa edo astigar zuria (*Platanus x hispanica*), esparruko hegoaldeko muturrean eta banbua (*Phyllostachis aurea*), iparraldeko muga esparruaren erdialdera eta mendebaldeko muga, Iturrin Bailara errepidearen alde batera. Lehenengoa B1 kategorian sailkatzen du aipatutako diagnosiak, “habitat natural eta erdinaturaletako bertakotutako espezie aloktono inbaditzaile” bezala, aldiz bigarrena, C1 kategorian sartzen du, “batez ere habitat natural eta erdi-naturaletan bizi den bertakotutako espezie aloktono ez-inbaditzaile”-en artean.



9. irudia: Banbu formazioa Juantoneako erreka isurtzen duen izengabeko erreka toaren ibilguan (Iturrin Bailara).

Adierazi behar da, espezie arrotz inbaditzaile gehienak gizakiak andeatutako eremuetan finkatzen direla, obra berriak egiterako orduan esaterako, beraz esparruan proposatutako lanak aurrera eramanez gero, arrisku egiazko honen aurka neurriak hartzea aurreikusitako beharko liriteke, are gehiago, esparrua alde honetatik egoera onargarrian aurkitzen dela ikusita.

I.7. FAUNA

Esparruko fauna aztertzeke (esparruan bizi diren edo hau erabiltzen duten animaliak eta zer nolako erabilera egiten duten) urte-saso ezberdinetan bisitaldiak egin beharko lirateke. Diagnostiko hau egiteko denbora-epe mugatuarekin, ezinezkoa izan da fauna-talde ezberdinen azterlana egin. Beraz, eskuragarri dagoen bibliografiatik ateratako datuak alde batetik eta esparruan azaltzen diren biotopo ezberdinen analisia bestetik, HEI 36 esparruak faunaren aldetik daukan potentzialtasunean jarriko dugu arreta:

Ornogabeak

Fauna-talde honi buruz informazio falta oso handia dago orokorrean. HEI 36 esparrua dagoen UTM laukian arkanbelea (*Lucanus cervus*) eta *Euphydryas aurinia* tximeleta aipatzen dira, espezie mehatxatuen artean.

Lehenengoa, koleoptero saproxilikoa da, harizti eta baso-mistoei lotuta dagoena. Ez ditu baso-masa handiak behar, beraz aztergai dugun esparruan aurki liteke; bestalde, bizi-zikloa osatzeko, zuhaitz zaharrak eta egur hila behar ditu, honetaz elikatzen baitira bere larbak, hau dela eta, G1.A1 EUNIS kodeaz markatutako orbana izango litzateke esparruan espezie honentzat, eta bere taldekoentzat, eremurik interesgarriena.

Bigarrenari dagokionez, tximeleten taldeko ordezkari bezala, nektarra ematen duten loreak behar ditu elikatzeke eta eremu ireki eguzkitsuak metabolismoa aktibatu ahal izateko. Hau dela eta, belardiak, sega-larreak batez ere, habitat garrantzitsua dira espezie hauen kontserbaziorako.

Arrainak

Ez dago daturik Apaizartzako erreka komunitate iktikoari buruz. Isuririk gertatzen ez bada eta ur-emarian gora-beherak jatorri naturalekoak badira (ur-hartunerik gabe), egoera onean egon daitekeela espero liteke.

Anfibioak

Esparruan aurki litezkeen espezieak honako hauek dira: uhandre palmatua (*Lissotriton helveticus*), arrubioa (*Salamandra salamandra*), apo arrunta (*Bufo bufo*), txantxiku arrunta (*Alytes obstetricans*), igel berdea (*Pelophilax perezi*) eta baso-igel gorria (*Rana temporaria*).

Animalia talde hau ingurune urtarrari lotuta dago, toki hauetan osatzen baitu larba garapena. Esparruan, erreka eta errekastoez gain, putzuak (Iturrin Baialarako errepidearen albokoak, “bunker”-en barnekoak esaterako), askak, etb. ere badaude, anfibioentzako ezaugarri egokiak dauzkatenak. Bestalde, helduek belardiak, hestakaiak eta zuhaitziak ere erabiltzen dituzte.



10. irudia: Iturrin Bailarako errepidearen alboko putzuak “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruan.

Narrastiak

Suge, sugandila eta muskerrek osatutako talde honetan mehatxupean dauden espezieen artean, Eskulapioren sugea (*Zamenis longissimus*) aipatzen da HEI 36 esparrua dagoen UTM laukian. Pozoirik gabeko espezie honen habitat nagusia landazabala da, hau da, belardi-larreheskaizuhaitzi mosaikoa, aztergai dugun esparruaren izaera azken finean. Mosaiko honen barnean ekotonoetan aurki daitezke bereziki: basoen eta larreen ertzetan eta heskaietan.



11. irudia: 6510 sega-larre baten ondoko sasiez osatutako heskaia “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruan.

Animalia hauek odol hotzekoak izanik, eguzkia hartu behar izaten dute metabolismoa aktibatzen, horregatik, horma edo eremu harritsu eguzkitsuak bilatu ohi dituzte. Esparruan, “bunker” edo dena delakoak aipa daitezke ezaugarri hauek dituzten eremuak bezala.

Hegaztiak

Hegaztien taldea oso zabala da eta espezie ezberdinek ekologia ezberdina daukate, ia habitat mota guztietara moldatuz: badaude basoetako hegaztiak, sastraketakoak, eremu irekietakoak, uretakoak eta baita habitataren aldetik generalistak diren eta beraz ia edozein habitatetan aurki daitezkeen espezieak ere. Esparruan ager daitezkeen hegaztien zerrenda luzearen barnean, Espezie Mehatxatuen EAEko Katalogoan (EMEK) sailkatuta dauden 17 espezieen aipamenak daude HEI 36 esparrua sartzen den UTM laukian; hauetatik esparruan nekez aurkituko liratekeen bi espezie kenduta (habitat errekerimendua dela eta), honako hauek aipatu ditzakegu:

Izen arrunta	Izen zientifikoa	EMEK kategoria ¹	Habitat nagusia
Aztorea	<i>Accipiter gentilis</i>	B	basoa
Gabiraia	<i>Accipiter nisus</i>	IB	basoa
Arrano txikia	<i>Hieraetus pennatus</i>	B	landazabala
Zapelaitz liztorjalea	<i>Pernis apivorus</i>	B	basoa
Mirotz zuria	<i>Circus cyaneus</i>	IB	sastrakak
Arrano sugejalea	<i>Circaetus gallicus</i>	B	sastrakak
Miru gorria	<i>Milvus milvus</i>	GA	landazabala
Belatz handia	<i>Falco peregrinus</i>	B	larreak
Okil txikia	<i>Dendrocopos minor</i>	IB	basoa, landazabala
Lepitzulia	<i>Jynx torquilla</i>	IB	basoa
Zata arrunta	<i>Caprimulgus europaeus</i>	IB	landazabala
Ur-zozoa	<i>Cinclus cinclus</i>	IB	ur-ibilguak
Sai arrea	<i>Gyps fulvus</i>	IB	mendia, larreak
Saizuria	<i>Neophron percnopterus</i>	K	mendia, larreak
Erroia	<i>Corvus corax</i>	IB	generalista

¹Babes maila altuenetik baxuenera: GA = galtzeko arriskua, K = kaltebera, B = bakana, IB = interes berezikoa.

Laburtuz, HEI 36 esparru osoak dauzka hegaztientzako egokiak diren ezaugarriak.

Ugaztunak

Aurreko taldean gertatzen zen bezala, ugaztunen artean ekologia oso ezberdineko espezieak daude. HEI 36 esparrua sartzen den UTM laukian EMEKn katalogatutako 9 espezieren aipamenak jaso dira. Hauen artean, esparruan aurkitzeko aukera handiagokoak basakatua (*Felis silvestris*), ipurtatsa (*Mustela putorius*) eta kiroptero edo saguzarrak dira.

Ferra saguzar mediterraniarra EMEKn “galtzeko arriskuan” kategorian sailkatuta dagoen espeziea da eta baso eta laborantza mosaikoa behar du elikatzeko eta harkaitz edo harritarteetan zuloak habia egiteko. Beraz, landazabalean kokatutako “bunker”-ak habitat egokia izan daiteke interes handiko espezie honentzat, edota bere taldekoentzat. Hain zuzen, esparru osoa ferra-saguzar mediterraniarraren (*Rhinolophus euryale*) “interes bereziko

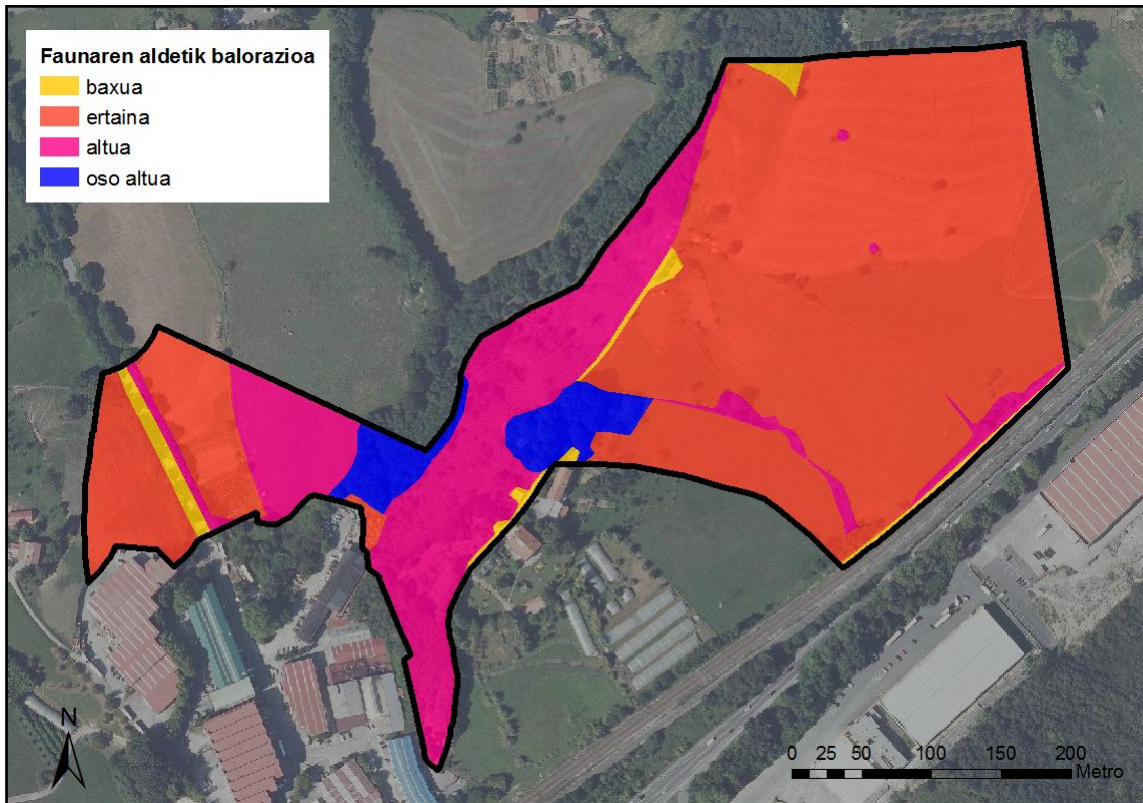
eremua”ren barruan sartzen da. Honek esan nahi du, espezie honentzat kudeaketa plana onartzen denean aplikazio zuzeneko neurriak egongo direla, eta bitartean, edozein jarduketa egiten dela, neurri zuzentzaileak hartu beharko direla saguzarrentzat.

Basaketa, ipurtatsa eta bestelako ugaztunentzat, oro har, basoa bezalako eremuak (ur-ibilguak ere bai, batez ere bigarrenaren kasuan) garrantzitsuak dira.



12. irudia: Txosten honetan “bunker” izenenez adierazi ditugun eraikuntzetako bat.

Fauna talde ezberdinetarako habitat ezberdinek eskaintzen duten potentzialtasuna haztatuta, esparruak faunarekiko duen interesa baloratu da eta emaitza honako irudian kartografiatu dugu:



13. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruak faunarekiko duen interesa.

Gainera, azpimarratu behar da esparrua eskualde eta Europa mailako garrantzia duten bi naturagune babestuen artean kokatzen dela: Jaizkibelgo Kontserbazio Bereziko Eremuaren eta Aiako Harria Parke Naturalaren artean, alegia. Hartara, eta aldameneko eremu hiritartuen aldean, esparruaren artifizializazio txikia dela eta, esan daiteke biodibertsitate erreserbatzat har daitezkeen bi naturagune babestuen arteko korridore ekologiko bezala funtzionatzen duela, hau da, animaliak (eta landareak, hein txikiago batean) leku batetik bestera mugitzeko erabiltzen duten lotura bide bezala.



14. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruaren ikuspegia, Jaizkibel atzealdean eta ehiza postuak hegazti pase tokia dela erakusten duela.

I.8. PAISAIA

“EAEko Paisaiaren Kartografia” (1990) eta bere balioespenean (1993) EAEko ikus-arroak zedarritu ziren. Ikus-arroak zonalde erlatiboki homogeneoak dira ikusmen irizpideei dagokienez eta elkarren artean interbisibilitate erlazioa mantentzen dutenak. Aztergai dugun esparrua Errenteriako ikusmen arroaren barnean kokatzen da.

EAEko Paisaia Berezi eta Nabarmenen Katalogorako Aurreproiektuan (IKT SL & Paisaia, 2005), Errenteriako ikusmen arroak honako balorazio hau jaso zuen:

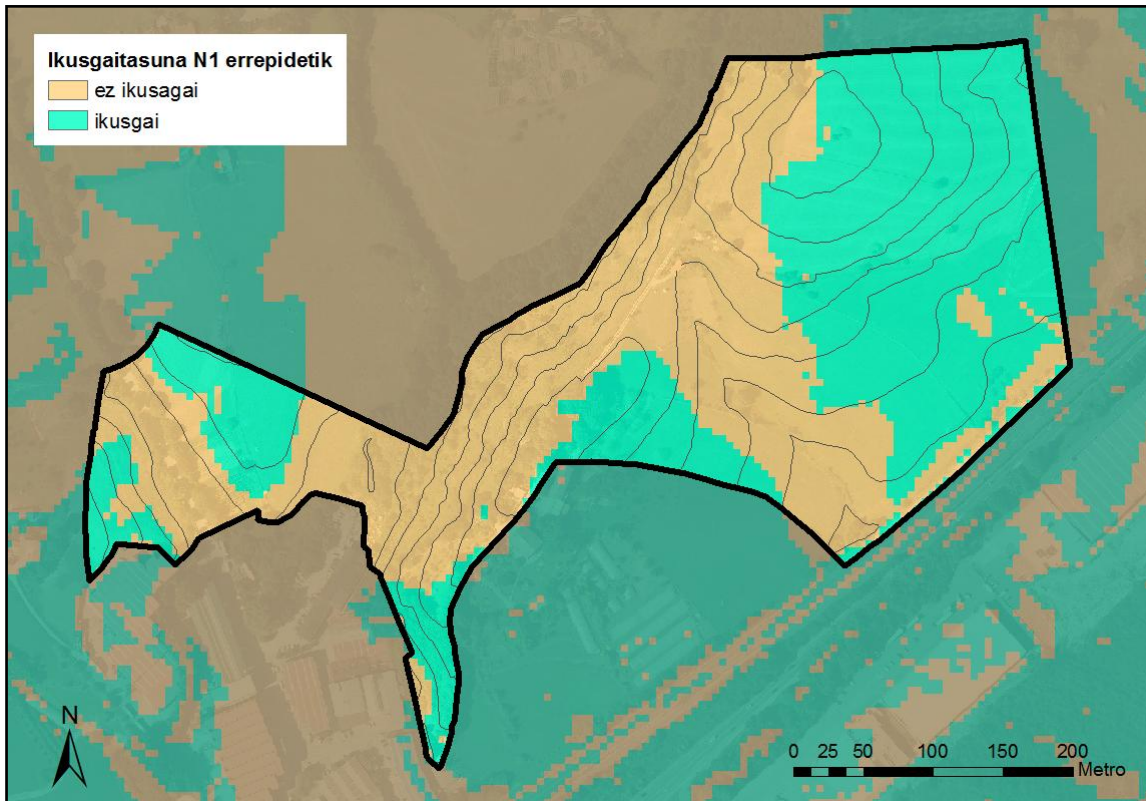
Errenteriako ikusmen arroa			
Paisaia balioa	Egunerokotasuna	Eragin negatiboak	Eragin positiboak
1 – oso apala	altua	harrobia, errepidea, trenbidea, argindar-lineak	ingurune urtarra

Nahiz eta arroaren batezbesteko paisaia-balioa baxua izan, esparrukoak mantentzen ditu “eremu flubialean belardiak eta atlantikoaldeko laborantzak nagusi dituen nekazaritza” paisaia unitatearen ezaugarriak: baserriak, larreak, heskaiak eta zuhaitziak tartekatzen dituen mosaikoa, euskal landa-paisaiaren nortasun ezaugarriak biltzen dituena, hain zuzen ere. Paisaiaren aldetik egoera desegokian aurkitzen den arro honetan, ondo mantendutako eremu hauek babestu beharko lirateke.

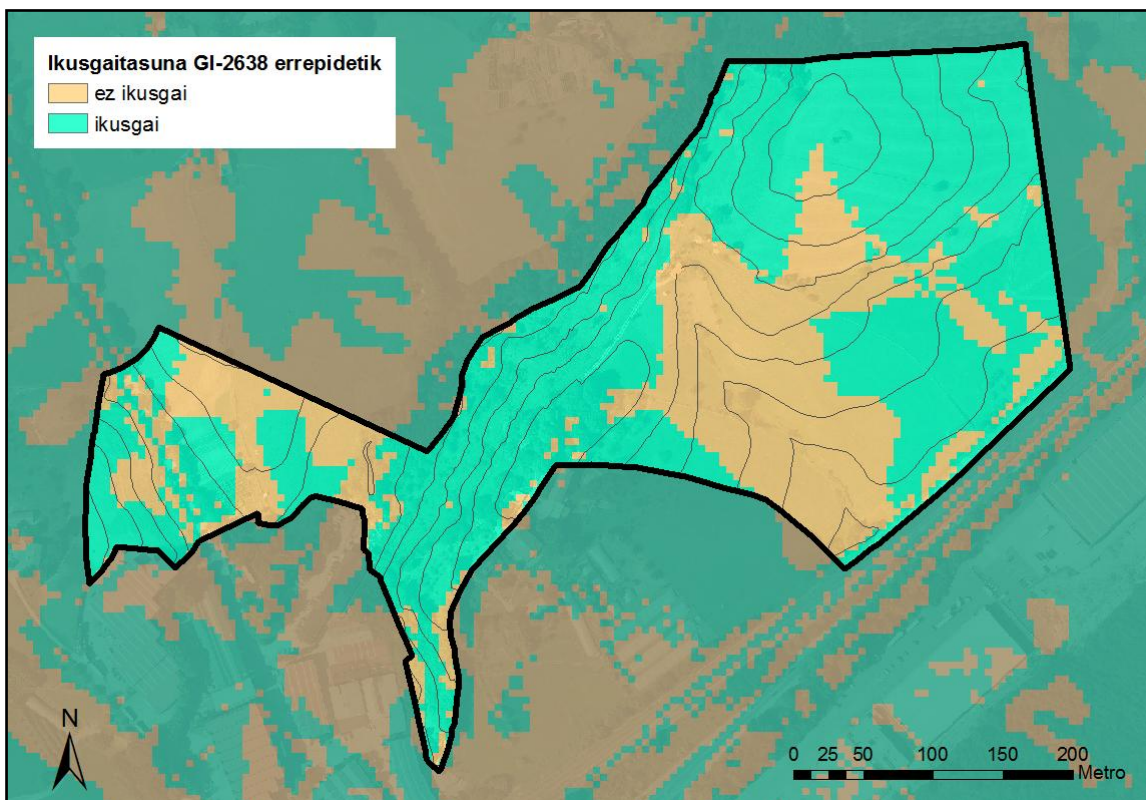


15. irudia: “HEI 36 Gaintzurizketa” esparruko landa-paisaia: larreak, fruitarbolak, baserriak eta zuhaitziak osatutako mosaikoa erakusten duen ikuspegia.

Bestalde, egunerokotasun altuak esan nahi du arroa biztanleria eta jarduera ekonomikoetarako guneetatik zein komunikabideetatik oso ikusgai dela. Aztergai dugun esparruaren ikusgaitasunari dagokienez, alde batera eta bestera igarotzen diren errepideetatik zein eremu diren ikusgai eta ez ikusgai modelizatu dira, garapen berrien ikusmen-eragina baloratze aldera.



16. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko ikusgaitasunaren analisia N1 errepidearen ikuspegitik.

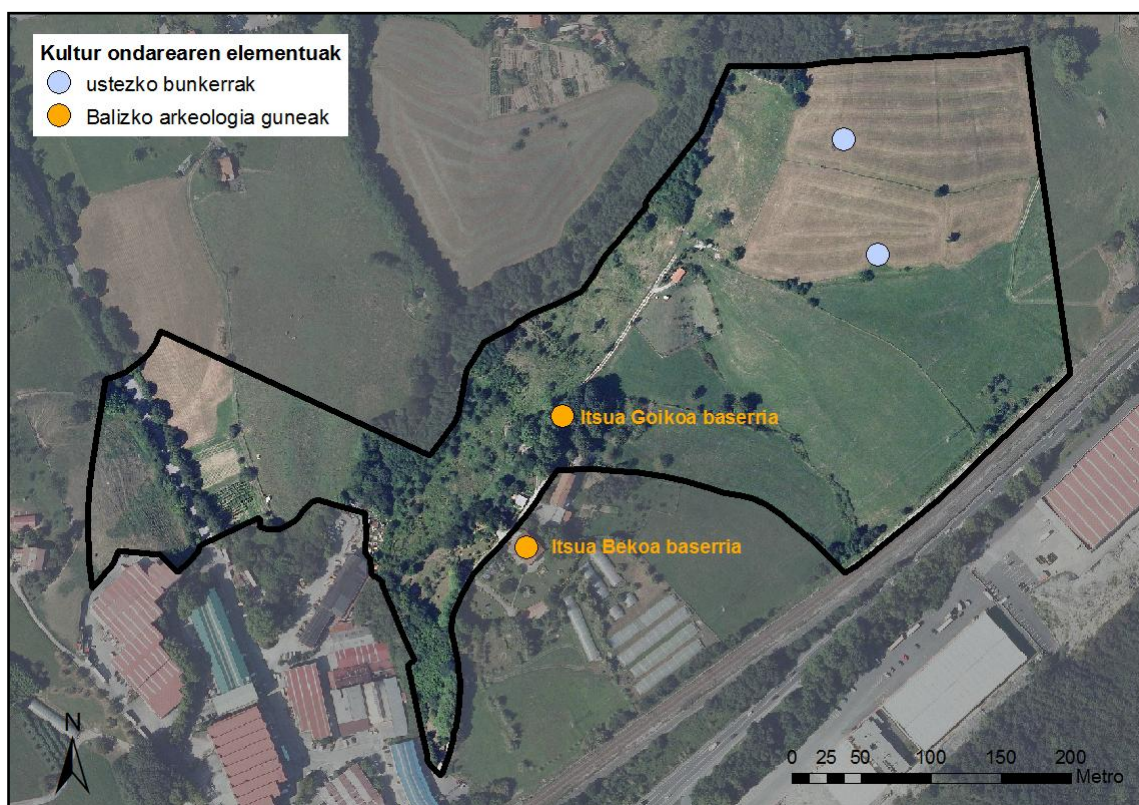


17. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko ikusgaitasunaren analisia GI-2638 errepidearen ikuspegitik.

I.9. KULTUR ONDAREA

Eusko Jaurlaritzako Euskal Kultura Ondarearen Zentroak eskuragarri duen informazioaren arabera, HEI 36 esparruan kultura ondarearen intereseko elementu bat identifikatzen da: Itsua Goikoa baserria, “balizko arkeologia gunea”. Esparruaren mugetatik kanpo baina honi itsatsita eta beraz, esparruko jarduketan eraginpean, beste “balizko arkeologia gunea” dago, Itsua Behekoa baserria hain zuzen.

Bestalde, aipatutako “bunker” horiek, interes historikoa eduki lezakete.

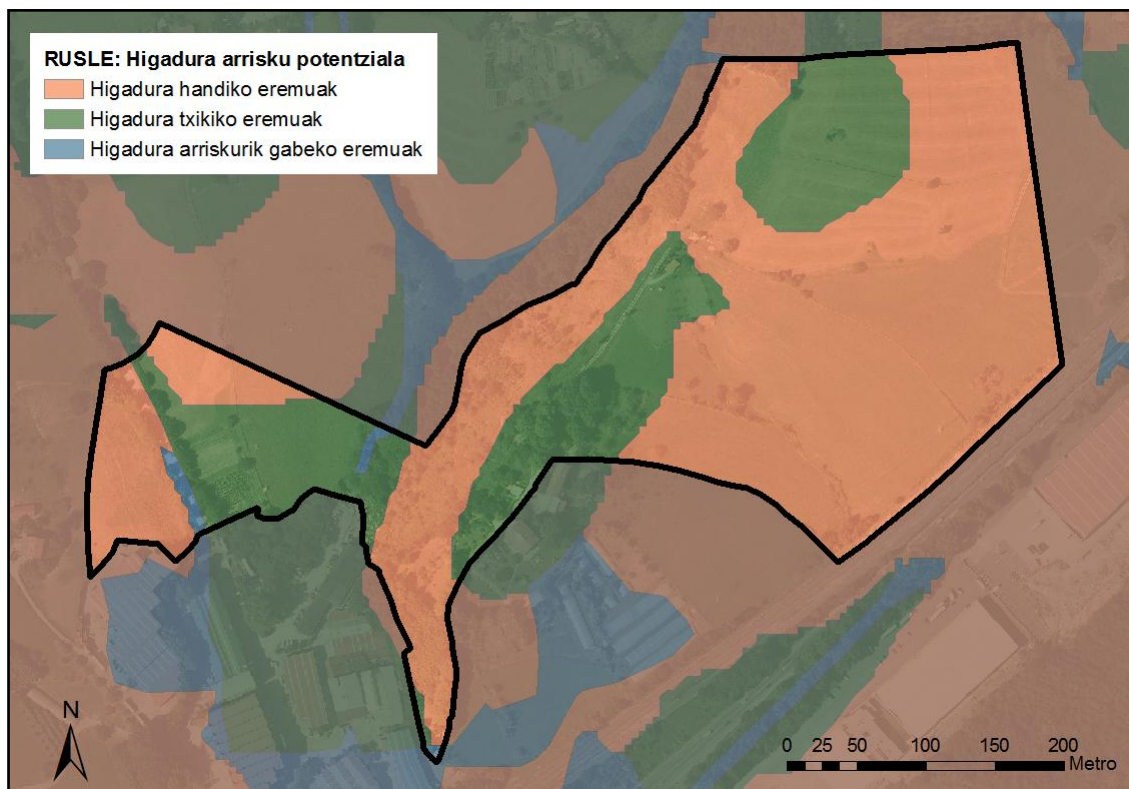


18. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko interesa duten kultur ondarearen elementuak.

I.10. INGURUMEN ARRISKUAK

Garapen berriek izan ditzaketen ingurumen eraginak ebaluatzeko orduan, honako arrisku eta prozesu hauek aztertu ohi dira:

- Higadura arriskua: RUSLE modelizazioaren emaitzen arabera esparruak higadura arrisku potentzial txikitik alturainoko eremuak dauzka, hurrengo irudian azaltzen den bezala.



19. irudia: “HEI 36 Gaintzurizketa” esparruko higadura arrisku potentziala (RUSLE modelizazioa).

- Akuiferoen kutsadurarekiko urrakortasuna: Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailaren datu-basearen arabera, esparruaren azalera gehienak urrakortasun oso txikia dauka.
- Uholde arriskua: Hidrologia atalean aipatu den bezala, Ur Agentziak argitaratutako uholdegarritasun datuen arabera, esparruak ez dauka uholde arriskurik.
- Kutsatutako lurzorua: IHOBEn “Lurzorua kutsatu dezaketen jarduerak jasan edo jasaten dituzten kokalekuen inbentarioa” informazio iturri gisa hartuz, esparruan ez da kutsatutako lurzorurik aurkitzen.
- Zarata: Esparruan hiru zarata-iturri nagusi identifikatzen dira: aldameneko industriaguneko jarduerak, trena eta errepideko zirkulazioa. Lehenengo biek sortutako zarata-mailari buruzko daturik ez dago; N1 errepideak sortzen duenari buruz, 2008. urteko neurketak baino ez daude eskuragarri, izan ere, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mugikortasuneko eta Bide Azpiegituretako Departamentuak errepide hau Zarataren Mapa Estrategikoen baitan kontuan hartu baitu. Hiritartu gabeko eremua izanik, EAEko hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuak, etorkizuneko hirigintza-garapenatarako, honako kalitate akustikoko helburuak aplikatu behar direla ezartzen du (31. artikulua):

Eremu akustiko mota	L _d	L _e	L _n
B - industria-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo sektoreak	70 dB	70 dB	60 dB

Gainera, Dekretu horrek ezartzen du etorkizunean hirigintza-garapenak egitea aurreikusita dagoen eremuei Eragin Akustikoari buruzko Ikerketa erantsi beharko zaiela dagozkien hirigintza- eta ingurumen-izapideetan (37. artikulua).

- Airearen kalitatea: Esparrutik hurbil EAEko airearen kalitatea jarraitzeko sareko estaziorik ez dagoenez (gertuenak Lezoko erdigunean eta Jaizkibelen kokatzen dira) eskualdeko batezbestekoari baino ezin diogu begiratu; honen arabera, EAEko airearen kalitateari buruzko txostenek diotenez, azken urteetan airearen kalitate oneko edo onargarriko egunen proportzioa oso altua izan da Donostialdeako eskualdean (2005. urteko %96,2-tik, 2013.eko %100-era). Hala ere, aldameneko industriaguneetako jarduerak eta ibilgailuen zirkulazioa kutsadura iturburu bezala identifikatu daitezke. Jakinda landaredi zurkarak eskaintzen dituen ekosistemen zerbitzueta bat airearen purifikazioa dela, esan daiteke esparruko zuhaitziek airearen kalitatearen aldeko eginkizun garrantzitsua betetzen dutela.



20. irudia: “HEI 36 Gaintxurizketa” esparruko “birika berdea” inguruko industriaguneen aldean.

I.11. LURRALDE PLANGINTZA

Donostiako (Donostialdea-Bidasoa Beherea) Lurralde Plan Partziala (LPP), 2010. urtean hasierako onspena jaso zuena, berrikuspenean dago eta Eusko Jaurlaritzatik aditzera eman dutenez, beste hainbat gaien artean Lezo-Gaintxurizketa korridorean proiektatutako plataforma logistikoaren lurralde antolaketa zehaztuko du, beraz, erne egon beharko da berrikuspen honek HEI esparruari dagokionean ezartzen dituen zehaztapenekin.

Oraindik “ondu” gabe dagoen LPParen gaia alde batera utzita, atal honetan, indarrean dauden Lurralde Plan Sektorial edo Lurraldearen Arloko Plan (LAP) ezberdinek ezarritako araudiak HEI 63 esparruari eragiten dion ala ez aztertuko dugu:

Lurzoruak atalean aipatu bezala, EAEko Nekazaritza eta Basogintza Antolatzeko LAPk antolatzen duen esparrua lurzoru hiritarrezina da eta esparrua industriarako lurzoru hiritargarri bezala kalifikatuta dagoenez, LAP honen behin behineko dokumentuan agertzen zen kategorizazioa (hura idatzi zenean esparrua lurzoru hiritarrezin bezala sailkatuta zegoenez “nekazaritza eta abeltzaintza: balio estrategiko altua” kategorian sartzen zuen esparruaren azalera gehiena) eta honek dakartzan araudi ezarpenak baliogabetuta geratzen dira.

Esparruko lurzoruaren birkalifikazio hau (lurzoru hiritarrezinetik industriarako lurzoru hiritargarrira) EAEko Ekonomi-Jardueretarako lurzoru publikoa eta merkataritza-ekipamenduak sortzeko LAPk dioenarekin bat dator, izan ere, LAP honek HEI 36 esparrua honako eremu hauetan sartzen baitu: “Jarduera logistikoen zonak kokatzeko esparru estrategikoak”, “Ekonomia jarduera berriak ezartzeko sustapen-eremuak” eta “Ekonomia-jardueretarako lurzoru publikoa sortzeko eragiketak: Salgaien garraio eta banaketako jardueren poligonoak”.

EAEko Ibai eta Erreken Ertzen LAPk esparruan dauden ur-ibilguetatik, Apaizartzako erreka 0. mailan sailkatzen du, osagai hidraulikoaren arabera, hau da, 1 eta 10 Km² bitarteko arro isurleko tarteen artean, eta gainontzekoak 00. mailan, arro isurlearen azalera <1 Km²-koa duten ibai-tarteak. Esparrukoak ubideratze-lanak eginak ez dituzten eta oraindik proiektatuta ez dituzten ibai-tarteak direnez, eraikuntzaren atzerapenak gaur egungo ibilgu publikoaren kanpoko lerrotik kalkulatu direla ezartzen du LAP honek.

Bestalde, Gipuzkoako Bizikleta Bideen LAPk proposatutako Donostia-Irun I-1 ibilbidearen trazadura esparruaren hegoaldera igarotzen den N-1etik aurreikusten da. Honek alde batetik, esparruari mugikortasun jasangarrian eragingo dio, eta bestetik, esparruak ibilbidearengan eragingo du paisaiaren eta airearen-kalitatearen aldetik esaterako.

Azkenik, gainontzeko LAPk ez diote HEI 36 esparruari era esanguratsuan eragiten.

3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

3.1- ZATIKAKO PLANAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Hiri Antolaketarako Plan Orokorrak ezarri dituen egiturazko izaera duten zehaztapenen arabera, eremuko esku-hartzearen oinarrizko helburua, eremuaren eraldaketa integral bati lotu geniezaioke. Egun dauden abelur erabilerak kentzea proposatzen da, eta plangintza orokorrak aurreikusitako industri-ekonomia jardueren erabilerak tokia izango luketen hirigintza-garapen berri bat gauzatzea.

Hirigintzako Araudiak ezarritako artezpideen osagarri, Zatikako Plan honek ondorengo irizpide eta helburuak hartuko ditu, berauen garapenerako:

1.- Plan Orokorrak proposatutako jarduera ekonomiko industrialen programari erantzuna emateaz gain, Zatikako Planak, Plan Orokorrak proposatutako hauekin bateragarriak diren eta plangintza orokorrak onartzen dituen beste erabilera batzuk barneratzea du helburu, udalerrri eta eskualdearen garapen sozioekonomiko orekatu eta jasangarria bultzatu, eta ekintzailatza eta balio erantsi altuko jarduerak sustatuko dituztenak.

Helburu hau, Memoria honetako 2.3.1 atalean behar bezala azalduta dagoen lurraldearen azterketa sozioekonomikotik eratortzen da, eta xede horretarako eremuak aurkezten dituen ezaugarri apartak balioan jartzea bilatzen du. Ezaugarrien artean, nabarmentzekoak dira eremuaren ingurumen-balioa eta lurzoruaren jabetzaren egitura, sektorearen azaleraren %75, gutxi gorabehera, Gipuzkoako Foru Aldundiaren jabetzakoa baita. Honek, herri-administrazioen helburu horien aldeko apustu sendoa errazten du, dudarik gabe.

2.- Era berean, aurreikusitako hirigintza-garapen berriak Iturrin industriagunearen hirigintza kalitatea hobetzeko balio beharko du, zeina egun, bere aintzinasunagatik, baina batez ere bideen arteko lotura eskasengatik, utzikeria eta degradazio egoera negargarrian dagoen. Honek isolamendu handia sortzen du, ondoriozko eta etengabeko balio-galerarekin batera, bai objektiboa zein subjektiboa.

Bistakoa da Iturrin industriagunearen berroneratzerako beharrezkoa dela hainbeste aldiz erreklamatu den GI-2638 errepidearen lotura N-1 eta A-8 errepideekin, RENFE eta Euskotren trenbide-ardatzen azpitik, egungo sarbideari irtenbidea emanez.

Hala ere, hori gorabehera, bidearen lurperatzeari datxekizkion zailtasunei, industriagunean egun existitzen diren erabilera industrial batzuen lekualdatze beharra gehitu behar zaie.

Hortaz, Zatikako Plan honen xede den hirigintza garapenak, alde batetik lekualdatze hori erraztuko duten industri aprobetxamendu berriak antolatu beharko ditu, eta bestetik, aurrez aipatutako lurperatzearen bideragarritasuna bermatuko duen bide eskema bat aurreikusi beharko du.

Honez gain, hirigintza garapen berrien hiri kalitateak Iturrin industriagunearen balio objektibo eta hautemate subjektiboa areagotzeko balio behar du, eta horrela, konpromiso publiko-pribatutik abiatuz, beronen berroneratzeko beharrezkoak diren inbertsioak sustatu.

Helburu honek, Iturrin industriagunerako plangintza xehatu berri baten (Hiri Antolamenduko Plan Berezi baten) onarpena beharko du. Plan Berezi horren garapena dela eta, litekeena da Zatikako Plan hau baldintzatua gelditzea.

3.- Aurreko arrazoibidea jarraituz eta antzeko egoerak ekiditeko asmoarekin, aurreikusitako hirigintza garapen berriek "zaku hondo" deiturikoek sortzen duten isolamendua ekiditeko bide komunikazioak izan beharko dituzte (ahal izatekotan, trenbideak), eremuko barneko bideek komunikazio sare orokorrarekin dituzten lotuneak biderkatuz, gutxienez. Litekeena da, honek, Lurzoru Urbanizaezineko Plan Berezi baten onarpenaren bidez, eremuaren ondoan dagoen Urbanizaezin bezala sailkatutako lurzoruan esku-hartzeren bat egitea behar izatea.

4.- Azkenik, Zatikako Planak proposatutako antolamenduak, inguruaren ingurumen-balioak errespetatzen dituen eta hauei egokitzen zaien hirigintza garapen bat sustatu beharko du. Hortaz, Zatikako Plan honetatik etorritako antolamenduak, proiektatutako jarduera ekonomikoen erabilera berrien ingurumen-kalitate eta jasangarritasuna bermatu beharko ditu.

Ingurumen-jasangarritasuna, topografian nola ezartzen eta egokitzen denaren arabera zehaztu beharko da, Plan Orokorrak aurreratzen duen bezala, baina baita eraikuntza-tipologiaren eta energia aurrezpenerako irizpide aktibo eta pasiboak hartzearen arabera, hondakin uren tratamenduaren arabera, eta abar, indarrean dagoen legeri orokorretik haratago.

3.2- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA. DESKRIBAPEN ETA JUSTIFIKAZIOA.

Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak ez du Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremurako inolako antolamendu proposamen edo alternatibarik proposatzen, ez eta izaera ez loteslea duenik ere. Hori dela eta, plangintza xehatu bati dagokio plangintza orokorraren eta Zatikako Plan honen bai orokorreko baita garapeneko irizpide eta helburuei erantzuna emango dien antolamendu proposamen bat burutzea.

Edonola ere, Plan Orokorrak biribilgune baten eta bide-adar banaren eraikuntza aurreikusten ditu. Batetik, antolamenduaren xede den eremua Iturrin industriagunearen sarbidearekin lotzeko balioko du, eta bestetik, GI-2638 errepidea N-1 eta A-8arekin lotzeko. Azken ekintza honetarako, Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren ondoan baina bertatik kanpo dagoen Lurzoru Urbanizaezina *Bide Sistema Orokor* gisa kalifikatzen da. Zatikako Plan honen xedea den eremuaren mugen barruan egon ez arren, bistakoa da aipatutako *Bide Sistema Orokor* horren aurreikuspenak eragin zuzena duela bide eskeman, eta hortaz, bide eskema horrek proposatutako antolaketan.

Gure ustez, Plan Orokorren aurreikuspenek ez diote adierazitako helburu bakar bati erantzunik ematen, alde batetik, ez baitira eraginkorrak Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren barneko bidearen abiapuntu izateko, eta bestetik, ez baitute era egokian artikulatzen GI-2638 errepidearen, eta N-1 eta A-8 errepideen arteko lotura. Guzti hau dela eta, Iturrin industriagunea berroneratzeko helburua, larriki kuestionatua geldituko litzateke. Horregatik, Zatikako Plan honek Iturrin 33. eta Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuek osatzen duten lurralderako bide eskema orokor berri bat proposatzen du, eta aipatutako sistema orokorraren birdoitze edo egokitze bat iradoki (bere eskumenetatik kanpo baitago).

3.2.1- Antolaketa proposamenaren deskribapena.

Zatikako Plan honek garatutako antolaketa proposamena, Plan Orokorrak ezarritako Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremura mugatzen da, bertan inolako aldaketarik burutu gabe, lurzoru mugakideetan zalantzarik gabeko eragina duen arren, Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremua eta Urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoruak esaterako, aurretiaz azaldu diren eta ondoren garatzen diren arrazoiengatik.

Antolaketa proposamena Memoria honetako 2.1 EREMUAREN ZEDARRIZTAPENA atalean deskribatzen diren hiru guneen inguruan artikulatzen da, proiektatutako aprobetxamenduak (a) eta (b) guneean kontzentraturik, eremuaren mendebaldeko eta ekialdeko muturretan, hurrenez hurren, eta (c) gune bezala deiturikoa eraikuntzarik gabe utziz, bere mehertasunagatik, eta orografia eta ingurumen ezaugarriengatik.

Horrela, atal honen sarreran azaldutako arrazoiketaren arabera, Plan Orokorra aurreikusitako biribilgunea Iturrin industriagunearen barrualdera lekualdatzea proposatzen da, Gipuzkoako Foru Aldundiaren jabetzako lursail baten zati bat hartuz. Alde batetik, GI-2638 errepidearen, eta N-1 eta A-8 errepideen artean aurreikusitako lotura, eta bestetik Iturrin 33. eta Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuen barneko bideak artikulatuko ditu. Horretarako, aipatutako biribilgunea eta Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuko barneko bidea lotzeko, bide-adar bat aurreikusi beharko da Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremuan.

Aipatu den bezala, eskema honek Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremurako plangintza tresna berri baten onarpena beharko du, baina gure iritziz, era erabakigarrian eragingo du honen berroneratzean.

Egia da (a) gunea deitu dugun horren hirigintza garapenak ez duela aurrez deskribatutako bide azpiegituren egikaritzearen beharrik, Iturrin industriagunearen egungo bideetatik bermatuta baititu sarbide guztiak.

Hortaz, bide-ardatz nagusia biribilgunetik abiatuko da, (c) gunea zeharkatuko du %7,5eko batezbesteko maldarekin eremuaren kota ezberdintasuna (+30 metro) libratuz, (b) guneari sarbidea emango dio, eta lurzoru Urbanizaezinean barrena GI-2638 errepidera irtengo da, desiragarriak ez diren "zaku hondo"ak ekidinez, bide eskema osatzeko.

Kontua da (b) gunearen hirigintza garapenak ere ez duela, bere osotasunean, aipatutako bide nagusiaren egikaritzerik behar, sarbidea GI-2638 errepidearekiko lotunea bakarrik eginda ere bermatu baitaiteke. Baina gune honetan aurreikusitako industria aprobetxamendu berriei zerbitzua emateko nahikoa gaitasun duten hirigintza azpiegituren gabeziak, bide nagusiaren egikaritzea gunearen hirigintza garapenerako ezinbesteko baldintza bilakatzea dakar, aipatutako sareen hedapenerako beharrezkoa baita.

Horrela, eremuaren garapena, behin eta berriz aipatutako hiru guneekin bat datozen hiru fasetan banatua gera daiteke, (b) guneko aprobetxamenduak, (c) gunean barrena pasatuko den bide nagusiaren egikaritzeak baldintzatuta gelditu arren, eta ondorioz, Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremuan proposatutako jarduketek baldintzatutak.

Ondoren, aurrez aipatu ditugun hiru faseak deskribatzen dira. Fase hauek, eremua banatzeko sortu ditugun hiru guneei lotuta daude:

- (a) Gunea - 1 Fasea: bi lursail eraikigarriren zedarritzea aurreikusten da Iturrin industriaguneko sarbidearen alde banatan, eta industri arrunt erabilerako eraikuntzen bidezko trinkotzea, guztira, gutxi gorabehera, 9.880 m²ko oin-okupazioarekin.

Aipatu den bezala, fase hau berehalakoan garatu daiteke, modu autonomoan, ez baitu urbanizazio-obra gehigarri behar, edozein eraikuntzaren egikaritze lanenak propio direnez aparte, egun, aurreikusitako erabilerentzako errepide sarbidea eta beharrezko azpiegitura guztiak eskuratu ahal baititu.

Honez gain, fase honen helburuetako bat GI-2638 errepidea, N-1 eta A-8 errepideekin lotzean eragindako Iturrin industriaguneko industria erabileren birkokatzea izango da.

- (c) Gunea - 2 Fasea: fase honek, (a) eta (b) guneak batuko dituen eremuko bide-ardatz nagusiaren egikaritzean datza. Bere garapenerako, Iturrin industriagunean proposatutako jarduketan gauzatzea behar du.

Bide honen egikaritzea (b) gunea beharrezko hiri azpiegiturekin hornitzeko ere erabili beharko da, Iturrin industriagunean eta (a) gunean egun existitzen diren, edota proiektatuak daudenen hedatzearen bidez.

Gune honek ez du aprobetxamendurik.

- (b) Gunea - 3 Fasea: eremuaren ipar-ekialdeko muturrean kokatzen da, eta honen azaleraren erdia baino gehiago hartzen du. Lursailaren kota ezberdintasunera egokitzen diren, eta hau beregain hartzen duten urbanizazio "plataforma" handi bitan antolatzen diren aprobetxamendu berrien zatirik handiena jasoko du.

Fase honen garapenak GI-2638 errepidetiko sarbidearen egikaritzea hartzen du, eremuko bide-ardatz nagusiari jarraipena emanaz. Horretarako Lurzoru Urbanizaezineko Plan Berezi baten onarpena proposatzen da. Sarbide hau biribilgune baten bidez lotuko da gunearen barneko bidearekin. Barneko bide honek forma eliptikoa du, eta aipatutako plataformetara egokituz joango da, aurreikusitako aprobetxamenduei zerbitzua emateko.

Aprobetxamendu hauek "terraza itxuran" kokatutako hiru eraikinetan banatzen dira, eta 23.630 m²ko gutxi gorabeherako oin-okupazio totala daukate. Eraikinetako bi (goikoa eta behekoa) industri arrunt erabilerarako dira, eta hirugarrena (erdian, gunearen barneko bideak inguratuta) erabilera mistoetarako, bulego, merkataritza, laborategi, ikerketa, eta abar esaterako, beti ere industria erabilera arruntagoetarako espazioetara lotuta. Horrela, ekintzailatza eta balio erantsi altuko jarduera berritzaileen ezarpena bultzatzea da asmoa.

Azken eraikuntza honek, aurrez aipatutako erabilerei lotutako profil berezia dauka, eraikinak urbanizazio plataforma bien arteko kota ezberdintasuna beregain hartzen baitu.

3.2.2- Eremu mugakideekiko lotura funtzionala.

Dagokion atalean aipatu den bezala, aurreikusitako hirigintza erabilera berriei dagokienean, hiri azpiegitura sareen eskuragarritasunak ezberdintasun nabariak ageri ditu, gunearen arabera.

Alde batetik, (a) guneak ez du urbanizazio-obra gehigarririk behar, edozein eraikuntzaren egikaritze lanenak propio diren horietaz aparte, egun, beharrezko zerbitzu guztiak gune honetan bertan edo inguruetan daude eta. Horregatik, zerbitzu horietarako hartunek ez dute zailtasun berezirik aurkezten.

Funtsean, guneko sare guztiek hiri lurzoruan izango dute hartunea, garapen industrial berriak hornituko dituzten adar berriak sortuz. Edozein kasutan, Iturrin industriagunearen egungo energia-elektriko horniduraren azpiegiturak, azterketa zehatzago bat merezi du.

Bestalde, (b) guneak ez du aipatutako hiri azpiegitura sarerik bere inguruetan, bertan aurreikusitako industria aprobetxamenduei zerbitzua emateko beste gaitasun daukanik ez behintzat. Hori dela eta, (c) gunea zeharkatzen duen bide-ardatz nagusiaren egikaritzea aprobetxatu beharko da sare hauek hedatzeko.

Proiektatutako azpiegitura sareak Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK agiriko *O.10- Proposatutako hiri azpiegiturak* planoan adierazten dira.

Zatikako Plan honek hiri azpiegitura sareen inguruan jasotzen dituen aurreikuspenek behin-behineko izaera dute, eta Urbanizatzeko Jarduketa Programan garatu eta xehatuak izan beharko dira, eta azken buruan, dagokien Urbanizazio Proiektuan.

a) Bidetza eta oinezkoen sarea: puntu hau behar bezain beste azaldu da eremuaren antolamenduko proposamenaren deskribapenari dagokion atalean, honen funtsezko alderdi bat baita. Hori dela eta, ez gara gehiago luzatuko.

Edonola ere, aurrez aipatu dugun eremuko bide-ardatz nagusiak, oinezkoentzako eta bizikletentzako bide bat izango du berekiko paraleloan, zeinak Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Planeko *I-1 Donostia-Irun* zatiaren trazadura, Errekalde bailara auzoarekin eta GI-2638 errepidearekin lotuko dituen.

Edozein kasutan, eremuaren barneko bideak, eremutik kanpo kokatzen diren jarduketan beharra izango du egun dagoen bide sarearekin lotu ahal izateko, eta zentzu horretan, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, bere Hirigintzako Arau Orokorretan, ondorengoa ezartzen duela azpimarratu behar da:

9. artikulua. Lotura arauemailea eta onartutako tolerantziak Kalifikazio Globaleko zehaztapenetan.

2.2. (...) Era berean, baina aldez aurreko plangintza egin beharrik gabe, lurzoru urbanizaezinean, landa guneen afekzioa portzentaje horretatik behera adostu ahal izango da aipatutako sistema orokor horiengatik.

Are gehiago:

122. artikulua. Errepideak eta landa bideak.

2. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena onura publiko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituta edo lehendik dauden ordenaziotik kanpo deklaratu gabeko eraikuntza partikularrei sarbidea emateko soilik baimenduko dira. (...)

Udalak eta Foru Aldundiak lehengo errepide eta landa bide sarea hobetu eta handitu ahal izango dute, bai zuzenean, dagozkien obra arrunten proiektuak formulatuz –eragindako lurak desjabetu ahal izateko onura publikoko deklarazioa izan behar dute–, edo bidez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena emateko nahitaezko hobekuntza eta handitze eskakizunak betearaziz.

Hortaz, Hirigintzako Araudiak, aurreko plangintzak behartu gabe, sistema orokorrek landa-eremuan izan dezaketen eragina adostea ahalbidetzen du, zeinak, gure ustetan, inongo plangintza tresnen beharrik gabe eremuko bide-ardatz nagusia GI-2638 errepidearekin lotzea posible egiten duen, lurzoru Urbanizaezinean zehar.

Beste alde batetik, aipatutako eremuko bide-ardatz nagusiaren eta Iturrin industriagunean proposatutako biribilgunearen arteko lotura, Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremurako plangintza xehatu berri baten onarpenaren kontura geldituko da.

b) Ur hornidura sarea: (a) guneko industria lursail berriek, Lezoko udalerria urez hornitzen duen *Aguas del Añarbeko* adar nagusian izango dute hartunea (Ø150 FD). Iturrin industriagunean zehar iragaten da, honen sarbidearekiko paralelo.

Hala ere, (b) gunearen hornidurarako eremuko bide-ardatz nagusiarekiko paralelo joango den adar berri bat aurreikusi beharko da, eta hortaz, honekin batera burutu beharko da.

Aurreikusitako kanalizazioak burdinurtuzkoak izango dira, 150, 100 eta 80 mm-ko diametrokoak (Urbanizazio Proiektuan zehaztu beharrekoak).

Sarea, zerbitzuaren sektorizaziorako mozqueta-balbulak jartzearekin, eta instalazioaren hustuketarako hustubideen kokapenarekin osatzen da.

c) Saneamendu sarea: gai honen inguruko sektoreko arautegia betetzeaz gain, proiektatutako aprobetxamenduen hirigintza garapenak zera hartu beharko du kontuan: ez eremuan bertan, ezta honen inguruetan ere, ez dagoela saneamendu sare orokorrik hauek sortutako hondakin uren isurketa jaso ahalko duenik.

Honenbestez, eremuko gune ezberdinetara lotutako saneamendu sare berriak bereizitakoak izango dira, eta ibai-ibilguetara isuri aurretik, hondakin-uren tratamendurako arazketa sistemak aurreikusi beharko dituzte.

Alde batetik, (a) guneko instalazioa, behin tratamendua jaso ostean, Iturrin industriagunearen sarera lotuko da. Beste alde batetik, (b) gunearen instalazioak *Arkotzerreka* ibaira isuriko ditu bere urak zuzenean, tratamendu zorrotza jaso ondoren.

Hondakin-uren sareko kanalizazioak polietilenoak (PE) izango dira, Urbanizazio Proiektuan definitu beharko diren diametroekin, eta arau orokor bezala, erregistro-putzuak 30 metroka aurreikusten dira, gutxi gorabehera.

Euri-uren sareak *Arkotzerreka* ibaira isuriko ditu bere urak zuzenean. Kanalizazioak hormigoizkoak edo polietilenoak (PE) izango dira, diametroen arabera (Urbanizazio Proiektuan definitu beharrekoa), eta arau orokor bezala, erregistro-putzuak 30 metroka aurreikusten dira, gutxi gorabehera.

d) Energia elektrikoaren hornidura: Iturrin industriagunearen energia elektrikoaren hornidurari buruzko nahikoa informazio ez daukagun arren, bistakoa dirudi berau aseta eta zaharkituta dagoela, eta horrenbestez, ez dela gai, inondik inora, proiektatutako industria aprobetxamendu berriei zerbitzua emateko.

Honela, *Iberdrola* konpainiaren tentsio-ertaineko aireko sare bat hedatzea aurreikusten da, *Abendaño* baseritik hasi eta eremuko (a) gunean burutu beharreko transformazio zentro berri bateraino, honen urbanizazioaren kontura. Bertatik, gunean aurreikusitako industria aprobetxamendu berriak hornitu ahalko lirateke.

Modu osagarrian, hau Iturrin industriagunean egun existitzen diren erabileren hornidura elektrikorako erabiltzea ere aztertu daiteke, industriagune horren instalazioa modernizatu eta bere hiri-biziberritzerako ekarpena eginez.

Era berean, tentsio-ertaineko sarea (b) guneraino hedatuko litzateke eremuko bide-ardatz nagusiaren luzeran zehar, lurperatuta. Bertan, bigarren transformazio zentro bat kokatuko litzateke, eremuaren urbanizazioaren kontura. Bertatik, guneko industria aprobetxamendu berriak hornituko lirateke.

Edozein kasutan, (a) eta (b) guneei tentsio baxuko lurperatutako banaketa sare bana izango dute, bide edo zolatutako espaloietatik igaroko direnak, aurreikusitako hirigintza erabilera guztiei zerbitzua bermatzeko moduan.

Sare honek, bere obra zibilean, hodi kopuru ezberdinetako sortak izango ditu, UNE-5312 Arauaren arabera, eta beharrezko kutxatila eta elementuekin osatuko da.

Dena den, Urbanizazio Proiektua izango da eremuko sarearen ezaugarri zehatzak definituko dituen, konpainia hornitzaileak ezartzen dituen baldintza teknikoen arabera.

e) Gasaren hornidura sarea: lehen aipatu dugun bezala, eremuak ez dauka gas hornidura sarerik bere inguruan gaur egun, Plan Orokorrak, berau Iturrin industriaguneraino hedatzea proposatzen duen arren, *Abendaño* baserrian barrena.

Eremuaren urbanizazioaren kontura izango litzatekeen hedatze hori gehiegizkoa eta ez beharrezkoa dela deritzogu, bai bere urruntasunagatik eta honek suposatuko litzukeen kostuengatik, inork bere gain hartu ezingo litzukeenak, baita aurreikusitako erabileren espezifikotasunagatik ere.

f) Telekomunikazio sarea: lehen ere esan dugu Iturrin industriagunean *Telefónica* konpainiaren aireko telefonia sarea dagoela, zeina eremuaren bide-ardatz nagusiarekiko paralelo joango den lurperatutako sare baten bidez eremu osora zabaltzea proposatzen den.

Hala ere, Euskaltel konpainiaren zuntz optikoa GI-2638 errepidearekiko paraleloan iragaten da, eta Sagasti industriaguneraino iristen da solik, eremutik 900 bat metrotara. Honek bideraezin egiten du zuntz optikoa eremuraino hedatzea, urbanizazioaren kontura burutuko bailitzateke.

Hortaz, proiektatutako aprobetxamendu berrien espezifikotasunetan arreta jarritz, eremuak banda zabaleko telekomunikazio sarera konexio egoki bat izateko aukerak aztertu beharko dira, urruneko seinale edo *wireless* sistemen bidez.

Edozein kasutan, eremuan kokatzen den lurperatutako sare berriak, egun Lezon jarduten duten konpainia hornitzaile guztien lineak, eta etorkizuneko beharizan eta aukeren aurreikuspenak jasotzeko adina hodi izango ditu.

Sareak, kutxatilkak, armairuak eta bere funtzionamendu egokirako beharrezko bestelako mekanismoak izango ditu.

g) Argiteria publikoaren sarea: lehenago aipatu dugun bezala, Iturrin industriaguneak argiteria publikoaren aireko sarea du, zeina eremuko bide-ardatz nagusiarekiko paralelo doan lurperatutako sare baten bidez, eremu guztira hedatzea proposatzen den.

Urbanizazio Proiektua izango da eremuko argiteria publikoko sarearen ezaugarri zehatzak definituko dituen, gai horren inguruan Lezoko Udaleko ordenantzek ezarritako baldintza teknikoen arabera.

3.3- ANTOLAMENDU XEHATUA

Hirigintzako Araudiko 7. artikulua. *Gune globalen sistematizazioak ezarritakoaren arabera, Zatikako Plan honek burututako birdoitzeen ondoriozko erabilera globalak eta hauen azalera, hurrengo taulan adierazitakoak dira:*

KALIFIKAZIO GLOBALA	AZALERA m ² (l)
AE.1 Gunea. Jarduera ekonomikoak.	134.117
SGEL.2 Gunea. Hiriko ibai ibilguak.	2.535
SGCF.1 Gunea. Trenbide komunikazioen sistema orokorra.	2.452
Guztira	139.104

3.3.1- Antolaketa xehatuaren deskribapena.

Ondoren, antolaketa eremuaren kalifikazio xehatua deskribatzen da, Hirigintzako Araudiko 13. artikulua. *Erabilera xehatuko azpiguneen sistematizazioak ezarritakoaren arabera.*

a) Lursail eraikigarriak: I.1 Industria Erabilerako Lursaila= 40.350 m²(l)

Hirigintzako Araudiko 14. artikulua arabera, *"funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko industria eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak"* dira.

Hortaz, Zatikako Planak industri erabilerarako ondorengo lursailak antolatzen ditu:

LURSAILA zk.	AZALERA m ² (l)			ERAIKIGARRITASUNA m ² (s)	
	EZ ERAIKIGARRIA	ERAIKIGARRIA *	GUZTIRA	GUZTIRA	Solairuarte (25%*)
I.1-1	3.100	2.600	5.700	3.250	650
I.1-2	3.600	6.000	9.600	7.500	1.500
I.1-3	6.450	7.300	13.750	9.125	1.825
I.1-4	5.100	6.200	11.300	7.750	1.550
Guztira	18.250	22.100	40.350	27.625	5.525

Plan Orokorreko 113. artikuluan oinarrituz, goian adierazitako eraikigarritasunak bulego erabileretara zuzendutako solairuarteak barnean hartzen dituela adierazi behar da, ez ordea biltegi erabileretara edo/eta erabilera nagusiaren lagungarri diren erabileretara zuzendutakoak. Aipatutako 113 artikulua honela dio:

11. Eraikuntza aprobetxamendurako konputagarriak izango ez diren biltegitarako eta jarduera nagusiarenaren antzeko erabilera lagungarrietarako solairuarteak baimenduko dira baina inoiz ez bulego gisa erabiltzekoak.

Bulego gisa erabiltzen direnean, aipaturiko eraikuntza aprobetxamendua zehazteko konputagarriak izango dira.

Edozein kasutan, solairuardeen azalera osoak, erabilera konputagarriak zein ez konputagarriak barne, ezingo du zerbitzatzen duen lursail eraikigarriaren azaleraren %50a gainditu.

Bestalde, lursail pribatu ez eraikigarriak, zeintzuen azalera osoa 18.250m²(l)-tako den, Plan Orokorraren Hiringintzako Araudiak gaiaren inguruan ezarritako zehaztapenen mende geldituko dira.

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera pribatukoa izango da.

b) Lursail eraikigarriak: I.2 Hirugarren Sektoreko Lursaila = 13.450 m²(l)

Hirigintzako Araudiko 14. artikulua araberan, *"funtzionalki eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori loturik dauden tipologia intentsiboko edo bakartuko hirugarren sektoreko erabileretarako eraikuntzak batik bat ezartzera zuzendutako lursailak"* dira. Hortaz, Zatikako Planak ondorengo lursaila antolatzen du:

LURSAILA zk.	AZALERA m ² (l)			ERAIKIGARRITASUNA m ² (s)
	EZ ERAIKIGARRIA	ERAIKIGARRIA	GUZTIRA	GUZTIRA
I.2-1	5.950	7.500	13.450	18.300

Lursail hau (b) gunean kokatzen da, I.1-3 eta I.1-4 lursailen mazelen erdian, eta lehentasunezko xedea hirugarren sektorean kokatzen du, hotel erabilera, merkataritzakoa (2., 3. edo 4. kategoriakoak), bulego erabilera (modalitate guztietan) eta irakaskuntzakoa, esaterako.

Berariaz debekatzen da jolas-, osasun-, laguntza-, kirol-erabilera, erabilera soziokultural edota turismo kanpalekuen erabileretara zuzentzea.

Ekipamendu komunitarioak erabilera "bultzatu" gisa kontsideratuko dira hirugarren sektoreko erabilerekiko bateragarriak diren modalitateetan, eta irakaskuntza ekipamenduen erabilera batik bat, industria erabilerei lotutako prestakuntza profesional eta/edo goi-mailako irakaskuntzari dagozkienak.

Berariaz debekatzen da kirol, osasun eta laguntza alorreko ekipamendu, ekipamendu soziokultural, jolas ekipamendu eta erlijio ekipamendu erabileretara zuzentzea.

1. eta 2. kategorietako industri erabilerak, sestra azpiko solairuetan (erdisotoak) bakarrik, eta lursaileko erabilera bereizgarrien eta erabilera "bultzatuen" erabilera osagarri bezala, zeintzuetara lotuta azalduko diren erregistroan, baimentzen dira era esplizituan.

Beharrezkoa da I.2-1 lursailaren eraikigarritasunak, 18.300m²(s), eremuaren eraikigarritasun osoaren 39,85%a ordezkatzeko duela zehaztea, eta horrenbestez, ez du Hirigintzako Araudiak ezarritako %40a gainditzen. Araudi honek hala dio:

"Oro har, eta nahiz dagozkion Arau Partikularretan nahiz sustatu beharreko plangintza xehatuan ezar litezkeen neurri murriztaileagoen kalterik gabe, gune osoan bizitegiko erabileraz bestelako irabazizko erabilera baimenduetara zuzendutako hirigintza eraikigarritasunaren ehuneko maximoa gune horretako hirigintza eraikigarritasun osoaren %40ren baliokidea izango da."

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera pribatukoa izango da orokorrean, lursail pribatu ez eraikigarriari erabilera publikoko zortasun bat ezarriko zaion arren.

c) Tokiko Bide Sistema: C.1.2. Hiri bideak = 16.610 m²(l)

Tokiko bide-komunikazio sistemari dagokionez, hau da, ibilgailu-bide, aparkaleku publiko eta oinezkoen bideak, xede honetara zuzendutako azalera 16.610 m²(l)-takoa da. Eremua zeharkatzen duen eta Iturrin industriagunerako sarbidea den bide zatiarekin, eta (a) gunea (c) gunearen bidez (b) gunearekin lotzen duen eremuko bide-ardatz nagusiarekin bat dator, baita (b) gunearen barneko bide propioarekin, bertan antolatutako lursail pribatu eraikigarriari zerbitzua emango diena.

Bestalde, Zatiako Plan honek 460 aparkaleku plaza antolatu behar ditu, gutxienez. 460 aparkaleku plaza horietatik gutxienez 92, sarbide publikoa duen bide sarean kokatu beharko dira.

Zentzu honetan, 125 lurrazaleko aparkaleku plaza publikoren antolaketa aurreikusten da, denak (b) gunean kokatuak eta bertako erabilerekin lotuak. Honez gain, (a) gunean beste 25 plaza egongo dira, Iturrin industriagunerako sarbideko Bide Sistema Orokorrari lotuak.

Gainontzeko beharrezko plazei dagokienean (310), lursail pribatuen barruan eman beharko zaie irtenbidea, lursail pribatu ez eraikigarriko 75 m²(l) bakoitzeko aparkaleku plaza bateko proportzioan. 325 plaza dira guztira, osotarako 475 plazentzako (>460).

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera publikokoa izango da.

d) Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistema: EL.1 Hiriko espazio libreak = 39.260 m²(l)

Hirigintzako Araudiaren 14 artikulua zera ezartzen du: *"halakotzat joko dira mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa, antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen dituzten espazio libreak"*.

Horrela, Zatikako Planak 39.260 m²(l) gordetzen ditu aipatutako zuzkidurentzako, zeinak gune berdeak diren bere osotasunean, eremuko bide-ardatz nagusiaren hegoaldean kokatuak (Sistema Orokorra), *Itsua-goikoa*, *Itsua-erdikoa* eta *Itsua-behekoa* baserriak dauden muinoko mazelarekin bat eginez.

Azalera horrek, bere baitan, soberan gaintitzen du eremuaren azalera osoaren %12ko gutxieneko aurreikuspena, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoei zuzendutako lurrak behin kenduta, baita indarrean dagoen araudian aurreikusten den Sektorearen azalera gordin osoaren %15a ere.

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera publikokoa izango da.

e) Gainontzeko gune berdeak: EL.2 Espazio libre komunak = 22.347 m²(l)

Hirigintzako Araudiaren 14 artikulua zera ezartzen du: *"halakotzat joko dira hiri plangintzan halakotzat kalifikatutako espazio libreak, mota honetako espazioen sare orokorra eta tokikoa antolatzearen ondorioetarako indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarrita dauden ezaugarriak (dimentsionamendua, etab.) betetzen ez dituztenak, eta horrexegatik ondorio horretarako zenbatu ezin direnak"*.

Horrela, Zatikako Planak kalifikazio xehatu hau ematen die, alde batetik, bide-ardatz nagusiaren iparraldean (Sistema Orokorra), eta bestetik eraikigarriak diren lursail pribatuen eta eremuaren mugaren artean kokatzen diren hondar izaeradun gune berdeei. Gune hauek 22.347 m²(l)-tako azalera osoa dute.

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera publikokoa izango da.

f) Azpiegituretara zuzendutako lursailak: IS.1. Zerbitzuen azpiegitura = 2.100 m²(l)

Hirigintzako Araudiaren 14 artikuluen arabera, "zerbitzu azpiegitura tokikoak eta orokorrak ezartzera zuzendutako erabilera xehatuko azpigunea" da.

"Halakotzat identifikatzea bere ezarpenak berariaz lur eremuen sestran eragina izateari loturik dagoela ulertu behar da, hala badagokio eragin hori sestrapean edo lurzoruaren beraren gainetik (hegala) baina bertan eragin gabe hedatzearen kalterik gabe".

Zatikako Planak hala kalifikatzen du hondar-uren tratamendu eta arazketarako azpiegiturei dagokien lursaila. Lursail honek 2.100 m²(l)-ko azalera osoa du, (b) gunearen beheko partean kokatuko da, eta bertan antolatutako aprobetxamenduei zerbitzua emango die.

Kalifikazio xehatu honi lotutako lurzorua, jabari eta erabilera pribatukoa izango da.

3.3.2- 2/2006 LEGEAren, 123/2012 DEKRETUaren eta JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA SALTOKI HANDIAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA betetzearen justifikazioa.

Hirigintza-eraikigarritasunaren mugei dagokienean, *ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 LEGEAren 77 artikulua* zera ezartzen du:

77. artikulua. Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak

5.- Batez ere industrietarako eta hirugarren arlorako erabili behar diren hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, area edo sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute, gutxienez, eraikinek.

Bere aldetik, *hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 DEKRETUaren 3. artikulua* zera dio:

3. artikulua. Gehienezko eta gutxienezko eraikigarritasun-estandarrak betetzea.

2.- Nagusiki industria-erabilera, hirugarren sektorerako erabilera edo jarduera ekonomikotarako erabilera duten area edo sektoreen kasuan, lursail pribatiboek duten azaleraren baturaren eta arearen edo sektorearen guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatu ahal izango da 77.5 artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela.

Eta LAPak bere 11. artikuluan ondorengo ezartzen du:

11. artikulua. Araudi-sistematizazioa.

a) Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua: %65eko oinplanoko gehienezko okupazio-azalera eta %95eko gehienezko sabai-azalera eraikigarria, sektorearen zatiko plangintzan lursail eraikigarri, bide-sareko elementu edo zuzkidura-zona gisa konfiguraturako sektoreko plataforma erabilgarri nabarmen horizontalen multzoaren azalera garbia erreferentziazat hartuta, behin lur-mugimenduak egin ondoren eta, ondorioz, lur-erazketen eta lubeten azalera kenduta.

Bestalde, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak, 2/2006 LEGEaren 79 artikulua eta 123/2012 DEKRETUaren 9 artikuluek ezartzen dituzte. Honela dio:

9. artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian

3.– Nagusiki industriarako edo hirugarren sektorerako lurzoru urbanizagarrien sektoretako antolamendu xehatuak ezarri behar ditu tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikotarako gutxienez gorde beharreko lursailak, sektore guztiaren % 12 edo gehiago har dezaketanak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursailak kenduta, eta erreserba horren erdia berdegunetarako izango da.

Honen inguruan, LAPak zera dio:

11. artikulua. Araudi-sistematizazioa.

b) Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: gutxienez sabai-azalera eraikigarriaren %3 enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamendurako erabiliko da (bulegoak, ostalaritza, enpresa laguntzaileak, zerbitzu komunak eta abar); titulartasun publiko zein pribatukoa izan daiteke.

c) Sektore baten gutxieneko aparkaleku-zuzkidura: aparkaleku-plaza bat eraikitako 100 m2 sabaiko; gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean ezarriko dira.

d) Gutxienez sektorearen azalera gordin osoaren %15 erreserbatzea espazio libreen eta ekipamenduen toki-zuzkidura publikoetarako.

Hortaz, bai aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna, baita tokiko sistemen sarerako zuzkidura publikoetarako gutxienez gorde beharreko lursailak, eta indarrean dagoen legediak ezarritakoarekiko erkaketa, ondorengo taulan jasotakoak dira:

ERRESERBA	2/2006 LEGEA eta 123/2012 DEKRETUA		Z.P.
Hirigintza- eraikigarritasuna	<i>lursail pribatiboek duten azalera > sektorearen azalera osoaren 30%</i>	139.104 m ² (l) x 30% = 41.731,20 m²(l)	53.800 m ² (l)
Gune berdeak, espazio libreak	Eremuaren azaleraren %12a, sistema orokorrak kenduta	125.607 x 12% = 15.072,84 m ² (l)	39.260 m ² (l)
LAP			
Eraikuntza- aprobetxamendua	<i>%65eko gehienezko Oinplanoko Okupazio-Azalera Osoa</i>	53.800 m ² (l) x 65% = 34.970 m ² (l)	29.600 m ² (l)
	<i>%95eko gehienezko Sabai-Azalera Eraikigarri Osoa</i>	53.800 m ² (l) x 95% = 51.110 m ² (s)	45.925 m ² (s)
Zuzkidura- ekipamendua	<i>Sabai-Azalera Eraikigarri Osoaren %3</i>	45.925 m ² (s) x 3% = 1.377,75 m²(s)	18.300 m ² (s)
Ibilgailuentzako aparkalekuak	<i>plaza 1 eraikitako 100 m² sabaiko</i>	45.925 m ² (s)/100 = 460 pl.	475 pl.
	<i>plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean</i>	460 x 20% = 92 pl.	150 pl.
Espazio libre eta ekipamenduak	<i>gutxienez Sektorearen Azalera Gordin Osoaren %15</i>	139.104 m ² (l) x 15% = 20.865,60 m²(l)	39.260m² (l)

3.3.3- Jarduketa integratuen zedarriztapena.

2/2006 Legearen 56-b) artikulua babesean, hirigintzaren antolamendu xehatuak programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu beharko ditu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.

Bere aldetik, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, Hirigintzako Araudi Partikularraren bitartez, zera ezartzen du:

4. Gauzatze eta programazio araubide orokorra.

Mugatutako lurraldeak jardun eremu integratu independentea (7 J.E.I.) osatzen du, Plan Orokor honek mugatutakoa programatu eta gauzatu ahal izateko.

Zentzu honetan, 2/2006 Legearen Laugarren Atalaren arabera, zehatzago esateko, aipatutako Legearen 138. artikulua babesean, Zatikako Plan honek, Jarduketa Integratu (J.I.) bakarra ezartzen du lurzoru urbanizagarrian, Jarduketa Isolatuek eskaintzen dutena baino urbanizatze maila altuago bat behar baita, Urbanizatze Jarduketa Programa bakar baten bidez garatuko dena. Hortaz, 7 J.E.I. ren zedarriztapena eta honen azalera, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK agiriko O.04-*Jarduketa Integratuaren zedarriztapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak* planoan jasotakoak dira, ondorengo neurketarekin:

GAINTXURIZKETA 7 JARDUKETA EREMU INTEGRATUA:	139.104 M²
---	------------------------------

3.3.4- Eraikigarritasun xehatua.

Eraikigarritasun fisiko edo gordintzat honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa. Sabai-metro koadroko (s) guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan (l) adierazi daiteke; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokio, kasu honetan, 7 J.E.I. (139.104 m²).

Eraikigarritasun fisikoa bereizitako bost lursailetan banatzen da:

- I.1 industri erabilerako lau lursail
- I.2 hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako lursail bat

J.I.ren azalera	139.104 m ² (l)
Eraikigarritasun fisikoa, guztira.....	45.925 m ² (s)
Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira.....	45.925 m ² (s)
Sestra azpiko* hirigintza-eraikigarritasuna.....	4.300 m ² (s)
Sestra gaineko* hirigintza-eraikigarritasuna.....	41.625 m ² (s)

* Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikigarritasunaren kontzeptua, espreski, Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiko BOSGARREN TITULUA. 84. Artikuluan definitzen da. Baina aipatutako Hirigintzako Araudiko 10.3.1.a) artikulua zehaztapenak jarraituz, erdisotoko solairuaren eraikigarritasuna (sestra azpian) artikulua horrek ezarritako gehienezko portzentaiaren kalkulurako bakarrik konputatuko da sestra gaineko eraikigarritasun bezala.

1.- I.1-1 industri lursailaren oineko okupazioa:	5.700 m ² (l)
Eraikigarria = 2.600 m ² (l); Sabai eraikigarria = 3.250 m ² (s) (sestra gainean).	
2.- I.1-2 industri lursailaren oineko okupazioa:	9.600 m ² (l)
Eraikigarria = 6.000 m ² (l); Sabai eraikigarria = 7.500 m ² (s) (sestra gainean).	
3.- I.1-3 industri lursailaren oineko okupazioa:	13.750 m ² (l)
Eraikigarria = 7.300 m ² (l); Sabai eraikigarria = 9.125 m ² (s) (sestra gainean).	
4.- I.1-4 industri lursailaren oineko okupazioa:	11.300 m ² (l)
Eraikigarria = 6.200 m ² (l); Sabai eraikigarria = 7.750 m ² (s) (sestra gainean).	
5.- I.2-1 Hirugarren sektoreko lursailaren oineko okupazioa.....	13.450 m ² (l)
Eraikigarria = 7.500 m ² (l); Sabai eraikigarria = 18.300 m ² (s) = 4.300 m ² (s) (sestra azpian) + 14.000 m ² (s) (sestra gainean).	

3.3.5- Erabilera bateragarrien definizioa.

AE. 1 INDUSTRIA ERABILERA. GUNE GLOBALA Az.: 134.117 m²(l)

Gune hau industri erabilera deitutakoen modalitateko ekonomi jardueren erabilerei zuzenduta dago bereziki; orokorrean izaera hori duten jarduerak, edota hauen osagarri diren bestelakoak jasotzera zuzendutako eraikinen presentziak bereizten du.

a) I.1-1, I.1-2, I.1-3 eta I.1-5 Industri lursailak:

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

- Erabilera bereizgarriak: industri erabilera, modalitate guztietan.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: bulego erabilerak, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio.

Aparkaleku erabilera, lursail pribatu ez eraikigarrietan bakarrik.

Komunitate ekipamenduak, industri jarduerekin harremanik ez duen kanpoko jende asko erakartzen ez duten bitartean, hurrengo modalitateetan:

- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
 - Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria: Esklusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzendutako gunea, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenurako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

b) I.2-1 Hirugarren sektorerako lursaila:

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, sestra gaineko solairuetan bakarrik, eta ondorengo modalitateetan:

- Ostatu erabilera
- Merkataritza erabilera, 2., 3. edo 4. kategoria
- Bulego erabilera
- Irakaskuntza erabilera

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

1. eta 2. kategoriako industri erabilerak, sestra azpiko solairuan bakarrik.

Komunitate ekipamenduak, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren heinean, sestra gaineko solairuetan bakarrik eta hurrengo modalitateetan:

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera
- Erakunde ekipamenduko erabilera
- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria: Erabilera publikoko zorpean dagoen gunea, eksklusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzenduta dagoena, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenurako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

c) C.1.2 Tokiko bide sistemako lursailak:

- Erabilera bereizgarriak: ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa. Bultzatutako erabileren erabilera osagarriak, autobus geralekuak edo antzeko beste batzuk, esaterako.

Zerbitzuen azpiegiturak: sestra azpian bakarrik.

Aparkalekua.

Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

d) Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistemako lursailak EL.1:

- Erabilera bereizgarriak: espazio librean erabilera.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, ondorengo modalitateetan:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behinbehinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.
- Dagokien arau partikularrak edo plangintza xehatuak finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan eta berrietan.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestrapean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

e) Gainontzeko gune berdeen lursailak EL.2:

- Erabilera bereizgarriak: espazio librean erabilera.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

f) Zerbitzu azpiegituren lursailak IS.1:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bereizgarrien osagarriak direnak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGEL.2. HIRIKO IBAI IBILGUAK. GUNE GLOBALA. Az.:2.535 m²(l)

Oro har, ibilgu horien tratamendua gai horretan indarrean dagoen legedian zein 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean –isurialde kantauriarra– ezarritako irizpideetara egokituko da.

- Erabilera bereizgarriak: lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGCF.1 TRENBIDE KOMUNIKAZIO GUNE GLOBALA. Az.: 2.452 m²(l)

Trenbide komunikazioen azpiegitura orokorrek eta horien berezko instalazio eta elementuek eta/edo haien zerbitzura daudenek (geltokiak eta geralekuak, etab.) osatzen dituzten guneak.

- Erabilera bereizgarriak: trenbideak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

Beste komunikabide erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

3.3.6- Haztapan koefizienteak.

2/2006 Legearen 56-f) artikularen arabera, hiri-lurzoruan, hirigintza antolamendu xehatuak erabileren arteko haztapan-koefizienteak ezarri behar ditu.

Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiko 29. artikularen zehaztapanak jarraituz, aipaturiko koefizienteak zehaztu ahal izateko erabilera mota bakarra eta jakinekoa hartuko da erreferentziatzat (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza) konparazioko erreferente orokor gisa eta horri 1 koefizientea esleituko zaio, baita Zatikako Plan honen xede den eremuko antolamenduan sartzen ez bada ere.

Hortaz, hirigintza-eremuaren osotasunari erreferentzia eginez, eta kudeaketa eta berdinbanaketa tresnen bidez burutuko diren dagozkion geroko eguneratze eta/edo egokitapenei kalterik egin gabe, ondorengo haztapan koefizienteak proposatzen dira:

ERABILERA			
BOE	HIRUGARREN SEKTOREKOAK	INDUSTRIAKOAK	EKIP. PRIBATUAK
1	2,4	2,4	0,4

3.3.7- Profila, okupazioa, altuera, lerrokadurak eta sestrak.

Ondorengo da lursail eraikigarrien laburpen taula:

Lursail zk.	Azalera m ² (l)	Eraikuntzaren Okupazioa m ² (l)	Profila	Eraikigarritasuna m ² (s)	Altuera m
I.1-1	5.700	2.600	-/I	3.250	10 (+2,5)
I.1-2	9.600	6.000	-/I	7.500	10 (+2,5)
I.1-3	13.750	7.300	-/I	9.125	10 (+2,5)
I.1-4	11.300	6.200	-/I	7.750	10 (+2,5)
I.2-1	13.450	7.500	I/II	18.300	8-18

* Eraikuntzen altuera hauen hegalarrena da, erreferentziako sestratik neurtuta.

Eremuaren orografia berezia, eta Plan Orokorrak antolaketa ezaugarri naturaloi egokitzea lehentasunezko helburu bezala ezarri duela kontuan hartuz, Zatikako Planak 1.2-1 lursailerako profil eraikigarria sestrapeko solairu batekoa (erdisotoa) izango dela ezarri du, eta sestra gaineko bi solairukoa, sestrapeko solairuak sestra gaineko eraikuntza-fronte oso bat izango duen arren, bere eraikigarritasuna hala konputatuz, xede guztietarako.

Sestra gaineko eta/edo azpiko eraikigarritasunaren kontzeptua, espreski, Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiko BOSGARREN TITULUA. 84. Artikuluan definitzen da.

Zentzu honetan, Hirigintzako Araudiak, eraikuntzako baldintza orokorren artean, BS (sestra gainean) + 1 SS (sestra azpian) profil bat ezartzen du eremuaren osotasunerako.

Baina Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 56. artikuluan, zera ezartzen du: *"hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztaperen hauek ezarri behar ditu: (...) eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzako elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako aparkalekuak, eta antzeko beste batzuk".*

Hau da, eraikin baten profil edo solairu-kopuruaren definizioa izaera xehatuko zehaztapena da, eta hortaz, hirigintza antolamendu xehatuko tresna batena propio, Zatikako Plan hau kasu.

Bere aldetik, aipatutako Hirigintzako Araudiaren 3. KAPITULUA. BIZITEGI ERABILERA EZ DUTEN LURSAILEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZETAKO 113 artikulua zera ezartzen du:

8. Bai gorantz eta bai beherantz Arau Partikularretan xeda daitezkeen zehaztaperen espezifikoen kalterik gabe, aipaturiko lursailetan izaera orokorrarekin baimendutako eraikinaren gehieneko garaiera 10,00 m-koa da.

Garaiera horretatik gora gehienez 2,50 m atera daitezke estalkiko elementuak eta inoiz ezin izango dira izan erabilgarriak.

Hortaz, 2/2006 Legearen 56 artikulua, eta Hirigintzako Araudiko 113 artikulua emandako ahalmenaren babesean, Zatikako Plan honen izaera xehatuko Araudi Partikularrak, aparteko izaerarekin, eraikinen gehienezko altuera 18 metrotakoa izan dadila ezartzen du I.2-1 lursailerako, lehen aipatutako luraren orografiara egokitzeko xedearekin.

LERROKADURAK: Planoetan adierazitakoak. Xehetasun Azterlan batek aldatuak izan daitezke, Zatikako Plan honen ondorengo atalean ezarritako irizpideen arabera.

3.3.8- Xehetasun Azterlanak idazteko irizpideak.

Xehetasun Azterlanen xedea, plangintza figura bezala, 2/2006 Legearen 73 artikulua erregulatzen du, zeinak gainera, zein zehaztapenetara mugatu behar den ezartzen duen, baita jaso behar duen dokumentazioa zein den ere.

Honez gain, Hirigintzako Araudiko 15 kapituluak zera dio:

(...) ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu ahal izango dira xehetasun azterketak eginez, honako kasuetan:

- *Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libreetan; nolahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.*
- *Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu. Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailetan azalera gehitzea onartu ahal izango da.*
- *Eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza ondorengo kasuetan, baldin eta zehaztapen horiei esleitu ez bazaie arauzko maila handiago bat:*
 - *Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.*
 - *Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestraperko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.*

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren.

Aipatutako lege- eta hirigintza-erreferentzien babesean, Zatikako Plan honen 3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK dokumentuko 11 artikulua arautzen ditu Xehetasun Azterlanak.

Zatikako Planaren garapenerako, 2/2006 Legearen 73.2 a), b) eta c) artikuluan ezarritako irizpidez gain, Xehetasun Azterlana nahitaezkoa izango da, hasiera batean aire zabalean aurreikusitako instalazioen estaldurarako etorkizuneko edozein aukerarentzat.

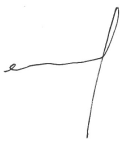
Xehetasun Azterlanaren figura beharrezkoa izango da eraikuntza-lotearen edozein lurzatiketa beharizan edo aukerarako, behin estaldura burututa, baina beti ere hurrengo kapituluaren arabera.

3.3.9- Lursail banaketa.

Proposatutako antolamenduaren ondoriozko Lursail Eraikigarriak, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK dokumentuko O.09 Ondoriozko lursail banaketa planoan hala zedarrituak dira. Zedarritutako lursail pribatu eraikigarrietan, lursail independenteen segregazioa baimenduko da, 250 m² ko gutxieneko azalerarekin.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin

Tekniko laguntzaileak:



Roman Egaña



Xabier Macías

2 ERANSKINA: OZTOPO ARKITEKTONIKOAK KENTZEARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEN DENAREN JUSTIFIKAZIOA.

1. XEDEA.

Dokumentu honek Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Herri Lanen Saileko Oztopo Arkitektonikoen Ezabapenerako Araudiari buruzko 1981eko martxoaren 23ko Dekretuaren 4 artikulua ezarritakoa betetzea du xedetzat, baita ondorengo 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzekoa, eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua ere. Dekretu honen bitartez, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dira.

2. URBANIZAZIOAREN ELEMENTUAK.

2.1. Bideen diseinu eta trazadura.

Bideak, espazio publiko eta eraikitako elementu guztietarako sarbidea era eroso batean burutzeko moduan diseinatu dira, %6ko malda ez gainditzearen irizpidea mantenduz.

Baina (a) eta (b) eraikuntza gune biak batzen dituen bide-ardatz nagusiak, %7,5eko malda konstante bat dauka proiektatutako biribilgune bien artean, lurraren orografia dela eta.

Mailadiak ezartzen direnean, pareko ezaugarriak dituen arrapaladun ordezeko bide bat eskainiko da.

2.2. Zoladurak.

Zolaketa eratzen duten elementu ezberdinak zehazterako orduan, Urbanizazio Proiektuan 1981/23-3 Dekretuko 8 artikulua hartuko da kontuan.

2.3. Espaloiak.

Antolamendu honetan aurreikusitako espaloi guztiek bi metro edo gehiagoko zabalera daukate, eta beraien zeharkako malda %1 eta %2 artekoa izango da. Beraien eraikuntza xehetasunei dagokienez, 1981/23-3 Dekretuko 9 artikulua araberakoak izango dira.

2.4. Oinezkoen bideak.

Oinezkoen bideak 1981/23-3 Dekretuko 10 artikulua araberakoak izango dira.

2.5. Eskailerak.

Antolamenduan aurreikusitako eskailerak 1981/23-3 Dekretuko 11 artikulua araberaz gauzatu dira, eta eskailerak iristen direneko espazio guztiek arrapala edo espaloi bidezko ordezkari bide bat izango dute.

2.6. Arrapalak.

Arrapalen diseinua 1981/23-3 Dekretuko 12 artikulua araberaz burutu da, eta bere gauzatzea ere honekin bat etorriko da.

2.7. Aparkalekuak.

Aparkalekuen seinaleztapenak 1981/23-3 Dekretuko 13 artikulua ezarritakoari men egingo dio.

2.8. Parkeak, Lorategiak eta Enparantzak.

1981/23-3 Dekretuko 14 artikulua ezarritakoarekin bat etorriko da.

Antolamenduan ez da komun publikorik aurreikusten.

2.9. Hiri-altzariak.

Hiri-altzariak 1981/23-3 Dekretuko 16 artikulutik 21 artikulura bitarteko artikuluek eskatutako baldintzak beteko dituzte.

3. PERTSONA EZINDUENTZAKO APARKALEKUEN ERRESERBA.

Abenduaren 4ko 20/1997 Legea ezarriz, proiektu teknikoek aparkaleku plaza bat erreserbatuko dute 50 plazako, edo horren zatikia.

Sarbide publikoko bide-sarean aurreikusitakoak = 150 Erreserbatutako plaza kopurua..... **3**

2 DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA ARTEZPIDEEN AZTERLANA

AURKIBIDEA

1. Orokortasunak.
2. Hirigintza antolamenduaren eremua.
3. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.
4. Egikaritze-Unitateen Mugaketa.
5. Jarduketa araubidea.
6. Plangintzarekin bat ez datozen eraikin eta eraikuntzak.
7. Urbanizazio-lanen egikaritzea.
8. Eraikitzeo ahalmena egiteratzea.
9. Urbanizazio-lanak egikaritzeko modua eta hauen zaintzea.
10. Eremuko lur jabeen betebeharrak.
11. Plangintzaren egikaritze-epeak eta lurzoruaen programazioa.

1. OROKORTASUNAK

Dokumentu honek, Zatikako Plan honek aurreikusitako egiturazko antolamendu eta antolamendu xehatuaren zehaztapenen garapen eta egikaritzea arautuko dituen kudeaketa eta egikaritze baldintzak ezartzen ditu, xede horretarako dagokion Urbanizatzeko Jarduketa-Programan ezarri ahalko liratekeen zehaztapenei kalterik egin gabe. Hau da, Urbanizatzeko Jarduketa-Programak zehaztapen horiek eraldatu ahal izango ditu, horretarako Zatikako Plan hau aldatu beharrik gabe.

2. HIGINTZA ANTOLAMENDUAREN EREMUA

Zatikako Plan honek hartzen duen eremua, Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuaren osotasunak osatzen duena da. Plan Orokorrak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen du eremuaren osotasuna.

Gunea Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko *1.02- Topografikoa. Antolamenduko Eremuaren zedarriztapena* planoan adierazitakoa da.

3. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan burutzen den jarduketa integratua izanik, dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa Zatikako Plan honekin batera edo ondoren izapidetuko da, bere egikaritzea legitimatuko duen hirigintza plan bezala, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152 artikulua eta Plan Orokorraren Hirigintzako Araudiak ezartzen dutenaren arabera.

4. EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA.

Proiektatutako hirigintza plangintzaren kudeaketa eta egikaritzerako, Zatikako Plan honek eremuaren osotasuna bere baitan hartzen duen Egikaritze Unitate bakarra definitu eta mugatzen du.

Aipatutako Egikaritze Unitatearen azalera 139.104 m²takoa da. Egikaritze Unitatearen muga Jarduketa Integratuaren mugarekin bat dator, eta Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko *O.04- Jarduketa Integratuaren zedarrizapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak* planoan adierazitakoa da.

Ondoren azaldutako salbuespenarekin, eremuaren barruan dauden lursailen jabeak proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren esleipendun bezala kontsideratuak izan behar dira. Salbuespen horrek Egikaritze Unitate barruan dauden jabari publikoko lursailetan du eragina. Hauen artean, bide sistema orokorrari dagokion eta eremua zeharkatzen duen Iturrin industriagunerako sarbidea kokatzen deneko lursaila dago, Lezoko Udalaren jabetzakoa.

Lursail guzti hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35 eta 146 artikuluek ezarritako irizpideei lotuak ulertu behar dira, besteak beste. Artikulu hauen arabera, lursailak ez dira beraien titularren aldeko hirigintza eraikigarritasunaren sortzaile beraien egungo xedean finkatzen diren neurrian, edo proiektatutako zuzkidura publiko berriengatik ordezkatuak ulertu behar diren neurrian, aipatutakoa baino azalera handiagokoak.

Indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat, eremuaren barnean biltzen diren lursailen jabeen baliatze ondaregarria, Egikaritze Unitatean proiektatutako baliatze haztatuaren %85arekin bat etorriko da, gainontzeko %15a Lezoko Udalaren aldeko doako lagapenaren xede izango delarik, urbanizazio kargarik gabe. Lagapen hori lursail eraikigarrian burutu behar da, eta bere kasuan, bere balio ekonomikoaren dirutako pagamenduaren bitartez, bai 2/2006 Legearen 27 artikuluan, baita aipatutako Legea garatzeko sustatutako premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuko 12 artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Administrazioari dagokion baliatzearen gauzatzea, dagokion Birpartzelazio Proiektua idatzi eta tramitaziora aurkezten den unean burutuko da.

Egikaritze Unitatearen eremuan aurreikusitako urbanizazio zamen osotasuna, proposatutako antolamenduaren ondoriozko baliatze etekintsuen esleipendunek ordaindua izango da.

5. EGIKARITZE ERREGIMENA ETA JARDUKETA SISTEMA

Proiektatutako hirigintza garapena *jarduketa integratu* bezala kontsideratzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 138 artikularen arabera, eta hortaz, *jarduketa publikoari* dagokio (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 140 art.).

Zatikako Plan honek, jarduketa integratua araubide *publikoz* egikaritzea proposatzen du (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 141 artikulua), eta egikaritze unitatearen jarduketa-sistema *lankidetzakoa* izatea (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 159 eta 173 artikulua).

2/2006 Legearen 159.3 artikulua zera ezartzen du: Udalak askatasun osoz aukeratuko duela gorago aipatutako jarduketa-sistemen artean. Horretarako, plangintzaren helburuak ondoen betetzea, egikaritzeko epeak, udalak dituen ekonomia- eta finantza-baliabideak eta kudeaketa ahalmena bezalako irizpideak kontsideratuko ditu.

Hautaketa hau, Lezoko Udalak jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren eskaintza zuzenean kudeatzeko duen interesean sortzen da. Udalerrian bertan antzemandako eskaria nahiz kanpoko industri proiektu berrien eskaria asetu ahalko litzuzke, eta ekintzailtza bultzatuko duten politika publiko-pribatuak inplementatu.

Horretarako, nahitaezkoa kontsideratzen da kudeaketa Udalak berak erabat kontrolatzea, adierazitako helburu hori erdiestera zuzendutako programazio eta epeei konplimendu irmoa emateko.

Sistema pribatua bazterten da, batez ere, jabe eta sustatzaileen artean udal helburuak lehenesten ez dituzten eta zilegiak diren beste interes batzuk existitu daitezkeelako. Honen aurrean, Udala bere ahalmenaz baliatu ahalko litzateke baina honek suposatuko lukeen ondoriozko atzerapenarekin, hiritargoaren beharrezanek kudeaketa seguru bat exijitzen duten unean.

Hortaz, plangintzaren helburuen konplimendurik onena, aipatutako *lankidetz*a sistemarekin lortzen dela kontsideratzen da.

Eremuko urbanizatze karga eta kostu guztiak, Egikaritze Unitatearen testuinguruan burututako esleipen eta banaketaren ondoriozko baliatze etekintsu berrien kontura izango dira.

6. PLANGINTZAREKIN BAT EZ DATOZEN ERAIKIN ETA ERAIKUNTZAK

Alde batetik, Egikaritze Unitatean bi "bunker" direla ematen duten elementuak daude. Inongo katalogazio eta/edo babesik izan ez arren, elementu hauek hirigintza garapena burutu aurretik aztertzea mereziko lukeen interes historiko bat izan zezaketen.

Bestalde, eremuan abelur erabilerak existitzen dira. Hauen artean ondorengoak nabarmendu ditzakegu:

- eremuaren mendebaldeko muturrean, Iturrin industriagunerako sarbidearen ertzean, garatzen diren erabilera ez profesionalizatuak (baratzeak) eta hauei lotutako eraikuntza prekariorak (txabolak).
- eremuaren ekialdean kokatutako belar zelaiak, inguruko baserrietan garatutako abeltzaintza estentsiborako, inguruko baserriek erabiltzen dituztenak.

Zatikako Plan honek *antolamenduz kanpokotzat* jotzen ditu erabilera eta eraikuntza horiek, aurreikusitako hirigintza garapen berriekin guztiz bateraezinak izan, eta hauen egikaritzea galarazteagatik.

Hala ere, *Itsua-Bekoa* eta *Itsua-Goikoa* baserriei dagozkien abelur erabilerako eta/edo bizitegi erabileraren osagarriak diren bigarren mailako eraikinak, eremuaren barruan kokatutakoak, *hirigintza plangintzarekin bat ez datozela* adierazten dira, Zatikako Plan honek espazio libreen tokiko sistema gisa kalifikatutako eremuan kokatzen diren arren, ez baitute aurreikusitako hirigintza garapenaren egikaritzea galarazten.

Antolamenduz kanpoko edo hirigintza plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101 artikularen adieraren arabera, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko O.04- *Jarduketa Integratuaren zedarritzapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak* planoan adierazitakoak dira.

7. URBANIZAZIO-LANEN EGIKARITZEA

Dokumentu honen garapen eta egikaritzera, Urbanizazio Proiektu bakar bat idatziko da egikaritze unitatearen osotasunerako. Urbanizazio lan horien definizio, balorazio xehatu, fase eta egikaritze egutegia, dagokien Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarritakoa izango da, Zatikako Plan honekin batera edo ondoren izapidetuko dena.

Urbanizazio lanak eremuko jabeek ordainduko dituzte. Udalak igorritako urbanizazio kuoten ordainketaren bidez ordainduko dituzte, dokumentu honetan aurretik azaldu den 5 atalaren arabera.

8. ERAIKITZEKO AHALMENA EGITERATZEA

Izaera orokorrarekin, Egikaritze Unitatean proiektatutako hirigintza eraikigarritasunaren egikaritzea, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezartzen dituen betekizunen betetzera baldintzatua egongo da, eta zehatzago, Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta dagokion Birpartzelazio Proiektuaren onarpenera, baita izaera orokorreko araudia betetzera ere.

Hirigintza Kudeatzeko Arautegiaren 40 artikulua ezartzen duen bezala, urbanizazio eta eraikuntza lanak aldi berean egin ahalko dira. Udalak batera egin ahal izate hori baimentzea ahalbidetuko duten baldintzak, Zatikako Plan honen 3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK ezartzen ditu.

9. URBANIZAZIO-LANAK EGIKARITZEKO MODUA ETA HAUEN ZAINZEA

Urbanizazio lanak eremuko jabeek ordainduko dituzte Lezoko Udalak igorritako urbanizazio kuoten ordainketaren bidez. Udala izango da aipatutako lan horien egikaritzea kontratatuko duena, aurrez aipatutako dokumentu honen 5 atalaren arabera, eta dagokion Urbanizazio Proiektuaren arabera burutuko dira, Lezoko Udalak onartua izan beharko dena.

Urbanizazioa faseka burutu ahalko da, eta hauen ezaugarri, helmen eta xehetasunak Urbanizatzeko Jarduketa Programan egongo dira ezarrita. Urbanizazio lanen, erabateko

zein zatikakoen, harrera eta ondorengo zaintzea, Lezoko Udalaren eskumena izango da, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197 eta 198 artikuluek ezarritakoaren arabera burutuko da.

10. EREMUKO LURSAILEN JABEEN BETEBEHARRAK

Ondokoak izango dira, gutxienez, lurzoruaren jabeen betebeharrak. Betebeharrok, Hitzarmen Batzarrean eratuko dira legalki.

- Eremuaren urbanizazio lanak ordaintzea Lezoko Udalak igorritako urbanizazio kuoten bidez, Urbanizatzeko Jarduketa Programak zehaztutako programazioak, eta Birpartzelazio Proiektuak ezarritako onura eta kargen banaketa oinarri hartuz.
- Haztatutako eraikigarritasunaren %15ari dagokion lurzoru Lezoko Udalari doan lagatzea, urbanizazio kargarik gabe.
- Jabari eta erabilera publikora zuzendutako espazio eta eraikinak Lezoko Udalari doan lagatzea.
- Ondoriozko orubeak legalki ezarritako epeetan eraikitzea.

Guzti hau Birpartzelazio Proiektuan behar bezala jasota geldituko da, deskribatutako betebeharrak izaera pribatua eta baliatze etekintsua duten ondoriozko finka guztiak kargatuko dituen izaera errealeko karga bezala finkatuko direlarik. Salbu geldituko dira, Administrazioari baliatzearen %15aren lagapena egin beharraren ondorioz Lezoko Udalari lagatutako lursailak.

11. PLANGINTZAREN EGIKARITZE-EPEAK ETA LURZORUAREN PROGRAMAZIOA

Dokumentu honek eremuaren antolamendu xehatu jasotzen duela kontuan hartuz, ez da garapenerako plangintza burutzeko inolako eperik ezartzen.

2/2006 Legeak Urbanizatzeko Jarduketa Programei ematen die lurzoru urbanizagarri sektorizatuan burutuko diren jarduketa integratuen garapen eta egikaritzeak erregulatu eta

bere kasuan faseka antolatzeko ahalmena, Jarduketa Eremu Integratuaren kasuan bezala.

2/2006 Legeak, 154 artikuluan, U.J.P.ri igortzen dio poligonoaren berdinbanaketarako eta urbanizaziorako epeak ezartzearen derrigortasuna.

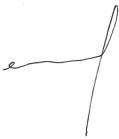
Horrela, hurrengo epeak ezartzen dira Zatikako Plan honen behin betiko onarpenaren argitalpenetik aurrera,

Izaera erabakigarriarekin: 6 hilabete, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren behin betiko onarpenerako.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:

Tekniko laguntzaileak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin



Roman Egaña



Xabier Macías

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

AURKIBIDEA

ATARIKO TITULUA

ZATIKAKO PLANAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua. Aplikazio Eremua.
2. Artikulua. Iraunaldia.
3. Artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.
4. Artikulua. Proiektua eratzeko dokumentuak eta hauen aurrerapen arauemailea.
5. Artikulua. Garapen programa.
6. Artikulua. Proiektuen Edukia.
7. Artikulua. U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

- 8 Artikulua. Eremuan ezarri daitekeen «kalifikazio xehatuko» araubidea egitea.

1.2. KAPITULUA. ANTOLAMENDU XEHATUAREN GARAPEN ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

- 9 Artikulua. Araubide orokorra.
- 10 Artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.
- 11 Artikulua. Xehetasun Azterlanak.
- 12 Artikulua. Urbanizazio Proiektuak.
- 13 Artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.
- 14 Artikulua. «Hirigintza aprobetxamenduaren» esleipenerako baldintzak.
- 15 Artikulua. Erabileren haztapena.
- 16 Artikulua. Lurzoruaren lagapena.

- 17 Artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarritzapena.
- 18 Artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.
- 19 Artikulua. Urbanizazio kargen finantziario baldintzak.
- 20 Artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.
- 21 Artikulua. Partzelazio-baldintzak.
- 22 Artikulua. Lursail pribatuen zorrak.
- 23 Artikulua. Eraikitzeko ahalmena egiteratzea.
- 24 Artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

BIGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. INDUSTRI LURSAILEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA OROKORRAK

- 25 Artikulua. Lursail eraikigarrian ezarri daitekeen eraikuntza eta erabilera araubidea.
- 26 Artikulua. Lerrokadurak.
- 27 Artikulua. Sestrak.
- 28 Artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.
- 29 Artikulua. Markesinak / Hegalak.
- 30 Artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.

2.2. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN, SEGURTASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO GUTXIENEN BALDINTZAK

- 31 Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.
- 32 Artikulua. Gas emisioen kontrola.
- 33 Artikulua. Hondakin uren kontrola.
- 34 Artikulua. Hondakin solidoen kontrola
- 35 Artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.

36 Artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.

2.3. KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA ZERBITZU MAILAREN GUTXIENeko BALDINTZAK

37 Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

38 Artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.

39 Artikulua. Prebentziosko, zuzentze eta konpentsazio neurriak.

2.4. KAPITULUA. ERAIKITZE-ARAUAK

40 Artikulua. Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienez.

41 Artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.

42 Artikulua. Higienaren eta estetikaren inguruko gutxieneko baldintzak.

43 Artikulua. Ingurumen baldintzak.

2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

44 Artikulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.

HIRUGARREN TITULUA

LURSAIL ERAIKIGARRIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA

ORDENANTZA PARTIKULARRAK

45 Artikulua. "I.1-1" Lursailaren ordenantza partikularrak

46 Artikulua. "I.1-2" Lursailaren ordenantza partikularrak

47 Artikulua. "I.1-3" Lursailaren ordenantza partikularrak

48 Artikulua. "I.1-4" Lursailaren ordenantza partikularrak

49 Artikulua. "I.2-1" Lursailaren ordenantza partikularrak

ATARIKO TITULUA

ZATIKAKO PLANAREN APLIKAZIOARI DAGOZKION XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua. Aplikazio Eremua.

Ordenantza hauek, indarrean jartzen diren unetik, aplikagarriak izango dira dokumentu honen xedea den eremuan: Lezoko *Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremua*. Eta geroagoko beste batek indargabetu edo moldatu artean egongo dira indarrean.

2. Artikulua. Iraunaldia.

Ordenantza hauek beraien testu osoa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu eta hurrengo egunean jarriko dira indarrean, eta beste batzuek geroago indargabetu arte eraenduko dute.

Dokumentu honen zehaztapen batzuen baliogabetasun, ezeztapen edo aldaketek, ez dute gainontzeko preskripzioen baliozkotasunean eraginik izango, hauetako bat aplikaezina suertatzen den kasuetan salbu, haiekiko interrelazio edo mendekotasun egoerengatik.

3. Artikulua. Iturriak eta Arauen arteko Hierarkia.

Lege, Araudi Orokorrak eta beste maila handiagoko beste Xedapen batzuen kalterik gabe, ordenantza hauek Urbanizazio eta Eraikuntza Proiektuetan errespetatu beharko dira.

Bere kasuan, idaztea beharrezkoa edo komenigarria litzatekeen Urbanizatzeko Jarduketa Programa edo Xehetasun Azterlanetan ere errespetatu beharko dira.

Xehatutako plangintza mailan idatzitako Zatikako Plan honen baliozkotasun eta iraunaldia, Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren zehaztapenen betetzeari lotuta dago. Horregatik, aplikaezinak izango dira hierarkia maila handiagoa duen dokumentu horren kontraesanean egon daitezkeen eta izaera xehatua duten zehaztapenak.

Lezoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean jasotzen diren industri jardueretarako, izaera osagarriarekin, eta ordenantza hauetan aurreikusi ez diren aspektuak arautzeko, Hirigintza Arau Orokorra aplikatuko da.

4. Artikulua. Proiektua eratzeko dokumentuak eta hauen aurrerapen arauemailea.

Proiektu hau ondoko dokumentuek osatzen dute:

1 DOKUMENTUA. MEMORIA

2 DOKUMENTUA. ANTOLAKETA ETA KUDEAKETARAKO ARTEZPIDEEN AZTERLANA

3 DOKUMENTUA. GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUAK

4 DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA

5 DOKUMENTUA. PLANOAK:

I. INFORMAZIOA.

O. ANTOLAMENDUA.

Eduki arauemailea aurreko paragrafoan adierazitako dokumentu multzoak definituta gelditzen den arren, *5 Dokumentua. Informazio eta Antolaketa planoak* eta *3 Dokumentua. Garapenerako hirigintza arauak* ataletan hala definituta dauden planoak dira izaera espezifikoki arauemailea eta hirigintza-jardueraren erregulaziozko izaera dutenak, eta hortaz, hau derrigorrean etorri beharko da bere zehaztapenekin bat.

Gainontzeko dokumentuek izaera informatzaile eta argitzailea dute nagusiki, horregatik, hauen edukia aurrez aipatutakoekin kontraesanean egoten bada, haiek izango dira gailenduko direnak.

Izaera arauemailea duten eskala ezberdinetako bi planoen artean hirigintza zehaztapan zehatz batekiko desadostasuna sumatuko balitz, eskala handiago batean burututako planoak gailenduko dira, desadostasun horrek, azken hauen edukian sortu den ageriko akats material bati erantzuten dien kasuetan salbu.

5. Artikulua. Garapen programa.

Zatikako Plan hau, jarduketa integratuko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren bitartez garatu eta osatuko da, baita egikaritze unitateko edo unitateetako Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuen bitartez ere.

6. Artikulua. Proiektuen Edukia.

Aurreko artikulua aipatu dituen hirigintza-dokumentuen eduki eta zehaztapenak, Ordenantza hauek ezarritakora atxikituko dira.

Dokumentu honek zehaztutako eraikuntzen antolamendua era zehatzagoan definitzeko edo Udalak egoki ikusten duelako Xehetasun Azterlanak idazten badira, eraikuntzen eta urbanizazioaren lerrokadura eta sestrak definituko dituzten planoak 1:200 Eskalan irudikatuko dira. Hauetan, zehaztasunez jasoko dira eraikuntzen eta urbanizatutako lurzoruen arteko elkarguneen ebazpenak, eta zehazki, erabilera publikoko zorrak ezartzen direneko elementuekin dagozkienak. Gainontzeko planoak 1:500 Eskalan irudikatu ahalko dira.

Xehetasun Azterlanek zehaztutako zonifikazioa arinki aldatuz doituko balituzkete lerrokadurak, *O.03- Tokiko sistemak. Kalifikazio xehatua* planoan zedarritutako lursail pribatu eta berdegune edo espazio libreei dagokienez, ez dira Zatikako Planaren aldaketa kontsideratuko, Antolamenduaren egitura orokorra eragiten ez duten neurrian.

Berdin, beharrezko bolumen partzial edo orokorrak aztertuko balituzkete eraikinean, edo espresuki arkitektura izaera duten aspektu eta bukaerak, eremuaren diseinuaren balio erantsi gisa.

7. Artikulua. U.J.P. eta Urbanizazio Proiektuak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Euskal Legearen, Ekainaren 30ko 2/2006 Legea, 152 artikulua eta ondorengoek aurreikusitakoaren arabera, Urbanizatzeko Jarduketa Programa bakarra idatzi eta izapidetuko da GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.rako.

U.J.P.ren idazketa, 153 eta 154 artikuluetan ezarritako arau eta irizpideetara lotuko da, bere hirigintzako eduki tekniko eta legezkoentzako.

U.J.P.k urbanizazio proiektu baten edo gehiagoren zehazpena ezarriko du, eta urbanizazio fase eta epeekiko beraien elkarrekotasuna.

Urbanizazio Proiektu bakar bat idaztearen kasuan, honek ezarriko ditu urbanizazio helburuei dagozkien faseak.

Urbanizazio Proiektuaren idazketak, azpiegituren sare ezberdinen diseinu, kalkulu eta egikaritzerako dokumentu honek eskaintzen dituen arau eta irizpideak jarraitu beharko ditu, baita udal zerbitzu teknikoek zein eskudun erakunde eta etxe hornitzaileek emandako jarraibideak ere.

Urbanizazio proiektu honek, bideen eta espazio libreen tokiko sistemen antolamenduaren lerrokadura eta sestretan moldaketa txiki zehatzak burutu ahalko ditu.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA.

Artículo 8º. Sektorean ezarri daitekeen «kalifikazio xehatuko» araubidea egitea.

1. Antolamenduaren eremua lurzoru urbanizagarri sektorizatua da, 2/2006 Legearen 14 artikuluan ezartzen diren irizpideen arabera.

2. Sektorea, proiektu honetan ezarritako zonifikazio zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuaren eraginpean gelditzen da, zehazki, beronen *O.03- Tokiko sistemak. Kalifikazio xehatua* planoan adieraziak.

Aipatutako zehaztapenok, oinarrian, indarrean dagoen Lezoko Plan Orokorreko Hirigintza Araudian ezarritako sistematizazioari erantzuten diote.

3. Testuinguru horretan, ondorengo erabilera global eta xehatuko gune motak ezberdintzen dira eremuan:

AE.1 EKONOMIA JARDUERAK. GUNE GLOBALA (134.117 m²)

I.1. Industria Erabilerako Lursaila (40.350 m²)

I.2. Hirugarren sektoreko erabilerako Lursaila (13.450 m²)

C.1.2. Hiri bideak. Tokiko Bide Sarea (16.610 m²)

EL.1. Hiriko espazio libreak. Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistema (39.260m²)

EL.2. Espazio Libre Komunak (22.347 m²)

IS.1. Zerbitzuen azpiegitura (2.100 m²)

SGEL.2. HIRIKO IBAI IBILGUAK. GUNE GLOBALA (2.535 m²)

SGCF.1 TRENBIDE KOMUNIKAZIO. GUNE GLOBALA (2.452 m²)

4. Erabilera global eta xehatua duten aipatutako guneei dagokien erabilera eta eraikuntza araudia, artikulua honetan, eta Plan Orokorren Hirigintzako Araudian jasotzen diren ordenantzetan ezarritakoa da, eta orokorrean aplikatuko dira.

5. Jarduera ekonomikotarako erabilerak. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

6. Hiriko ibai ibilguen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

7. Trenbide komunikazioen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

8. Herri barruko bideen erabilera. Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudietan definitutakoak dira.

9. Erabileren kategorizazio eta xehapena:

I.1 Industri lursailak

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriei aplika dakizkieken Ordenantza Orokorrek (Bigarren Titulua, 2.3 Kapituluak), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: industri erabilera, modalitate guztietan.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektorekoak: bulego erabilerak, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa besterik ez. Erregistroan hari lotuko zaio.

Aparkaleku erabilera, lursail pribatu ez eraikigarrietan bakarrik.

Komunitate ekipamenduak, industri jarduerekin harremanik ez duen kanpoko jende asko erakartzen ez duten bitartean, hurrengo modalitateetan:

- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Ezinbestean eraikinaren ondoan kokatu beharreko industria jardueren instalazioak baimenduko dira bakarrik, –tangak, biltegiak, transformadoreak–, inguruko lursailetan ez bada inolako kalte edo eragozpenik eragiten, edo azpiegituren bide zorra edota hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen, sarbideen, barneko bideen, aparkalekuen, maniobra-lekuen, eta zamalanetarako lekuen mantenturako sarbide zorra galarazten ez badute.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena: Esklusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzendutako gunea, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenerako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

I.2 Hirugarren sektoreko erabilerako lursaila

Hurrengo azpibanaketa ezartzen da:

* Lursail eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Lursail eraikigarriei aplika dakizkieken Ordenantza Orokorrek (Bigarren Titulua, 2.3 Kapitulua), eta Antolatutako Lursail bakoitzeko Ordenantza Partikularrek arautua.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: hirugarren sektoreko erabilerak, sestra gaineko solairuetan bakarrik, eta ondorengo modalitateetan:

- Ostatu erabilera
- Merkataritza erabilera, 2., 3. edo 4. kategoria
- Bulego erabilera
- Irakaskuntza erabilera

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

1. eta 2. kategoriako industri erabilerak, sestra azpiko solairuan bakarrik.

Komunitate ekipamenduak, hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren heinean, sestra gaineko solairuetan bakarrik eta hurrengo modalitateetan:

- Irakaskuntza ekipamenduko erabilera
- Erakunde ekipamenduko erabilera

- Ekipamendu soziokulturaleko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
 - Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera, titulartasun publikoko erregimenean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

* Lursail ez eraikigarria:

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Ezinbestean eraikinaren ondoan kokatu beharreko hirugarren sektoreko jardueren instalazioak baimenduko dira bakarrik, –tangak, biltegiak, transformadoreak–, inguruko lursailetan ez bada inolako kalte edo eragozpenik eragiten, edo azpiegituren bide zorra edota hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen, sarbideen, barneko bideen, aparkalekuen, maniobra-lekuen, eta zamalanetarako lekuen mantenerako sarbide zorra galarazten ez badute.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena: Erabilera publikoko zorpean dagoen gunea, eksklusiboki, barneko bide, aparkaleku eta maniobra-leku, eta zamalanetarako leku izatera zuzenduta dagoena, azpiegitura orokorren eta hauen, edo hauen aldameneko espazio publikoen mantenerako, sarbide eta bide zorren eraginpean.

C.1.2. Tokiko Bide Sareko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Ez da eraikuntzarik baimentzen, baldintza hauetan baimendutako erabileretara zuzendutako sestrapeko eraikuntzak, eta sestra gainean kokatzen diren, eta hiri bideenak propio diren elementu funtzionalak salbu.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: ibilgailuen zirkulazioa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa. Bultzatutako erabileren erabilera osagarriak, autobus geralekuak edo antzeko beste batzuk, esaterako.

Zerbitzuen azpiegiturak: sestra azpian bakarrik.

Aparkalekua.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

EL.1 Espazio libre eta gune berdeen tokiko sistemako lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan ez da baimenduko eraikitzea. Salbuespen bakarrak, baldintza hauetan baimendutako erabileretara zuzendutako aldi baterako eraikuntzak izango dira (gehienezko profila, solairu batekoa), baita gaur egun dauden eta plangintza xehatu honek finkatzen dituen eraikuntza finkoak ere.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, ondorengo modalitateetan:

- 1. kategoriako merkataritza erabilerak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, aurrekoei atxikiak, behinbehinekoak eta aldi baterako ezarpenetan kokatuak –kioskoak, eta abar–.
- Plangintza xehatu honek finkatzen dituen gaur egungo eraikinetan garatzen diren erabilerak eta jarduerak.

Ekipamendu komunitarioko erabilera, nahiz behin-behinekoa eta aldi baterako ezarpenetan kokatua, nahiz bestelako izaerakoa aurretik baziren eta finkatzen diren eraikuntzetan eta berrietan.

- Zerbitzu azpiegituren erabilerak, sestrapean bakarrik.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

EL.2 Gainontzeko gune berdeen lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Bateriaezina da eraikuntzekin.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: espazio libreen erabilera.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

IS.1 Zerbitzu azpiegituren lursaila

— Eraikuntza erregimen orokorra. Hondakin uren tratamendu eta arazketarako azpiegiturretara soilik zuzenduko diren sestrapeko eraikuntzak eraikitzea baimentzen da, baita horien eraikuntza osagarriak, sestra gainean.

— Jabari Erregimena: Pribatua.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: zerbitzu azpiegituren erabilerak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bereizgarrien osagarriak direnak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGEL.2 Ibai ibilguen sistema orokorreko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune hauetan sektoreko legediak baimendutako eraikinak

besterik ez dira baimenduko.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: lurralde elementuak (ibai ibilguak). Ingurumenaren babesa.

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: indarrean dagoen legediak baimendutako erabilerak.
- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

SGCF.1 Trenbide komunikazioen sistema orokorreko lursailak

— Eraikuntza erregimen orokorra. Gune honetan bereizgarriak eta onargarriak diren erabilerei lotutako eraikuntzak eta instalazioak besterik ez dira baimentzen, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako baldintzetan.

Beharrezkotzat jotzen diren trenbide sarea eta trenbide instalazioak lurperatzeko obrak zein horien ertzen konexioa sare horren azpitik hobetzekoak egitea baimentzen da.

— Jabari Erregimena: Publikoa.

— Erabilera Erregimena:

- Erabilera bereizgarriak: trenbideak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

Trenbide erabileren erabilera osagarriak.

Beste komunikabide erabilera batzuk, aurrekoekin bateragarriak diren heinean.

- Gainontzeko erabilerak bateraezinak dira.

1.2. KAPITULUA. ZATIKAKO PLANAREN GARAPEN ETA EGIKARITZERAKO ARAUBIDE JURIDIKOA (ANTOLAMENDU XEHATUA)

9 Artikulua. Araubide orokorra.

Dokumentu honen garapen eta egikaritzerako zuzenbide-araudia –hirigintza-baliatzeen esleipena, egikaritzea, eraikitze ahalmena egiteratzea, etab. – ondorengo zehaztapenen araberakoa izango da:

— Lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik eratorritako araubidea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 14 artikuluen babesean.

— Indarrean dagoen Plan Orokorrak, Hirigintzako Araudian ezarritako araubidea, izaera orokorrekoa.

— Bere edukian bertan ezarritako araubideko juridikoaren zehaztapenak.

10 Artikulua. Urbanizatzeko Jarduketa-Programa.

Xede eta eremuari dagokionez, ekainaren 30ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152 artikulua arautuko ditu. Hirigintzari buruzko eduki teknikoari dagokionez 153 artikulua, eta hirigintzari buruzko zuzenbideko edukiari dagokionez, aipatutako Legearen 154 artikulua arautuko du. Dokumentazioa, Ekimena eta Izapidetzea, aipatutako Legearen 155, 156, 157 eta 158 artikuluek eraenduko dute.

11 Artikulua. Xehetasun Azterlanak.

Maila handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzaren konfigurazio fisikoaren, edo bere antolamenduaren aldaketak, dokumentu honek eta indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritako mugen eta baldintzen barruan, xehetasun azterlanen formulazioa justifikatuko du, ekainaren 30ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 73 eta 74 artikuluen babesean.

Hirigintzako Araudiko 15 kapituluaren babesean, Zatiako Plan honek ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak aldatu ahal izango dira xehetasun azterketak eginez, honako kasuetan:

- Lur azalera berriak txertatuz bide sarean eta espazio libreetan; nolahi ere, ez da inolaz ere aldatuko haietarako ezarritako zonifikazioa.
- Irabazizko erabileretara zuzentzen diren lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail banaketa aldatzen denean. Dena den, arestian aditzera emandako salbuespenekin, ezin izango da zonifikazioa aldatu.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioko erabileretara zuzentzen diren lursailen azalera gehitzea onartu ahal izango da.

- Eraikuntza aprobetxamenduaren gehikuntza ondorengo kasuetan, baldin eta zehaztaper horiei esleitu ez bazaie arauzko maila handiago bat:
 - Ekipamendu komunitarioko lursailen aprobetxamendua.
 - Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrapeko aprobetxamendua, baldin eta erabilera osagarrietara zuzentzen bada eta inolaz ere erabilera nagusietara.

Formulazio hori nahitaezkoa izango da, beste kasu batzuen artean, bide eta espazio publikoen urbanizazioetako, edo erabilera publikoko zorren pean dauden lursailen zatietako sestrak birdoitzeko asmoa dagoenean, eta birdoiketa horrek lursail horien edota beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen dituenean, bere garapena, plangintzak esandakoarekin bideraezina eginez. Industri edo hirugarren sektoreko erabiletarako lursail eraikigarrien sestren ezarpenaren inguruko edozein egokitzapen, baita ikuste-pantaila perimetralaren definizioa ere, xehetasun azterlan bitartez izapidetuko da.

Plangintza figura honen bitartez, ezingo dira aurretik maila horretako plangintza batek ezarrita ez leudeken egiturazko edo xehakaturako antolamenduen zehaztaper propioak definitu. Xehetasun azterlanek, ezingo dute inongo kasuan plangintzaren egikaritze erregimenei dagozkien zehaztaper loteslerik jaso, kudeaketa sistemen aplikazioa bezalakoa, ezta egikaritze etapa edo faseei dagozkienak ere, edota hirigintza esku-hartze batek eragindakoen urbanizatzeko prozesuaren kosteen finantzazio betebeharrari dagozkien zehaztaperak.

Ordenantza hauen eta antolatutako lursail eraikigarri ezberdinen «Ordenantza Partikularretan» ezarritakoetatik ondorioztatzen diren beharrianetan oinarrituz, edo eraikuntzaren arrazoi edo beharrianengatik, Plan honetan aurreikusitako lerrokadura edo sestrak aldatzea beharrezkoa izango balitz, aldaketa horiek Xehetasun Azterlan baten bitartez burutuko lirateke, dokumentu hau aldatzeko beharrik izan gabe: aipatutako aldaketa gaitasuna, industri eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatuetara hedatzen da, industri lursail pribatuan eraikuntza eta urbanizazioen lerrokadura eta sestrak ez ezik, barneko bide egitura ere aldatu ahalko litzatekeelarik, zentzu honetan, Plan honetan ezarritako antolamendua, ez litzatekeelarik loteslea suertatuko, zehaztaper xehatuko mailan.

Xehetasun Azterlanek, gutxienez, Zatikako Plan honetan definitutako lursail eraikigarriaren eremuaren osotasuna, eta bere bide sarbide sistema eta azpiegituren harguneak hartuko dituzte beren baitan, derrigorrean, aldaketak eragiten dituen hainbat lursailen eremua jaso dezaketelarik, edo baita industri eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatuen multzoa, edozein kasutan ertzen antolamendua (ikuste-pantaila), eta kalifikazio xehatuko jabari eta erabilera publikodun lurzoruaerako elkargunea errespetatuz, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA.PLANOAK ataleko *O.05- Lurzoruaeren jabari eta erabilerak* planoan ezarriak.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irispidea kontuan harturik, Udalak plangintza xehatuko espediente bat formula dadin eskatu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko idatz zatietan adierazten diren baldintzetara egokitzen diren.

12 Artikulua. Urbanizazio Proiektuak.

Eremuaren osotasunean eragiten duten urbanizazio lan orokorren faseak definituko dituen Urbanizazio Proiektu bakar bat edo batzuk idatzi eta izapidetuko dira.

Hala eta guztiz ere, Urbanizazio Proiektua, Plan honen Xehatutako Zonifikazioan jabari eta erabilera publiko bezala kalifikatutako lurzoruen osotasunari buruzkoa izan daiteke eskusiboki, industri edo hirugarren sektoreko erabileretarako lursail pribatu multzora zuzendutako plataformaren urbanizazio pribatuaren multzoa, independentea den Urbanizazio Lan Osagarrien Proiektu baten xedea izan daitekeelarik, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 194, 195 eta 196 artikuluen babesean.

Urbanizazio lanak garatzen dituzten proiektuek espazio libre, komunikazio, eta zerbitzuen azpiegiturretara zuzendutako elementuen antolamenduko konfigurazio, lerrokadura, eta sestrak birdoitu ahalko dituzte, behar izanez gero, zuzkidura hauentzako plangintzak ezarritako zonifikazio xehatua ukituz, baita Hirigintza Plangintzako Arautegiko 162 artikuluko araubidearen eraginpean ez dauden espazio libreak ere.

Ildo honetatik, proiektu honetan definitutako zerbitzuetako sareen eskemetan definitutako zerbitzuetako azpiegituren sareen trazadura eta ezaugarrien definizioek izaera adierazgarria baizik ez dutela izango ulertuko da espresuki. Hori dela eta, hauen behin betiko zehaztasuna, izatekotan, dagokion Urbanizazio Proiektuaren bitartez burutuko da.

Aurreko epigrafean ezarritako eragin aukera ez da lursail eraikigarriaren edo aipatutako H.P.A.ko 162 artikulua araubidearen eraginpean dauden espazio libreen zonifikazio xehatura hedagarria izango, ezta Plan honetan aurreikusten ez diren bide-sareen irekiera aukeretara ere, edota beronek espresuki proiektatutakoen ezabapenera.

Urbanizazio Proiektua indarrean dagoen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legeak ezarritako zehaztapenekin eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuarekin, bat etorri beharko du, edo etorkizunean indargabetu edo ordezkatu dituzten arauekin, beraien konplimendu eraginkorra justifikatuz.

13 Artikulua. Urbanizazio Lanen Egikaritzea.

Eremuko urbanizazio lanen egikaritzerako, nahitaezkoa izango da Urbanizatzeko Jarduketa Programaren onarpena, eta GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ari dagokion Urbanizazio Proiektu edo Proiektuen izapidetze eta onarpena.

Urbanizaziorako 5 metrotako babes-banda bat ezarriko da, *Apaizartza (Arriandi)* ibai eta *Batxilerborda* errekaen ibilgutik hasita.

14 Artikulua. Lurzoruen eraikigarritasunaren esleipenerako baldintzak.

Hirigintza baliatzeen esleipenari dagokionean, GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ko Urbanizatzeko Jarduketak, berdinbanaketarako eremu bakar bat osatzen du.

2/2006 Legearen 35 artikulua babesean, hirigintza baliatzeen esleipen eta banaketa J.I. horretan, hurrengo zehaztapenetara lotuko da:

J.I.aren azalera	139.104 m ² (l)
AE.1 EKONOMIA JARDUERAK Guneko azalera.....	125.607 m ² (l)
Eraikigarritasun fisikoa, guztira.....	45.925 m ² (s)
Hirigintza-eraikigarritasuna, guztira.....	45.925 m ² (s)
Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna.....	4.300 m ² (s)
Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna.....	41.625 m ² (s)

Guneko hirigintza-erakigarritasuna..... 0,3656 m²(s)/ m²(l)

Ondoren azaldutako salbuespenarekin, eremuaren barruan dauden lursailen jabeak proiektatutako hirigintza erakigarritasunaren esleipendun bezala kontsideratuak izan behar dira.

Salbuespen horrek Egikaritze Unitate barruan dauden jabari publikoko lursailetan du eragina. Hauen artean, bide sistema orokorrari dagokion eta eremua zeharkatzen duen Iturrin industriagunerako sarbidea kokatzen deneko lursaila dago, Lezoko Udalaren jabetzakoa.

Lursail guzti hauek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35 eta 146 artikuluek ezarritako irizpideei lotuak ulertu behar dira, besteak beste. Artikulu hauen arabera, lursailak ez dira beraien titularren aldeko hirigintza erakigarritasunaren sortzaile beraien egungo xedean finkatzen diren neurrian, edo proiektatutako zuzkidura publiko berriengatik ordezkatuak ulertu behar diren neurrian, aipatutakoa baino azalera handiagokoak.

Indarrean dagoen legeriak ezarritakoarekin bat, eremuaren barnean biltzen diren lursailen jabeen baliatze ondaregarria, egikaritze unitatean proiektatutako baliatze haztatuaren %85arekin bat etorriko da, gainontzeko %15a Lezoko Udalaren aldeko doako lagapenaren xede izango delarik, urbanizazio kargarik gabe.

15 Artikulua. Erabileren haztapena.

Erabileren arteko ondorengo haztapan-koefizienteak ezartzen dira, Birpartzelazio Proiektuak, era xehatuan, beste koefiziente batzuek ezarri ahal izatearen kalterik gabe:

ERABILERA			
BOE	HIRUGARREN SEKTOREKOAK	INDUSTRIAKOAK	EKIP. PRIBATUAK
1	2,4	2,4	0,4

16 Artikulua. Lurzoruaren lagapena.

Lezoko Udalarentzako lagapenaren xede izango dira Zatikako Plan honek jabari edo titulartasun publikora zuzentzen dituen lur eta ondasunen osotasuna, hau da, espazio libre eta gune berdeak, bideak, aparkaleku eta oinezkoen bideak, eta sistema orokorrei zuzendutako lurak.

Lezoko Udalarentzako lagapenaren xede izango da Egikaritze Unitateko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzoru, urbanizazio-kostuetatik libre, herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan komunitateak parte har dezan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 27 artikulua ezarritako irizpideen arabera.

Lagapen hori lursail eraikigarrian burutu beharko da, eta bere kasuan, bere balio ekonomikoaren dirutako pagamenduaren bitartez, aurrez aipatu dugun 2/2006 Legearen 27 artikulua arabera.

Administrazioari dagokion lagapenaren gauzatzea, dagokion Birpartzelazio Proiektua idatzi eta tramitaziora aurkezten den unean burutuko da.

17 Artikulua. Jarduketa Sistema / Jarduketa Unitateen Zedarriztapena.

GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.ko Urbanizatzeko Jarduketa Programak egikaritze unitate edo unitateak zedarriztuko ditu, eta jarduketa sistema zehaztuko du.

18 Artikulua. Ordenazioz kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

Zatikako Plan honen 5 *DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko O.04- Jarduketa Integratuaren zedarriztapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak* planoan, dokumentu honetan aurreikusten den antolamendu xehatuarekin duten erabateko edo zati bateko bateraezintasunagatik, plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak zehazten dira.

Alde batetik, Egikaritze Unitatean bi "bunker" direla ematen duten elementuak daude. Inongo katalogazio eta/edo babesik izan ez arren, elementu hauek hirigintza garapena burutu aurretik aztertzea mereziko lukeen interes historiko bat izan zezaketen. Gainera, eremuan abelur erabilerak existitzen dira. Hauen artean ondorengoak nabarmendu ditzakegu:

- eremuaren mendebaldeko muturrean, Iturrin industriagunerako sarbidearen ertzean, garatzen diren erabilera ez profesionalizatuak (baratzeak) eta hauei lotutako eraikuntza prekarioak (txabolak).

- eremuaren ekialdean kokatutako belar zelaiak, inguruko baserrietan garatutako abeltzaintza estentsiborako, inguruko baserriek erabiltzen dituztenak.

Zehazki, eraikuntza horiek antolamenduz kanpo adierazten dira, termino honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3 artikuluko a) epigrafean aurreikusten denaren arabera azaltzen duen adieran, aipatutako eraikuntzen desagerpena ezinbestekoa suertatzen baita, berehalako izaerarekin, Zatikako Plan honek aurreikusitako zehaztapenak egikaritzeko.

Bestalde, *Itsua-Bekoa* eta *Itsua-Goikoa* baserriei dagozkien abelur erabilerako eta/edo bizitegi erabileraren osagarriak diren bigarren mailako eraikin batzuk, eremuaren barruan kokatutakoak, hirigintza plangintzarekin bat ez datozela adierazten dira, termino honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3 artikuluko b) epigrafean aurreikusten denaren arabera azaltzen duen adieran, Zatikako Plan honek espazio libreen tokiko sistema gisa kalifikatutako eremuan kokatzen diren arren, ez baitute aurreikusitako hirigintza garapenaren egikaritzea galarazten.

19 Artikulua. Urbanizazio kargen finantziario baldintzak.

Urbanizazio kargak finantzatze aldera, Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarritakoa beteko da.

20 Artikulua. Urbanizazioaren mantentze-baldintzak.

Urbanizazioaren mantenurako ezarritako baldintzei dagokienez, urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen zaintzea, Lezoko Udalaren kontu izango da.

21 Artikulua. Partzelazio-baldintzak.

Proposatutako antolamenduaren ondoriozko Lursail Eraikigarriak, Zatikako Plan honen 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko 0.09- *Ondoriozko lursail banaketa* planoan hala mugatutakoak dira.

Zedarritutako lursail pribatu eraikigarrietan, lursail independenteen segregazioa baimenduko da, 250 m²ko gutxieneko azalerarekin. Hala ere, hirugarren sektoreko erabileretarako I.2-1 lursaila, behin eraikita, jabetza horizontaleko erregimenean banandu ahal izango da; ez ordea, industri erabilerako gainontzeko I.1 lursailak.

22 Artikulua. Lursail pribatuen zorrak.

Hirugarren sektoreko erabileretarako I.2-1 lursaila erabilera publikoko zorpean egongo da eraikigarria ez den zatian, Dokumentu honen 8. artikulua eta lursail bakoitzaren arau partikularrek ezartzen duten bezala. Lursail pribatuen multzoa, azpiegitura orokorren edo eremuaren zerbitzura dauden azpiegituren, eta hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuaren bide-zorren eraginpean egongo dira.

23 Artikulua. Eraikitze ahalmena egiteratzea.

1. Izaera orokorarekin, eremuan aurreikusitako eraikinen egikaritzea, bai indarrean dagoen hirigintza legerian, baita Plan Orokorrean, honen baitako Hirigintzako Araudian, ezarritako betebeharren betetzera egongo da baldintzatua.

Eraikin berrien eraikuntza lanak hasi aurretik, isurketa baimena lortu beharko da, Uraren Euskal Agentzian izapidetu beharko dena. Eraikuntzarako 50 metrotako babes-banda bat ezarriko da, *Apaizartza (Arriandi)* ibai eta *Batxilerborda* errekaen ibilgutik hasita.

2. Lursail eraikigarrien eraikuntza proiektuen elaborazioa, eta nahitaezko udal baimenen ematea, hurrengo irizpideen arabera izango dira:
 - a) Oinarrizko proiektuak egitea: Zatikako Plan honek mugatutako hirigintza-lursail bakoitza banatzen deneko erregistro-finka bakoitza, oinarrizko eraikuntza proiektu unitario baten xede izan beharko da, lursailaren osotasunaren diseinu eta trataera bateratu eta homogeenaren inguruan, Ordenantza hauen 30. artikulua ezarritako baldintzatzaileekin.
 - b) Eraikitze lizentzien ematea: Oinarrizko eraikuntza proiektu unitario bat egin zaien eraikuntzak, eraikitze lizentzia bakarraren xede izango dira.

c) Egikaritze proiektuen egitea: Beraien egikaritzea eraikuntza baimen ezberdindu baten xede izan deneko eraikin bakoitza, egikaritze proiektu bakar baten xede izan beharko da, zeinak lursail pribatuaren urbanizazio lan osagarrien proiektua bere baitan izan ahalko duen.

3. Jarduketa Integratuaren Eremuan, eraikinen egikaritzea Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritako epeen arabera izango da.

24 Artikulua. Lehen erabilerarako lizentziak emateko baldintzak.

Egikaritze unitatean aurreikusitako eraikinen lehen erabilerarako lizentzien ematea, Urbanizatzeko Jarduketa Programan eta Urbanizazio Proiektuan ezarritako urbanizazio lanen aurretiazko egikaritzeak baldintzatuko du, eta bere kasuan, lursail pribatuaren beraren urbanizazio lan osagarriek, lursail bakoitzeko eraikuntzari dagokion egikaritze proiektuan jasoak egon beharko direlarik.

BIGARREN TITULUA

URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEN ORDENANTZA OROKORRAK

25 Artikulua. Lursail eraikigarrian aplikagarriak diren eraikuntza eta erabilera araubidea egitea.

1. Araubide orokorra:

"Lursail Eraikigarrian" garatuko diren eraikuntzak, hurrengo zehaztapenetara lotuko dira, eraikuntza araubide eta erabilera aplikagarriei dagokienez:

— Lezoko Hiri Antolaketarako Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiak lursail horietarako definitutako oinarrizko eraikuntza eta erabilera araubidea.

— Dokumentu honen baitan jasotako eremurako araubide hori zehazten duten baldintza orokorrak.

2. Industria eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursailei aplikagarriak zaizkien baldintza zehatzak:

Dokumentu honek, dagozkien «Ordenantza Partikularretan», lursail bakoitzerako baliatze esleipen bat eta eraikuntzen formaren inguruko arauketa jakin batzuk aurreikusten ditu. Eraikuntzen formen eta esleitutako baliatzearen arteko doikuntza, lerrokaduren ebazpenaren –gehienezko lerrokaduren betetzea–, eta hartutako forma bolumetrikoaren bitartez konponduko da.

26 Artikulua. Lerrokadurak.

Eraikuntzen lerrokadurak, 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko *O.06- Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan kasu bakoitzerako ezarritakora lotuko da, baita dagozkion Ordenantza Partikularrak ezarritakora ere. Adierazitako lerrokadurek, edozelan ere, «gehieneko lerrokadura ingurakari» izaera dute. Honen barruan, eraikuntzaren eta instalazioaren antolamendua libreki garatu ahalko da, lursail bakoitzari Ordenantza Partikularrean ezarritako mugekin.

27 Artikulua. Sestrak.

Sestra orokorrak 5 DOKUMENTUA. PLANOAK ataleko *O.06- Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan ezartzen dira, izapidetzen diren Urbanizazio Proiektu edo dagozkien Xehetasun Azterlanengatik birdoituak izan daitezkeelarik, hauentzako adierazitako mugekin.

28 Artikulua. Eraikinen profil eta garaierak.

1. Profila. Plan Orokorreko Hirigintzako Araudiak ezarritako izaera orokorreko zehaztapenak kontuan hartuz, ondorengoak ezartzen dira izaera orokorrarekin:

- I.1 lursailetan baimendutako gehienezko profila: -/I Solairuarteak, eraikuntzaren oineko okupazioaren %50erarte baimentzen dira, bertan, erabilera konputagarriak dituztenak barne sartzen direlarik, oineko okupazio horren %25erarte.

- I.2 lursailean baimendutako gehienezko profila: I/II

2. Altuera.

- I.1 lursailetan baimendutako gehienezko altuera: aipatutako lursailetan izaera orokorrarekin baimendutako eraikinaren gehieneko garaiera 10,00 m-koa da. Garaiera horretatik gora gehienez 2,50 m atera daitezke estalkiko elementuak eta inoiz ezin izango dira izan erabilgarriak.
- I.2 lursailean baimendutako gehienezko altuera: aipatutako lursailerako, aparteko izaerarekin, eraikinen gehienezko altuera 18 metrotakoa izan dadila ezartzen da, antolaketa lurraren orografiara egokitzeko xedearekin.

Salbuespen gisa eta behar bezala justifikatuta, Lezoko Udalak garaiera handiagoak baimendu ditzake.

Eraikinaren altuera, oro har, beheko erreferentziazat fatxadaren gainazalak lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen batez besteko puntua hartuta, eta goiko erreferentziazat, azken solairuko sabaiko forjatuaren azpialdeko maila edo estalkiko zertxaren beheko kordoia hartuta neurtzen da.

3. Estalkiaren malda globalak ezingo du %10a gainditu.

29 Artikulua. Markesinak / Hegalak.

1. Industria eta hirugarren sektoreko erabileren eraikinetako kanpo fatxadetan markesinak atxikitzea baimenduko da, ezarrita dagoen eraikuntza ingurakari maximoaren barruan mugarik izan gabe, eta 4 metrotako gutxieneko altuera librearekin.

2. Hegalen kokapena baimentzen da, 80 cm-tako gehienezko sakontasun batekin, ondoko urbanizatutako espazioaren lurzoru-mailarekiko 4 metrotako gutxieneko altuera librea utzi beharko delarik.

30 Artikulua. Diseinu eta trataera arkitektonikoaren baldintzak.

Industria eta hirugarren sektoreko eraikuntza eta instalazioen kanpoaldean multzoak, funtzionamendu ona eta inguruarekiko integrazio egokia bermatzeko, konposizio-tratamendu eta material egokiak hartu eta erabiliko ditu.

Horretarako, eraikinaren edo instalazioen multzoaren fatxada eta estalkien egitura, neurri, forma eta materialen konposizio-trataera, modu diziplinartekoan azertu beharko dela izan beharko da kontuan, inguruaren eta paisaiaren ikuspegietatik, integrazioa eta/edo erreferentzia baloratzeko eran eta gisan.

2.2. KAPITULUA BIZIGARRITASUN, SEGURTASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO GUTXIENENKO BALDINTZAK

31 Artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Eremuan ezartzeko asmoa daukaten industriako eta hirugarren sektoreko eraikuntza eta instalazioen Eraikuntza eta Jarduera Proiektuek, indarrean dagoen arloko legedian ezarritako bizigarritasunari, segurtasunari eta higienerari buruzko Araudia betetzen dutela justifikatuko dute, lokal eta erabilera ezberdinen inguruko gutxieneko altuerari, eta hauen argiztapen eta aireztapen baldintzei dagozkienak, baita eremurako aurreikusitako langile kopuruaren arabera, eta araudi-proporzioan, dagozkien aldagela eta komunen aurreikuspenak ere.

32 Artikulua. Gas emisioen kontrola.

Eremuan ezartzen diren industrien gas igorpenak, Ingurumen Atmosferikoa Babesteko indarrean dagoen arloko legedian ezartzen duenera lotuko dira, ondorioz, atmosferara isurtzen dituzten gas, hauts eta bestelako substantziak, ezarritako legezko mugetaraino ezabatzea bermatuko duten bitarteko eta sistemez hornituz.

33 Artikulua. Hondakin uren kontrola.

Eremuan ezartzen diren industria eta jarduerak, era orokorrean, hondakin uren isurketen inguruan indarrean dagoen arloko legedian, edo etorkizun batean honen garapen edo ordezkapenerako aldarrikatu daitezkeen lege xedapenetan ezartzen dena betetzera behartuta daude.

Legez ezarritako isurpenen baldintzak betetzen dituzten industri hondakin-urek, baita sukalde, jantoki, osasun-zerbitzu, dutxa, edo hozte-zirkuitu edo bestelako instalazioen purgek, Plan honetan proposatutako industria ur-fekalen sarearekin bakarrik egingo dute bat, euri-uren sarea, estalkietako euri-urak eta urbanizazioko azaleko jariatze-urak jasotzera mugatuko delarik.

Beraien urek legez ezarritako gutxieneko isurpenen baldintzak betetzen ez dituzten jarduerak, beraien aurretratamendu edo aurretiazko arazketa sistema propioa hartu edo instalatu beharko dute, edo, hala badagokio, hondakin-ur horiei dagokien ezabapen sistema.

Jardueraren ekoizpen prozesutik eratorritako hondakin urak sortzen dituzten sistemak, eremuaren barneko saneamenduak sare orokorrarekiko duen hartune-puntuan, laginak hartu eta emaria neurtzeko hornitua dagoen saretadun kutxatila bat ipiniko dute. Eraikinetatik kanpo instalatuko da, eskudun erakunde publikoek honen kontrola burutu ahal izateko, erraz iritsi ahal daitezkeen eta sarrera librean duten tokietan.

34 Artikulua. Hondakin solidoen kontrola

20/1986 Legeko zerrenda erantsian sartzen diren substantzia edo gai toxiko eta arriskutsuak, ezingo dira saneamendu sistema orokorraren bidez, edota eremuko zaborrak eta hondakin solidoak jasotzeko sistemaren bidez hustu. Lege horretan eta hura garatzen duen araudian jasotzen da halako hondakinen ekoizpenean eta kudeaketan, giza osasuna babestea, ingurumena zaintzea eta baliabide naturalak zaintzea bermatzeko behar den oinarrizko araubidea, edo bere garapen edo ordezkapenerako aldarrikatu daitezkeen lege xedapenetan baita.

35 Artikulua. Zarata, bibrazio eta usainen kontrola.

Industri instalazio guztiek indarrean dagoen zarata, bibrazio eta usainen kontrolaren inguruko legediak eskatutako neurri zuzentzaileak izango dituzte, garatu beharreko jarduerak sorturiko balizko eragozpenak mugatzeko xedearekin.

36 Artikulua. Suteen aurkako Segurtasun eta Prebentziorako baldintzak.

Eremuan ezartzeko asmoa duten industria eta jarduerak, segurtasunaren inguruan, bakoitzak bere arloko legediak beteko dituzte, besteen artean, aireko linea elektrikoekiko gutxieneko distantzietan, edo suteen aurkako babes neurrietan dagozkienak.

2.3 KAPITULUA. URBANIZAZIOAREN ERAIKUNTZA KALITATEAREN ETA ZERBITZU MAILAREN GUTXIENEN BALDINTZAK

37 Artikulua. Irisgarritasun-baldintzak.

Dokumentu honen garapen bezala izapidetuko den Urbanizazio Proiektuak, Eusko Legebiltzarreko 20/1997 Legeak, abenduaren 4koak, Irisgarritasuna Sustatzeko, eta eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuak diotenaren arabera ezarri beharko ditu bere zehaztapenak.

38 Artikulua. Zerbitzuen sarearen eta azaleko tratamenduaren ezaugarri orokorrak.

38.1. Bide sarea.

1.a. Bide sarearen ezaugarri geometrikoak, urbanizazio proiektuaren planoei dagokien orrian zehaztutakoak izango dira.

1.b. Bide sareak urbanizazio proiektuko planoetan adierazitako babesgarriak izango ditu.

1.c. Trazadurak Plan honetan definitutakoaren arabekoak izango dira, eraikuntza azterlan zehatzago batean arinki aldatuak izan ahalko diren arren, urbanizazio proiektua kasu.

1.d. Bide sare publikotik, 150 aparkaleku aurreikusitako beharko dira, gutxienez. Aparkalekuen neurriak 5 x 2,20 m-koak izango dira, ezintasunak dituzten pertsonentzakoak salbu, hauek 5 x 3,30 m-koak izango dira.

1.e. Industri lursailietara, hirugarren sektoreko erabileretarako lursailietara, edo beste bide batzuetara sartzeko sarbideek, zein beste edozein sarbide motek, bide sarearekiko dituzten elkarguneetan ondorengoak izan beharko dituzte:

- Kanalizazioak.
- Euri-uren bilketa.
- Beharrezko seinaleztapena.
- Gutxieneko ikuspena, gelditzeko distantziarekin, 20 km/h abiadura espezifikoko batentzako.

1.f. Azaleko urbanizazioan erabiliko den materiala (zoruak, zintarriak, zoladurak, akaberak, hiri-altzariak, etab.), Lezoko Udalak espresuki baimendu beharrekoa izango da.

Edozein kasutan, eraikinen kanpoaldeko eremuetan, in-situ infiltrazioa gehitzea gomendatzen da, azalera alternatiboen erabileraren bitartez, estalki irazgaitza murrizteko. Azalera alternatiboak, landare estaldura eta zoladura iragazkorak izan daitezke adibidez: harea, legarra edo harribil solteak, zulatutako galtzadarriak, etab.

1.g. Oinezkoen erabilerako espaloi, pasealeku, berdegune, parke eta plazetan, derrigorrez aplikatu beharko dira, urbanizazio elementuen diseinuari dagokionean, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Politika eta Herri Lanen Saileko Dekretuaren preskripzioak, 1981eko martxoaren 23koa, Oztopo Arkitektonikoen Ezabapenerako Araudiari buruzkoa.

Mikrokliman eraginak dituzten *bero-iridak* sortzea edota hauen gehikuntzan laguntzea ekiditeko, azalaren bero-xurgapena murrizteko estrategiak erabili beharko dira, adibidez:

- landarediarekin lortutako edo eraikitako itzal-gainazalen erabilera
- gaitasun islatzaile handia duten zolaketa materialen erabilera
- aurreko atalean deskribatu diren zoladura sistema iragazkor eta erdi-iragazkorren erabilera

38.2. Ura hornitzeko sarea, ureztaketa eta suteen aurkako hidranteak.

2.a. 0,5 l./seg./Ha-ko bakarkako zuzkiduradun sare bat proiektatuko da, 2,4ko puntako koefiziente batekin.

Suteetako ur-hartuneen eragina kontuan izango da, hau da, gerta daitekeen edozein sutetatik hurbilen dauden bi ur-hartuneak martxan jarriz gero, horietako bakoitzak bi orduz gutxienez minutuko 1.000 litroko emaria izan beharko du 10 m-ko ur-zutabeko presioarekin.

2.b. 100 mm-ko diametroa edo handiagoa duen hornidura hodia burdinurtu harikorrezkoa izango da, eta txikiagoa bada, burdinurtu harizkorrezkoa edo 10 atmosferako lan-presioa duen polietilenoazkoa.

Mozketa balbulak ezarriko dira adar guztietan.

Ur-horniduraren sarearen puntu baxu guztietan, hustubideak jarriko dira euri-uren estolda-sailera, eta bentosak puntu altuetan, edo 500m baino luzera handiagoa duten tarte horizontaletan.

2.c. Hornidura normal batentzako presio nahikoa izan beharko du (3,5 eta 6 kg/cm² artean).

2.d. Sareak lurrazpitik joango dira, eta hornidura tutua estolderia mailaren gainetik kokatuko da, ahal izanez gero.

2.e. Hidranteak 100 metroka kokatuko dira gutxienez, eta Lezoko Udalak homologatutako modeloaren arabera ur-harguneak, 50 metroka. Hidranteak 100 mm motakoak izango dira, izozteak eta eragin mekanikoak jasateko prestatuak, eta hiru irteerako zutabe bat izango dute amaieran, honako diametro hauekin: 100 mm-ko irteera bat, STORZ modeloko errakor bat izango duena, eta 70 mm-ko bi irteera, Barcelona motako errakorra izango dutenak (UNE 23,400-80 arauaren arabera).

Ur-hartune bakoitzaren eroanbide bereziaren bidez konektatuko zaizkio sareari, gutxienez 100 mm-ko diametroa izango dutelarik bai eroanbide hauek, baita konektatuko direneko sarearen zatiak ere. Uhate edo bola motako ixteko balbulak izango dituzte, eta era egokian adieraziak egongo dira «Suteen aurkako babesak eta borroka, seinaleztapena» UNE 23-003-81 arauaren arabera.

2.f. Sarearen eta honen elementuen eraikuntzan erabili beharreko gainontzeko materialak, Lezoko Udalak espresuki onartuak izan beharko dira.

2.g. Sare guztia, diseinu, kalkulu eta eraikuntzaren aldetik, Herri-lanen Ministerioaren Herrien Ur-hornidura eta Saneamendu Proiektuen idazketarako Arauekin, Herri-lanen Ministerioaren «Ura garraiatzeko hodientzako Preskripzio Teknikoen Agiria»rekin, Lezoko Udaleko Udalaren Ur Zerbitzurako Araudiarekin, indarrean dagoen Araudi guztiarekin, eta suteen babesaren inguruan eskarmentuak gomendatzen duenarekin bat etorriko da.

38.3. Estolderia sarea.

3.a. Eroate sistema banatua izango da, hortaz, ezingo dira euri-urak hondakin-urekin nahastu.

3.b. Euri-uretatik datozen urak, ibilgu naturaletara zuzenduak izango dira, era egokian bideratu eta estaliak, euri-uren sarearen bitartez.

Euri-uren kanalizazioak, hurrengo euri-uren kalkulurako dimentsionatu beharko dira: 230 l. segunduko eta Ha-ko. Erabili beharreko jariatze-koefizientea 0,9koa izango da gune zolatu edo estalkietan, eta 0,5ekoa berdeguneetan. Proiektatutako sarearen kontzentrazio denbora 10 minutu baino gehiagokoa den kasuetan, kalkulurako euri-urentzako aurrekoa baino balio txikiagoa erabiliko da, behar bezala justifikatua izan beharko dena.

3.c. Ur fekalen kalkulurako zenbatekoa, 100 l / op / egunetakoa izango da.

3.d. Halaber, gehienezko abiadura, proiektuan justifikatua, 0,75 kalatu/diametro erlazioa izango duena da, larriuneko emarirako. Gutxieneko abiadura berez garbitzekoa izango da.

3.e. Eroanbideen gutxieneko diametroa 20 cm.takoa izango da, eta gutxieneko malda %0,5ekoa.

3.f. Eroanbideetan erregistro-kutxatilak jarriko dira sekzio, malda eta lerrokadura aldaketetan, hargune puntuetan, eta gehienez, 50 metroka.

3.g. Sareak, bai euri-uretakoak zein ur-fekaletakoak, estankoak izango dira, eta mota ezberdinentzako A.S.T.M. Arauak beteko dituzte.

3.h. Hustubideak kokatuko dira 35 metroka, gehienez.

3.i. Eraikin bakoitzaren saneamenduek sare orokorrarekin bat egiten duteneko hargune-kutxatila, lurzoru ez eraikigarrian kokatuko dira. Hargune-kutxatila bi jarriko dira beti, bata ur-fekalentzako eta bestea euri-urentzako.

3.j. Komunitatik eratorritako ur-fekalek, ondoren adierazitako zehaztapenak bete beharko dituzte udal-kolektorerara isuriko orduko.

Araztegian tratatutako eremuko hondakin uren efluenta onargarria izan daiteke ibaian, beti ere, isuri orduko, Uren Legean garatzen den Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiaren 3 Taulako mugak errespetatuz.

Urek, enpresako kolektorerara eta errekarara isuri orduko bete beharko dituzten zehaztapenak, beste araudien artean, ondorengoak izan beharko dira:

Saneamendu sarerako isurketen ordenantza

Ezaugarriak	Unitateak	Muga onargarria
Launeko emaria		< 3 bider eguneroko batezbesteko emaria
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Solido esekiak	mg/l	< 1.000
Solido jalkigarriak	ml/l	20
Olioak eta koipea	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5etik 9,5era
CN	mg/l	0,1etik 0,5era
Fe	mg/l	5etik 15era
Guztizko kromoa	mg/l	1etik 3era
Cr. hexabalentea	mg/l	0,5tik 1era
Cu	mg/l	1etik 3era
Cd	mg/l	0,2tik 0,5era
Ni	mg/l	2tik 5era
Zn	mg/l	2tik 10era
Pb	mg/l	0,5tik 1era
Hg	mg/l	0,01
Fenolak	mg/l	10
SO4=	mg/l	500etik 1.500era

S=	mg/l	2
Disolbatzaileak	mg/l	0
Gutzizko metalak	mg/l	10etik 20ra (2)
Hondar kloroa	mg/l	2tik 5era

- (1) Lagin dekantatuan
- (2) Burdina izan ezik.
- (3) Aurreko taulan agertzen ez diren kutsatzaileak dituzten isurketetarako muga osagarriak ezarriko dira, isurketa horiek jasoko dituen kolektorearen ezaugarrien arabera.

Isurketen tratamenduaren estimazioan, gutxieneko kontsideratu beharreko parametro bereizgarrien taula

<i>Parametroa/Unitatea</i>	<i>Nota</i>	<i>Mugako Balioak (3Taula)</i>
<i>pH</i>	<i>(A)</i>	<i>5.5 eta 9.5 artean</i>
<i>Solido esekiak (mg/l)</i>	<i>(B)</i>	<i>80</i>
<i>Jalkingaiak (ml/l)</i>	<i>(C)</i>	<i>0,5</i>
<i>Solido lodiak</i>	<i>-</i>	<i>Ez</i>
<i>D.B.O.5 (mg/l)</i>	<i>(D)</i>	<i>40</i>
<i>O.E.K. (mg/l)</i>	<i>(E)</i>	<i>160</i>
<i>Temperatura (°C)</i>	<i>(F)</i>	<i>3.º</i>
<i>Kolorea</i>	<i>(G)</i>	<i>Disoluzioan nabariezina 1/20</i>
<i>Aluminioa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>1</i>
<i>Arsenikoa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,5</i>
<i>Barioa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>20</i>
<i>Boroa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Kadmioa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,1</i>
<i>Kromo III (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Kromo VI (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Burdina (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Manganesoa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Nikela (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>2</i>
<i>Merkurioa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,05</i>
<i>Beruna (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>

<i>Selenioa (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,03</i>
<i>Eztainua (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>10</i>
<i>Kobrea (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>0,2</i>
<i>Zinka (mg/l)</i>	<i>(H)</i>	<i>3</i>
<i>Metal Toxikoak</i>	<i>(J)</i>	<i>3</i>
<i>Zianuroak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>0,5</i>
<i>Kloruroak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Sulfuroak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfitoak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Sulfatoak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>2.000</i>
<i>Fluoruroak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>6</i>
<i>Fosforoa guztira (mg/l)</i>	<i>(K)</i>	<i>10</i>
<i>Berdin</i>	<i>(K)</i>	<i>0,5</i>
<i>Amoniakoa (mg/l)</i>	<i>(L)</i>	<i>15</i>
<i>Nitrogeno nitrikoa (mg/l)</i>	<i>(L)</i>	<i>10</i>
<i>Olioak eta koipeak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>20</i>
<i>Fenolak (mg/l)</i>	<i>(M)</i>	<i>0,5</i>
<i>Aldehidoak (mg/l)</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
<i>Garbigarriak (mg/l)</i>	<i>(N)</i>	<i>2</i>
<i>Pestizidak (mg/l)</i>	<i>(P)</i>	<i>0,05</i>

Oharrak:

Orokorra: Isuritako emaria, ubide hartzailean zirkulazioan dagoen emari minimoaren hamarrena baino handiagoa bada, 1 taulako zenbatekoak behar adina murriztu ahalko dira, kasu zehatz bakoitzean, isuriak eragindako guneko uren kalitatea, ur-korrontearen erabilera erreal edo aurreikusi daitezkeen erabileretara egokitzeke.

Parametro jakin batek ingurune hartzailean bere kalitate-helburuak definituak izango balitu, parametro horretarako isurketa baimenen baldintzetan 1 taulan finkatutako muga gainditzea onartuko da, beti ere, efluentearen diluzio normalak aipatutako kalitate helburu horiek betetzea ahalbidetzen duen heinean.

(A) Efluentearen dispersioak, isurketa puntutik 50 metrotara, 6,5 eta 8,5 arteko pH batera eroan beharko du.

(B) Ez dute 0,45 mikratako mintz irazlea zeharkatzen.

(C) *Imhoff konoan neurtuak, bi ordutan.*

(D) *Industria efluenteentzako, etxeko efluente tipoarekin alderatuz oxidatzeko gaitasun oso ezberdina dutenak, mugako kontzentrazioa guztizko D.B.O.aren %70kotzat joko da.*

(E) *Bikromato potasikoaren determinazioa.*

(F) *Ibaietan, dispersio-gunearen ondorengo ibai-atal bateko batezbesteko temperatura igoerak, ezingo ditu 3°ak gainditu. Laku edo urtegietan, isurketaren tenperaturak ez ditu 30°C-ak gaindituko.*

(G) *Kolorearen hautematea, diluitutako lagin batetik 10 cm-tara balioesten da.*

(H) *Muga disolbatutako elementuari, ioi gisa edota forma konplexuan, buruzkoa da.*

3.k. Industria prozesuetako urak araztegi berezietara eramango dira, edo bestela, modu pribatuan tratatuko dira, harik eta ezarritako mailak lortu arte, gero kolektore orokorrean isuri ahal izateko.

3.l. Kanpoaldean eta industri lursailaren barruan, hauts arazoak sortzen dituzten instalazioetarako proiektuetan flotatzaileak jalkitzeko eta banantzeko putzua xedatu behar da, urak harrezkero kanporatzeko.

3.II. Euren ezaugarrien ondorioz ura ez den beste likido batzuetarako zisternak erabili behar dituzten industria proiektuetan, bertako zama-lanak egiteko zonetan eta industria lursailaren barruan, estolderiarako sare berezia eta independentea jarri behar da; hori edukiontzia den biltegira konektaturik egongo da, sektoreko euri-uren estolderia sare orokorrera ezusteko isurketa arriskurik ez egoteko.

3.m. Sarearen eta honen elementuen eraikuntzan erabili beharreko materiala, Udalak espresuki onartua izan beharko da.

3.n. Saneamendu sare guztia, diseinu, kalkulu eta eraikuntzaren aldetik, Herri-lanen Ministerioaren Herrietako Ur-hornidura eta Saneamendu Proiektuen idazketarako Arauekin, eta Herri-lanen Ministerioaren Herrietako Saneamendu hodientzako Preskripzio Teknikoen Agiriarekin bat etorriko da.

38.4. Zerbitzu elektrikoak, telefonikoak, telekomunikazioa eta gasa.

4.a. Behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura sareak, eta telefono, telekomunikazio eta gas sareak, lurrazpikoak izango dira.

4.b. Instalazio osagarriak (transformadoreak, etab.) industria guneeetan kokatuko dira, eraikinen barruan edo lurzoru publiko librean, bai aire bidez zein lurpean.

4.c. Elektrizitate, telefono, telebanaketa eta gas linea edo instalazio guztiek, indarrean dauden araudi ofizialak beteko dituzte, baita konpainia emakidadunen arauak ere.

4.d. Babes-kutxa orokorrak kutxatilen barruan kokatuko dira, fatxadetan, edo bestela atariko edo antzeko sarrera bateko hormako kutxatila baten barruan, bai kutxatila horretara iristen den zein bertatik irtetzen den eroanbidea horman txertatuta geldituz.

4.e. Lurzoru publikoan ez da erregai-tangarik baimenduko.

38.5. Argiteria Publikoa.

5.a. Ibilgailuen bideen argiteria 25 E (lux)eko batez besteko argiztapenekoa izango da, 0,35eko uniformetasun faktorearekin. Aparkaleku guneen argiteria 15 E (lux)eko batez besteko argiztapenekoa izango da, 0,25eko uniformetasun faktorearekin. Lorategi guneeetan, batez besteko argiztapen maila 10 (lux)etakoa izango da.

5.b. Argiteria publikoko sarea, lurpekoa izango da eremu guztian.

5.c. Kasu guztietan, intentsitate maila baxuago bateko argiztapen aukera aurreikusiz proiektatuko da.

5.d. Kontsumo baxuko lanparekin hornitutako luminariak erabiliko dira, eta era berean, argi-kutsadura ekidingo dutenak.

5.e. Instalazioan erabiliko den materiala, Lezoko Udalak berariaz baimendutakoa izan beharko da.

38.6. Lorezaintza eta bestelakoak.

6.a. Urbanizazio proiektuak lorezaintza azterketa bat izango du bere baitan, landaketak, berdegune publikoetarako egokiak diren espezieekin burutuko direlarik. Zehazki, industria lursailen landare-pantaila definitu beharko du, kokatze kabailoiarena kasu, antolaketaren paisaia-inpaktua murrizteko xedearekin.

6.b. Toki publikoetatik ikusgai dauden hormak, harri naturalez estaliko dira beraien kanpoko aldetik, harlangaitz-lanekin estalitako masa-hormigoizkoa, edo harriz xaflaztatutako hormigoizko armatuzkoa izanik.

6.c. Hiri-altzariak eta elementu osagarriak (seinaleak, lursailen itxiturak, etab.) Lezoko Udalak espresuki baimendutakoak izan beharko dira.

39 Artikulua. Neurri babesle, zuzentzaile eta orekatzaileen proposamena.

Aurreikusitako ingurumen eraginak saihestu, murriztu, aldatu, zuzendu edo orekatze aldera, beharrezko da diseinu fasetik zenbait neurri babesle, zuzentzaile eta orekatzaileak (eraginka inguruarengan saihestezinak direnean) kontutan hartzea.

Honako neurri hauek proposatzen dira, geroago areago garatu beharrekoak:

1. Proiektuaren eta beste neurri zuzentzaile edo orekatzaileen diseinua hobetzera zuzendutako neurriak:

- Euri-ura jasotzeko sistema, garbiketetan edo bestelakoetan erabili ahal izateko, inguruneko urak hartzea eta estolderiaren gainkarga murrizteko.
- Hondakin uren saneamendu eta arazketa sistemak.
- Argi-kutsadura ekidingo duen argiztapena.
- Espezie autoktonoetako landare-pantailak, zarata eta ikusmen-eraginak txikiagotzeko.
- Landare estaldurak eta esparruaren erliebe naturala antzeratzen duten forma uhinduak erabiltzea, ikusmen-eragina murriztu eta eraikinen eraginkortasun energetikoa handitzeko eta baita biodibertsitatearen alde laguntzeko ere.
- “Bunker”-ekin eduki beharreko jokabideari buruz, gai hauetan eskumena duen organoari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Saila, Lezoko Udala) galdetu.
- Inguruko kiropteroen (saguzarren) azterlana egitea, “bunker”-ak intereseko espezieen koloniarik ote duten jakiteko.

2. Obra-fasean eraginak minimizatzeko neurriak:

- Ingurumen-zaintza egokia proiektua gauzatzen den bitartean.
- Materialen pilaketaren ondorioz okupatutako azalera ahalik eta gehien murriztea, naturalio handieneko eremuak edo euri-isurketa dela eta esparruko ur-ibilguei eragin diezaieketen eremuak alde batera utzita:
 - Obrak hasi aurretik, bai obrak eta baita instalakuntza osagarriak ere (makineria parkea, etxolak, pilaketa eremuak eta sarbideak) okupatuko dituzten eremuak mugatuko dira proiektuaren mugetatik kanpoko eraginak saihesteko.
 - Makineriaren mugimendua ahalik eta gehien murriztu, berdegunera bideratutako lurzoruen trinkotzea ekidin, kutsadura akustikoa eta atmosferikoa murriztu eta erregaia aurrezteko.
 - Lehendik badiren bideak erabiliko dira lehentasunez, obretara heltzeko bide berriak irekitzea saihestuz.
- Zuhaitz-mozketak edo sasi-garbiketak egin behar izatekotan, Foru Aldundiko baso-zerbitzuei baimena eskatu beharko zaie.
- Ur-ibilguen inguruetan ari beharko den obraren faseak gehienezko agorraldi garaian egingo dira, uren kalitatearengan eraginak murrizteko.

3. Neurri orekatzaileak:

Proiektaturiko garapenak aurrera eramanez gero, halabeharrez ingurumen eragin itzulezinak jazoko direnez, zenbait neurri orekatzaile aintzat hartzea beharrezkoa da, esparruan bertan zein esparrutik kanpo aplikatzekoak, hala nola:

- Baso-masen birsortze eta birgaitzea.
- Espezie arrotz inbaditzaileak kentzea, bertako landarediaz ordezkatzuz.
- Kiropteroentzako babeslekuak sortzea, “bunker”-en ordeez.
- Ekoduktu edo animalientzako pasabide bat sortzea Jaizkibel eta Aiako Harria artean oztopo bezala aritzen diren bide-azpiegiturak (trenbidea eta N-1) iragazkortzeko.
- Argindar-lineak lurperatzea ikusmen-eraginak eta aireko faunaren talkak murrizteko.

- Inguruetako ehiza-postuak kentzea.
- Inguruetako hondakin-uren arazketa naturalerako hezegune bat (iragazki berdea) sortzea.

2.4. KAPITULUA. ERAIKITZE-ARAUAK

40 Artikulua. Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienez.

1. Bide publiko baten ondoko lursailetan egin behar diren eraikinek eta instalazioek, dagozkien planoetan adierazitako distantzia errespetatuko dute.
2. Lursail pribatuen muga itxiera egin daiteke, erabilera publikoko zorpean daudenetan salbu. Hesi hori aipatutako jabetzen arteko muga egin behar da, baina jabetza partikularrean egongo da oso-osorik, espaloia zintarriaren parean.
3. Itxierako hesiak, trafikoak bidegurutzetan ikusmen egokia edukitzeko, aske utzi beharko du kaleetako lerrokaduretako ohiko trazatuek osatutako angeluari dagokion eremua, bi zati (2) zuzenekiko zati kurboarekin bat egiteko lekuan.
4. Bide sarean, salbuespeneko kasuetan izan ezik, ezin daiteke merkantzien zama-lanik egin.
5. Zirkulazio-zerrendetan ezin da ibilgailurik aparkatu; bide sarean, horren barruan helburu hori duten eremuetan soilik aparkatu ahal izango dira ibilgailuak.
6. Fatxadaren eta bide publikoaren arteko eremu askeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:
 - a) Aparkalekuaren azalera asfaltatuta eta zinta batekin mugatuta egongo da.
 - b) Gainerako lur askeak zoladura edo lorategia izango du.
7. Lursailen sarrerek aparkalekuen tratamendu bera izango dute.

41 Artikulua. Bolumen eta eraikuntza baldintzak.

1. Lursail eraikigarrien gaineko gehienezko okupazioa, *O.06- Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak* planoan adierazitakoa izango da, honen inguruan markatutako lerrokaduren arabera. Oro har, gehienezko altuera $10 + 2,5$ metrotakoa izango da, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako 28 artikulua ezarritako baldintzetan neurtua. Hirugarren sektoreko erabilera duen lursailean, aipatutako 28 artikulua ezarritakoak arautuko du altuera.

2. Oin berriko eraikuntza bezala eraikitako eraikin eta instalazioetan baimendutako handitze eta aldaketek, proiektuko planoan ezarritako lerrokadura eta sestrak errespetatu beharko dituzte.

3. Industriako eraikin edo instalazioen gehieneko altuera eraikigarria $10 + 2,5$ metrokoa izango da fatxadan, bestelakorik eskatzen duten instalazio berezien kasuan izan ezik. Lezoko Udala izango da beharizan hori baloratuko duen erakundea, eta hala badagokio, beharrezko baimena emango duena.

Hirugarren sektoreko erabilera duen eraikina, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauen 28 artikulua ezarritakoaren arabera arautuko da.

4. Atzera-emanguneen eraginez lortutako jabetza pribatuko espazio libreak, lorategi, aparkaleku, barruko bide-egitura edo oinezkoen eremuetara zuzendu ahalko dira, zerupeko biltegiak espresuki galaraziz. Industria lursail baten barruan, baina pabilioi edo instalaziotik kanpo kokatutako aparkalekuak, albo itxiturarik gabeko markesinekin estali ahalko dira. Edozein kasutan, dagokion administrazio baimenaren xede izango dira.

5. Hegalak eta atzera-emanguneak baimenduta daude, baldin eta ezarritako lerrokaduretatik irteten ez badira, edo estetikarekin nahiz aprobetxamenduari loturiko arrazoen bidez justifikatzen badira.

6. Aparkalekuei dagokienean, 150 aparkaleku plaza publiko aurreikusi dira. Aparkaleku plaza publiko bakoitzak, gutxieneko $5 \times 2,20$ m-ko gainazal laukizuzen bat izango du, eta bere gutxieneko azalera, sarbidearen zati proportzionala barne, ez da inoiz 20 metro karratu baino txikiagokoa izango. Bide publikoetan aurreikusitako plazetatik, gutxienez 3 ezintasunak dituzten pertsonentzako izango dira, $5 \times 3,30$ m-ko azalarekin.

42 Artikulua. Higienaren eta estetikaren inguruko gutxieneko baldintzak.

1. Atzera-emanguneen ondorioz lortutako eremu askeen zaintza eta mantenamendua jabetzaren kontura izango da.

2. Zoladurarekin gelditzen ez diren industria lursailtako eraikinen kokalekuaren ondoriozko zona askeak findu eta egokitu egingo dira, kalitate oneko soropila ereinda, eta landaketak sartuta.

Arau honetatik kanpo geldituko dira etorkizuneko hedapenetara zuzendutako azalerak.

3. Materialak modu duinean erabiliko dira, euren ezaugarriak ezkutatu barik. Koloreak ingurura egokituko dira.

4. Aurretiaz fabrikaturiko elementuak onartzen dira, eraikuntza oneko arauak onartutakoak.

5. Luzituak baimentzen dira, akabera onekoak direnean. Enpresa onuradunak horien mantenamendu eta kontserbazio egokia bermatu beharko du.

6. Bitarteko tarte-horma guztiak, baita gerora handitzeko modukoak diren paramentuak ere, fatxadatzat tratatuko dira, eta amaitutako obraren kalitatea eskainiko dute.

7. Urbanizazioaren elementu osagarriak (seinaleak, aulkiak, zutoinak, etab.) eredu bakarrari egokituko zaizkio funtzio bakoitzerako.

8. Lursail pribatuen itxierak bi (2) metrotik beherako altuerakoak izango dira. Itsuak izan daitezke metro bateko altueraraino; gainontzekoek ikusmena ahalbidetuko dute (metalezko sarea, sareta, etab.). Hirigintza proiektuak derrigorrezko itxierako diseinu bateratua jasoko du, eta goian aipatutako baldintzak bete beharko dira.

9. Industria eraikuntza eta instalazioen kanpoaldeko akaberak, konposizio-tratamendu eta fatxadako materialei dagokienez, maila duin bat erakutsiko du, bere paisaia ingurunearekiko integrazio egoki bat lortzeko asmoarekin. Udaletxeak, arrazoi estetikoengatik, eraikitze lizentzia ukatu eta proiektuaren aldaketa eska dezake, eraikuntza berriek bai hirigintzaren zein arkitekturaren aldetik, kokatuko deneko tokirako ezegokiak diren fatxada akaberak planteatuko balituzte.

43 Artikulua. Ingurumen baldintzak.

1. Zarataren kontrako babeserako baldintzak: *urriaren 16ko 213/2012 Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoak*, 31. artikuluan hiritartutako eremuetarako nahiz etorkizuneko garapenetarako kalitateko helburu-balioak ezartzen ditu. Gure kasuan ondorengo hauek dira:

Hots-eremu mota	L _d	L _e	L _n
b) Industria-erabilerako lurzorua nagusi diren lurralde-esparru edo -sektoreak.	70 dB	70 dB	60 dB

2. Atmosfera babesteko baldintzak: Industria guztiek indarrean dauden legeek ezarritakora egokituko dute euren igorpen-maila.

3. Bizigarritasun, segurtasun, higiene eta ingurumenaren babeserako, indarrean dauden, eta derrigorrezko eta orokorreko ezarpena duten xedapenek eraenduko dute.

2.5 KAPITULUA. HIRIGINTZA KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

44 Artikulua. Hirigintza kudeaketarako baldintzak.

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135 artikulua ezarritakoaren arabera, ondorengoak izango dira hirigintza-kudeaketari buruzko zehaztapenak:

— Jarduketa Eremu Integratua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Urbanizatzeko Jarduketa-Programa: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Urbanizazio Proiektua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

— Birpartzelazio Proiektua: GAINTXURIZKETA 7 J.E.I.

* Urbanizatzeko Jarduketa-Programak ezarriko ditu hirigintza jarduketa burutzeko beharrezko Egikaritze Unitateak.

2. Urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen harrera, Lezoko Udalaren kontura izango da.
3. Urbanizazio lanen eta ezarritako zerbitzuen zaintzea, Lezoko Udalaren kontura izango da.

HIRUGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA PARTIKULARRAK

Aurkibidea:

- I.1-1 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-2 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-3 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-4 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.1-5 Lursailaren ordenantza partikularrak
- I.2-1 Lursailaren ordenantza partikularrak

45 Artikulua. I.1-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 5.700 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 5.700 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 2.600 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 3.250 m²(s); 2.600 m²(s) beheko solairuan eta 650 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarten.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarten

Eraikuntzaren gehienezko altuera (puntutik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarteak bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarriei zuzendutako solairuarten azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

46 Artikulua. I.1-2 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 9.600 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 9.600 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 6.000 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 7.500 m²(s); 6.000 m²(s) beheko solairuan eta 1.500 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarteetan.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarteetan

Eraikuntzaren gehienezko altuera (puntutik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarteetan bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarriei zuzendutako solairuarteetan azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

47 Artikulua. I.1-3 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 13.750 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 13.750 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 7.300 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 9.125 m²(s); 7.300 m²(s) beheko solairuan eta 1.825 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarteetan.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarteetan

Eraikuntzaren gehienezko altuera (puntutik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

- Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarteak bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarriei zuzendutako solairuarteetan azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

48 Artikulua. I.1-4 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 11.300 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Industria Lursailaren Azalera = 11.300 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 6.200 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 7.750 m²(s); 6.200 m²(s) beheko solairuan eta 1.550 m²(s) edo erabilera konputagarrien gehienezko %25eko oinplantako okupazioa, solairuarteetan.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: beheko solairua + %50 solairuarteetan

Eraikuntzaren gehienezko altuera (puntutik kaltegarrienean): 10 + 2,50 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila, jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean.

Lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikuntzen beheko solairua industria erabileretara zuzenduko da orokorrean, gainontzeko erabilera onargarriak baimentzen diren arren. Solairuarteak bulego erabileretara zuzendu ahalko da, lursaila okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa, erregistroan hari lotuko zaiolarik. Bulego erabilerak, erabilera konputagarri gisa, oineko okupazioaren %25a okupatuko du gehienez ere. Hala ere, erabilera ez konputagarriei zuzendutako solairuarteetan azalera (biltegitarako eta industria erabileraren lagungarri izango diren bestelako erabileretarako) oineko okupazioaren %50era iritsi ahal izango da.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

49 Artikulua. I.2-1 Lursailaren Ordenantza Partikularrak

- Lursailaren azalera = 13.450 m²

- Eraikuntzarako baldintza partikularrak:

* Eraikuntza baliatzeak arautzeko baldintzak:

Hirugarren sektoreko Lursailaren Azalera = 13.450 m² (L.)

Lursail Eraikigarriaren gehienezko okupazioa = 7.500 m² (L.E.)

Eraikuntza baliatzea, guztira: = 18.300 m²(s); 4.300 m²(s) sestra azpiko solairuan (erdisotoa) eta 14.000 m²(s) sestra gaineko solairuetan.

* Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak:

Eraikuntzaren gehienezko profila: erdisotoko solairua + 2 goiko solairu

Eraikuntzaren gehienezko altuera (puntutik kaltegarrienean): 18 metro

Lerrokadurak eta sestrak: Definizio geometrikoaren arabera (O.06 Planoa).

-Jabari eta erabilerarako baldintza partikularrak:

Lursaila jabari eta erabilera pribatukoa izango da bere osotasunean, lursail pribatu ez eraikigarriari erabilera publikoko zortasun bat ezarriko zaion arren, xede guztietarako.

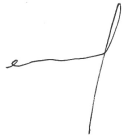
Gainera, lursail pribatu ez eraikigarria, kanalizazio eta instalazioen bide-zorren eraginpean egongo da, baita instalazio hauen eta aldameneko espazio publikoen mantenuari dagokion erabilera publikoko sarbide-zorren eraginpean ere.

Eraikinaren sestrapeko solairua (erdisotoa) 1. edo 2. kategoriako industria erabilerara zuzenduko da orokorrean, eta lursaileko erabilera bereizgarri edo erabilera baimenduen erabilera osagarrietara eskusiboki, erregistroan haiei lotuko zaielarik. Goiko solairuak, lursaileko erabilera bereizgarri eta onargarrietara zuzenduko dira bakarrik.

Baimendutako eta debekatutako erabilerak, GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAU hauetako Ordenantza Orokorren 8 artikulua araututakoaren arabera izango dira.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:



Eñaut Muñoa



Hektor Espin



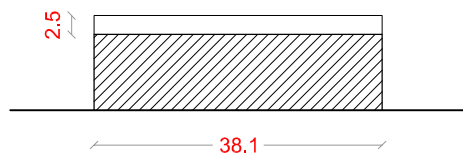
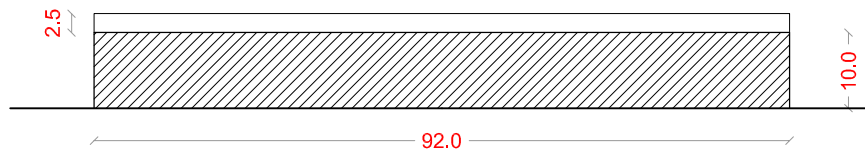
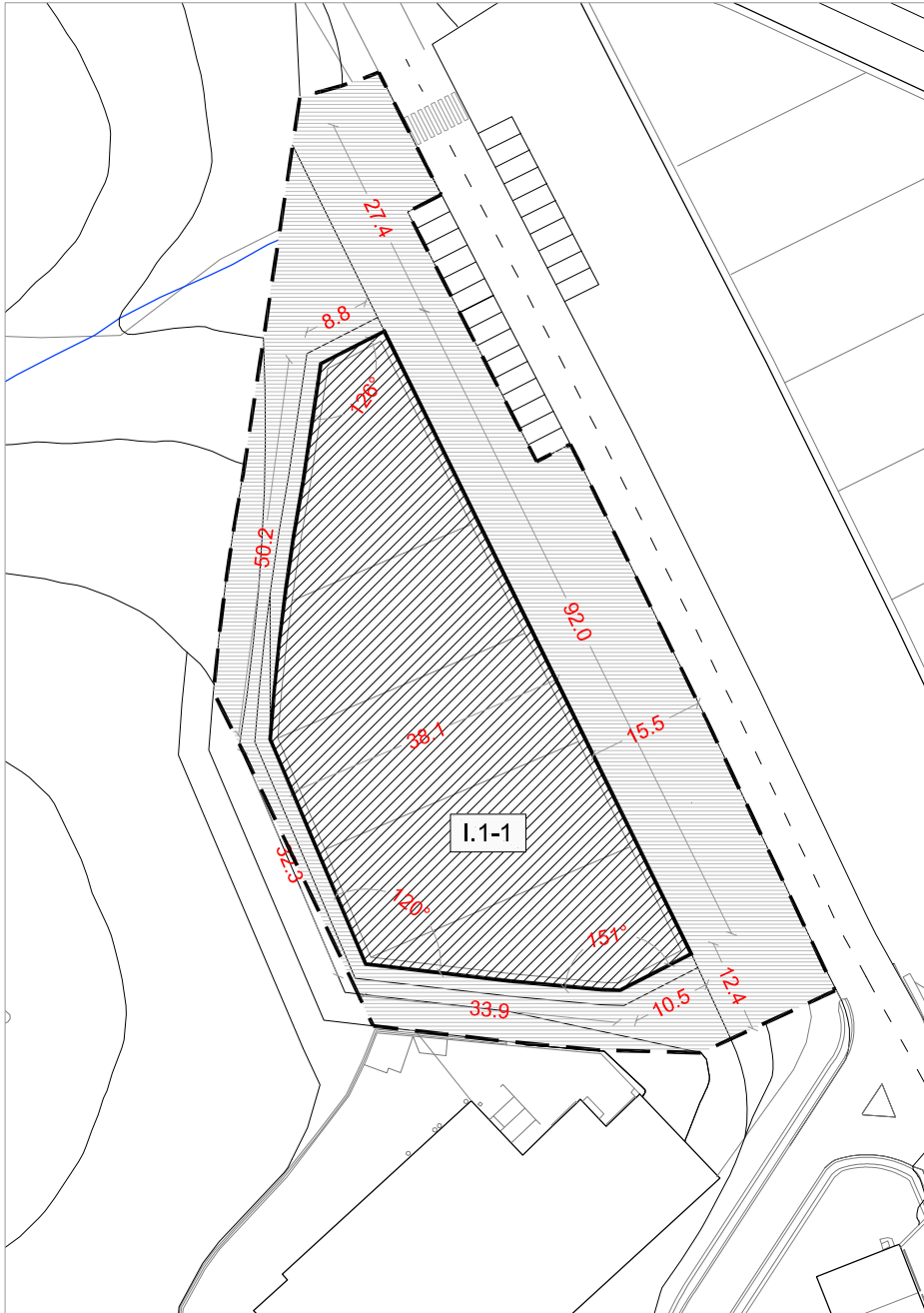
Roman Egaña



Xabier Macías

Tekniko laguntzaileak:

HIRIGINTZA FITXAK



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrialia
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 2.600 m²
Ocupación máxima edificación: 2.600 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 2.600 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 650 m²(t)
Guztira: 3.250 m²(t)

Lursailaren azalera: 5.700 m²
Superficie de parcela: 5.700 m²

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-1 LURSAILA
PARCELA I.1-1

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxo 2015

Sustatzailea

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekтура estudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta

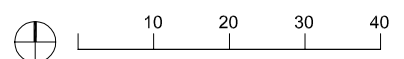
Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria

Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa




--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

 Industriala
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

 Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

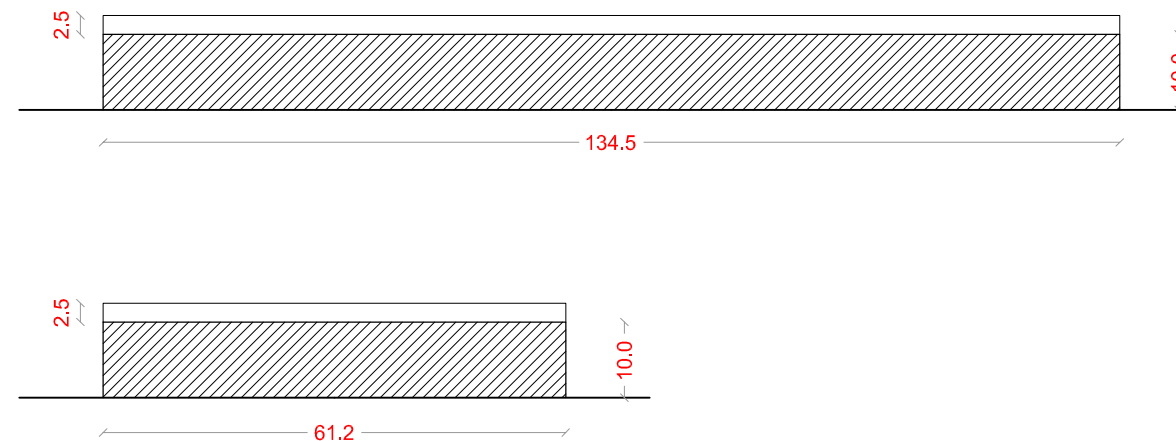
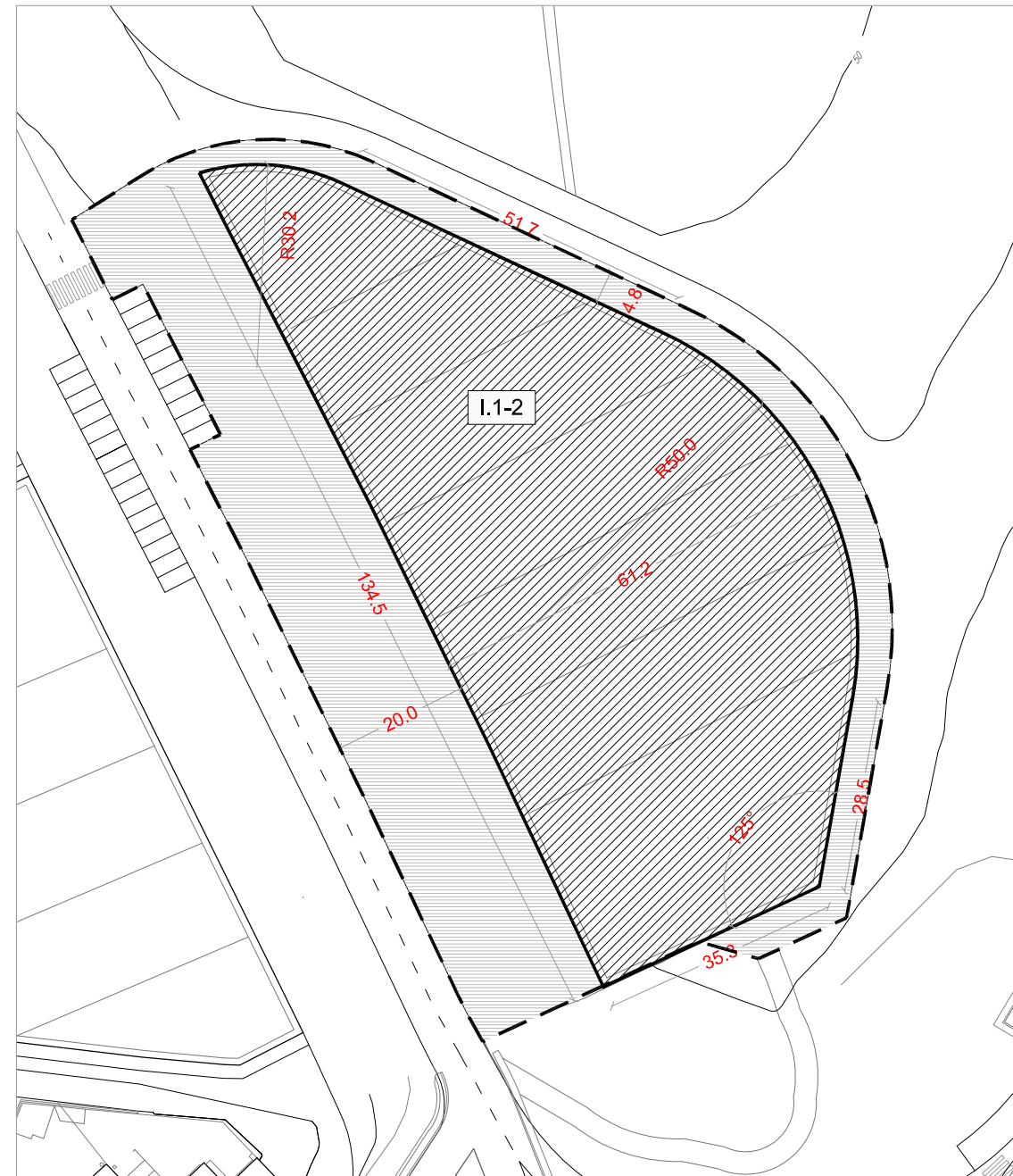
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 6.000 m²
Ocupación máxima edificación: 6.000 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 6.000 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.500 m²(t)
Guztira: 7.500 m²(t)

Lursailaren azalera: 9.600 m²
Superficie de parcela: 9.600 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-2 LURSAILA
PARCELA I.1-2

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxoa 2015

Sustatzaila


Lezoko Udala


Egilea

ASTAZALDI
arkitekтураestudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta

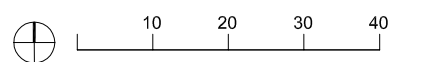

Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak


Roman Egaña Salaberria


Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



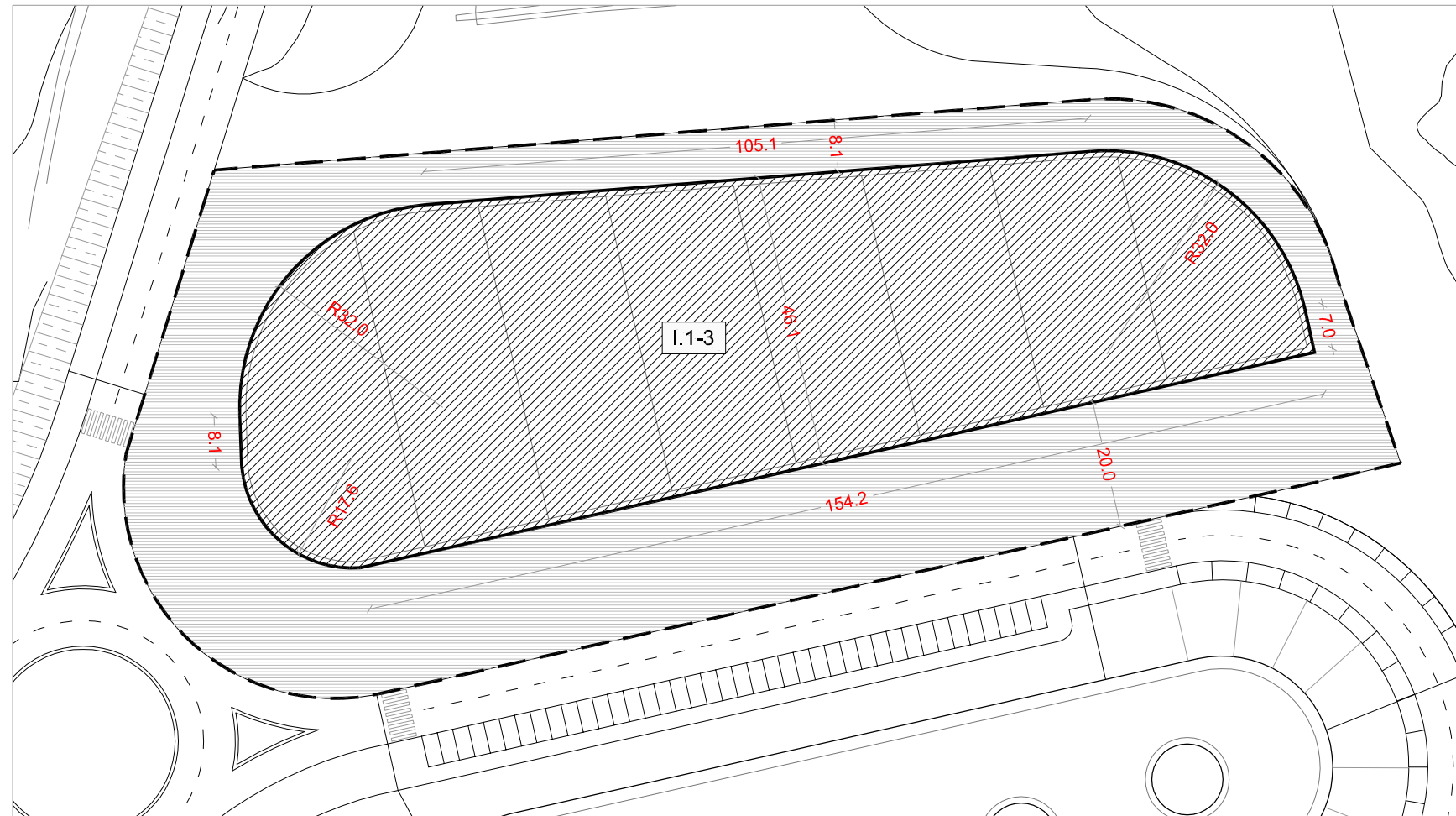
--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrial
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehienezko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante



Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

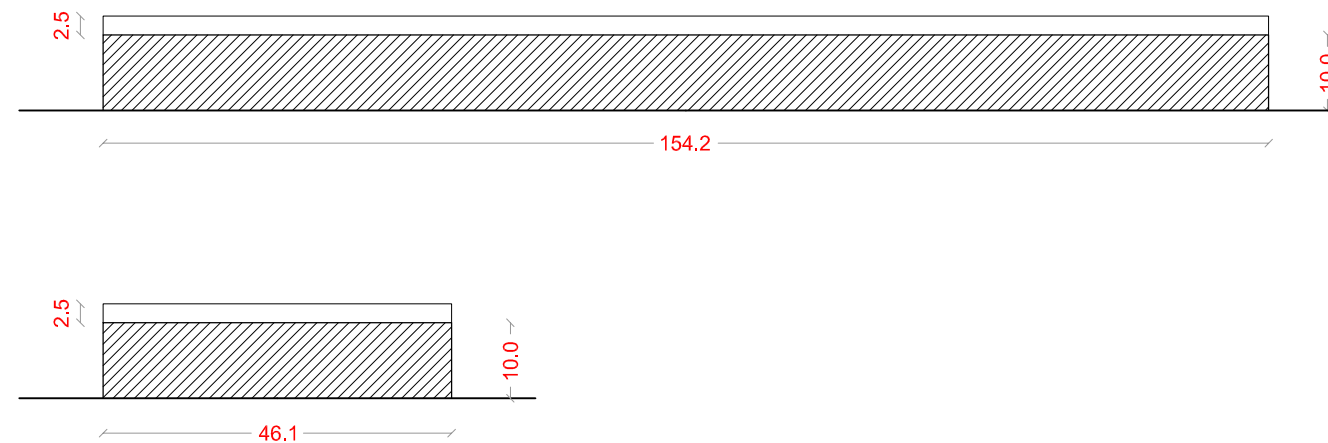
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehienezko okupazioa: 7.300 m²
Ocupación máxima edificación: 7.300 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 7.300 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.825 m²(t)
Guztira: 9.125 m²(t)

Lursailaren azalera: 13.750 m²
Superficie de parcela: 13.750 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-3 LURSAILA
PARCELA I.1-3

1/1000

Fasea
Haserako Onespena

Data
Martxoa 2015

Sustatzailea
Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

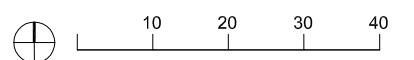
Astigarragako bidea 2, 5. ezk, 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola
Tekniko laguntzaileak

Roman Egaña Salaberria Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

Industrialia
Industrial

Lerrokadurak / Alineaciones:

Sestra gaineko gehienezko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

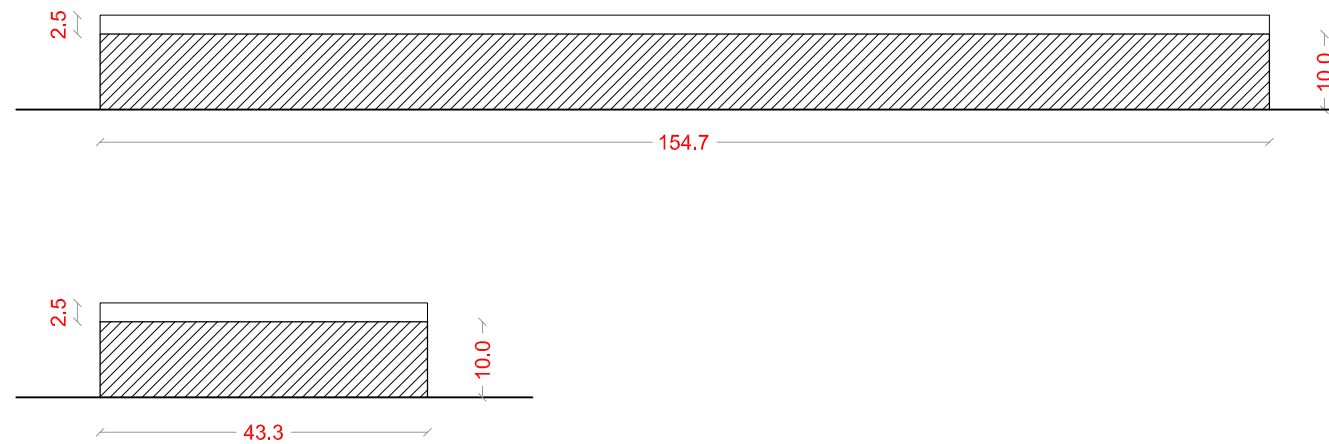
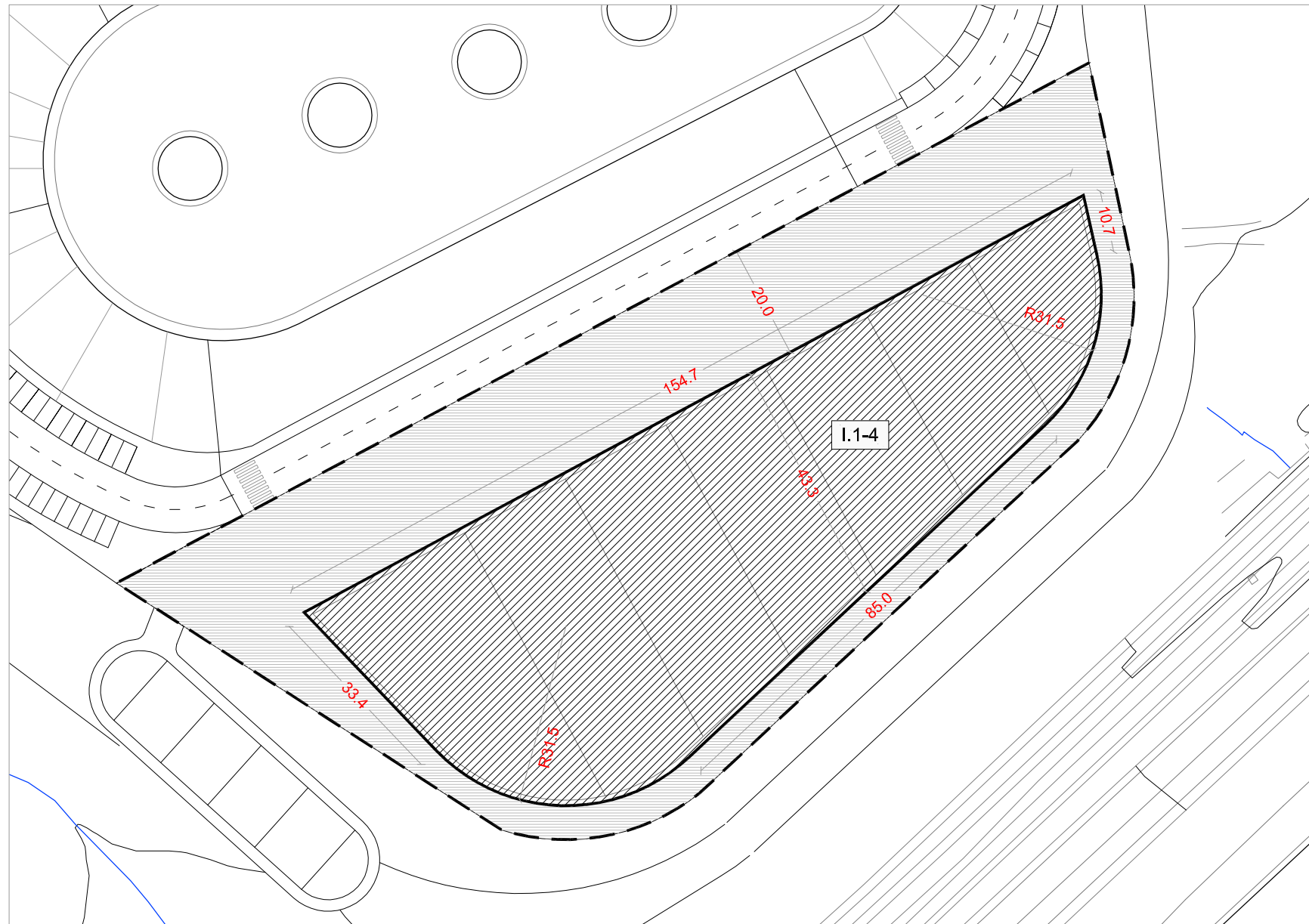
Profila / Perfil: PB + %50 Pisuartekoa

Eraikinaren gehienezko okupazioa: 6.200 m²
Ocupación máxima edificación: 6.200 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PB: 6.200 m²(t)
Pisuartekoa / Entreplanta: 1.550 m²(t)
Guztira: 7.750 m²(t)

Lursailaren azalera: 11.300 m²
Superficie de parcela: 11.300 m²



LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAINXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.1-4 LURSAILA
PARCELA I.1-4

1/1000

Fasea

Haserako Onespena

Data

Martxoa 2015

Sustatzaillea

Lezoko Udala

Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

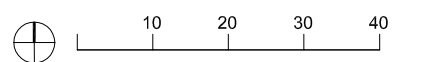
Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak

Hektor Espin Larreta Eñaut Muñoa Artola
Tekniko laguntzaileak


Roman Egaña Salaberria Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



--- Lursailaren mugaketa
Alineación de parcela

Erabilerak / Usos:

 Industrialia; 1. eta 2. kategoria
Industrial; 1ª y 2ª categoría

 Hirugarren sektorea
Terciario

Lerrokadurak / Alineaciones:

 Sestra gaineko gehieneko lerrokadura
Alineación máxima sobre rasante

Eraikigarritasuna / Edificabilidad::

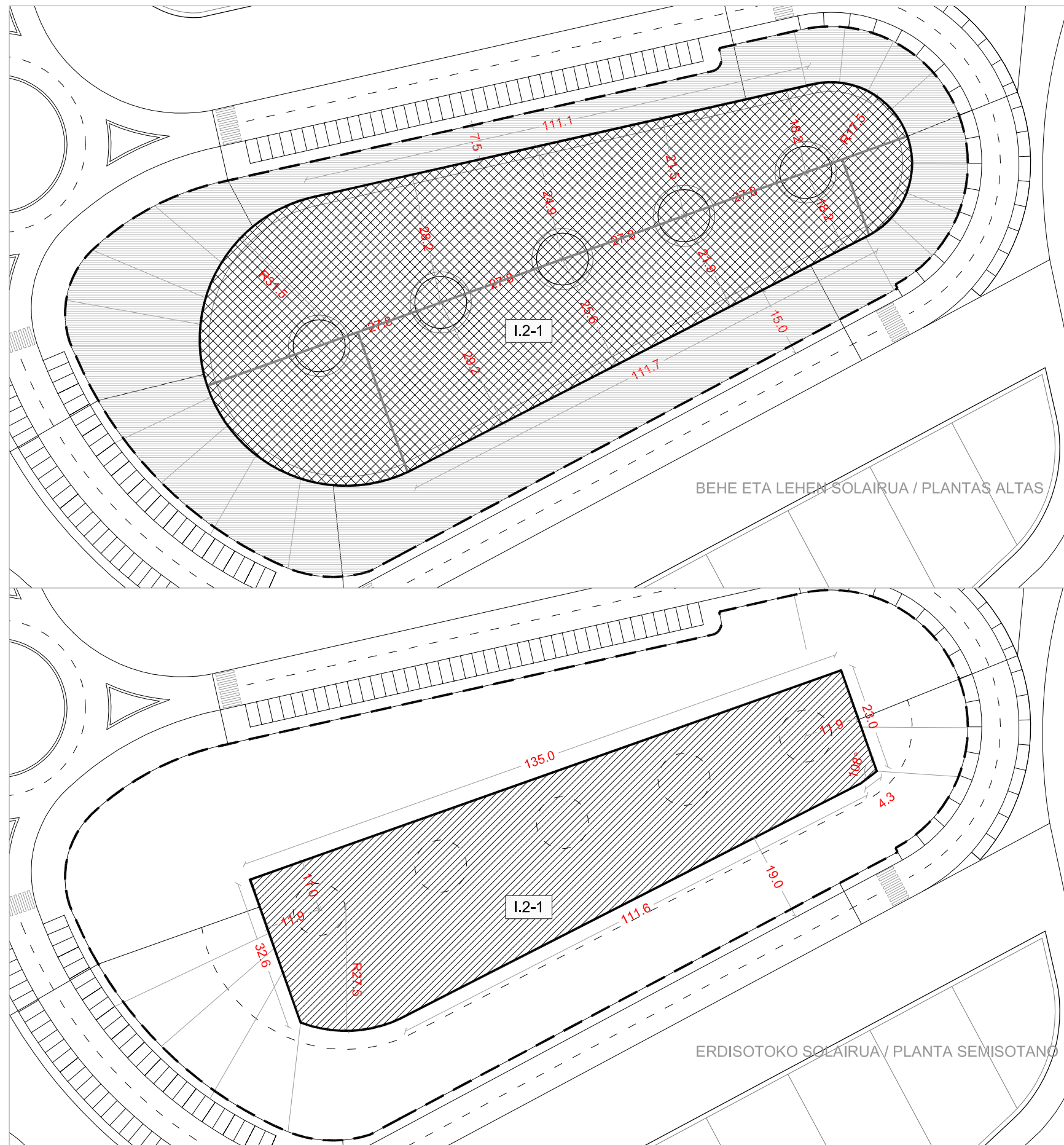
Profila / Perfil: PSS + 2

Eraikinaren gehieneko okupazioa: 7.500 m²
Ocupación máxima edificación: 7.500 m²

Eraikigarritasuna:
Edificabilidad:

PSS: 4.300 m²(t)
PB: 7000 m²(t)
PB1: 7000 m²(t)
Guztira: 18.300 m²(t)

Lursailaren azalera: 13.450 m²
Superficie de parcela: 13.450 m²



BEHE ETA LEHEN SOLAIRUA / PLANTAS ALTAS

ERDISOTOKO SOLAIRUA / PLANTA SEMISOTANO

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO
PLAN OROKORREKO
GAINTXURIZKETA 36. HAE
EREMUKO
ZATIKAKO PLANA

PLAN PARCIAL DEL AMBITO
AOU 36 GAIINTXURIZKETA
DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE LEZO

HIRIGINTZA FITXAK
FICHAS URBANISTICAS

I.2-1 LURSAILA
PARCELA I.2-1

1/1000

Fasea
Haserako Onespina

Data
Martxoa 2015


Sustatzaila
Lezoko Udala


Egilea

ASTAZALDI
arkitekturaestudioa

Astigarragako bidea 2, 5. ezk. 3.
20180 Oiartzun Tlf: 943340751

Arkitekto idazleak


Hektor Espin Larreta

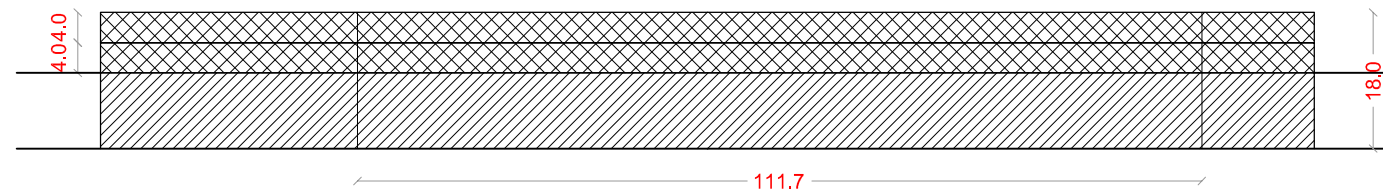
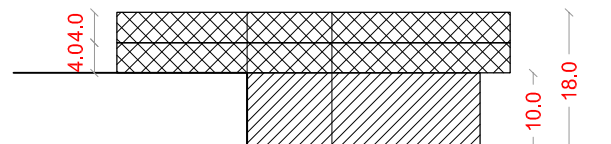
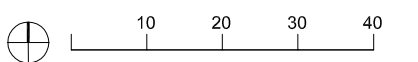

Eñaut Muñoa Artola

Tekniko laguntzaileak


Roman Egaña Salaberria


Xabier Macias Ganuza

Eskala grafikoa



4 DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA

AURKIBIDEA

1. Bideragarritasun finantzario-ekonomikoaren azterketa
 - 1.1- Premisa orokorrak.
 - 1.2- Proposaturiko hirigintza-garapenen bideragarritasunaren analisisa.
2. Jasagarritasun ekonomikoaren memoria
 - 2.1- Jasagarritasun irizpide eta edukiak.
 - 2.2- Zatikako Planeko proposamenen jasagarritasun ekonomikoa.
 - 2.3- Zatikako Planeko proposamenen garapen eta mantenuak Udaletxean izango duen eragina.

1. BIDERAGARRITASUN FINANTZARIO-EKONOMIKOAREN AZTERKETA

1.1. PREMISA OROKORRAK.

1.1.1 Galdagarritasuna eta edukia:

2/2006 Legearen 68 artikulua, Bideragarritasun finantzario-ekonomikoaren azterketa, Antolaketa Xehatuaren zehaztapen eta dokumentuetako bat izan behar dela agintzen du, hau da, zatikako planena.

Lege berberaren 69.3 artikulua, zehaztapen berdinak ezartzen ditu garapen planen dokumentazioen edukietan. Azterketa honek urbanizazio- eta zerbitzuen ezarketa-lanen kostuak ebaluatu behar ditu, aipatutako Legearen zehaztapenen arabera.

Proiektu honetan araudi eskakizuna betetzen da, eta proposatutako antolaketaren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren datu eta kalkulu adierazgarriekin osatzen da.

1.1.2 Zehaztasun maila:

Urbanizazioaren egikaritzari datxezkion kostuen balorazio doitua, gero eta zehatzagoak eta xehetasunekiko hurbilagoak diren jarraiko dokumentuen elaborazioaren fruitua izan da: Zatikako Plana, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa, Birpartzelazio Proiektua eta Urbanizazio Proiektua. Dokumentu honek, xehatutako antolamendu mailakoa, errealitate ekonomikoari nabarmenki doitzen doazen datu eta zenbakiak eskaintzen ditu, baina plangintzaren garapen eta egikaritze proiektuen kalkulu eta kostuen inguruan zehaztasun handiagoarekin biribilduko direnak, lanaren mailarekin bat.

Hortaz, hemen jasotako balorazioak, ikerketa xedearen gerturatze bat bezala ulertu beharko dira eta ez dute inongo kasuan izaera arauemailerik izango.

1.1 Erabileren haztapen-koefizienteak:

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera, haztapen-koefizienteak tipologia-erabilera edo erabilera multzo bakoitzerako urbanizatutako lurzorua eraginaren balioaren harremana adierazten dute berauen zehaztapen-xede diren esparru bakoitzeko erabilera bereizgarri bezala definitzen den horri dagokion eraginaren balioarekiko.

Edozein kasutan, aipatutako Legearen 56 artikulua araberan, xehatutako hirigintza-antolamenduari dagokio *“Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jartzea, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektoretan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez”*.

Kasu honetan, Lezoko udal-barrutian izaera orokorrek indarrean dauden haztapen koefizienteak hartu dira, Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak ezarriak, eta Zatikako Plan honen GARAPENERAKO HIRIGINTZA ARAUen 15 artikulua jasoak, birpartzelazio proiektuak honen inguruan ezarri behar dituen zehaztapenen kalterik gabe.

1.1.4 Indarrean dagoen eta aplikagarria den lege esparrua:

Ondorengoak dira dokumentu honek ekindako lurzoruaren-balorazioaren erreferentziako lege esparrua osatzen duten xedapenetako batzuk:

- 2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, ekainaren 20koa, lurzoruari buruzko legearen testu bategina onesten duena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legeko Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen esku-hartzeari dagokion arloan, 2008ko azaroaren 28ko Legearen bitartez aldatutakoa.
- 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.

Testuinguru honetan, ukitutako hirigintza-esparruetako lurzoruaren eraginaren balioaren zehaztapenak, hurrengo irizpideei erantzuten die, besteak beste:

- Alde batetik, aipatutako 2011ko urriko Erregelamenduko 22 artikulua ezarritakoak; hondar-metodo estatikoaren arabera eragin balioaren finkatzea dakarte, eta, zehazki, hurrengo formularekin:

LEB: (Sb/K) - Eb

Hauek dira formula honen aldagai ezberdinak:

- LEB: lurzoruaren eraginaren balioa eurotan, kontsideratutako erabilera bakoitzaren metro karratuko.
- Sb: kontsideratutako erabilera bakoitzeko eraikuntzen metro karratuaren salmenta-balioa, bukatutako higiezin-produktua erreferentziazat hartuz.
- K: gastu orokorren osotasunaren haztapen-koefizientea, finantzazio, kudeaketa eta sustapenekoak barne, hala nola higiezinen sustapeneko jardueraren enpresa-irabazi normalak.

Koefiziente horren ezarpenak aipatutako erregelamenduan ezarritako irizpideei erantzuten die, orokorrean 1,40koa izanik.

Gainera, bertan ezarritakoaren arabera, koefiziente hori 1,20ko gutxienera batera murriztu daiteke (higiezinen dinamika eskasa duten udalerrietan familiabakarreko etxebizitzetara zuzendutako lursail urbanizatuetan, salmenta-balore maximoa finkatzen duen babes araubideren bati lotuta dauden etxebizitzetan, industria-nabeak edo ustiapen-ekonomikoetara lotutako beste eraikuntza batzuetan gastu orokorren osagaiaren murrizketa justifikatzen duten faktore objektiboen ondorioz, eraikinaren kalitate eta eraikitze-tipologiak direlarik horietako batzuk, baita gune horretan egon daitekeen higiezinen-merkatuaren dinamika txikiagoa ere) edo 1,50eko gehieneko batera ere igo daiteke (sustapenetara zuzendutako urbanizazio egoeran dauden lursailak, kokapen paregabea, higiezin-dinamika sendoa, eraikuntza-tipologiaren kalitate altua, merkaturatzeko aurreikusitako epea, aurreikus daitekeen arriskua eta sustapenaren beste ezaugarri batzuek izan daitezkeen bezalako faktore objektiboen ondorioz, gastu orokorren osagaiaren gehikuntza justifikatzen dutenean).

- Eb: Eraikuntzaren balioa eurotan, kontsideratutako erabileraren metro karratu eraikigarriko. Obraren egikaritze materialeko kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen etekin industrialak, eraikuntza kargatzen duten zergen zenbatekoa, proiektu eta obra zuzendaritzengatiko profesionalen ordainsariak, eta higiezinen eraikuntzarako beharrezko bestelako gastuak gehitzearen emaitza izango da.

1.1.5 Balio eta prezioak:

a) Urbanizazioaren kostua:

Atal honetan adierazten diren neurketak, antzerako planteamenduekiko analogiaz burutu dira, hortaz, gutxi gorabeherako izaera daukate. Zenbatetsitako prezioak egikaritze materialari dagozkio, eta instalazioen legalizazio, eta kalitate, segurtasun eta osasun kontrolen zati proportzionala barne izango dute.

1- ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKINEN ERAISPENA.....	13.023,36 €
2- ZUBIAK INGENIARITZA.....	459.200,00 €
3- BERDINTZE LANAK.....	975.392,94 €
4- LUZET.DRAIN.,ZEHARK.,IRAZG. Y JUNTURAK.....	156.431,86 €
5- ZORUAK.....	587.685,62 €
6- OINEZKOEN EREMUAK.....	453.379,22 €
7- HORMA ETA DEFENTSA-LANAK.....	476.158,20 €
8- UR HORNIDURA.....	173.983,66 €
9- HONDAKIN UREN SANEAM. ETA ARAZK.....	182.069,36 €
10- SARE ELEKT. ETA TRANSF. ZENTROAK.....	185.684,51 €
11- URBANIZAZIO ARGIZTAPENA	519.916,63 €
12- TELEFONIA SAREA	137.499,99 €
13- LOREZAINZA ETA PAISAIAREN TRAT.	16.460,64 €
14- SEINALEZTAPENA Y BALIZAJEA.....	39.267,20 €
15- URBANIZAZIO KALITATEAREN KONTROLA	51.517,20 €

EGIKARITZE MATERIALEKO AURREKONTUA..... 4.427.670,40 €

GASTU OROKORRAK ETA ETEKIN INDUSTRIALA (19%).....	841.257,38 €
OSASUNA ETA SEGURTASUNA (>1%)	45.000,00 €
HONDAKINEN KUDEAKETA (>0,5%)	22.500,00 €

Urbanizazio orokorraren kontratuz egikaritzearen kostua, guztira = 5.336.427,78 €

Urbanizazio orokorraren kostuari, antolamenduz kanpo izendatu diren eta birkokatze eskubideek eragiten ez dieten eraikuntza eta erabileren balio ekonomikoa gehitu beharko zaio. Mugatutako egikaritze unitateari dagokion birpartzelazio proiektuaren idazketaren testuinguruan burututako balorazio xehatuago baten kalterik gabe, honen balio ekonomikoa 53.364,28 €tan zenbatesten da.

Hortaz, egikaritze unitatearen urbanizazio-kargen orotarako zenbatekoa 5.389.792,06 €-tan zenbatesten da.

b) Higiezin-produktuaren salmenta prezioak: Zehazki, promozio libreko araubideari lotutako higiezin-produktuak izanik, eta erabilera nagusia industria erabilera izanik, batezbesteko merkatu balio bat kontsideratzen da, zeina 800 eta 1.000 €/m²(s) artean egon daitekeen, bere kokapenaren arabera. Gainera, Lezoko udal-barrutian indarrean dauden erabileren haztapen koefizienteak kontuan hartuko dira.

Horrela, balioetsitako batezbesteko salmenta balioak ondorengoak dira:

- Industria erabilera: **Sb= 900 €/m²(s)**

c) **K = 1,2882**; (1+g) x (1+b) terminoen emaitza bezala, non g-k sustapenarentzako beharrezko gastuetarako balioetsitako 7,35% portzentaia adierazten duen, eta b-k aurreikusitako berariazko erabilerarako enpresa-irabazi normala, %20ko parametroa hartuz, adierazitako koefizientea lortzen da, 1492/2011 EDak ezarritako 1,20 < K < 1,50 mugen barruan kokatzen dena.

d) Balioetsitako batezbesteko eraikuntza kostuak (Eb):

- Industria erabilera: 300 €/m²(t); egikaritze materialeko unitate-balio bezala, zeinari gastu orokorrak (13%) eta esleipenaren etekin industrialak (6%) aplikatu ahal zaizkion, 357 €/m²(sh)-ko esleipen unitate-balio bat lortzeko; hauei eraikuntzaren zeharkako gastuak gehitu behar zaizkie, profesionalen ordainsariak (11%), zergak (6%) edo bestelako gastu batzuk (3%) kasu, ondoko baliora iritsi arte **Eb = 428,40 €/m²(t)**

e) Urbanizatutako lurzorua eraginaren balioa (LEB):

- Industria erabilera: **- LEB = (Sb/K) - Eb = 270,25 €/m²(s)**

f) Erabileren haztapena:

- Industria erabilera: Eraikigarritasuna = 22.100 m²(s)
- Bulego erab., industria erab.ren osagarri: Eraik. haztatua = 5.525 m²(s) x 0,5 = 2.762,50 m²(sh)
- Hirugarren sektoreko erabilera: Eraik. haztatua = 18.300 m²(s) x 1 = 18.300 m²(sh)
- Eraikigarritasun haztatu guztizkoa = 43.162,50 m²(sh)

g) Urbanizatutako lurzorua balioa (LB):

- Industria erabilera: **LB = 270,25 €/m²(s) x 43.162,50 m²(sh) = 11.664.665,60 €**

1.2. PROPOSATURIKO HIRIGINTZA-GARAPENEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.

1.2.1. Inbertsio publikoak:

Azterketa hau udal eskumeneko inbertsioetara mugatzen da, Zatikako Planaren garapenaren berezko erantzunkizunaren ondorioz, baita erkidego- eta foru-azpiegituren egungo egoerara ere. Hortaz, udal-inbertsioek osagai ezberdinak dituzte:

a) Sistema orokor (S.O.) eta tokiko sistemen (T.S.) zuzkidura sareari dagozkion lurren erdiespena: Lezoko Udalari dagokio sistema orokorrak eta tokiko sistemak egikaritzearen ardura, bai kudeaketaren zein finantzazioaren ikuspuntutik. Sistema orokorreko lurren erdiespena (bide, ibai-ibilgu, trenbide), baita tokiko sistemena (bideak eta espazio libreak), jarduketara eremuaren kudeaketari lotzen zaio, beraien lagapena Udalarentzako kostu handiko karga ez izateko moduan.

b) Sistema orokorren (S.O.) eta tokiko sistemen (T.S.) urbanizazioa: Hirigintza-kudeaketaren bidez doako eran lortutako lurren urbanizazio kostuak, S.O. eta T.S.ei zuzenduak, integratuta aurkitzen direneko eremuko jabeen kontura finantzatuak izan behar dira. Horrenbestez, beraien urbanizazioak ez du Udalarentzako kostu handiko kargarik suposatuko.

1.2.2 GAINTXURIZKETA 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuko bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa:

Lehenago azaldutako balio eta prezioetan oinarrituz, eta indarrean dagoen lege esparruaren zehaztapenak jarraituz, eremuaren garapenaren bideragarritasunaren balorazioak hurrengo emaitza eskaintzen du:

- Urbanizatutako lurzorua eraginaren balioa: 11.664.665,60 €
- Legezko lagapenaren eraginaren balioa (%15): 1.749.699,84 €
- Egoziko diren urbanizazio gastuak: 5.389.792,06 €
- Ordaintzeke dauden zor eta kargen batura (G): 7.139.491,90 €
- Ordaintzeke dauden zor eta kargen eguneratzea:

$$G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}) = 7.139.491,90 \text{ €} \times (1 + 3,992\% + 14\%) = 8.424.029,28 \text{ €}$$

**Ondoriozko lurzorua eraginaren balioa, ordaintzeke dauden zor eta kargak
deskontatuta = 3.240.636,32 €**

1.2.3. Ondorioak:

Lortutako datuetan oinarrituz, Zatikako Plan honek GAINTXURIZKETA 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuari dagokionez egiten dituen proposamenak ekonomiko eta finantziarioki guztiz bideragarriak direla ondorioztatzen da, bai udal altxor publikoarentzako bai aurreikusitako garapenak burutu nahi dituen ekimen pribatuarentzako.

2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

2.1. JASANGARRITASUN IRIZPIDE ETA EDUKIAK.

Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruari buruzko (Estatu mailako) Legearen Testu Bateginak, zera ezartzen du bere 15 artikuluan:

4. Urbanizatzeko jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia iraunkortasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen Ogasun Publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

2/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak (EAEkoa), bere 31 artikuluan “Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa”, planek jasangarritasun ekonomikoaren Memoria bat izan behar dutela zehazten da gainera.

Zatikako Plan honen, eta bere proposamen zehatzen jasangarritasun ekonomikoaren justifikazioa, Plan Orokorreko Hirigintzako Araudi partikularretik eratortzen den hurrengo kontsiderazioei lotua ulertu behar da:

5. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Eremuan egingo diren jarduerak eragina izango dutenez Apaizartza eta Batxillerborda erreketan eta horien bazterretan dauden haltzaditan, garatuko den plan partzialak saihestu egingo du haietan urbanizazio jarduerarik egitea; horretarako, edozein eraikin moten eta erreken ibilguen ardatzen artean, gutxienez, 50 metroko tartea egongo da.

Eremuaren urbanizazioa eta sarbideak ahalik eta hoberen egokituko dira luraren orografiari, ibarrak eta erreken ibilguak errespetatuz eta horietan betelana egitea saihestuz. Urbanizatutako arearen perimetroan landare-pantailak jarriko dira, epe ertainean eragina murrizteko, eta, horretarako, bertako zuhaitzak eta zuhaixkak landatuko dira.

Jarduerari dagozkion espazio libreen azalera erabiliko da egoera naturalean kontserbatzeko eremuko lehentasunezko interes komunitarioa duten habitatak eta Apaizartza erreka.

Plan partzialak jasoko ditu, baita ere, hirigintzako araudi orokorreko seigarren eta zazpigarren tituluetan adierazitako ingurumen izaerako irizpideak.

Testuinguru honetan, jasangarritasun ekonomikoari buruzko azterketa honek ez du dokumentu honen proposamenek sortuko dituzten kostuen iragarpen ekonomiko bat izateko borondaterik. Administrazio Publikoek jasan beharko dituzten kargen azaletiko ikuspegia eskaintzea bilatzen du, antolamenduaren ondoriozko azpiegitura eta zerbitzuen mantenuan duten arduragatik.

2.2. ZATIKAKO PLANEKO PROPOSAMENEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA.

2.2.1 Irabazi-erabileretara zuzendutako lurren nahikotasun eta egokitzapena:

Zatikako Plan honen xede den lurzoru urbanizagarrian, antolatutako irabazi-aprobetxamenduak, izatekotan, industri erabilera bereizgarrikoak izango dira.

Aipatutako industri-eraikigarritasunak kalifikazio xehatu baterako bidea ematen du, ondorengo taulan laburbiltzen dena:

Lursail zk.	Azalera m ² (l)	Kalifikazio xehatua	Eraikuntza Okupazioa m ² (l)	Eraikigarritasuna m ² (l)
I.1-1	5.700	I.1 Industrialala	2.600	3.250
I.1-2	9.600	I.1 Industrialala	6.000	7.500
I.1-3	13.750	I.1 Industrialala	7.300	9.125
I.1-4	11.300	I.1 Industrialala	6.200	7.750
I.2-1	13.450	I.2 Hirugarren sektorekoa	7.500	18.300

Antolaketa honek, irizpide eta helburu orokorreari erantzuna emateko xedea du, bai aurrez azaldu diren eta izaera orokorra dutenei, baita ondoren laburbiltzen diren izaera xehatukoei ere:

1.- Plan Orokorrak proposatutako jarduera ekonomiko industrialen programari erantzuna emateaz gain, Zatikako Planak, Plan Orokorrak proposatutako hauekin bateragarriak diren eta plangintza orokorrak onartzen dituen beste erabilera batzuk barneratzea du helburu, udalerrri eta eskualdearen garapen sozioekonomiko orekatu eta jasangarria bultzatu, eta ekintzaitza eta balio erantsi altuko jarduerak sustatuko dituztenak.

2.- Era berean, aurreikusitako hirigintza-garapen berriak Iturrin industriagunearen hirigintza kalitatea hobetzeko balio beharko du, zeina egun, bere aintzinasunagatik, baina batez ere bideen arteko lotura eskasengatik, utzikeria eta degradazio egoera negargarrian dagoen. Honek isolamendu handia sortzen du, ondoriozko eta etengabeko balio-galerarekin batera, bai objektiboa zein subjektiboa.

3.- Aurreko arrazoibidea jarraituz eta antzeko egoerak ekiditeko asmoarekin, aurreikusitako hirigintza garapen berriek "zaku hondo" deiturikoek sortzen duten isolamendua ekiditeko bide komunikazioak izan beharko dituzte (ahal izatekotan, trenbideak), eremuko barneko bideek komunikazio sare orokorrarekin dituzten lotuneak biderkatuz, gutxienez.

4.- Azkenik, Zatikako Planak proposatutako antolamenduak, inguruaren ingurumen-balioak errespetatzen dituen eta hauei egokitzen zaien hirigintza garapen bat sustatu beharko du. Hortaz, Zatikako Plan honetatik etorritako antolamenduak, proiektatutako jarduera ekonomikoen erabilera berrien ingurumen-kalitate eta jasangarritasuna bermatu beharko ditu.

Honenbestez, Zatikako Plan honek proposatutako antolamenduaren xedea, Lezoko hirigintza garapenaren jasangarritasunean eragina izatea dela ondorioztatu dezakegu, honen alderdi ezberdinetan: gizarte-alderdian, ekonomikoan eta/edo ingurumenekoan.

2.2.2 Beharrezko azpiegituren ezarpen eta mantenua:

Zatikako Planak mugatutako jarduketa integratuak bere gain hartuko ditu, antolaketa eremuaren barneko bide-ardatz nagusiaren egikaritzetik eratorritako gastuak, tokiko bide sistema.

Hala ere, honen, eta egun dauden bide azpiegituren arteko lotura, kontsiderazio ezberdinen xede izango da.

Alde batetik, aipatutako bide-ardatz horren eta GI-2638 errepidearen arteko loturak, egun dagoen landa-bide baten hobetze eta zabaltzea beharko ditu, lurzoru ez urbanizagarrian, eta Lezoko Udalaren kontura finantzatu da, Plan Orokorraren Hirigintzako Araudiko 122 artikulua babesean. Honela dio:

122 Artikulua. Errepideak eta landa bideak.

2. Errepide eta bide berriak irekitzeko baimena onura publiko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituta edo lehendik dauden ordenazioz kanpo deklaratu gabeko eraikuntza partikularrei sarbidea emateko soilik baimenduko dira. (...)

Udalak eta Foru Aldundiak lehengo errepide eta landa bide sarea hobetu eta handitu ahal izango dute, bai zuenean, dagozkien obra arrunten proiektuak formulatuz –eragindako lurak desjabetu ahal izateko onura publikoko deklarazioa izan behar dute–, edo bidez baliatuko diren erabilera eta eraikuntza berrietarako baimena emateko nahitaezko hobekuntza eta handitze eskakizunak betearaziz.

Beste alde batetik, aurreikusita dagoen Iturrin 33. Hirigintzako Antolaketa Eremuko plangintza xehatuaren aldaketak, bertan aurreikusten diren jarduketan finantzaketa-baldintzak ezarri beharko ditu, eta ondorioz, Zatikako Plan honek proposatzen duen Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuko bide-ardatz nagusiarekiko loturarena ere bai.

2.2.3 Emaitzako zerbitzuen abiarazte eta aurkezpena:

Hiri-garapen berriko partzelak energia elektrikoarekin, edateko uraren hornidurarekin, ur zikinen sare banatuarekin eta telekomunikazioekin hornituko dira.

Proposatutako garapenak lurzoru urbanizagarrian kokatzen dira. Hori dela eta, beharrezko zerbitzu berriak egun dauden hiri instalazioetara lotzeko gastuek, dokumentu honetako bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan jada jasoak diren inbertsioak beharko dituzte. Inbertsio hauek, edozein kasutan, eremuko lurren jabeek ordainduko dituzte. Hala ere, hiri-zerbitzu guzti hauen mantenuak ez du aparteko aurreikuspen ekonomikorik eskatzen.

Edozelan ere, jasangarritasun irizpideak ezarriko dira dagozkien urbanizazio proiektuetan. Hauen artean, nabarmentzekoak dira:

a) Espazio publikoak indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara lotuko dira, bereziki Hiri inguruko irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuaren betetzera. Azken hauetako zehaztapenik ezean, udaleko zerbitzu teknikoek definitu beharko dituzte kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen baldintzak, udal-sustapen zuzeneko lanetan ohiko eran erabiltzen diren kalitate-estandarren arabera. Xede horretarako, sustatzaileak gaiaren inguruko beharrezko gidalerroak eskatu beharko ditu, proiektuaren lanak hasi baino lehen.

b) Urbanizazio araudian, posible den guztietan, kalitate-bermearen bereizgarriak eta ingurumen-egiaztagiriak dituzten material eta produktuen erabilera aurreikusiko da, eta iraupen luzeak, berrerabilgarriak eta berriztagarriak diren materialen erabilera sustatuko da.

c) Lurzoruaren iragazpen-ahalmen naturala mantentzearen bidean, zoladura iragazgaitza duten gunek mugatzeko ahaleginak egingo dira. Oinezkoen espazio eta ibilgailu-sarbideetan euri-urarekiko iragazkorrak diren materialen erabilera planteatuko da.

d) Hornidura eta saneamendu sareak, hustu beharreko emarien balizko metaketara egokitu beharko dira, baita hornidura sareko presio eta emariak ere.

Iturrin industriagunearen ondoan dagoen gunearen kasuan, kontuan izango da hiri-eremu mugakideetan izan dezakeen eragin posiblea, sortutako hondakin-uren gainasetasuna ekiditeko. Lehentasunez, saneamenduko sare orokorrera bideratuak izango dira, eta beharrezkoa balitz, arazketa sistema autonomo berriak ezarriko dira.

Bestalde, eremuko (b) gunek ez du saneamendu sare orokorrerako sarbiderik. Hori dela eta, nahitaezkoak izango dira arazketa sistema autonomo horiek, eta zerbitzuen azpiegituretara zuzentzeko aurreikusita dagoen lursailean kokatuko dira. Lursail hori jabari eta erabilera pribatukoa izango da, eta aurreikusitako aprobetxamenduen jabeek egokituko zaie bere egikaritze eta mantenamendua.

- e) Urbanizazio proiektuak pantaila akustikoak eta bestelako neurri zuzentzaile batzuk proposatu beharko ditu, eremu mugakideetako kutsadura akustikoa ekidin edo arintzeko xedearekin.
- f) Eraikuntza berrien espazio publiko eta espazio komunetan, kontsumo baxuko argiztapen sistemak erabiliko dira, era berean, argi-kutsadura ekidingo dutenak.
- g) Espazio publikoetan hondakinen bilketa eta garraio operazioak optimizatu, eta gaikako bilketa sistemak erraztuko dituzten gune nahikoak aurreikusiko dira.
- h) Espazio publikoen lorategietan, gunearen baldintza bioklimatikoetara egokitutako eta mantenu minimoa exijitzen duten tokiko landare-espezieak erabiliko dira. Uraren aurrezte maximorako sistemak ezarriko dira.
- i) Urbanizazio-proiektuen edukia indarrean dagoen hirigintza-araudiak ezarritakoa izango da, kasu bakoitzari dagokion segurtasun- eta kalitate-azterketa, programa eta planez gain. Baldintza agirik, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluaketa azterketetan proposatutako ingurumen-zaintze programak jaso beharko dituzte. Aurrekontuan sartu daitezkeen neurriak obra-unitate bezala jaso beharko dira, honi dagokion idazpen-ekonomikoarekin.

2.3. ZATIKAKO PLANAREN GARAPEN ETA MANTENUAK UDALETXEAN IZANGO DITUEN ERAGINAK.

Gaintxurizketa 36. Hirigintzako Antolaketa Eremuan planteatutako hirigintza-proposamenen, eta zehazki, hauei lotutako zuzkidura, azpiegitura eta hiri-zerbitzuen egikaritzeak, ez dakar azpiegituren mantenu-, ez zerbitzu berezien zuzkidura-kosturik, indarrean dagoen legediak horren inguruan ezarritako exijentzien betetzearekin, eta, bere kasuan, hobetzearekin lotutakoez haratago.

Proposamen horiek ez dute inolaz ere azpiegituren, hiri-zerbitzuen edo antzeko beste gai batzuen gairik egitearekin lotutako aparteko kosturik ekarriko, eta edozein kasutan, eremuan aurreikusitako hirigintza aprobetxamenduetako jabeen egokitu zaie hori finantzatzea.

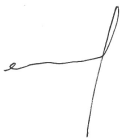
Testuinguru horretan, proposamenak ez du, eragindako Administrazioen partetik, beraien eskumen eta betebeharren aritzeari lotutako ohiko inbertsioak gainditzen dituen inbertsio-eskakizun berezirik behar. Era berean, kontsiderazio guzti horiek, aparteko inbertsiorik behar ez duten aipatutako zuzkidura, azpiegitura, hiri-zerbitzu, eta abarren mantentze-kostuetara hedagarriak dira. Edozein kasutan, eremuan kokatutako jarduerak jasango lituzketen mota guztietako zerga eta tributuek erraz ordaindu ahal izango lituzkete.

Baina beharrezkoa da, eremuaren garapen egoki eta orekatuak barneko bidearen eta GI-2638 errepidearen arteko lotura beharko duela ohartaraztea, lurzoru ez urbanizagarrian zehar, udal aurrekontuen kontura. Honek, beronen eraginpeko ondasun eta eskubideen desjabetzea ekarriko luke.

Lezon, 2015eko martxoan

Arkitekto idazleak:

Tekniko laguntzaileak:



Eñaut Muñoa

Hektor Espin

Roman Egaña

Xabier Macías

5 DOKUMENTUA. PLANOAK.

AURKIBIDEA:

Plano zk.	I. INFORMAZIOA	ESKALA
I.01	<i>Kokapena</i>	1/5.000
I.02	<i>Topografikoa. Antolamenduko Eremuaren zedarriztapena</i>	1/2.000
I.03	<i>Egungo lursail banaketa</i>	1/1.000
I.04	<i>Indarrean dagoen plangintza</i>	1/2.000
I.05	<i>Lehendik dauden hiri azpiegiturak</i>	1/2.000
 O. ANTOLAKETA		
O.01	<i>Antolaketa orokorra. Lurralde kokapena</i>	1/2.000
O.02	<i>Antolaketa orokorra</i>	1/1.000
O.03	<i>Tokiko sistemak. Kalifikazio xehatua</i>	1/1.000
O.04	<i>Jarduketa Integratuaren zedarriztapena. Antolamenduz kanpoko eraikinak</i>	1/1.000
O.05	<i>Lurzoruaren jabari eta erabilerak</i>	1/1.000
O.06	<i>Definizio geometrikoa; oinplanta eta ebaketak. Lerrokadurak eta sestrak</i>	1/1.000
O.07	<i>Definizio geometrikoa; oinplanta eta bide trazaduraren luzetarako profilak</i>	1/1.000
O.08	<i>Definizio geometrikoa. Antolaketa gainjarria</i>	1/1.000
O.09	<i>Ondoriozko lursail banaketa</i>	1/1.000
O.10	<i>Proposatutako hiri azpiegiturak</i>	1/1.000

