



Raimundo Mendiburu Abad, Arkitektoa

Lezoko Unibertsitateko Udala, Sustatzailea

LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA HASIERAKO ONARPENA

2009 AZAROA

LEHENENGO LIBURUKIA

1. DOKUMENTUA MEMORIA
4. DOKUMENTUA BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA
5. DOKUMENTUA PLANOAK (Zerrenda)

LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

LEHEN LIBURUKIA

1. Dokumentua. MEMORIA

4. Dokumentua. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA

5. Dokumentua. PLANOAK

2009ko abendua

IDAZLE TALDEA

ZUZENDARIA

Raimundo Mendiburu Abad. Arkitektoa

IDAZLEAK

Zaloa Las Hayas. Arkitektoa
Beñat Mendiburu. Arkitektoa
Teo Cacho. Abokatua
Endara, S.L. Ingeniariak
Leire Beteta. Ingurumen aditua
Javier Belza. Ekonomista

LAGUNTZAILEAK

Martin Ferran. Arkitekturako ikaslea (KAP)
Marigel Vallés. Mekanografia

ITZULPENA

Bihur Itzulpenak

I. LIBURUA.

1. DOKUMENTUA. MEMORIA

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA

5. DOKUMENTUA. PLANOAK

II. LIBURUA

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak

3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

III. LIBURUA

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

AURKIBIDE OROKORRA

1. DOKUMENTUA. MEMORIA

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak
- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA

5. DOKUMENTUA. PLANOAK

- 5.1. Informazio planoak
- 5.2. Egiturazko antolamenduko planoak
- 5.3. Antolamendu xehatuko planoak
- 5.4. Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarriak
- 5.5. Hirigintzako egikaritzapeneko planoak
- 5.6. Katalogoa
- 5.7. Antolamendu adierazgarriko planoak

1.1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN MEMORIA OROKORRA

1.1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN MEMORIA

AURKIBIDEA	OR.
I. SARRERA	1
I.1. Proiektuaren aurrekariak eta xedea	1
I.2. Indarrean dagoen lege eremua	2
I.3. Hirigintzajo Txosten eta Diagnostikoa	4
I.4. Plangintzaren Aurretxostena	6
I.5. Proiektuaren edukia	9
II. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENA	10
II.1. Informazio Oinarriak	10
II.1.1. Lurraldea	10
II.1.2. Populazioaren hazkundearen hipotesia	11
II.1.3. Etxebizitza premia eta geroko aurreikuspena	12
II.1.4. Economia jardueretarako lurzorua, kuantifikazioa	13
II.2. Helburu nagusiak. Antolamendu ereduaren irizpide nagusiak	15
II.3. Deskribapen orokorra	17
II.3.1. Egitura organikoa. Lurrakde Eredua	17
II.3.2. Lurzorua sailkapena. Eremuen mugaketa	19
II.3.3. Bizitegi garapena	21
II.3.4. Jarduera ekonomikoen antolamendua	23
II.3.5. Ingurune fisikoaren antolamendua	25
II.3.6. Baldintzazaile gainjarriak	27
II.3.7. Komunikazio sistemaren antolamendua	28
II.3.8. Espazio libreen antolamendua	29
II.3.9. Ekipamendu komunitarioen antolamendua	31
II.3.10 Zerbitzu azpiegituren antolamendua	32
II.4. Katalogoa	36
II.5. Plangintzaren bateragarritasuna udalerrri mugakideekin	37
II.6. Plan Orokorraren exekuzioaren programazioa	37
II.7. Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua	38
III. ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN LABURPEN KOADROAK	40

1.1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN MEMORIA

I.- SARRERA

I.1.- Proiektuaren aurrekariak eta xedea

1987ko maiatzaren 5ean, Gipuzkoako Diputatuen Kontseiluak behin betiko onarpena eman zion Lezoko Udalerriko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen Proiektuari, Juan Diaz Guardamino arkitektoak idatzi zuena.

Udal Gobernu Batzordeak, 1996ko otsailaren 14ko bilkuran, hauxe erabaki zuen: "Lezoko Hirigintza Diagnostikoaren dokumentua idazteko lanak, plangintza orokorraren dokumentua idatzi aurretik egin beharrekoak," Manuel Jimenez eta Raimundo Mendiburu arkitektoei esleitzea.

Diagnostiko hori zen, alde batetik, informazio tresna bat, eztabaida instituzional eta sozial garrantzitsua irekitzea ahalbidetuko zuena; gainera, hainbat arlotako helburuak –hala nola etxebizitzan, industrian, ekipamenduan, azpiegiturretan, ingurumenean, ondare historiko-artistikoaren babesean, irudi urbanoan, etab.– finkatzea erraztuko zuen, horiek izango baitziren Lezoko plangintza berria eratuko zuten ardatzak. Bestalde, erreferentzia marko globala izan beharko luke Udaltzaria orientatu eta sostengatzeko detektatutako hirigintza arazoei aurre egiteko egin beharreko esku-hartzeen inguruko erabakiak hartzeko orduan, Arau Subsidiarioen behin betiko dokumentua izan arte.

1997ko abuztuan bukatu zen idazten Lezoko Hirigintza Diagnostikoa, eta behin jendaurrean jarri eta eztabaidatu ondoren –ikusitako "Arau Subsidiarioak berrikusteko Aurretikostenaren dokumentuaren aurrekariak"–, Udaltzaria, 1998ko apirilaren 7an, onatzen eman zituen Lezoko Hirigintza Txosteneko hirigintza arazoei buruzko diagnostikoa, eta era berean txosten horrek Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko proposatutako oinarriko irizpide eta xedea eta behin-behineko jardun estrategikoa. Halaber, Lezoko Arau Subsidiarioak enkargatu zituen Lezoko Hirigintza Diagnostikoa egin zuen lan talde berari.

1998ko azaroan Lezoko Arau Subsidiarioen berrikuspeneko plangintzako lehen dokumentua aurkeztu zen, "Lezoko hirigintza plangintzako arau subsidiarioen berrikuspena prestatzeko azterketa" izenekoa.

2000ko apirilean, Udalak eskatuta, Hirigintza Plangintza berriko Herritarren Parte-hartzerako Plana aurrera eramanean zen, ELHUYAR enpresaren eskutik.

2003ko maiatzaren 22an, Udaltzaria erabaki zuen Lezoko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretikostena onartzea eta jendaurrean jartzea lau hilabeteko epean.

Lezoko Udaleko Hirigintza Batzordeak, 2004ko urtarrilean, udal Arau Subsidiarioen Berrikuspena enkargatu zion berriz ere Roberto Gartzia Aizpiri arkitektoari.

2005eko uztailaren 11n, Udaltzaria onartu zituen Roberto Gartzia Aizpiri eta Ana Ezeiza Agirre arkitektoek aurkeztutako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Aurretikosteneko Irizpideak eta Xedea.

2006ko apirilaren 26an, Udaltzaria berretsi zituen Roberto Gartzia Aizpiri eta Ana Ezeiza Agirre arkitektoek aurkeztutako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko dokumentuko Irizpideak eta Xedea.

Lezoko Udalak, 2006ko irailaren 18ko osoko bilkuran, hasierako onespena eman zion Plangintzako Arau Subsidiarioen Proiektuari.

2007ko apirilaren 30ean, Udalbatzak erabaki zuen Plangintzako Arau Subsidiarioak behin-behinean onartzea eta dokumentua Gipuzkoako Foru Aldundira bidaltzea, behin betiko onar dadin.

2007ko uztailaren 10ean, Udalbatzak erabaki zuen idatzi bat bidaltzea Gipuzkoako Foru Aldundira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko espedientearen tramitazioa bertan behera uztea eskatzeko.

2007ko azaroaren 21eko Hirigintza Batzordeak Gipuzkoako Foru Aldundiari eskatu zion behin betiko onartzea Herriondoko Plan Berezia.

2007ko abenduaren 5ean, lehiaketa publikoa egin ondoren, Udalbatzak onartu zuen Lezoko Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren idazketa esleitzea Raimundo Mendiburu Abad arkitektoak, Endara SL Ingenieritza enpresak, Teodoro Cacho Etxeberria abokatuak, Javier Belza ekonomistak eta Leire Beteta ingurumen adituak osatutako taldeari.

Lehiaketa horretako baldintzen agirian ezartzen zen idatzi beharreko dokumentua 2003ko maiatzaren 22ko osoko bilkuran onartu eta sakon eztabaidatutako Xede eta Irizpidetan oinarrituko zela.

* Atal honetako informazioa osatzeko, ikusi 2008ko ekainean idatzitako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Aurrexostenekoa.

I.2.- Indarrean dagoen lege eremua

Ezin dugu baieztatu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea onartu izanak berez argitzen duenik modu eraginkor eta, batez ere, behin betiko batean hirigintzaren arloko berezko legedirik ez izateak sortutako hainbat adabaki moduko arauen nahaspila, gure autonomia erkidegoko legegileek 1997tik onartutakoak, estatuak arlo honetan arautzeko gaitasun ezaren ondorioz 1992ko Testu Bateginaren (1/1992 EDL) konstituzio kontraktatzat jo zenetik.

Behintzat, eta ez da gutxi, Legeari dagokion hirigintzaren inguruko gai guztiak erreferentziako testu bakarrean jaso dira. Nolanahi ere, argitasun falta aitortu behar zaio modu garbi eta erraz batean –legeak nabarmen falta dituen atributuak dira hauek– irtenbidea bilatzeko 1997-2006 hamarkadatik oinordetzan hartutako arau “collage”ari.

Gaur egun, Euskal Autonomia Erkidegoko hirigintzako marko legala, arau hierarkia irizpide logiko bati jarraituz, ondorengo arauak osatzen dute:

Estatuaren legea:

- 2/2008 EDL, Lurzoruaren Legearen Testu Bategina.
- 1346/1976 ED, Hirigintza Antolamenduaren eta Lurzoruaren Erregimeneko Legearen Testu Bategina (legedi osagarriaren izaera du autonomia erkidegoko lurzorua inguruko legediaren gainean).

Autonomia Erkidegoko legedia:

- 2/2006 Legea, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 4/1990 Legea, Euskadiko Lurralde Antolamenduari buruzkoa

Estatuko garapeneko araudia:

- 1976ko Lurzoruaren Legea garatzen duten araudiak (2159/1978 ED, hirigintza plangintzakoa; 3288/1978 ED, hirigintza kudeaketakoa; eta 2187/1978 ED, hirigintza diziplinakoa). (denek dute legedi osagarriaren izaera autonomia erkidegoko lurzoruaren inguruko legediaren gainean).

Autonomia erkidegoko garapeneko araudia:

- 105/2008 Dekretua, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriena.

Hirigintzaren inguruko araudiaz gain, planifikatutakoa planifikatzeko eta exekutatzeko lana izugarri konplexu eta anitza den udalaz gaineko arau eta planen multzoarekin lotuta dago. Multzo hori ez da itxia, gainera. Hauexek dira, Lezo udalerraren berezitasunak kontuan hartuta:

Estatuko sektoreko araudia.

- 22/1998 Legea, Kostaldeei buruzkoa.
- 27/1992 Legea, Estatuaren Portuei eta Merkataritzako Nabigazioari buruzkoa.
- 1/2001 EDL, Uren Legearen Testu Bategina onartzen duena.
- 19/1995 Legea, nekazaritza ustiategiak modernizatzeari buruzkoa.
- 1/2008 EDL, Ingurumen Eragina Ebaluatzeko Legearen Testu Bategina.
- 37/2003 Legea, Zaratari buruzkoa.

Sektoreko araudi autonomikoa eta forala:

- 1/2006 Legea, Urei buruzkoa.
- 2/1989 Legea, Euskadiko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena.
- 39/2008 Dekretua, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- 1/2006 Foru Dekretu Araugilea, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren Testu Bategina onartzen duena.
- 16/1994 Legea, Euskadiko Natura Zaintzeari buruzkoa.
- 3/1998 Legea, Euskadiko Ingurumena Babesteari buruzkoa eta 183/2003 Dekretua, ingurumenarekiko eragina neurtzeko azterketa bateratuaren prozedura arautzen duena.
- 1/2005 Legea, Lurzoruaren Kutsadura Prebenitzeko eta Zuzentzekoa.
- 28/1997 Dekretua, EAEko Lurraldea Antolamenduko Zuzentarauak.
- 168/1997 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Lehentasunezko Nekazaritza Ustiategiak arautzen dituena eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Historiko eta Eskualdeetako labore unitate minimoak xedatzen dituena.
- 415/1998 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko (isurialde kantauriarra) ibai eta erreketako ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana onartzen duena.
- 41/2001 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Plana onartzen duena.
- 104/2002 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Haize Energiako Lurraldearen Arloko Plana onartzen duena.
- 262/2004 Dekretua, EAEko Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren Lurraldearen Arloko Plana onartzen duena.

- 43/2007 Dekretua, EAeko Kostaldea Antolatzeko eta Babesteko Lurraldearen Arloko Plana onartzen duena.

Hirigintza plangintzan eragiten duen arau multzo oparo honen aipamena indarrean dagoen legedia aintzat hartuta egin da, huraxe baita Lezoko Udalaren menpeko lurraldea antolatzeko gaitasunari mugak jarri ahal dizkion bakarra.

Hala eta guztiz ere, udalerrriaren plangintza orokorra berrikusteko prozesu luzean zehar litekeena da lege eremu hori zabaltzea, ez baita inolaz ere koadro mugigaitz bat, baizik eta etengabeko bilakaeran dagoena. Horren proba dira autonomia erkidegoko arloko arauak, gaur egun tramitazio prozesuan daudenak; esate baterako, etxebizitzaren sustapen publikoko lurralde planak, edo kultura ondarekoak, nekazaritza-basogintza eta natura inguruneak, garraioaren sare intermodala eta logistikakoa edota Gipuzkoako errepideetako lurralde plana.

Azkenik, Lezok badu lehen mailako gune bat, naturari eta paisaiari dagokionez: Jaizkibel mendia, zeina, Europako Erkidegoko 92/43 Habitatarri buruzko Zuzentarauaren edukia betez, Estatuak sartu du –Euskal Autonomia Erkidegoak proposatuta– Batasunaren Intereseko Lekuen Zerrendan. Eremu horretan egin litekeen edozein esku-hartzek kontuan hartu beharko lituzke gune hori babestea arrazoitzen duten irizpideak.

I.3.- Hirigintzako Txosten eta Diagnostikoa.

Lezoko Udalak, 2008ko abenduaren 5ean, onartu zuen behean izenpetzen duen taldeari esleitzea Lezoko Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko dokumentuaren idazketa prozesua.

Esku artean dugun plangintzako egitasmoaren oinarrizko helburua da Lezoko udalerriri ematea, Oarsoaldeko eskualdearen barruan –Donostialdeko Eremu Funtzionala–, plangintza orokorreko tresna bat, gaur egungo gizarte, ekonomia eta kultura baldintzetara eta indarrean dagoen legedira egokituta; tresna hori, gainera, gai izango zen udalerriko hirigintzako arazoei erantzun bat emateko, 2003ko maiatzaren 22ko osoko bilkuran onartutako Helburu eta Irizpideen arabera betiere.

I.1 atalean adierazi dugun bezala, 1997ko abuztuan bukatu zen Lezoko Hirigintza Diagnostikoaren idazketa. Hurrengo hilabeteetan dokumentua jendaurrean jarri eta sakon eztabaidatu zen (ikus 2008ko "Lezoko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostena" dokumentuaren 1. Aurrekariak atala), eta behin eztabaida prozesua bukatuta, bederatzi iradokizun idatzi aurkeztu ziren. Haien aztertu eta txostena egin ondoren, idazle taldeak ondorengo hausnarketa egin zuen:

“Egindako txostenetik ondorioztatzen da, gure ustez, aurkeztutako idatzien edukiak ez duela eraginik diagnostikoan eta Lezoko Hirigintza Txostenean egindako proposamenetan. Bai ohartarazten du, hala ere, Udal Ekipamenduko Programa zehatz-mehatz definitzeari buruz eta gomendatzen du ez ahaztea, udalerrriaren antolamendua ezartzeko orduan, ingurumena eta bizi kalitatea zaintzeko oinarrizko printzipioak eta udalaren autonomia, gai horiei buruz erabakitzeke orduan.

Aipatutako azterketak hirigintza arazoa atzeman zuen, Arau Subsidiarioen berrikuspenaren beharra eta bideragarritasuna baloratuz, jardun estrategia bat eta epe motz eta ertaineko irizpide eta lehentasun multzo bat proposatuz; horretarako, Arau Subsidiarioen berrikuspeneko metodologia bat aurkeztu zen.

Dokumentua, hiru liburukitan bilduta, eta proposatutako diagnostikoa, irizpide eta helburuak eta behin-behineko jardun estrategia 1998ko apirilaren 7ko Udalbatzan onartu ziren. Lehen liburukian indarrean dagoen hirigintza plangintza aztertzen zen. Bigarrena Arau Subsidiarioen zehaztapen xehatuen azterketa eskaini zitzaion osoki, lurralde unitateen azterketa fitxetan banatuta. Eta hirugarrenean Hirigintza Txosteneko Ondorioak garatzen ziren, atzemandako arazoan laburbilduta, indarrean zeuden Arau Subsidiarioen berrikuspenaren jatorria zehaztuta eta plangintzaren tankera aukeratuta; hala, jardun proposamen bat egin zen, irizpide eta helburu orokor batzuen inguruan, eta era berean behin-behineko estrategia bat –epe motz eta ertainerako egitarau operatibo bat–, Hirigintza Txosteneko diagnostikoaren ondorioetan oinarrituta.

Dokumentua idatzi, eztabaidatu eta onartu ondoren, Lezoko Udalak hainbat erabaki hartu zituen Udalaren Lurralde Ereduaren inguruan, eta erabaki horiek oinarri izan ziren, besteak beste, 2003an egingo zen Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostena idatzeko, eta era berean balio izan dute 2009ko ekainaren 10ean Udalbatzak onartutako Berrikuspenaren Aurretxostena formulatzeko.

Hauexek dira erabaki horiek, laburbilduta:

* 1999ko ekainaren 9ko Udalbatzaren erabakia.

Gipuzkoako Foru Aldundiak “Gaintxurizketako Triangelua” izeneko lurzoru erreserba mugatzeko prozedura hasteko egindako proposamena onestea, baldin eta birkalifikatu beharreko eremu berria lurzoru nahikoa gordetzen bazen udalerraren geroko bizitegi garapena har dezakeen lurzoru gaur egun okupatzen duten enpresak edo jarduera ekonomikoak lekualdatzeko.

* 2000ko martxoaren 8ko Udalbatzaren erabakia.

“Lezoko Udalak adierazi nahi du ez dagoela inolaz ere ados Ikaur taldeak egin eta azaroaren 10eko datarekin Udalarri bidalitako txostenarekin –“Gaintxurizketako ingurunearen lurralde eta hirigintza antolamendurako alternatiben azterketa, Pasaiako Portua-Irun korridorean, jarduera ekonomikoak ezartzeko eremu gisa” izenekoa–...”.

* 2001eko apirilaren 6ko Udalbatzaren erabakia.

Lezoko Udalak Hirigintza Batzordearen irizpen bat onartu zuen; bertan, N-1 errepidearen alternatibak aztertzea proposatzen zen, Lezo-Oiartzun inguruan, N-1en saihebidetaren eta udalerriri horietako gaur egungo eta geroko industrialdeetarako zerbitzuen inguruko aukerak ezagutzeko asmoz. Hauexek dira azterketa horrek proposatutako balizko irtenbideen oinarritzko irizpide nagusiak:

1. Gaur egungo bide azpiegituren aprobetxamendua bultzatu, esku-hartze eta inbertsio berriak egin baino lehen, eta era berean Gipuzkoako Foru Aldundiari eskatu konpromisorik ez hartzeko A-8ren kontzesioa luzatzeko, ezta beste ordainsari bat ezartzeko; horrela, kontzesio administratiboa 2003. urtean bukatzean, Gipuzkoako lurraldeko azpiegitura horren ibilbide osoa doakoa izango da.

2.- Aurreko puntuarekin lotuta, bide berri bat faseka eraikitzearen aukera baloratu, saihebidetaren bigarren etapa baterako uzteko modua egon dadin.

3.- Gainerako errepideekiko lotura egokiena lortu, eskualdeko industrialdeen trafikoak bilduz eta A-8 Autobidetik eta Donostiako 2. Saihebidetik bideratuz.

4.- Ahalik eta gutxien eragin lurraldean, tamaina honetako obren inpaktu handia arinduz.

5.- *Lurraldean dauden degradazio gutxienerako eremuak zaindu.*

6.- *Proposatutako jarduketek Udal Plangintzak aurreikusi ez dituen erabilerak sor ditzaten saihestu.*

* 2002ko ekainaren 27ko Gobernu Batzordearen erabakia.

Lezoko Udalak GI-3440 saihebidetaren herriguneko zatia (Lezo-Pasai Donibane errepidea) egin aurreko azterketa esleitzea onartu zuen.

* 2002eko urriaren 18ko Udalbatzaren erabakia.

Lezoko Udalak behin-behineko onarpena eman zion Herriondoko Plan Bereziari; dokumentu horren helburua da bailara babestea, erabilerak arautzea eta hiri kanpoko parke bat egitea, nekazaritza jarduera eta aisialdirako eremua bateratuz.

* 2002ko abenduaren 2ko Hirigintza Batzordearen erabakia.

Gipuzkoak Foru Aldundiak "Irun eta Pasaiako portuaren arteko bideen alternatiben azterketa" izeneko txostenaren aurrean –bertan N-1 ordezkatuko zuen bide berri bat sortzea proposatzen zen, lehen aipatutako Ikaurren azterketak bezalaxe–, Lezoko Udalak alegazio bat aurkeztu zuen; bertan, bide berri horren aurka agertzen zen berriz ere, eta beste irtenbide bat proposatzen zuen: N-1 errepidea zabaltzea.

* 2003ko maiatzaren 22ko Udalbatzaren erabakia.

Udalbatzak erabaki zuen Lezoko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretikostena onartzea eta jendaurrean jartzea lau hilabeteko epean.

Osoko bilkura horretan bertan, 179 zenbakiko Alkatearen Dekretua berretsi zen, Herriondoko Plan Bereziaren Behin Betiko Onarpeneko erabakia eten zuen Diputatuen Kontseiluaren erabakiaren aurkako helegitea aurkezten duena.

Azkenik, hirigintza informazioari eta diagnostikoari dagokienez, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Aurretikosten berriaren formulazioan 1999-2003 eta 2003-2008 aldietan "Lezoko Hirigintza Diagnostikoa"n aurreikusitako jarduketek garapen azterketa bat egin da eta demografiaren, lurzoruaren erabileren, azpiegitura eta urbanizazioen eta plangintza-kudeaketaren inguruko datuak eguneratu dira; izan ere, 2006an idatzitako berrikuspeneko dokumentuan ez ziren behar bezala aztertu udalerrriaren benetako egoera ezagutzeko beharrezkoak diren oinarritzko parametroak.

I.4.- Plangintzaren Aurretikostena

Udalerriko lurralde antolamenduko proposamenak ezagutarazteko eta eztabaidatzeko parte-hartze publikoko prozesuan, eta Plangintzako Aurretikostena jendaurrean jarri baino lehen, Lezoko Udalak eztabaida bultzatu zuen lezoarren artean, datozen urteetako udal garapenean eragin gehien izango dituzten arazo orokorrak ezagutzera emateko. Kontuan hartu behar da herritarrek eta komunitate osoak hirigintza antolamenduaren partaide eta protagonista izan behar dutela, antolamendu horren baitan egongo baitira haien bizi kalitateari, haien historia eta kulturari eta haien komunitatearen garapenari eragiten dieten parametroak.

Hori dela eta, 2008ko maiatzean, hainbat mahai inguru antolatu ziren, udalerriri eragiten dioten arloetan –lurraldearen tratamenduan eragileak izan daitezkeenak– sakontzeko: azpiegitura handiak eta ingurunean duten eragina, kutsadura, etxebizitzaren arazoa eta

kanpoko portua eta udalerrian eragingo dituen zuzeneko ondorioak. Hauexek izan ziren mahai inguru horietako hizlariak: Juan Cruz Alberdi (Behemendiko gerentea eta EHUko geografia irakaslea), Iñaki Antigüedad (hidrogeologia katedratikoa eta EHUko irakaslea), Julia San Jose (doktorea), Iñaki Azkarate (biologoa eta Errenteriako Udaleko ingurumen teknikaria), Iñigo Maguregi (Eusko Jaurlaritzako etxebizitza eta lurraldeko zuzendaria), Jesu M. Alquezar (Club Vasco de Campingeko lehendakaria) eta Javier Belza (ekonomialaria).

Ondoren, 2008ko uztailaren 17ko 08/659 Dekretuaren bidez hartutako Alkatearen Ebazpenaren bitartez, Lezoko Udalak erabaki zuen plangintzako arau subsidiarioak berrikusteko Aurretxostena tramiterako onartzea eta halaber dokumentua jendaurrean jartzea hiru hilabetez, epe horretan korporazioek, elkarteek eta partikularrek iradokizunak egiteko eta beste alternatiba batzuk aurkezteko aukera izan dezaten. Epe hori 2008ko urriaren 24an bukatzen zen, baina luzatu zen urte bereko azaroaren 24raino, 2008ko urriaren 21eko 08/862 Alkatearen Dekretuaren bidez.

Egin beharreko argitalpenak egin eta gero (Berria, 2008-08-05; Diario Vasco, 2008-08-19; Gara, 2008-08-06; Noticias de Gipuzkoa, 2008-08-06 eta GAO, 2008,07-23), hogeita sei iradokizun idatzi aurkeztu ziren aipatutako epean:

01. Xavier Arregi Urkizu (Peliar baserria)
02. Felipe Gomez Arriaran (Gailur Alde S.L.)
03. Javier Garate Iturbe (Improguisa)
04. Andoni Unanue Murgiondo (Demetrio Fermín Terradillos)
05. José Mari Echarri (Echemar)
06. Lourdes Marquet Imaz (Papresa)
07. Josu Ferro Uriguen (Transportes T.I.C.)
08. Miguel Gueruzaga Gil-Rodrigo (Abrisketa Gaitan de Ayala)
09. Errasti Sarasa anai-arrebak
10. José Juan Gonzalez de Txabarri (Portuko Agintaritza)
11. Nuria Lopez de Gereñu (EJko Garraio eta Herri Lan Saila)
12. M^a Asunción Loinaz Aspiazua, Jose Manuel eta M^a Carmen Irazza Loinaz (Karmen Sagardotegia)
13. José maría Echebeste Zabalta
14. Iberdroia
15. José M^a de Miguel Carpintero (Ingurumen Ministerioa)
16. Julián de Celis Arrastoa
17. Miguel Antonio Arrizabalaga Brusín (Lezoko Talde Sozialista)
18. Iñalki Zipitria eta beste batzuk (Hazikuntza eta Zubitxo guraso elkarte eta abar)
19. Kepa Garbizu Azkue (PNV)
20. Kepa Garbizu Azkue (PNV)
21. Felipe Gomez Arriaran (Gailur Alde)
22. Josu, Josefa, Xavier Picabea Lertxundi eta beste batzuk
23. Fernando Bengoetxea (Oarso Kalapie Elkarte)
24. Gorka Romero Gañete (Papresako langileak)
25. Aitor Mimendia Artuzamona (Pascual eta Manuel Mimendia Lekuona)
26. Olatz Marcader Etxabe (Landu Promozioak, S.L.)

Iradokizun horiek eta herritarrek egindako 75 ekarpenak oinarri hartuta, Udalak eztabaida saio bat antolatu zuen 2009ko otsailaren 28an. Bertan, hiru taldetan banatuta eta dinamizatzaileen laguntzaz, Aurretxosteneko proposamenak eta aurkeztutako iradokizunen ondorioz egindako aldaketak eztabaidatu ziren; eztabaidarako gaiak hauek izan ziren: garraio azpiegiturak, industria guneak eta etxebizitzak.

Idazle taldeak txosten teknikoa egin ondoren, Udalak, 2009ko ekainaren 10eko osoko bilkuran, ondorengo erabakia hartu zuen:

LEHENA: Aurretosten dokumentua osatzeko eta tramitzeko epean aurkeztutako iradokizunen inguruan erabakitzea, Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako dokumentua idatzi duen taldeak egindako txosten teknikoan adierazitako moduan.

BIGARRENA: Aurretosten dokumentuak xedatutako antolamendu Ereduaren Helburu Orokorrak eta Oinarrizko Irizpideak onartzea, ondorengo ataletan, proposamen zehatzen inguruan egiten diren salbuespenak eta zehaztapenak kontuan hartuta:

Bizitegi garapena

- 1.- Aztertuko da 200era arte zabaltzea Zelai eremuan aurreikusitako etxebizitza kopurua, eremuaren biziberritzearen garapenean sortuko diren urbanizazio gastuak konpentsatze aldera; horretarako, igoera hori justifikatzen duten bideragarritasun ekonomikoko azterketak egingo dira, eta ez dira bertan sartuko Peliar baserriaren lurak.
- 2.- 1. Alternatiba (Arraitoki) baztertu da, ez baita iritsi akordio batera Portuko Agintaritzarekin. Horrenbestez, 2. Alternatiba (Olatzar) jo da Aurretostenean proposatutako aprobetxamenduetarako egokiena, eta errekaraino zabaldu da haren jarduketaren eremua.
- 3.- "Herriondo Gunea"ren birkalifikazioa baztertu da, eta halaber Karmen Sagardotegiaren lurrena eta Maintzine eremuko sustapen libreko etxebizitza kopuruaren zabalpena.

Jarduera ekonomikoak

- 1.- 1. Alternatiba baztertu da (Sagasti Berri industria garapenerako proposamen gisa kalifikatzea), eta egokiagozat jo da 2. Alternatiba (Gaintxurizketa), ingurumenerako eraginak eta egiturazko antolamenduen ingurukoak maila apalagokoak direlakoan.
- 2.- Oarsoaldea Eskualdearen Garapenerako Agentzia egiten ari den industria lurzuaren azterketa ezagutu ondoren, baloratuko da Lezoko udalerrian dauden hainbat enpresa bertan geratzea edo "Gaintxurizketa" Ekonomia Jardueretarako eremu berria aldatzea; gainera, kontuan hartuko da azterketa horretan bizitegi garapen berrirako beharrezkoa den 6. Poligonoari dagokion zati proportzionala.
- 3.- Papresa enpresak udalerrian dituen lurak birkalifikatzea aztertzea proposatu da, enpresak behin baino gehiagotan adierazi baitu zabaltzeko beharra duela.
- 4.- Herrikoetxe baserria birkalifikatzea baztertu da, eta era berean 6. Poligono osoa industria lurzoru gisa mantentzeko proposamena. Era berean, neurriak hartu dira Algeposa (edo Transtric) enpresa gaur egungo tokian jarraitzea eta egokia den garaian "Gaintxurizketa" Ekonomia Jardueretarako eremu berrira lekualdatzea bateragarriak egiteko.

Ekipamendu komunitarioa

- 1.- Institutua Altamiratik Arraitoki eremura eramatea aztertuko da, ekipamendu komunitario gisa kalifikatzea proposatuz, betiere portuaren lurzuaren desfektazioaren ondoren.

Sistema Orokorrak eta Oinarrizko Azpiegiturak

- 1.- Lezoko udalerriko Mugikortasun Iraunkorraren inguruko azterketa bat egitea aurreikusiko da, lehendik egina dagoen eskualdeko azterketaren ildoan.

2.- Udalaren bidegorri sarea aurreikusi beharko da, eskualdeko planaren sareko aurreikuspenekin integratuta.

3.- Iberdrolaren azpiestazioa "Zelai" eremutik "Olatzar" eremura eramatea aztertuko da, kanposantuaren ondoan ezartzeko.

HIRUGARRENA: erabaki hauek jakinaraztea alegazioak aurkeztu dutenei eta Lezoko Arau Subsidiarioen Berrikuspena idatzi duen taldeari, Hirigintzako Plan Orokorraren hasierako onarpeneko dokumentua idazten has dadin.

Hala ere, aurreko kontuei buruz ebatzi ondoren, Udala konturatu zen hiru iradokizun geratu direla erantzun gabe. Idazle taldeari helarazi zitzaizkion, eta haiek beste txosten tekniko bat aurkeztu dute, ondorengo iradokizunei erantzuteko:

1.- Gregorio Ecurrída Otamendik (Talita, SL) 2008ko irailaren 9an aurkeztuta (2.851 erregistro zenbakia).

2.- Jesus Garaiar Zuloaga (Zabaltxo Eraikuntza, SL) 2008ko urriaren 9an aurkeztuta (3.192 erregistro zenbakia).

3.- Matilde Erasok 2009ko otsailaren 9an aurkeztuta (691 erregistro zenbakia).

Horren ondorioz, proposatu da ondorengo:

ERABAKIA:

LEHENA: Hirigintzako, Obretako eta Zerbitzuetako Batzordeak kontu honi buruz 2009ko maiatzaren 27an emandako irizpena berrestea.

BIGARRENA: Irtenbiderik bilatu ez zaien hiru iradokizunen inguruan ebatzi, Arau Subsidiarioen dokumentuaren idazle taldeak emandako bigarren txosten teknikoak adierazitako terminoetan.

I.5.- Proiektuaren edukia

EAELHko 62. artikuluan ezarritakoari jarraiki, Plan Orokor honen proposamen multzoa ondorengo dokumentuetan gauzatzen da:

- 1.- 1. dokumentua. Memoria
- 2.- 2. dokumentua. Hirigintza arauak.
- 3.- 3. dokumentua. Katalogoa.
- 4.- 4. dokumentua. Bideragarritasun ekonomikoko azterketa.
- 5.- 5. dokumentua. Planoak

"1. Memoria" dokumentuak bi zati ditu:

- 1.1. Hirigintza antolamenduaren eta haren egikaritzapenaren justifikazioko memoria.
- 1.2. Ingurumen ebaluazioaren justifikazioko memoria.

Edukiaren helburua informatzea eta Plan Orokorraren proposamenak justifikatzea da, eta era berean proposatutako esku-hartzeak Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratuari eta ingurumenarekiko eraginaren atariko txostenaren edukiari egokitzea.

“2. Hirigintza Arauak” dokumentuak ere bi zati ditu:

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hiri Antolamenduko Eremuetako (HAE) Arau Partikularrak.

Udalerrian aplikatu beharreko xedapen arauemaileak ditu, Arau Orokorrak eta Hiri Antolamenduko Eremu bakoitzari dagozkionak –HAE–, Arau Partikularrak.

“3. Katalogoa” dokumentuak izaera arautzailea du –Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 60. artikuluan eta hurrengoetan aurreikusitakoaren arabera– eta beren interes arkeologiko, artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoagatik zaindu eta babestu behar diren udalerriko elementu eraikiak edo naturalak zerrendatzen ditu.

“4. Bideragarritasun ekonomikoko azterketa” dokumentuak Plan Orokorreko proposamenetako garapenean aurreikusten diren udalaren eskumeneko obra publikoen kostuen ebaluazio ekonomikoa dakar, eta era berean zehazten ditu haiek exekutatzeko egin beharreko inbertsioen izaera eta haien bideragarritasuna planaren jarduketan multzoan. Dokumentuak berak eta haren aurreikuspenek izaera orientatiboa dute besterik ez.

“5. Planoak” dokumentuak zazpi zati ditu:

- 5.1. Informazio planoak.
- 5.2. Egiturazko antolamenduko planoak.
- 5.3. Antolamendu xehatuko planoak.
- 5.4. Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarriak. Lurzoru kutsatuak
- 5.5. Hirigintzako egikaritzapeneko planoak.
- 5.6. Katalogoa.
- 5.7. Antolamendu adierazgarriko planoak.

Haietan jasotzen dira, halaber, eremu bakoitzeko arau partikularraren fitxa grafikoetan ezarritako dokumentazio grafiko orokorra.

II.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENA**II.1.- Informazio Oinarriak**II.1.1.- Lurraldea

Lezo udalerria zenbait tentsio urbanistiko –udalerrikoak zein udalerriaz gainekoak– biltzen diren eremu batean dago. Hauexek dira tentsio horietako nagusiak:

- 1.- Herrigunea (etxebizitzak eta ekipamendua), portuaren instalazioak eta haien trafikoek (moilak eta Algeposa) fisikoki estututa, eta Zubitxo errekaaren arroko pendizek mugatuta.
- 2.- Urrullo lepoa; bertan biltzen dira Algeposa (portuaren almatzen orokor gisa) enpresaren argindarreko lineak, Ipintza eta Sagasti industrialdeak eta 2005ean Gipuzkoak Foru Aldundiak egindako “Alternatiben Azterketa”ko iparraldeko proposamen berritik aurreikusitako lotura.
- 3.- “Lezo-Gaintzurizketa Korridorea”, non garapenerako hainbat aukera biltzen baitira: hala nola “Garraioaren Logistikarako Gunea”, “Plataforma logistika intermodala” edo

“Portu Lehorra” kokatuko zen tokia, lurralde antolamenduko zein dokumentu aztertzen dugun.

Tentsio horiek udalerriko eguneroko bizitzan duten eraginak eta Lezoko lurraldeko egitura orokorrerako aurreikuspen berriek eztabaida publiko eta instituzionala sortu dute, eta behin egin beharreko hausnarketak eginda eta mahai inguruetakoko emaitzen ondoren –ikusi epigrafe honetako “1.4 Plangintzaren Aurrexostena” atala–, ondorioa hauxe izan da: Lezoko udalerrian konpondu beharreko egiturazko arazo nagusietako bat da garraio astuna herrigunean zehar etengabe igarotzeak sortzen duen arriskua; horretarako, aurreikusi da aipatutako “korridore” horretako ibilgailu guztietako trafikoa udalerraren ekialdera bidaltzea, proposatu den GI-2638 eta N-1 errepideen loturara –Lanbarrengo biribilgunearen parean–, hain zuzen. Jarduketak honek udalerriko lurralde antolamendua dezente hobetuko luke, eta onura handia ekarriko lioke herritarren osasunari; izan ere, trafiko hori behin desbideratuta, Lezok ez zuen jada jasan beharko egunero 9.325 ibilgailu (2007ko 108. zenbaketa) herriguneko Hipolito Gezala kaletik igarotzeak sortutako segurtasun eza, kutsadura akustikoa eta ingurumenarena.

Halaber, Udaltzak behin baino gehiagotan adierazi bezala (2000ko martxoaren 8ko eta 2001eko apirilaren 6ko Osoko Bilkurak, 2002ko abenduko eta 2003ko apirilaren 28ko Hirigintza Batzordeak eta 2008ko apirilaren 30eko Alkatearen Dekretua), hauxe da proposamena: gaur egun Lezoko udalerrian garatzen diren ekonomia jarduerak eta Plan Orokor honetan proposatzen direnak (haien dentsitatea areagotzen denean eta N-1 errepidearen gaur egungo ibilbideak trafiko hori hartzeko gaitasun nahikorik ez duenean) sortutako ibilgailuen trafikoaren beharretarako irtenbidea izango da gaur egungo N-1 errepidea Lintzirinetik Gaintxurizketako Gainera zabaltzea, 2005ean Gipuzkoak Foru Aldundiak idatzitako “Erreterria eta Gaintxurizketa arteko N-1 errepidearen saihebidetza berri baten inguruko Azterketa Informatibo Berria”ren “Hegoaldeko Alternatiba”ren arabera. Horrela, landa lurzorua kontsumitzea saihestuko zen eta era berean “Iparaldeko Alternatiba”k dakarren natura gunearekiko eta paisaiarekiko inpaktua.

Era berean, eta ikusita Pasaiaiko portuaren eremuko “Nabalaldea” industrialde berriko jardueren garapenak, aurreikuspen falta dela medio, trafiko astunen areagotze larri eta arriskutsu bat ekarriko duela Lezoko kale urbanoen –Jaizkibel Hiribidea–, proposamena da irtenbide bat bilatzea trafikoa herrigunetik igaro ez dadin.

II.1.2.- Populazioaren hazkundearen hipotesia

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurrexostenekoko dokumentuak dakarren azterketa demografikotik ondoriozta dezakegu populazioaren hazkundearen aurreikuspeneko ereduaren joera hazkunde moderatua dela (% 0,3 urtean), eta ez 1987ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitakoa (%1 metakorra, urtean) edota 1997ko Hirigintzako Diagnostikoan ezarritakoa (urteko %1eko hazkunde metakorra); hori dela eta, 2002ko urtarrilean Lezok 6.200 biztanle izan behar zituen, eta horrek erakusten du ez dela posible aplikatzen jarraitzea %1eko hazkunde metakorra datozen urteetarako.

Hazkunde moderatuko eredu honek, Gipuzkoak Foru Aldundiak oraindik orain proposatua, egokiagoa dirudi 2018an Lezok izango duen biztanle kopurua aurreikusteko orduan. Horixe berresten du, gainera, Aztikerrek egindako proiektioa, populazioaren etengabeko hazkundera (%0,3 urtean) kontuan hartuta hurrengo urteetarako (azken 10 urteetako hazkundearen batez besteko joerari jarraituz). Hala, bi proiektio horiek aurreikusten dute Lezok 2018an 6.300 biztanle izango dituela.

Familien eboluzioari dagokionez, haietan izaten ari diren aldaketen inguruko azterketak dio –batez ere, etxe bakoitzeko kideak gutxitzen ari direla kontuan hartuta–, zalantzarik gabe esan ere, etxebizitza gehiago beharko direla premia horri aurre egiteko.

Udal erroldako datuei erreparatuta, esan dezakegu 12 urtean, 1996tik 2008ra, etxebizitza bakoitzaren batez besteko okupazio tasa 3,2 biztanletik 2,6ra jaitsi dela.

II.1.3.- Etxebizitza premia eta geroko aurreikuspena.

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretikostenean baloratzen den etxebizitza premiak eta eskaerak Lezoko etxebizitza parkeak gerora izango dezakeen balizko premia endogenoari erantzungo liokete.

Azterketa egin da aurreikusita dagoen populazioaren hazkundearen eta etxebizitza bakoitzaren batez besteko okupazioaren hipotesia kontuan hartuta; hala, emantzipazio (eta ez-emantzipazio) indizeak kalkulatu dira.

Datu guztiek adierazten duten bezala, Lezo erakargarria da eskualdeko biztanle askorentzat, eta baita Donostialdeko gainerako udalerrietakoentzat. Erakarpen horretan beste faktore batzuek eragina izan dezaketen arren, zalantzarik ez dago faktore nagusia etxebizitza eskaintza dela: Donostiakoa eta haren ingurukoa baino merkeagoa eta bertako gizarte inguruntetik gertu.

Dena den, esan daiteke Lezo agortzen ari dela bere etxebizitza eskaintza, edo haren zati handi bat behintzat, alokairuko etxebizitza gutxi baititu; ez du etxebizitza huts askorik ere. Hala eta guztiz ere, biztanleen artean atzemandako premia (batez ere gazteenen artean) garrantzitsua da; eta horri aurre egiteko beharrezkoa izango da –alokairua (bereziki etxebizitza hutsena) sustatzeko neurrien edo merkataritzako lokalak etxebizitza bihurtzeko neurrien gaineratik– etxebizitza berriak eraikitzea.

Lezok datozen 10 urtean (2008-2018) eusten baldin badio etxebizitza erroldaren arabera 1996tik 2001era arte izan duen etxebizitzaren sorkuntzari, alegia, urtero 68 etxebizitza sortzen badira, 680 etxebizitza berri egongo dira epe horretan. Estimazio hori aurreko hamarkadako azken datuetan oinarrituta dago, eta argi dago 2008an jada errealitatearen gaineratik dagoela.

Bestalde, erreparatzen badiegu Foru Aldundiak Donostialdea – Bidasoa Beheko Lurralde Plan Partzialean egindako aurreikuspenei, 2008tik 2018ra urtero sortutako etxebizitzak 23 eta 35 artean izango ziren; horrek esan nahi du hamar urte horietan 203 eta 420 artean egongo zirela.

Hala ere, proposamen gisa, dokumentuan aurreikusten da etxebizitza parkearen birdimentsionamendu berri bat 2008tik 2018ra, hainbat irizpideren arabera (etxebizitzak bakantzeko premia, lurzoruaren disponibilitatea,...).

Azpimarratu behar da, nolana ere, kalkulu horien guztien oinarria dela 2002ko 2.234 etxebizitzako estimazioa eta probatuta geratu da ez datorrela guztiz bat errealitatearekin; beraz, arreta handiz irakurri behar dira proiektzio horiek. 2001eko erroldako datuek diote urtebete lehenago 2.457 etxebizitza zeudela (2.169 nagusi eta 288 huts edo bigarren mailako).

Kontuan hartu behar da, gainera, Lurralde Plan Partzialak (LPP) Eremu Funtzionaleko udalerriz guztietarako egiten duen parkearen birdimentsionamenduaren aurreikuspena oinarritzen dela, alde batetik, udalerriz bakoitzeko azalera erabilgarrian eta haren xedea dela gehiago eraikitzea lurzoru gehien dagoen tokian eta gutxiago eraikitzea (etxebizitzak bakantzea) azalera eraiki gehien dagoen tokian. Horrenbestez, birdimentsionamenduan proposatutako aurreikuspenak udalerriz bakoitzak duen etxebizitza endogenoaren premiari ez ezik, beste udalerriz batzuetakoari ere erantzuten diola.

Gure aldetik, udalerriz atzeman dugun eskaera endogenoari erabateko lehentasuna emanaz (datozen 10 urtean emantzipatzea espero dugun 656 lagunak eta bananduko direla espero dugun 231 bikoteak), aurreikusten dugu beharrezkoa izango dela 622 etxebizitza sortzea eskaera horri erantzuteko. Kopuru horretatik gora eraikitzen edo sortzen direnek balioko dute

erantzuteko, alde batetik, premia endogenoari (2018an emantzipatu gabe egongo direla aurreikusten diren 772 lagunak), eta bestetik kanpoko eskaerari.

II.1.4.- Ekonomia jardueretarako lurzoruaren premia. Kuantifikazioa.

II.1.4.1.- Lurralde eremua

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideek, 9.4 epigrafean, ezartzen dute Lurralde Plan Partzialak izango direla zehaztuko dutenak lurzoruaren premiak Eremu Funtzional bakoitzerako. Kontuan hartuta Donostialdeko Eremu Funtzionalari –bertan dago Lezoko lurraldea– dagokion LPPa idazten ari dela, Lezoko Plan Orokorren dokumentu honetatik jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren planifikazioaren inguruan egindako aurreikuspenak beteko direla 2004ko abenduaren 21ean behin betiko onartu zen Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren Lurraldearen Arloko Planaren markoan.

Oarsoaldeko azpierzururako, eta zehazki Lezoko udalerriri dagokionez, Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren Lurraldearen Arloko Planak ondorengo proposamen zehatzak egiten dituela:

- Plataforma Logistikoak eta Intermodalak Pasaiako Portua-Gaintxurizketa korridorean: alternatibak kokatzeko eta ebaluatzeko azterketa (Lezoko triangelua, Kanpoko Portua), 25/50 Ha.

Donostialdeko LPPren aurretikostenean deskribatzen den bezala, Irun-Gaintxurizketa-Lezo korridorean trenbide—errepidea Intermodalitatearen aprobetxamendua behar bezala aztertuta ez dagoenez, eta hura Gaintxurizketako triangeluko eremuan hura kokatzearen aukera segura ez denez (horretarako beharrezkoa den gutxieneko ibilbidearen luzera ezagutzen ez dugunez), gure ustez proposamen hori etenda utzi behar da; beraz, ez da lurzorurik kalifikatuko xede horretarako harik eta beharrezkoak diren azterketak egiten diren arte probatzeko eremu hori egokia dela LAPean aurreikusitako erabilera hartzeko.

- Salgaien Garraio eta Banaketa jardueretarako Poligonoak Pasaiako Portua-Gaintxurizketa korridorean: alternatibak kokatzeko eta ebaluatzeko azterketa (Lanbarren, Lezoko triangelua, Lintzirin, Lezo Mendebaldea, etab.) 50/70 Ha.

Pasaiako Portuaren eta Gaintxurizketako Gainaren artean definitutako korridorean salgaien Garraio eta Banaketarekin lotutako jarduerak hartuko lituzketen espazioak prestatzeko premiari dagokionez, premia hori bete da Oartzunen, N-1 errepidearen ondoren, Lanbarren Poligono berriarekin; jarduera horiexekin lotuta dago, 56,14 Ha. ditu, eta 8,36 Ha. gehiagotan zabaltzea aurreikusten da, guztira 64,5 Ha-ko azalera izan arte. Era horretan, beraz, LAPek Pasaiako Portua zabaltzeko eremu logistikoak sortzeari dagokionez egindako aurreikuspenak bete dira, Kanpoko Portuaren geroko bideragarritasuna alde batera utzita.

- Eskualde mailako poligono berriak Oarsoaldean: alternatibak kokatzeko eta ebaluatzeko azterketa Pasaiako hegoaldean eta Errenterian (Landarro, Egiburu, etab.) 25 Ha.

Errenteriako Egiburuberri poligonoaren garapenak –24,38 Ha.–, Lezoko Salva poligonoaren zabalpenak –5,11 Ha.– eta Oartzungo Lintzirin gaina poligono berriak –16,36 Ha.– lurzoru eskaintza berria osatzen dute eskualde mailako ekonomia

jardueretarako; gainera, ondotxo gainditzen dute -45,85 Ha.- LAPean proposatutako aurreikuspen totalak.

II.1.4.2.- Gaur egungo egoera

Ekonomia jardueretara bideratutako eraikuntza aukerak ia beteta daude udalerriko lurzoru kalifikatuetan: azken birkalifikapenak (Salva, 2004. urtea) jokoan jarri ditu 11.000 m²ko lurzoru bertako enpresa zabaltzeko, eta industria lurzoruko beste 6.006 m², tailerrak eta industria txikiak jasotzeko (sustapen pribatuaren bidez). Azken horietatik, %25 (1.500 m²) Lezoko Udalarri dagozkio, jabeekin izenpetutako hitzarmen baten ondorioz. Jada egin da aipatutako enpresaren zabalpena, eta ekimen pribatuari dagozkion gainerako 4.500 m²ak, eta soilik falta da eraikitzeko Udalaren lursaila, baina esleituta dago lehiaketa publiko bidez.

Halaber, bai Iturrin eta bai Ipintza poligonoan bi industria lursail daude eraiki gabe; haietako lehenengoa Gipuzkoako Foru Aldundiarena da, eta, hurrenez hurren, 2.515 m²(s)-ko eta 1.551 m²(s)-ko sabai azalera eraikia dute. Azken horren eraikuntza aurki egingo da, tramitazio administratiboan dauden Lezoko Zerrategien Plan Bereziak zehaztapenen arabera.

6. Poligono zaharra "Algeposa" da gaur egun eraikia izateko aukera gehien dituen: 15.395 m²(s), 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartu zen eta Plan Orokor honek baliozkotzen duen 6. Poligonoaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarritakoaren arabera.

II.1.4.3.- Premiak eta kuantifikazioa

Udalaz gaineko lurralde plangintzako dokumentuetan ezarritako aurreikuspenek, gaur egun tramitazio administratiboan daudenek, ez dute justifikatzen Lezo-Gaintxurizketa korridorearen okupazioaren benetako premia kuantifikatua; soilik aipatzen dituzte irizpideak eta hazkunderaren inguruko hipotesiak, korridore hori Portuaren "zabalpenerako eremu natural" gisa (Donostialdeko LPParen Aurretostena) edota "JLG – Jarduera Logistikako Gune" gisako izaera hipotetikoa aintzat hartuz, Garraioaren Sare Intermodal eta Logistikoaren LAPeko Aurretostenean.

Gainera, LAPek Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren inguruan definitutako aurreikuspenei dagokienez, esan daiteke soberan bete direla, Oarsoaldeak emandako datuen arabera (aurreko atalean xehatuta eskaini ditugunak). Beraz, azken urteotan jokoan jarri den jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren azalera gordinak aipatutako LAPean adierazitako aurreikuspenak gainditzen ditu.

Horrenbestez, kanpoko portuak eta harekin lotutako azpiegiturak (bideak, trenbidea, etab.) beharrezkoak diren baimen guztiak dituztela (autonomikoak, estatuarenak, Europakoak) dituztela jakin arte eta Lezo-Gaintxurizketa korridorearen lurraldean plataforma logistikoak eta intermodalak ezartzeko lurzoruaren okupazioaren benetako premia kuantifikatua ezagutzen ez den bitartean, gure proposamena da luzamendu bat ezartzea helburu horietarako bideratutako lurzoruaren kalifikazioan. Kontuan hartu behar da betiere udalaz gaineko Lurralde Antolamenduaren tresnaren –Donostialdeko LPPa– behin betiko onarpenak baldintzatu ahal izango duela Udal Plangintza Orokoraren egokitzapena harengandik datozen bete beharreko arauetara.

Hala eta guztiz ere, kontuan hartuta udalaren antolamendu orokorraren eremuan gaur egun portuarekin lotutako ekonomia jardueretara bideratutako lurzoru baten birkalifikapen urbanistikoko beste prozesu bat aurreikusten dela bizitegiarako erabiltzeko*, eta Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren LAParen 10 artikuluari jarraiki**, hauxe proposatzen dugu: lurzoru kalifikatzea birkalifikatu nahi den azalera baliokide baten (4 Ha.) lekualdatzea ahalbidetzeko, eta gainera posible izan dadin bertan kokatzea AMCOR, ECHMAR eta MARISCONE enpresen zabalpena bideratutako

ekonomia jarduerak. Horretarako, 135.000 m²-ko lurzoria behar da guztira (ikusitako premien justifikazioa, ingurumenarekiko eraginaren atariko txostenaren betekizunaren Justifikazioko memoriaren 3.1 puntuan).

* Lezoko Udalak eta Transportes TIC enpresak gaur egungo 6. Poligonoaren "Algeposa" antolamendurako egindako hitzarmenaren testuinguruan –2009ko azaroaren 17an behin betiko onartu zen Hirigintzako Egikaritzapeneko Hitzarmena–, alderdiek adostu dute, besteak beste, industria eraikinen eta hirugarren sektorekoen kokapena; horrela, ez da gatazkarik izango Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (HAPO) aurreikusitako bizitegi garapenarekin. Era berean, adostu dute elkarriketan jarraitzea Plan Orokorra tramitatzen den bitartean, bakoitzaren bidezko interesak defenditze aldera.

** Algeposaren lurzoruak, Plan Orokorrean bizitegiarako lurzoru gisa kalifikatzea proposatzen direnak, gaur egungo erabilaren birmoldaketa ekonomia jardura berriak jaso ditzakeen arren, aparkalekuen hornidura osagarri batekin betiere, haren erabilerrako xedatutako izaerak (salgaien biltegiatzea, portuarekin lotutako jardura gisa) haren tipologia ez da bateragarria Lezoren gerorako planifikatzen ari den hirigintza sarean izan dezakeen kokapenarekin; izan ere, Zubitxo errekaaren ibarra baita udalerrian antolatutako bizitegien hazkuntzarako geratzen den espazio baliabide bakarra. Hori dela eta, haren eraldaketa justifikatuta dago orain arte kokatuta dagoen ingurune urbanoarekin bateragarria den erabilera okupatzen zuen eremu bat haren inguruko bizitegien sarean integratzeko premiarengatik.

II.2.- Helburu nagusiak. Antolamendu ereduaren irizpide nagusiak

Lezoko Udalak udal plangintzako Aurretostenean ezarritakoaren arabera, eta kontuan hartuta Tokiko Agenda 21 ezartzeko prozesuan xedatutako helburuak, hauexek dira Lezoko Plan Orokor honetako HELBURU OROKORRAK:

- a) Hirigintza antolamenduak energia berriztagarrien erabilpena eta aprobetxamendua, eraginkortasun energetikoa, hondakinak gutxitzea eta natura baliabideak aurrezteko sustatuko ditu.
- b) Lurzoruaren berezko natura baliabideak babesteko dira, haien balio produktiboengatik eta era berean hirigintza garapen iraunkorren tokiko estrategiarako erreferentzia direlako; halaber, lurzoruaren okupazioa arrazionalizatu eta urbanizazioa natura ingurunera zabaltzea saihestuko da.
- c) Motordun ibilgailuen erabilera bortxatu eta justifikatu gabea murriztuko da, eta pixkanaka ingurumenarekiko egokiagoak diren garraio bideengatik ordezkapena sustatuko da. Gainera, erabilera konbinatuen (oinezkoak, bizikletak, garraio publikoa) planifikazioa bultzatuko da.
- d) Hazkunde ez-desarrollista eta iraunkorreko hipotesiak bultzatuko dira premia egiaztagarri erantzuteko, eta lehendik garatutako eremuetako erabilitako lurzoruak berreskuratuko dira hiri berriztatze jarduketan bidez, banantze eta sakabanatze urbanoa saihestuz.
- e) Gaur egun hutsik dagoen ondare eraikia berreskuratzea eta merkaturatzea eta lehendik zeuden eraikinak birgaitzea lehenetsiko da.
- f) Udalaz gaineko plangintzak Lezori Donostialdea – Bidasoa Beheko Eremu Funtzionalean esleitutako betekizunaren onarpen mugatua.
- g) Ekimen publikoa lehenetsiko da etxebizitzaren eta ekonomia jarduerarako lurzoruaren sustapenean.
- h) Horniduretan lehendik zeuden defiziten berrekipamendua eta oreka.

Helburu orokor horiek lortzeko, hauexek dira proposatutako antolamenduko ereduaren OINARRIZKO IRIZPIDEAK:

- 1.- Bizitegi erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak Zubitxo errekaen ibarrean garatuko dira, eta Urrulloko gaina izango da haien muga. Industriaren hazkundera, ekonomikoki, sozialki eta ingurumenari dagokionez justifikagarria bada, ibar horretatik ekialdera kokatuko da.
- 2.- Herrigunea mugatzen duten –Jaizkibel aldetik edo Herriondo aldetik– mazelen okupazio kota altzatzearen alternatiba iraunkor bakarra da Algeposa enpresak okupatzen duen espazioa hartzea, eta hori izango da, gainera, geroko bizitegi garapena ziurtatzeko tresna. Horretarako, aurreikusi da enpresa hori lurraldearen ekialdera eramatea (faseka).
- 3.- Ekonomia jardueretara bideratutako guneen gaur egungo kokapena –Sagasti, Ipintza eta Iturrin–, Algeposa udalerraren ekialdera lekualdatzea eta haietatik datozen trafikoen premiazko birbanaketa –herrigunetik igaro ez dadin– direla eta, beharrezkoa da zeharkako bide ardatz bat egitea, GI-2638 errepidea N-1arekin lotuko duena Lanbarrengo biribilgunearen parean.
- 4.- Altamirako eta Gaintzurizketako biribilguneen arteko N-1 errepideko trafikoei dentsitatea areagotzen badute Lezoko udal egiturari dagokionez, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2005ean idatzitako “Errenteria eta Gaintzurizketaren arteko N-1 errepidearen Saihesbide bati buruzko Azterketa Informatibo Berrira” izeneko txostenaren “Hegoaldeko Alternatiba” hautatuko da. Aukera hori –Lezoko Udalbatzak berretsia izan da–, iparraldeko alternatibaren aldean, kostu gutxiago du ekonomiari eta ingurumenari dagokionez, eta, gainera, lurzoru berriak kolonizatzea saihesten du, jada artifizializatutako lurralde batean proposatzen baita.
- 5.- Halaber, Lezoko bizitegien guneak behar duen egiturazko berrantolaketak Pasai Donibaneko errepidearen gaur egungo ibilbidea aldatzea eskatzen du; are gehiago kontuan hartzen badugu Nabalaldea industrialdea eraiki izanak eta aurki martxan jartzeak trafiko astunak ugalduko dituela udalerriko kalerik urbanoenean eta askoz gehiago banatuko duela etxebizitza sarearen zatirik handiena Alde Zaharretik eta ekipamenduko gune nagusitik (Euskal Herria Plaza). Errepide hau herrigunearen eta portuaren arteko mugara eramaten bada, berriz diseinatu beharko da bi pieza horien arteko mugaren ingurua (Polentzarrene).
- 6.- Gaintzurizketako gainaren eta Iturringo ekonomia jardueretako eremuaren arteko gune triangularraren ezaugarrien aprobetxamendua gerora izan daitezkeen industria garapen estrategikoetarako erreserbatuta dauden arren, errepidea-trenbidearen arteko intermodalitatearen aprobetxamenduaren azterketaren inguruko definizio ezak (Donostialdeko LPParen aurretikostenean deskribatzen den bezala) aholkatzen du proiektua momentuz etetea, eta gaur gaurkoz soilik ahalbidetu haren zati bat okupatzea, Algeposaren gaur egungo instalazioen lekualdatze operazioaren (lehen fasean behintzat) eta udalerrian jada kokatuta dauden beste industria batzuen zabalpenaren alternatiba gisa.
- 7.- Jolas erabileretarako natura eremuak sortuko dira herrigunearen inguruan, eta haien sarbidea erraztuko da.
- 8.- Mugikortasun Plan Iraunkor bat egingo da, trafiko mota guztiak –motorduna, bizikleta, oinezkoa– antolatze aldera lehendik dagoen eskualdeko mugikortasunaren azterketaren markoan.

- 9.- Irizpide nagusi gisa, nekazaritza eta basogintzaren aldetik balio gehien duten lurzorua babestuko dira, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak bultzatuz eta ohiko nekazaritza ustiatzekiko erabilera alternatiboak sustatuz.
- 10.-Habitat naturalak babestu, batez ere balio gehien dutenak, hala nola Batasunaren Intereseko Lehentasunezkoak, Jaizkibelgo BILaz gain.
- 11.-Tokiko natura guneen arteko lotura erraztu, korridore ekologikoak sortuz.

II.3.- Deskribapen orokorra

II.3.1.- Egitura organikoa. Lurralde Eredua

Lezoko udalerriko Lurralde Eredua Lezoko lurraldean eta ingurune hurbilenean modu integratuan ezartzen diren antolamendu tematikoko proposamenen sintesiak eta haien arteko harremanak eratzen dute, betiere udalaren helburu nagusien eta Lezoko udalak onartutako oinarritzko jarduketa irizpideen arabera.

Irizpide horiekin koherentzian, Lezoko Plan Orokorrak lurraldearen egituratze bat proposatzen du hazkunde ez-desarrollista eta iraungarriko hipotesietan oinarrituta, lehendik erabilitako lurzorua hiri biziberritze jarduketaren bidez berreskuratuz eta soilik atzemandako benetako premien ondorioz ezinbestekoak diren lurzorua erabilera urbanoetara txertatuz.

Bizitegiak eta ekipamendu komunitarioko erabilera berriak Zubitxo errearen ibarrean garatzen dira, zaharkituta geratu diren (Marrukene) erabileren birkualifikazio jarduketetan –edo haren okupazioa ezinbestekoa denean kontrolik gabeko hazkundeari aurre egiteko (Algeposa)–, hiri eremu finkatuak lurzoru libreen lehentasunezko okupazioak, lehendik zegoen sare urbanoko espazio hutsen betetze lana –Maintzine, Isasti– edo, hala badagokio, hiri lurzoru finkatuaren mugakideak diren jarduketa berrietan –Olatzar.

Jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzoru berrien antolamenduari dagokionez, oinarritzko helburu orokorra ekimen publiko pribatuari gailentzea izateaz gain, aurreikusitako bi jarduketan –Gaintxurizketa eta Papresa– helburu nagusia da zaharkitua geratu delako, garapeneko estrategia urbanoagatik edo ustiatzearen inguruko premiengatik gaur egungo kokapenetik lekualdatu behar den industria jarduera lekualdatzea, zabaltzea eta birkokatzea. Lehen eremuan (Gaintxurizketa) udalerrian lehendik zeuden enpresen zabalpenerako lurzoruaren okupazioarekin osatuko da; ez da ahaztu behar, gainera, haren beharra behar bezala egiaztatua izan dela (Oarsoaldea Eskualderako agentziaren txostena eta Echemar enpresaren eskaera formalak).

Errepide sarearen konfigurazioa da Plan Orokorraren formulazioaren alderdi giltzarrietako bat, udalerraren lurralde antolamenduan duen garrantzia eta eskualdeko egitura orokorrarekiko harremana direla eta.

Errenteriako saihesbidearen 1. fasearen eraikuntza salbu, Lezoko bide sare nagusiaren gainerakoak gaur egun duela hogeitau urte zituen ezaugarri berak ditu. Azken bi hamarkadetan ibilgailuen trafikoa ugaltzeak, hala ibilgailu partikularrena nola kamioena, Gaintxurizketa-Lezo eta Pasai Donibane-Lezo errepideetatik eta herrigunea igarotzeak arazo larriak sortu ditu lezoarrentzat, funtzionalak zein ingurumenaren ingurukoak. industrialdeetatik eta udalerririk mugakidetik (Pasaia) datozen errepideak garatutako sare urbanoan sartzeak sortutako banantze fisikoaren arazoa –portuaren lurzoruaren Nabalaldea poligonoa eta Gaintxurizketako jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kalifikazio berria martxan jarri izanak larriagotua– dela

eta, ezinbestekoa da barneko bideak antolatzeko eta koordinatzeko eta udalaz gaineko sare orokorreko loturarako jarraibideak ezartzea.

Horretarako, aurreikusi da finkatzea GI-2638 errepidea N-1ekin lotzea Lanbarrengo biribilgunearen parean –haren antolamenduko dokumentua 2001eko urriaren 30ean onartu zuen behin betiko Gipuzkoako Foru Aldundiak–, Lezoko industrialdeetatik datozen trafikoak bideratu eta zuzentzeko asmoz.

Lezoko herrigunea industria jarduerak sortutako trafikoetatik babesteko helburu berarekin, Nabalaldea poligono berrian garatu beharreko jardueretako portuko trafikoetarako saihebidetarako egitea proposatu da.

Proposamenaren asmoa ez da Portuaren Zerbitzu Gunean sartzeko arrazoirik gabe; Gipuzkoako Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritzak eta Portuko Agintaritzak portuko eremuan egindako jarduketak Lezoko udalerrian sortuko dituen arazoetarako irtenbide posiblea izan nahi du, besterik gabe; izan ere, hiru erakunde horiek ez dute aurreikusi industrialde berria dela-eta sortuko den trafikorako irtenbiderik, portutik bertatik igarota.

Gainera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolamendu Departamentuaren 2009ko aurrekontuen memorian adierazten den bezala, *“Portuak eremu urbanistikoan txertatu behar du bere jarduerak eta hiriguneekiko mugetako arazoak konpondu, eta, halaber, bere jarduerarako sarbide egokiak eta inguruan ondorio kaltegarriak sortuko ez dituztenak bermatu”*.

N-1 errepidearekiko bi lotura berri hauen exekuzioak ahalbidetuko du irisgarritasuna eta mugikortasun urbanoa hobetzea, oinezkoen joan-etorrien segurtasuna eta erosotasuna bultzatuz; horrekin, gainera, Lezoko biztanleen bizi kalitatea eta haire arteko giza harremana hobetuko da.

Bestalde, 2005ean Gipuzkoako Foru Aldundiak idatzitako “Azterketa Informatibo Berria Errenteria eta Gaintzurizketaren arteko N-1 errepidearen saihebidetarako inguruan” izeneko txostena eta Lezoko Udalak haren aurrean aurkeztutako txosten teknikoa kontuan hartuta, gure ustez, Hegoaldeko Alternatiba izeneko proposamena da irtenbidea eman diezaiokeena N-1 errepidearengatik geroko trafikoaren ugalketari kostu gutxiarekin ekonomiaren eta ingurumenaren aldetik. Beraz, Hegoaldeko Alternatiba hori da Plan Orokor honek jasotzen duena egiturazko irtenbide berririk; izan ere, landa lurzoru gutxiago kontsumitzeaz gain –lurzoru artifizializatuak erabiltzen ditu, gehienbat–, gutxiago eragiten dio inguruneari eta paisaiari.

Espazio librearen sistema orokorra nabarmen handitzen da, eta landa lurzoruaren zerranda berde babesle bat eratzen da horrela, mugakide duen sare urbanoarekiko loturan, aurrerago zehaztuko dugun bezala. Horrenbestez, sare bat osatzen da eta Xoxolurra eta Olatzar dira haren elementurik garrantzitsuenak.

Ekipamendu komunitarioko sistema orokorrak gaur egun kalifikazio hori duten eremuak hartzen ditu: kulturarako eremu berri bat –Markesaren (Pildain eskola zaharretan)–, irakaskuntzako bi eremu –bat Herri Eskolaren zabalpena ahalbidetzeko eta bigarrena Arraitoki portu espazioaren desafekzioaren kasuan, Altamira institutuaren lekualdatzea ahalbidetzeko–, kirolerako eremu bat udal kiroldegia zabaltzeko eta funtzio anitzeko eremu komunitario bat (Kabitten), non osasun zentro berria, haur eskola eta 50 hornidura alojamendu kokatuko baitira.

Landa guneari dagokionez, Plan Orokorra definitzen du estrategia bat lurzoruak babesteko eta balioa emateko, paisaiarekin eta ustiapenarekin lotutako espazio gisa, eta baimendutako erabilerekin lotutako eraikuntzaren ondoriozko lurzoruaren okupazioa kontrolatzen da; halaber,

egiturazko garrantzi berezia dute BIL Jaizkibelen mugatutako bereziki babestutako espazioek eta korridore ekologikoetako baldintzatzaile gainjarriak.

Horrela planteatutako egitura orokorra eta udal lurzorua sailkatzeko bereizten diren erabilera globalak II.2.2. planoan zehazten dira, Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako sistematizazioari dagokionez:

*** Bizitegi erabilerako gunek.**

Hirigune Historikoko bizitegi gunea.
Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.

*** Jarduera ekonomikoen erabilerako gunek.**

Industria erabilerak.
Hirugarren erabilerakoak.

*** Landa erabilerako gunek.**

Babes bereziko landa gunea.
Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.
Ingurumen hobekuntzako landa gunea.
Basogintzako landa gunea.
Lur gaineko uren babesa
Lurzoru erreserba

*** Komunikazioen sistema orokorra.**

Bide komunikazioen sistema orokorra.
Hiriarteko errepidea.
Herri barruko bidea.
Landa guneko bide nagusia.
Bizikleta bidea
Trenbide komunikazioen sistema orokorra.
Portuko sistema orokorra.

*** Espazio libreen sistema orokorra.**

Hiriko espazio libreak.
Hiriko ibai ibilguak.

*** Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra.**

*** Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra.**

II.3.2.- Lurzoruaren sailkapena. Eremuen mugaketa

Plan Orokorrak era honetan sailkatzen du Lezoko udalerriko lurzorua: hiri lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina; hiri lurzoru beste bi kategoria bereizten dira: hiri lurzoru finkatua eta hiri lurzoru ez finkatua, EAELHren 1. kapituluko 10. artikuluetan eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera. Planak ez du kontuan hartzen lurzoru urbanizagarri ez sektorizatuaren kategoria; beraz, lurzoru urbanizagarri guztia sektorizatua izango da.

II.3.2.1. Hiri lurzorua

Oro har, hiri lurzoru finkatuan daude eraikinek jada finkatutako eremuak, eta lehendik zeuden eraikinak mantentzea edo ordezkatzeta da haien gainean planteatzen diren proposamen bakarrak; lurzoru ez-finkatuen kategorian, berriz, urbanizaziorik ez dagoelako edo hura ez delako nahikoa edota eraikigarritasun urbanistiko haztatua igo delako, exekuzio zuzeneko jarduketa integratuko ondorengo eremuak (exekuzio unitateak) ditugu: Isasti, Larrañaga, Papresa, Maintzine hornidura eremua, edota hiri antolamenduko plan berezien idazketaren bidez antolamendu xehatua jaso behar duten jarduketa integratuko eremuak, hala nola aurreikusitako bizitegi garapen gehienak biltzen dituzten horiek: Algeposa-Xoxolurra, Marrukene-Sagardi malda.

Ondorengo eremuek osatzen dute hiri lurzorua. Haien mugaketa II.1.4 Lurzoruaren Sailkapena izeneko planoan irudikatzen da. Eremuen mugaketa.

* A.O.U.1. ALDE ZAHARRA	38.015 m ²
* A.O.U.2. ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA	29.360 m ²
* A.O.U.3. ERDIGUNE	103.595 m ²
* A.O.U.4. KABITTE	27.235 m ²
* A.O.U.5. XOXOLURRA	25.412 m ²
* A.O.U.7. FUTBOL ZELAIA	11.925 m ²
* A.O.U.8. IKASTOLA	4.190 m ²
* A.O.U.9. HILERRIA	2.990 m ²
* A.O.U.10.SAGARDI MALDA	1.500 m ²
* A.O.U.11. ISASTI	4.024 m ²
* A.O.U.12. 7. POL. ZENA	6.961 m ²
* A.O.U.13. MARRUKENE	15.418 m ²
* A.O.U.14. ALGEPOSA 1	41.712 m ²
* A.O.U.15. ALGEPOSA 2	111.572 m ²
* A.O.U.16. MAINTZINE EKI.	5.855 m ²
* A.O.U.17. MAINTZINE	1.860 m ²
* A.O.U.18. MAINTZINE MEND.	3.235 m ²
* A.O.U.19. BAT, BI, HIRU ETXEAK	1.857 m ²
* A.O.U.20. ALTAMIRA	99.232 m ²
* A.O.U.21. EUSKALHERRIA	27.423m ²
* A.O.U.22. BARIANTEA	17.397 m ²
* A.O.U.23. TRENBIDEA	17.642 m ²
* A.O.U.24. N-1	13.883 m ²
* A.O.U.26. ARRAITOKI	4.763 m ²
* A.O.U.27. LARRAÑAGA	3.202 m ²
* A.O.U.28. ALKOHOL FAB.	4.212 m ²
* A.O.U.29. TXALETAK	3.735 m ²
* A.O.U.30. ALTZATE	11.392 m ²
* A.O.U.31. SAGASTI	151.377 m ²
* A.O.U.32. IPINTZA	129.500 m ²
* A.O.U.33. ITURRIN	53.101 m ²
* A.O.U.34. SALVA	77.975 m ²
* A.O.U.35. GUIASA	12.185 m ²
* A.O.U.37. HERRI BARRUKO BIDEAK	12.968 m ²

GUZTIRA

1.076.703 m²

Goian definitutako hiri eremuez gain, Plan Orokor honek hiri lurzoru gisa finkatzen ditu Portuaren Sistema Orokorrean mugatutako lurak, zeinen azalera 106.663 m² den (AOU 22 Saihesbidea eta AOU 6 Arraitoki eremuetan portuari dagokion azalera kenduta). Horrela, Lezoko hiri lurzoru guztia dira **1.183.366 m²**.

Udalerriaren azalera osoaren %13,98 da, eta haien erabilerak eta eraikinak "II. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren Bosgarren Tituluan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularretan arautzen dira.

II.3.2.2. Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua

Plan Orokor honetan lurzoru urbanizagarri sektorizatuak dira hiri lurzoruen berezko ezaugarriak izan gabe, egokitzat jo direnak bizitegien hazkundearen eta jarduera ekonomikoen arloan eta halaber horniduretan, ekipamenduetan eta zerbitzuetan atzemandako premiei erantzuteko hirigintza erabileretarako.

Lurzoru urbanizagarriaren mugaketa planteatu da, oro har, iraunkortasunaren inguruko irizpideei jarraiki, soilik ezinbestekoa den lurzoru sailkatuz eta landa espazioetarako eragin txikiena bilatuz; horrenbestez, proposatutako bi jarduketak hiri eremu finkatuen inguruetan kokatu dira.

Hauexek dira lurzoru mota horretako eremuak:

* A.O.U.6. OLATZAR	28.705 m ²
* A.O.U.25. PAPRESA	81.900 m ²
* A.O.U.38. GAINTXURIZKETA	139.104 m ²
GUZTIRA	249.709 m²

Lurzoru hauek udalerriaren lurzoru osoaren % 2,95 dira, eta II.1.4 Lurzoruaren Sailkapena izeneko planoan irudikatzen dira. Eremuen Mugaketa, erabileren arautzea eta bertan baimentzen diren eraikinak "II Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" izeneko dokumentuaren Bosgarren Tituluan eta eremu bakoitzaren Arau Partikularretan aurki daitezke.

II.3.2.3. Lurzoru Urbanizaezina

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu dira nekazaritza, basogintza edo abeltzaintzaren inguruko balioagatik, bertako natura baliaibideen aukerengatik edo paisaiaren, ingurumenaren, historiaren edo kulturaren inguruko balioengatik, haien eraldatze urbanistikoa bidegabea diren lurzoruak.

Haien azalera, guztira, **7.032,43 Ha**-koa da (7.032.433 m²), eta udalerriaren azalera osoaren %83,07 dira, zeinetatik 146,93 Ha. Herri Mendikoak dira. II.1.3 Lurzoruaren Sailkapena izeneko planoan mugatzen dira.

Erabilerak eta baimendutako eraikuntza "II. Dokumentua. Hirigintza Arau Orokorrak" izeneko dokumentuaren Bosgarren Tituluan arautzen dira.

II.3.3.- Bizitegi garapena

1.- Helburuak eta Irizpideak

Helburuak eta irizpideak dira berrikuspen prozesu honetako Aurretxostenean adierazitakoak, Udalak 2009ko ekainaren 10eko ebazpenean ezarritako baldintzekin birdoituta eta/edo osatuta.

Oro har, gaur egungo bizitegi garapenak finkatzea proposatzen da; nolahi ere, hala behar duten eremuen eraberritze eta birgaitze prozesuak sustatu ahal izango dira, batez ere Herrigune Historikoa, tramitatzen ari den Plan Berezia ezarritakoaren arabera.

Baliozkotzen dira onartuta dauden eta tramitatzen ari diren plangintza xehatuak, dagozkien Arau Partikularretan ezarritako salbuespenak kontuan hartuta: Kabite, Alzate eta Herrigune Historikoa.

Bizitegi garapen berriak etxebizitza kolektiboko tipologia bati egokituko dira, eta ez da aurreikusiko dentsitate apaleko etxebizitzarik dentsitate ertain-altuko lurzoru okupazioetan.

Etxebizitzaren tamainari dagokionez, eta kontuan hartua azken 12 urtean (1996-2008) erregistratutako familien osakeraren eboluzioak etxebizitza bakoitzaren batez besteko okupazioa jaitsarazi duela 3,2 biztanletik 2,6ra, etxebizitzen gutxieneko tamaina 40 m² erabilgarrikoa izango da, eta programatzen diren eremuetako etxebizitzen batez besteko tamaina 70 m² erabilgarrikoa. Batez besteko azalera hori 55 m² erabilgarrietara murriztuko da lehendik zeuden eraikinen bateko eraberritze partzialaren kasuan.

Babestutako etxebizitzaren portzentajeari dagokionez, Lezoko Udalak xedatu du, hiri lurzoruetako bizitegi eremuetan garatu beharreko proposamen berrietan, eraikigarritasunaren %50 (eta etxebizitza kopuruarena) babes publikoko etxebizitzetara bideratuko dela.

2.- Etxebizitza garapen berrietako proposamenak

Helburu orokorren eta Udalak onartutako oinarritzko irizpideen arabera, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretostenean ezarritako etxebizitzaren aurreikuspena erreferentziazat hartuta, Plan Orokorrak Lezoko udalerrirako planteatzen duen aurreikuspen berria Hiri Antolamenduko Eredu hauetan gauzatzen da:

* Hiri lurzoru

A.O.U.11. Isasti

Pysbe auzoan dago, eta 4.024 m²-ko azalera du. Jarduketa honen hirigintzako helburua da espazio finkatu baten hirigintza egitura betetzea eta berrantolatzea. Horrela, gaur egun pribatuak diren 1.300 m²-ko lurak lortuko dira espazio publikoen hornidura zabaltzeko, Lope de Isasti plazaren berrurbanizazioa ahalbidetuz –oso narriatuta dago– eta Lexo Bertsolaria kalea zabaltzea, gaur egungo bideak zabaltzeko eta mugakide den Olatzarren geroko bizitegi garapena aurreikusteko. Proposatutako antolamenduan 16 babes ofizialeko etxebizitza garatuko dira, udal erregimen tasatukoak.

A.O.U.13. Marrukene

Lurzoru hauetan daude industria pabiloi bat, txartategi eta marmoldegi zahar baten aurriak, etxebizitza eraikin bat eta azpiestazio elektriko bat, eta 15.418 m²-ko azalera dute. Eredu honetan aurreikusitako hiri biziberritze operazioak erantzuten dio, alde batetik, pabilioiaren kokapen desegokiari –etxebizitzen gunearen ondo-ondoan–, azpiestazio elektrikoaren eraberritu eta lekualdatu beharri eta, inguru osoko hiri lurzoruarekin berdintzeko, argi eta garbi etxebizitzetarako izan behar duen eremu baten berrantolamendu espazialari.

Azpiestazio elektriko berria lekualdatu eta kokatzeko xedearekin beste eremu bat txertatu dugu jarduketa integratu berean: AOU 10 Sagardi Malda.

Bizitegien antolamenduak 176 etxebizitza aurreikusten ditu gehienez, zeinetatik %50 babes publikokoak izango diren (zenbait erregimenetan).

A.O.U. Algeposa 1.

Jarduketa estrategikoa Udal bizitegi garapenerako, herrigunea Jaizkibel aldera eta Herriondo aldera mugatzen duten mazelen okupazio kota altxatzearen aurreko alternatiba iraunkor bakar gisa. Gaur egungo 6. Poligonokoak diren industria lurzoru hauek biziberritzeak berez dakar erabilera berriak jarduera ekonomikoen eremu berri batera eramatea –Gaintzurizketara–, zeina, Udalak onartutako irizpideen arabera udalerrriaren ekialdean kokatuko baita.

Eremu honek 41.900 m²-ko azalera du, eta haren garapenaren ondorioz 300 etxebizitza eraikiko dira, eta haietatik %50 babes publikokoak izango dira (eta bizitegien eraikigarritasunaren %50).

Jarduketa integratu honetan bertan, Xoxolurra eremua sailkatu da, 25.400 m²-koa, udalaren espazio libreen sistema orokorraren parte izateko.

A.O.U.17 Maintzine

Gaur egungo 10. poligonoan garatu gabe dagoen espazioaren betetze urbanoa, orain eremuaren bi aldeetara dagoen espaloari jarraipen ematen dion beste espaloi bat eraikitzea eta babeseko etxebizitzak sortzea dira jarduketa honen oinarritzko helburuak, eta halaber eremuko 4. zenbakiko etxea baztertea.

1.860 m²-ko azalera batekin, babes publikoko 16 etxebizitza eta erregimen pribatuko beste 16 egitea proposatzen da bizitegiatarako jarduketa honetan.

* Lurzoru urbanizagarria

A.O.U. 6. Olatzar

Lurzoru urbanizaezinen sailkapenerako proposamen bakarra, bizitegien jarduketa baten garapenerako; Portuko Agintaritzak ez ditu Arraitoki eremuko portuko erabilerak desfektatu nahi bizitegi lurzoru gisa kalifikatzeko, eta jarrera horrek sortu du eremua hau.

28.738 m²-ko azalera du, eta gaur egungo sare urbanoa berrantolatu eta osatzen du, funtsean babes publikoko (%75) jarduketa bat sorraraziz eta era berean espazio libre bat, zeinak, futbol zelaiari jarraipena emanaz, Xoxolurra parkearekin lotzen da, udaleko jolaserako gunen urbanorik handiena eratuz.

Etxebizitza kopuru maximoa ez da 120 baino gehiago izango, eta haietatik soilik 25 izango dira erregimen pribatukoak.

II.3.4.- Jarduera ekonomikoen antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Helburuak eta irizpideak dira berrikuspen prozesu honetako Aurretxostenean adierazitakoak, Udalak 2009ko ekainaren 10eko ebazpenean ezarritako baldintzekin birdoituta eta/edo osatuta.

Haietako bakoitzean onartutako garapen plangintzaren arabera eraikita dauden industria eremuen eraikuntza, erabilerak eta espazio libre publikoak finkatzen dira, plangintza horiek baliozkotuz horretarako eta ondorengo eremuetan oraindik eraiki gabe dauden lurzatiaren exekuzioaren ondoriozkoetarako: A.O.U.15.Algeposa 2, A.O.U.32 Ipintza, A.O.U.34.Salva eta A.O.U.33. Iturrin.

Plan Orokorrak planteatzen dituen proposamenak fisikoki narriatuak eta zaharkituak dauden eremuetan (Larrañaga eta Algeposa) aurreikusitako hiri biziberritze jarduketak dira. Gainera, Papresa enpresan zabalpena programatu da, Lezoko Udalaren eta enpresaren artean horretarako izenpetutako hirigintza hitzarmenaren arabera.

“Gaintxurizketako korridorea”ren inguruan lurralde plangintzako dokumentuetan ezartzen diren aurreikuspenei dagokienez, gure proposamena da luzamendu bat emate helburu horietarako lurzoruen kalifikazioan (plataforma logistikoak, intermodalak, portu lehorra,...), harik eta ezagutu arte plangintza horietako aurreikuspenen garapenean landa lurzoruak okupatzearen benetako premia kuantifikatua eta gizarte, ingurumen eta ekonomia arazoietan justifikatua. Kontuan hartu behar da, gainera, haien behin betiko onarpenak baldintzatu ahal izango duela udal plangintza haietatik sortutako arau zuzentzaileetara.

2.- Jarduera ekonomikoen garapen berrien proposamenak

A.O.U.25 Papresa

Proposatzen da eremu bat kalifikatzea Papresa enpresak Erreterria udalerrri mugakideak dituen instalazioak zabaltzeko, Udalak eta enpresak idatzitako hirigintza hitzarmenaren arabera, 2009ko abuztuaren 12an behin betiko onartuta. Horrela, 81.900 m² birkalifikatuko dira 7.000 m²(s)-ko sabai eraikigarri bat garatzeko. Gainerakoa -3.728 m²- espazio libre urbanoetarako eta herri arteko (Erreterriako saihebidia) eta herri barruko bideetarako erabiliko da.

A.O.U.27 Larrañaga

Garapen berri bat aurreikusten da hirugarren sektoreko erabileretarako, 3.202 m²-ko udal eremu batean, sestra gaineko 1.980 m²(t) eraikigarritasunarekin eta 4.500 m²(t)koa sestra azpian. Altzateko plan bereziak proposatutako antolamenduetatik sortutako gaur egungo erabilerak -espazio libreak eta ekipamendu komunitariokoak- udalaren ekipamendu komunitario orokorrari dedikatutako eremu mugakidean kokatuko dira.

A.O.U.36. Gaintxurizketa

Eremu honen hirigintza helburuak eta antolamendu irizpideak behar bezala azaldu dira memoria honetan.

141.767 m²ko azalera batean, Algeposa (Transtic) enpresaren lekualdatzearen lehen fasearen birkokapena proposatzen da, eta halaber Amcor, Echemar eta Mariscone enpresak zabaltzea; horretarako 53.428 m²(s)ko sabai eraikigarriko azalera bat aurreikusi da.

3.- Ekonomia jardueretarako lurzoruko eskaintzaren kuantifikazioa

Hiri Antolamenduko Eremuak		Eraikigarritasuna m ² (t)	
Finkatuak	Berriak	Hutsa	Berria
15. Algeposa.2	-	15.395	-
-	25. Papresa	-	7.000
-	27. Larrañaga	-	1.980
32. Ipintza	-	1.551	-
33. Iturrin	-	2.515	-
-	36. Gaintxurizketa	-	56.707
Guztizko partziala		16.946	65.687
GUZTIRA			82.633

II.3.5.- Ingurune fisikoaren antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Helburuak eta irizpideak dira berrikuspen prozesu honetako Aurretxostenean adierazitakoak, Udalak 2009ko ekainaren 10eko ebazpenean ezarritako baldintzekin birdoituta eta/edo osatuta.

2.- Erabileren kategorizazio proposamena.

UR.1 Gunea. Babes bereziko landa gunea.

Balio botaniko eta arkeologikoen babeserako oinarritzko helburu gisa planteatzen da. Kategoria honen barruan interes nabarmeneko balioak dituzten eremuak ditu, landare egitura ondo garatuak edo egoera idealetik gertu daudenak, eta era berean fauna eta/edo flora espezie bereziak daudelako oso ahulak diren guneak.

Lezoren kasuan, Batasunerako lehentasunezkoak diren zuhaitziak eta habitatak, ondo zainduak daudenak, eta era berean Jaizkibel onura publikoko Mendia, udalarenak diren lursailei dagokienez.

Oro har, gune hauetarako irizpidea da ingurunearen ezaugarriak babestea, eta, hala badagokio, natura balioak zaintzeko eta hobetzeko zuzendutako jarduketak egiten dira, eta kategoria honetako zenbait habitatentzat egokiak diren erabilerei eutsiz.

Ekosistema babesteko eta babesteko jarduerak bultzatuko dira, ondo zaindutako natura eremuak baitira, eta halaber zenbait habitatei eusteko egokiak diren erabilerak.

Jaizkibel Onura Publikoko Mendiaren eremuari dagokionez (udal jabetzakoa), hauexek dira lehentasunezko helburuak: berezko basoak zaintzea eta berreskuratzea eremu guztian, ametza eta haritza bezalako espeziak garatzea ahalbidetuz.

UR.2 Gunea. Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.

Landazabaleko guneak pendiz gutxieneko eremuetan egoten dira; bertan, gainerako kategorietan ez dauden larreak eta zuhaitziak ditugu, eta gehienetan nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategiekin lotuta daude. Paisaiaren inguruko balio handiko eremua da, betiko landa espazioa irudikatzen duena. Hauexek dira dituen azpikategoriak:

* Balio Estrategiko Handiaren azpikategoria

Nekazaritzako sektorearen ikuspegitik estrategikoak diren guneak ditugu; hori dela eta, lehentasunezkoa da hauei eustea eta babestea beste zenbait erabilerean aurrean, hala nola udalerrien hegoaldeko eremuen aurrean: Herriondo, Torrejil eta Urrileku inguruko pendiz gutxieneko muinoen eta ibarrak, eta halaber Gaintxurizketa Goikoa eta Apaizartza eta Itsue Goikoa ingurukoak.

Era berean, azpikategoria hau osatzen dute, eta Parke Arkeologiko izena jasotzen, Lezoko herrigunearen eta Algeposaren arteko guneak eta Sagasti industrialdeak.

Gune hauetarako irizpide orokorra da lurzoruen gaitasun agrologikoari eustea, lurzoru erreserba bat bermatuta, nekazaritza eta abeltzaintzako jardueren ahalmen produktiboa garatzea ahalbidetzen duena, eta halaber beste zenbait jarduerena, hauekin bateragarriak direnak eta nekazaritza guneetako ekosistemak eta paisaiak zaintzea bermatzen dutenak.

Parke Agroekologikoaren eremuan helburua da nekazaritza ekologikoa sustatzea eta dinamizatzea, jarduera hori leku horretan bertan eta udalerriko beste zenbaitetan bultzatuz.

* Trantsizioko Landa Paisaia Azpikategoria

Aurreko azpikategoriakoek baino ahalmen agrológico gutxiago eta pendiz handiagoak dituzten lur landuak dira edota baso unada txikiek osatutako mosaiko gunekak.

Jaizkibelgo azpi-magaleko inguruak dira, Gaintxurizketa Sagasti eta Gaintxurizketa Goikoa eremuetan, eta era berean udalerriko beste zenbait sektore barreiatuetan.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako jarduerari eta landazabaleko paisaiari eustea da helburua, lehen sektoreko erabilerekin edo haiekin eta guneko natura balio garrantzitsuei eustearekin bateragarriak direnak.

nekazaritza ekologikoaren produkzio, merkaturatze, prestakuntza eta dinamizazioaren inguruko jarduerak bultzatuko dira, eremuaren natura eta paisaiaren inguruko balioak errespetatuz.

UR. 3 Gunea. Ingurumen hobekuntza

Kategoria honetan ditugu landare estalki narriatu bat duten azalera eta biziberritu daitezkeenak eremuko landaredi potentziala berreskuratuz. Kontuan hartuta ameztia udalerraren zati handi bateko baso potentziala izan arren gaur egun duen presentzia urria, hura berreskuratzea lehenetsiko da horretarako gaitasuna duten lekuetan, hala nola Kostaburu inguruan, udalerraren mendebaldean, Jaizkibelera igotzen den errepedearen ondoan.

Amezitia ahalik eta modurik onenean berreskuratzea da helburua, gaur egungo aleak galtzea eta hondatzea saihestuz eta haien garapena bultzatuz aipatutako gunearen barruan. Horregatik, gaur egun dauden masen suntsipen fisikoa saihestuko da, eta galaraziko dira espezie hauek hondatzea dakarten erabilerak eta okupazioak, hala nola basogintzako landaketak.

UR.4 Basogintzako landa gunea

Kategoria honetan daude erabilgarritasun gutxiko edo oso gutxiko lurzorua, Eusko Jaurlaritzako nekazaritzako erabilerako gaitasuneko maparen arabera, betiere Babes Bereziko gunekak salbuetsiz. Lurzoru hauek eragozpen handiak dituzte erabiliak izateko, pendizen eta lurzoruen ezaugarri kimikoen ondorioz, eta landararik ez dutenez, higadura prozesuak paira ditzakete. Lezoko udalerrian, bi azpikategoriatan bereizten dira:

* Babestu beharreko Basogintza Azpikategoria

Pendiz handienak dituzten lurzorua dira (>%50), eta, beraz, ez dituzte hain ondo jasaten higadura prozesuak. Muga horiengatik, hain zuzen, eremu honen zati handi batean zuhaitzak daude, batez ere basogintzarako landaketak, hala nola Pinus pinaster eta pinus radiata, eta halaber zuhaitziak (mistoak eta harizti azidofiloak).

Babes Bereziko gunekin muga egiten duten Jaizkibelgo magaleko sektoreak eta pendiz zorrotzak dituztenak, hala nola Teñelukoko Bordaren ingurukoak eta Lorbide-Eguzkibizkar zerrenda.

Kategoria honetako eremuetarako irizpide nagusia da zuhaitz guneei eustea, lurzoruaren elementu babesle gisa, beren ebaluazioa lehenetsiz natura balioko baso autoktonoetarantz. Larreek eta txilardiek eratutako habitat interesgarriak errespetatuko dira, baldin eta higadura edo irristatze arazoak ematen ez badituzte.

* Ekoizpeneko Basogintza Azpikategoria

Azpikategoria honetan sartu ditugu %50 baino gutxiagoko pendizak dituzten basogintzako lurzoruak. Gune honetako zatirik handienean zuhaitzak daude, hala baso landatuak (besteak beste, *pinus pinaster*, *robinia pseudoacacia* edo *quercus rubra*), nola zuhaiztiak (baso mistoa eta harizti azidofiloa).

Udalerriko iparraldean, Kostaburu (Donibanealdea) izeneko eremuan gune zabal bat dago, eta Jaizkibel mendiko hegoaldeko hegalarren zerrenda bat, nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko gunearen eta babestu beharreko eta babes bereziko basogintza gunearen artekoa. Hegoaldean, Gaintxurziketa-Errekalden, Salva enpresaren instalazioen atzean, baso gune bat dugu.

Kategoria honetako eremuetarako irizpide nagusia da zuhaitz guneei eustea, lurzoruaren elementu babesle gisa. Errespetatuko dira espezie hostotsu autoktonoen aleak eta masak.

UR.5 Gunea. Lur gaineko uren babeseko gunea.

Kategoria honetan daude Lezoko udalerriko ibai eta erreken ibilgu eta ertzak, baldin eta lurzoru urbanizaezinean badaude, eta era berean EAEko Ibai eta Erreken Ertzetako Antolamenduko Lurraldearen Arloko Planean xedatutako babes gunea.

Aplikatu beharreko irizpide orokorra da, ahal dela, ertzetako baldintza naturalak babestea, bertako landareak zainduz, narriatutako ertzak (obra hondakindegia eta isurtegiak daudelako edo ubideratze edo beste obra batzuegatik) biziberritzea sustatuz, zuhaitzak galdu dituzten ertzak birpopulatuz eta uren kalitatea bermatuz. Ibilguen eta ertzen okupazioa edo aldaketa saihestuko da, eta arrisku naturaletatik datozen kalteak gutxitzea ahaleginduko da.

UR.6 Gunea. Lurzoru erreserbako gunea.

Plan honetan babestea eta zaintzea aurreikusi diren guneak, N-1 –Altamirako biribilgunetik eta Gaintxurziketako gainaren artean– eta GI-2638 errepidea Lanbarrengo biribilgunearen parean lotzeko beharrezkoak diren lurzoru erreserbak eratzeko asmoz.

II.3.6.- Baldintzatzaile gainjarriak

Eremu hauen helburua da adieraztea baimendutako erabilerak eta jarduerak era berezi batean murriztu edo kontrolatu behar diren eremuak, bertan lokalizatutako ingurumen balioak babesteko. Plan honetan ondorengo hauek bereizten dira:

1.- Jaizkibel BIL

Jaizkibel Batasunaren Intereseko Lekuan (ES 2120017) dagoen gunea, Natura 2000 Europako Sarekoa, eta mendiaren iparreko hegal osoa eta hegoaldekoaren zati bat hartzen du. Hiru udalerrik partekatzen duten espazio bat da (Lezo, Pasaia eta Hondarribia), eta hainbat habitat ditu, hala nola kostaldeko itsaslabarretako landare komunitateak, txilardiak eta otadiak, flora espezie bereziak dituzten larreak, ameztiak eta haltzadiak. Lezoko udalerrian BILek okupatzen du hegoaldeko hegalarren zati bat, goiko gailurreraino, eta gehienbat udalaren jabetzako

lursailak daude (0,4 Ha-ko lurzati pribatu bat izan ezik). Onura Publikoko Menditzat jo da bertako katalogoan.

2.- Akuiferoen kutsaduragatik kalteberak diren guneak.

Lur azpiko akuiferoak edo haien elikatzen dituzten guneak dira. Kalteberatasun maila altua edo oso altua dute kutsaduraren aurrean. Gune hauek Jaizkibelgo hegaletan daude. Txandakatzen dira kalteberatasun altuko eta oso altuko geruzak, eta zerrenda horizontal argia definitzen dute hegalaren oinarritik mendiaren gailurreraino.

3.- Gune higakorrek edo higatzeko arriskua dutenak.

%30 baino gehiagoko pendizak dituzten guneak dira. Lurzoruaren higadura eta lur jausi prozesuak pairatzeko joera dute; Jaizkibel mendiko hegal altuan daude udalerrri honetan.

Gune hauetarako irizpide orokor gisa ezarri da zuhaitz eta zuhaixken geruza babestearena, edo zuhaitzak landatzea, landaredirik ez balitz, higadura fenomenoei aurre egiteko funtsezko neurri gisa.

4.- Korridore ekologikoak.

BIL Jaizkibelen, Gaintxurizketako gainaren eta Gaintxurizketa Errekalde gunearen mugen eta Bixita-Urrileku-Torrejil muinoen (Zubitxo eta Lintzirin erreken ibarretako uren banalerroa definitzen duen kordala) arteko landazabal gune zabal bat da. Korridore honen zati handi bat Eusko Jaurlaritzako Korridore Ekologikoen Sarearen azterketak definitutako indargetze eremuari dagokio, Jaizkibel eta Aiako Harria BILak batzen dituen. Gune hau zabaldu da udalerrriaren hegoaldera, pasillo bat eratuz Lezoko herrigunearen eta Sagasti industrialdearen artean, Herriondo ingurunearekin lotzea ahalbidetuz eta era honetan herrigune guztia zerrenda berde batez inguratuz.

5.- Gune akustikoak.

Zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legeak eta hura garatzen duen urriaren 14ko 1367/2007 EDak eratzen duten lege markoaren barruan, Plan Orokorrek, Arau Nagusi hauen 160. artikuluan ezarritako irizpide eta helburuei jarraiki, gune akustiko mota guztiak definitzen ditu, eremu finkatuen eta proposatutako hirigintza garapen berrien ondoriozko erabilera eta jarduerekin lotutako eragin akustikoak aintzat hartzeko asmoz.

II.3.7.- Komunikazio sistemaren antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Lezoko udalerrriak komunikazio sistemaren inguruan behar duen egiturazko aldaketa garrantzitsu eta premiazkoa zabal deskribatua izan da aurreko ataletan, eta adierazi dira jada haren helburuak eta jarduteko oinarritzko irizpideak.

2.- Proposamen nagusiak

Portuko erabileretatik eta Lezoko udalerrian dauden industria erabileretatik datozen trafikoak desbideratzeko, era horretan saihestuz ibilgailuak igarotzea herriguneko bi kale urbanoetatik (Jaizkibel eta Hipolito Gezala etorbideak), ondorengo azpiegiturak egitea proposatu da:

- a) GI-3440 errepidea portuaren eta herrigunearen arteko mugaraino mugitzea; horrela, Herrigunetik igaroko ez den saihezbide bat eratuko da, eta jarduketa publiko honek

balioko du irtenbide bat emateko portuaren erabileretatik datorren garraioa igarotzeak sortzen dituen arazoei.

- b) GI-2638 errepidea eta N-1 lotzea Lanbarrengo biribilgunearen parean; jarduketa publiko hau zuzena izan daiteke edo Gaintxurizketako jarduera ekonomikoen eremu berrira txertatzearen ondoriozkoa.

Era berean, eta bigarren proposamen honen osagarri, planteatzen da –trafikoaren dentsitateak hala eskatzen duenean– 2005ean Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Zuzendaritza Nagusiak idatzitako “Errenteria eta Gaintxurizketaren arteko N-1 errepidearen saihezbide baten Azterketa Informatiboa” izeneko txostenaren “Hegoaldeko Alternatiba” onartzea, hura baita iraunkorrena hainbat alderdiri dagokienez: ingurumena, ekonomia, alderdi soziala, funtzionala, etab. (ikus, horretarako, Udalak egindako txosten teknikoak, alegazio gisa aurkeztuta “Proposamenak. 11.5 Sistema orokorrak eta Oinarrizko Azpiegiturak” izeneko aurretikostenean).

Motorrik gabeko trafikoei dagokienez, Plan Orokorrean sartzen dira Aldundiaren bidegorrien Sarearen aurreikuspenak eta udalaren sarearenak; horrela, baliozkotzen da Lezo eta Pasai Donibane arteko lotura, Oarsaoaldea Eskualdeko Agentziak Pasaiaiko badia biziberritzeko Urban programaren barnean sustatutako proiektuari jarraiki. Horrez gain, sare oroko berri bat aurreikusten da, haiekin lotzeko.

Era berean, oinezkoentzat eta bizikletentzako bidea planteatzen da Lezoko herrigunea eta Gaintxurizketako gaina lotzeko; espaloi banda bat eta bidegorri bat izango da, Lezo-Gaintxurizketako errepidearen Iparraldera joango da N-1era sartzeko bidearen sarrerako biribilguneraino, eta bertan Hegoaldera joko du Gaintxurizketako gainera iritsi arte. Horretarako, geroko ibilbide hori igaroko den eremu guztietan beharrezkoak diren lurzorua erreserbak bermatuko dira.

Halaber, ahalbidetuko da aparkaleku sare bat, gaur egungo arazoa ahal den moduan arintzeko. Hauxe da proposamena:

- Jaizkibel etorbidean:

- Kiroldegitik hegoaldera. 40 plaza
- EH plazatik ekialdera. 35 plaza

- Herriguneko saihezbidearen proposamen berrian: 156 aparkaleku lur gainean.

Pasai Donibanetik datozen trafikoak desbideratzeak ahalbidetuko du sortzea oinezko-koexistentziarako espazio estrategiko bat Jaizkibel etorbidean, Piku kale eta Ibaiondo artean, Alde Zaharraren eta bertako ekipamendu komunitarioen (Herri Eskola, Kiroldegia, Gezala Aretoa, Udala, Euskal Herria plaza) arteko loturak erraztuz, eta aurreikusitako ekipamenduen (Kulturagune Pildain) eta Urdaburu auzoaren artekoak; horrez gain, Lezoko gainerako herriguneko populazioa –eta Plan honetan planifikatua– eta lehendik zeuden eta garatuko diren ekipamendu komunitarioak ere lotuko dira.

II.3.8.- Espazio librean antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Espazio libreak dira hiri ingurunearen erreferentziako gune nagusietako bat eta horrez gain bizi kalitatea ederki adierazten dute; horrenbestez, Lezok jolaserako guneen hainbat hornidura dituzenez herrigunean, eta Udalak definitutako helburuei jarraiki, Plan Orokorrek jolas erabileretarako natura guneak sortu beharko ditu herrigunean, eta haien irisgarritasuna erraztu.

2.- Espazio libre orokorren gutxieneko dimentsionamendua.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 78. artikuluan ezarritakoaren arabera, udalerriko berdeguneen eta hiri parkeen dimentsionamenduari izango da plangintzan aurreikusitako biztanle bakoitzeko 5 m²-ko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa.

espazio libreen azaleraren gutxieneko kuantifikazio hori lortzeko, ondorengo irizpidea ezarriko da:

1.- Gaur egungo populazioari dagokion hornidura: $6.000 \text{ biz.} \times 5 \text{ m}^2/\text{biz.} = 30.000 \text{ m}^2$

2.- Altzate eta Kabitte eremuetako bizitegi-tako eraikigarritasun urbanistiko ez exekutatu edo exekuzio bidean:

$$\text{Altzate. } 9.545 \text{ m}^2(t)/25 \times 5 \text{ m}^2 = 1.909 \text{ m}^2$$

$$\text{Kabitte. } 26.800 \text{ m}^2(t)/25 \times 5 \text{ m}^2 = 5.360 \text{ m}^2$$

3.- Guztira, Plan Orokorrak proiektatutako bizitegi-tako eraikigarritasun urbanistiko berriekin lotuta: $60.696 \text{ m}^2(t)/25 \times 5 \text{ m}^2 = 12.139 \text{ m}^2$

Hiru kontzeptuei dagokien espazio libreen gutxienezko hornidura totala 49.408 m²-koa da.

3.- Proposamen nagusiak

Espazio libreen sistema orokorra nabarmen handitzen da, eta landa lurzuaren zerrenda berde babesle bat eratzen da horrela, mugakide duen sare urbanoarekiko loturan, aurrerago zehaztuko dugun bezala. Horrenbestez, sare bat osatzen da eta Xoxolurra eta Olatzar dira haren elementurik garrantzitsuenak.

Algeposa 2 bizitegien eremuari atxikita, 25.570 m²-ko gune bat kalifikatu da biztanleak egoteko eta atsedean hartzeko, "Xoxolurra" izeneko tokian; lurralde berdea da (hauspo berdea), gune populatuetatik gertu, eta trantsiziorako espazioa izango da herrigunearen eta Jaizkibel mendiaren artean.

Halaber, Olatzar hirigintza eremuaren barruan, 8.428 m²-ko lurzorua bideratuko dira espazio libre orokorretarako Xoxolurra parke berriaren ekialdean, futbol zelaiaren iparraldeko muga; era honetan, hauxe izango udalerriko gune berde urbano handiena.

Azkenik, kontuan hartuta Arauen aldaketa puntual bat tramitatzen ari dela Papresa industriaren zabalpenerako eremu bat birkalifikatzeko, eta horrek espazio librerako lurzorua kalifikatzea dakarrela, Plan honek kalifikazioa eta harekin lotutako azalera baliozkotzen ditu: 3.728 m².

Plan Orokor honek aurreikusitako proposamenak indarrean dagoen plangintzako aurreikuspenen (2/2006 Legean ezarritako gutxieneko neurriak betetzen ez dituztenak eta Larrañaga eremukoa kenduta) eta aipatutako espazio libre berrien batuketa dira, ondoko koadroan adierazten den bezala.

ESPAZIO LIBREA - Kokapena	AZALERA m ² (s)
Altamira	54.047
Herrigune historikoa	9.802
Salva	20.505

Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
GUZTIRA	121.922

Ondoriozko proposamenak adierazitako irizpideetara egokitzen dira kuantitatiboki, nahiz eta, haren kokapena dela-eta, Salva eta Papresa industria eremuen lurzorua berez ez izan hiri espazio libre.

II.3.9.- Ekipamendu komunitarioen antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Arau Subsidiarioen berrikuspeneko Aurrexostenean, ekipamendu komunitarioaren eta geroko premien aurreikuspenaren atalean, aipatzen zen Lezok baduela ekipamendu kolektiboen maila bat aproposagoa gaur egungo biztanleen duten premietara, baina, hala ere, ez ditu gogobete hainbat alderditan dituen premia guztiak: kultura, gizartea, osasuna, hezkuntza eta kirola.

Gainera, eta kontuan hartuta populazioa haztean eskaera ere handitu egingo dela Plan honetan aurreikusitako jarduketetan, udalaren helburu nagusia izan behar du berrekipamendu orokorra, espazio erabilgarrien baliabide guztiak arrazionalizatuz.

2.- Proposamen nagusiak

Kultura ekipamendua

“Pildain Eskolak” zeuden lurzoruan, horretarako kalifikatuta baitago, kultura eskaintza bilduko duen eraikin bat egitea proposatzen da; horrela, funtzioak ez dira orain bezala barreiatuta egongo, eta garrantzi eta indar nahikoa izango du udal kultura jarduera ugariak sortzeko eta ekoizteko sinergia bertan bil dadin.

Gizarte Ekipamendua

Eusko Jaurlaritzarekin elkarlanean, gutxienez 50 hornidura alojamendu eraikiko dira alokairuko erregimenean gazte lezoarrentzat, Kabite eremuko Auñamendi kaleko lurzati batean.

Osasun Ekipamendua.

Udal anbulatorioa zabaltzea proposatzen da, eta planteatzen da haren kokapena Kabite eremuko lehen aipatutako lurzatian.

Hezkuntza ekipamendua

Herri Eskolaren beharrian funtzionalak areagotuko direla aurreikusten denez, haren zabalpena planteatzen da gaur egungo eraikinaren mendebaldean. Bestalde, Haur Eskolaren zabalpena egingo da Kabite eremuko ekipamenduetarako lurzatian eraiki beharreko eraikinaren beheko solairuan.

Halaber, gaur egun Altamiran dagoen Institutua noizbait herrigunera lekualdatuko dela aurreikusiz, Arraitoki eremua horretarako kalifikatzea proposatu da, Portuko Agintaritzarenak diren lurzoru horiek desafektatu eta gero.

Kirol ekipamendua

Mugatuko da lurzoria Arraitoki eremuaren ekialdea udal kiroldegiaren zabalpenerako, Udaleko Kultura eta Kirol departamentuak egindako premien inguruko azterketaren arabera. Era berean, Altamira auzoko udal igerilekuen ekipamendurako lurzoria zabaldu da.

II.3.10.- Zerbitzu azpiegituren antolamendua

1.- Uraren banaketa sarea

1.1.- Hornidura sarea.

Lezoko herriguneko hornidura Darietako depositutik datorren sare nagusi baten bidez egiten da, eta hura –eta Jaizkibelek bildutako urak–, aldi berean, Añarbeko sareko edateko uren araztegitik elikatzen da.

1.1.1.- Sare nagusia.

Darietako depositua hornitzen da 300 mm-ko zuntz-zementuzko hodi batekin; dena den, pixkanaka, diametro bereko burdinurto harizkorrezko batekin ordezkatzeko ari da, pixkanaka. Depositua 75 kotan dago; nahikoa da grabitatez hornitzeko sare nagusitik elikatzen den populazio guztia, Olatzar baserria –presioa igotzeko ekipa bat du kanposantuaren ondoan– eta Altamira auzoko hiru bloke izan ezik –haietako bakoitzak ere presioa igotzeko ekipa bat du. Sagasti, Ipintza eta Iturrin industrialdeak ere Darietako depositutik elikatzen dira, baina kota eta karga galerak direla eta, beharrezkoa da deposituan bertan dagoen presioa igotzeko ekipa bat erabiltzea. Aurreikusita dago ekipa honek Altamirako blokeen bonbak ordezkatzeko.

Deposituen edukiera 3.500 m³-koa da. Eta horrek, 300 l/biz/egun.-eko kontsumo baterako, 2 eguneko autonomia da.

1.1.2.- Jaizkibelgo ur bilketak.

Jaizkibelgo hegaletako bilguneetatik, ura zenbait depositutara eramaten da: Iparragirre, 70 kota, 73 m³-ko edukiera; Martizkone, 40 kota, 40 m³-ko edukiera; Amezti, 150 kota; Monatxo, 135 kota; Elortegi, 200 kota; eta azkenik, Harriandi, 85 kota. Depositu hauek beren altuera dela-eta Darietatik elikatu ezin diren baserriak hornitzen dituzte. Salbuespen gisa, Harriandi deposituak Marrukene poligonoa hornitzen du, baina ez du ematen beharrezkoa den emaria; hori dela et, poligonoa Oiarzungo saretik ere elikatzen da, aurrerago azalduko dugun bezala. Ameztiko deposituan soberakina dagoenean, hura Sagasti poligonora desbideratu eta Darietatik datorrenarekin elkartzen da.

Martizkone eta Iparragirre deposituen artean ura ponpatu egiten zen herrigunearen zatirik zaharrena hornitzeko, baina gaur egun ez da erabiltzen. Bada beste bomba sistema bat ur hartunetik Iparragirre deposituraino, baina hau ere ez da erabiltzen.

1.2.- Azterketak eta proposamenak.

Ur horniduraren eskemaren oinarria da sare nagusi bat, udalerrriaren eskaera gehiena asetzen duena, eta bigarren mailako sare bat, iturburuak biltzen dituen, eta gehienbat udalerriko goiko aldean daudenak.

Erregulazio deposituei dagokienez, haien edukiera eguneko kontsumoaren bikoitza baino pixka bat handiagoa da. 5.900 biztanleko populazio baterako, Darietako deposituaren edukiera 3.500 m³-koa da, eta egunean beharrezkoa den bolumena (300 l/biz./egun.-ko kalkuluarekin) 1.770 m³-koa.

Banatzeko hodiak hainbat motatakoak dira. burdinurtu harizkorrekoak edo dentsitate altuko polietilenoazkoak instalazio berrietan, hala nola Kale Nagusian, Donibaneko zati batean eta Zubitxo kalean eta Añarbeko hornidura hodiko zati handi bat (aurreikusita dago guztiz ordezkatzeari); gainerakoetan zuntz-zementuzkoak edo burdinurtuzkoak. Pixkanaka ordezkatu behar dira hodi horiek eta haien ordeztu jarri burdinurtu harizkorrekoak edo dentsitate altuko polietilenoazkoak. Halaber, sarean instalatu beharreko gutxieneko diametroa 100 mm-koa da, suteen aurkako ur harguneen zerbitzu egokia bermatze aldera. Haien ahoak izango dira Gipuzkoako Suhiltzaileen Zerbitzuek erabiltzen dituztenak. Giltzak burdinurtu harizkorrekoak izango dira eta estaldura elastomerikoa eta asentatu elastikoa izango dute.

2.- Saneamendu sarea.

2.1.- Deskribapen orokorra

2.1.1.- Kolektore nagusia.

Herriguneak kolektore bat du, eta bidean topatzen dituen ur beltz guztiak biltzen ditu Lopenetik Pasaiako Badiako saneamendu hartunearekin lotu arte. Kolektore honek adar txikiak ditu 400 mm baino gutxiagoko diametrokoak, eta beste bat handiagoa, Polentzarrene Kaletik datorrena; azken honek gainezka bide bat du, eta Pasai Donibanetik –Zentral termikoak bultzatuta– datozen ur beltzak ere jasotzen ditu.

Sistema unitarioko elementu bat denez, kolektore nagusiak zenbait gainezka bide behar ditu. Gainezka bide hauek, euria eginez gero, soberako emaria errekarara isurtzen dute, baina isuri hauek diluzio maila handia dute. Gainezka bideek, beren tamainaren arabera, euri urek berekin daramatzaten gai solidoen dekantagailu lana ere egin dezakete. Horrela, mugatzen dira hartunearen eta bigarren mailako kolektoreen diametroak.

Kolektore nagusiak gainezka bide bat du Euskal Herria Plazan, eta bertan bonba bat dago, eta beste bat Zubitxo Errekaren ondoan, N-1eko biribilgunearen alboan. Diametroa 300 mm-tik (hodi txikian) 1.000 mm-rainokoa izan daiteke, poliesterezkoa (Euskal Herria plazako gainezka bidearen aurreko zati batean).

2.1.2.- Bigarren mailako sarea.

Bigarren mailako sarearen zati bat unitarioa da eta bestea separatiboa; joera da lehenengoa bigarrenarekin ordezkatzeari, Kale Nagusian eta Donibane Kalean egin den bezala. Kolektore unitario eta ur beltzeko gehienek nagusira isurtzen dute, baina bada oraindik unitarioen bat zuzenean errekarara isurtzen duena. Euri uren kolektoreek auzo edo etxebizitza talde bakoitzeko isuriak biltzen dituzte, Zubitxo Errekara zuzenean isurtzeko edota bertara biltzen diren errekaratara.

2.2.- Sarearen azterketa eta proposamenak.

Sareko hodiak oro har hormigoizkoak dira, 30 cm baino gehiagokoak, baina badira adar asko diametro txikiagoa dutenak. Hodi berrienak PVCkoak dira, 400 mm-ko diametro artekoak. Berrurbanizazio obrak egin diren lekuetan aplikatutako irizpideei jarraiki, proposamena da sistema unitarioak sare separatiboengatik ordezkatzeari, zerbitzuak eta hobetu edota zoladurak aldatu behar direnean.

Tutueriek, gutxienez, 30 cm-ko diametroa izango dute. Junturak entxufe-kanpaia tankerakoak izango dira, eta hermetikotasun uztarrria izango dute. Materiala, oro har, hormigoi bibro-zentrifugatu armatua eta PVC SN4 mota; nolahi ere, hala egokia den kasuan, burdinurtu harikorra, dentsitate altuko polietilenoa eta SN 5000 poliesterra erabili ahal izango da. Kolektoreen arteko lotune eta erpinen bilgune guztiak, plantan eta profilean, erregistro batean egingo dira; erregistroak hormigoi armatuzko kutxatila izango dira, 0,90 x 0,90 m-koak.

3.- Energia elektrikoaren sarea.

3.1.- Deskribapena.

Energia elektrikoaren sareko kanalizazioak oro har lur azpikoak izango dira herrigunean eta airekoak herrigunetik aparte dauden baserriak eta poligonoak hornitzeko. Transformazio zentroak lur azpikoak izango dira, edota eraikinen barrukoak edo erdi-lurperatuak. Etxebizitzetako hartuneetan, eraikinen arteko lotuneetan eta gurutzeetan lineak fatxadari atxikita egongo dira.

Transformazio zentroak udalerrri guztian zehar banatuta daude. Honako leku hauetan, hain zuzen:

- Etxebizitza Min.
- Kiroldegia
- Lezo Herria
- Lezo Portua
- Kabite
- Ijurko etxebizitzak
- Zubitxo
- Arretxene
- Pisbe
- Lopene
- Marmoldegia
- Coint – Mozur (pribatua)
- Suekun
- Olamarte
- Aritz Bakarra
- Esmaltería S. Ignacio (pribatua)
- Iribarren
- SN (pribatua)
- SN
- Zerrategiak
- Arritxurrieta
- Abendano
- Juanmartindegia

Marmoldegiko transformazio zentroaren ondoan azpiestazio bat dago, eta bertatik elikatzen dira aipatutako zentroak. Bada beste azpiestazio bat Lintzirinen inguruan, baina Oiartzungo udalerrikoa da.

3.2.- Proposamenak.

Aireko eta fatxadei atxikitako gaur egungo kanalizazioak, pixkanaka, lur azpiko kanalizazio erregistrodunengatik ordezkatu dira. Era berean, fatxadetako eten kaxak kendu egingo dira, eta haien ordezkari hartuneak barrutik egingo dira, kontagailu gela batetik. Kanalizazioen diametroak eta materiala, erregistroen tamainak, hodiak errefortzuak, etab. indarrean dagoen

araudi elektroteknikoaren preskripzioen eta enpresa ustiatzaileen irizpideen arabera izango dira.

Transformazio zentroak lur azpikoak izango dira, lokal edo txabola batean, ahal dela erdi-enpotratua.

Gaur egun Marmoldegian dagoen azpiestazioa lekualdatzea aurreikusten da, kanposantu ondoko toki batera. Era berean, aurreikusita dago Marmoldegiaren gainetik doan tentsio altuko linea lur azpian sartzea, eta baita Sagardiandia plazaren gainetik doana ere.

4.- Telefono sarea.

4.1.- Telefonica.

Kanalizazio nagusia lur azpikoa da eta Erreteriatik dago; gero, hiru erregistro ganbararen bidez, herriguneko auzoetara zabaltzen da. Kanalizazioak zerbitzua ematen dio herriguneari eta industria poligonoei. Energia elektrikoarekin gertatzen den bezala, industrialdeetara eta zenbait baserritara doan sarea airekoa da, herrigunetik aparta baitaude. Bestela, kanalizazioak lur azpikoak dira, eta erregistroetatik ateratzen dira harguneak, eta gero fatxadetatik banatzen dira. Telefonia planoetan lur azpiko lineak ikusten dira eta baita ganbaren eta erregistroen kokapenak.

Energia elektrikoarekin bezala, herrigunean, gaur egungo aireko lineak lur azpiko kanalizazioengatik ordezkaturiko dira, eta haietatik egingo dira harguneak eraikinetara. Instalazio hauen obra zibila enpresa ustiatzaileen arauen arabera egingo da.

4.2.- Euskaltel.

Bada kanalizazio nagusi bat, Jaizkibetik jaisten dena, Jaizkibel hiribidetik jarraitzen duena eta Sagasti poligonoraino iristen dena, Irunera doan errepidetik (GI—638). Hartatik ateratzen dira auzo gehienetako kanalizazioa; Sagardiandia Plazako etxebizitzetara zerbitzua ematea falta da.

5.- Argiteria publikoaren sarea.

5.1.-Deskribapena.

Argiteriaren kanalizazioa, oro har, lur azpikoa da eta erregistroduna herrigune osoan, kableak fatxadetara atxikita doazen zenbait gunetan izan ezik.

Lezoko herrigunearen argiteria publikoa, zenbait kasu bakanetan izan ezik, argiaren kutsaduraren inguruko araudia betetzen du; luminarien tipologiari dagokionez, zenbait modelo desberdin daude, baina nahiko berdintsuak dira. Lopenen, bi argi puntu daude 3,5 metroko altuerako zutabe batean; luminariak esferikoak dira, 500 mm-koak, eta babestuta daude argiaren kutsaduraren aurka; Zubitxon farolak berriak dira, dekoratiboak, eta bost metroko altuera dute eta kutsaduraren aurkako babestuta daude; Txulotxon luminariak zaharrak dira, esferikoak, 3,5 metrokoak, eta ez dute babesik; Elias Salaberriaren 3,5 m-ko zutabeak daude eta argi puntua esferikoa da eta babestuta dago; Jaizkibel Hiribidean luminaria berria daude, babesa dute eta 7 eta 5 metro dute ezker-eskuin, hurrenez hurren; Aralar kalean 7 eta 3,5 metroko argi babestuak daude, haietakoren bat fatxadan; Gorbea, Aizkorri eta Urdaburu kaleak argi zaharrak eta babesik gabeak dituzte, zutabeen zein fatxadan; Donibanen zenbait mota daude nahastuta, babestuta eta babesik gabeak, hala fatxadan nola zutabeen; kaxkoan farolak dekoratiboak dira, berriak, 5 m-koak eta argi puntu bikoitzekoak, eta baten bat fatxadan Kale Nagusian eta Zubitxon; 3,5 metrokoak dira, esferikoak eta babestuta Polentzarrenen. Argi puntuen banaketa argiztatu beharreko espazioen ezaugarrien arabera da.

Industrialdeetan altuera desberdinetako zutabeak –dauden bidearen zabaleraren arabera– eta fatxadako argiak daude. Sagastin, goiko partean, argi puntuak fatxadan daude, eta beheko partean, 5 eta 8 m arteko zutabeetan eta fatxadetan; Ipintzan 5 eta 6 metro arteko zutabeak daude eta argiak fatxadan; Iturrinen 3,5 eta 8 m arteko zutabeak eta fatxadetako argiak.

5.2.- Azterketak eta proposamenak.

Sarearen instalazioa, oro har, zuzena da, eta ondo egokitzen da hiri egiturara. Geroko kanalizazioak lur azpikoak izango dira pixkanaka; izan ere, gaur egungoak airekoak dira edo fatxadetara atxikita doaz. Pixkanaka, goiko estalkia duten argiak instalatuko dira, kutsadura luminikoa eta errendimendu galera saihesteko. Aginte koadroak errebisatu beharko dira gerta daitezkeen gainkargak atzemateko eta argi fluxua murrizteko sistema bat instalatu beharko da.

Era berean, komenigarria litzateke argitasunari buruzko azterketa bat egitea, gaur egungo argi sistemaren gabeziak edo akatsak atzemateko.

Argi publikoaren instalazioak, hala kanalizazioei nola argi puntuei dagokienez, indarrean dagoen Araudi elektroteknikoaren preskripzioak eta baita Industria Saileko Probintziako Departamentuarenak ere.

6.- Gasaren banaketa sarea

Gasaren banaketa sarea Lezoko herrigune guztian instalatuta dago, Herriondo Bailarako eta Euskal Herria plazako etxebizitza batzuetan izan ezik; nolana ere azken horietan ere aurreikusita dago gas hornidura. Kanalizazioak lur azpikoak dira dentsitate altuko polietilenoazkoak (gaserako), 110, 90 eta 63 mm-koak; etxebizitzetako harguneak material berekoak dira eta 32 mm-koak.

Bestalde, bada beste goi kanalizazio bat, dentsitate altuko polietilenoazkoa, 200 mm; Errenteriatik dator, eta Altzateren parean trenbidea zeharkatu, Altamirako goiko partera igo eta gero jarraitzen du Herriondo Bailara eta Gaintxurizketatik.

Industrialdeek ez dute gas hornidurarik, baina aurreikusita dago.

Instalatuko diren kanalizazio berriek bete beharko dituzte konpainia ustiatzaileen preskripzioak, bai obra zibilerako bai hodian instalaziorako.

II.4.- Katalogoa.

Dokumentu beregaina den arren, Plan Orokor honek “3. Dokumentua. Interes Arkeologiko, Arkitektoniko eta Etnografikoko ondarearen Katalogoa” dakar, EAELHren 76. artikulua ezartzen duen helburua eta edukiekin, Planarekin batera tramitatua eta onartua izan dadin.

Hain inbentario eta babeserako, ondarearen elementuak hiru taldetan banatzen dira:

- Ondare Arkeologikoa. Gune Arkeologikoek eta Balizko Arkeologia Guneek osatzen dute.
- Ondar Historiko-Arkiektonikoa. Haien mota eta kategorien arabera babestuta izan behar duten eraikin eta ondasun higiezinek osatzen dute.
- Babestu beharreko beste ondasun eta elementu, hala nola gune interesgarriak eta elementu etnografikoak, apaingarriak edo interes naturalekoak.

II.5.- Plangintzaren bateragarritasuna udalerrri mugakideekin

Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan (LAA) planeatutako irizpide eta helburuetan honakoak ezartzen dira, besteak beste:

1. Udal plangintzaren koordinazioa; Lezorekin harremana duten udalerrri mugakideen Plan Orokorren edo Arau Subsidiarioen xedapenak modu integratu batean eta dagokien errealitate funtzional eta morfologikoarekin bateragarriak izan daitezten.
2. Udalerrri mugakideekin zerikusia duten zenbait arazo konpontzeko edo aukerak gauzatzeko lurralde eskala egokia bilatu behar da. Zenbait arazoren azterketak, proposamenak eta kudeaketak udalaren marko estua gainditzen badute, EAeko zenbait udalerriren plangintzak bateragarriak izango dira ezinbestean.
3. Proposatutako Lurralde Ereduaren aplikazioa bideragarria egitea. Izan ere, LAA hauek planteatutako estrategia eta jarduketa guztiak helburu horretara bideratuta daude. Bereziki, udal plangintzak bateragarri egiteko tresnek bideragarri egiten dute programak aplikatzea edo arazoak tratatzea plangintzaren bidez, udalerrien gaur egungo mugak gainditzen dituen lurralde eremu bat behar denean.

Plan Orokorren aplikazio eremua udalerriren mugetara murriztuta dago; nolahi ere, Oartzunek eta Pasaia ere modu batean edo bestean partekatzen dituzte Lezoko udalerririk ere badituen zenbait hirigintza arazo.

Nolanahi ere, eta hura onartzearen ondorioak beste udalerrietara zabaltzerik ez dagoenez, argi dago Errenteriako saihebidetaren bigarren faseko proposamena eta haren ondorioak Lezo eta Oartzungo natura ingurunean, edota Pasaia Portuaren Erabileren Plan Bereziaren xedapenek eta Nabalaldea industrialdearen planifikazioak Lezoko herrigunean izango dituen ondorioek, horrek guztiak, behartzen du, LAAetan ezarritakoarekin bat, udal plangintza bateragarri egitea Oartzungo eta Pasaiaekin.

II.6.- Plan Orokorren exekuzioaren programazioa

Oro har, Plan Oroko honen eta bertako proposamenen horizontea, gutxi gorabehera, zortzi bat urtekoa izango da, behin betiko onartzen denetik.

Testuinguru orokor honetan, Planak proposatzen duen bilakaera urbanoaren eta lurzoruen okupazioarena jada dagoen sare urbanoan integratutako lurzoruak berrerabiltzean oinarritzen da –edo lurzoru berriaren okupazioan–, bizitegi garapenak eta jada planifikatutako eremuetako jarduera ekonomikoak lehenetsiz –lehendik zeuden jarduketa publikoak sustatuz– (Kabitte, Alzate, Salva, Iturrin) eta Herrigune Historikoaren eraberritzea bultzatuz.

Aurreikusitako garapen berri ez daude haien artean lotuta eta ez dute behar inolako lotura programatikorik, honakoak izan ezik: 3. Jarduketa Integratuko Eremukoak –AOU 13 Marrukene, AOY 10 Sagardi malda– eta 4. Jarduketa Integratuko Eremukoak – AOU 14 Algeposa, AOU 5 Xoxolurra.

Plan Orokorrek lotzen ditu Marrukeneko garapenak Sagardi Maldakoekin, lehenaren biziberritze urbanistikoaren helburua betetzea bermatzeko, eta horretarako ezinbestekoa da Sagardi Maldako azpiestazio elektrikoa lekualdatzea. Horretarako, eta azpiestazioaren lekualdatzearen gastuak ordaintzen parte hartuko duen enpresa hornitzaileak egindako programazioen arabera, Marrukeneko urbanizazio obrak 2012an hasi beharko lirarteke gehienez ere; hori dela eta, dagozkion dokumentu xehatuak Plan Orokorra behin betiko onartu eta urtebetera tramitatu beharko dira gehienez ere.

Algeposaren jardueraren lekualdatzearen lehen fasearen programazioari dagokionez, AOU 14 eremuaren bizitegi garapenari ekin ahal izateko, jabeek nahi dutenaren arabera eta etxebizitza premiaren aurreikuspenak kontuan hartuta, jarduketa hori 8 urteko epe batean planteatzen da.

Portuko erabileren ondoriozko trafikoak –Nabalaldea– saihezbide bat eraikita desbideratzea proposamen estrategikoa eta premiazkoa denez, ez dago Plan Orokorraren baitan; hori dela eta, adostu beharko zen Portuko Agintaritzarekin eta Gipuzkoako Foru Aldundiarekin portuaren espazioaren erabilpen baimena lortzeko eta obren exekuzioaren finantzazioa lortzeko.

Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuaren programazioa:

* Lehen laurtekoan egin eta onartu beharrekoak:

Marrukeneko Plan Berezia (lehen bi urteetan)
 Maintzine eta Isasti Urbanizatzeko Jarduketa Programa (lehen urtean)
 Larrañaga Urbanizatzeko Jarduketa Programa
 Papesa Urbanizatzeko Jarduketa Programa (lehen urtean)

* Bigarren laurtekoan egin eta onartu beharrekoak:

Olatzarreko Plan Partziala
 Algeposa 1eko Plan Berezia
 Gaintzurizketako Plan Partziala

Bestalde, Hirigintza Arau Partikularrek ezartzen dituzte antolamendu xehatuko planoak eta/edo jarduketa urbanizatzailaren programak formulatzeko epeak, eta haien bidez ezartzen da denbora kontrola jarduketa guztien exekuziorako.

II.7.- Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua

Lezoko udalerrirako antolamendu orokorreko proposamen berri bat gauzatzeko lan, hausnarketa eta eztabaida prozesuak hainbat proposamen sortu ditu –hainbat premiari erantzuteko: etxebizitzan, ekipamenduetan, jarduera ekonomikoetan, garraioan, mugikortasunean, oinarrizko azpiegituretan, natura baliabideen babesean, etab.–, eta horiek, alde batetik edo bestetik, naturan eragiten dute hainbat mailatan.

Proposamen horiek guztiak behar bezala justifikatuta daude garapen iraunkorraren helburuari dagokionez; beraz, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 3. artikulua, 1998ko otsailaren 27ko Euskadiko Ingurumenaren Babeserako Lege Orokorrak eta ingurumenarekiko eraginaren ebaluazio bateratuaren prozedura arautzen duen 2003ko uztailaren 22ko dekretuak diotenaren arabera, Plan Orokor honek dagokion ingurumen azterketa behar du.

Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretostena jendaurrean jarri zenean, Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua ere jarri zen, eta ingurumenaren arloko organo eskudunari eskatu zitzaion ingurumenari buruzko atariko txostena egitea.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Orokorrak 2008ko urriaren 30ean Erreferentziako Dokumentua formulatzen zuen ebazpena eman zuen.

2009ko ekainaren 15ean, Lezoko Udalak zuzendaritza horri bidali zion Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua, Erreferentziako Dokumentu horretako ildoan arabera aldatuta.

2009ko irailaren 10ean, bi hilabete ondoren, Udalak jaso zuen Lezoko Plan Orokorreko Ingurumenarekiko Eraginari buruzko Atariko Txostena.

Txosten horren arabera, eta behin Udalak definituta behin betiko dokumentuan ezarri beharreko jarduketa proposamenak, IEABa osatu egin da Plan Orokor honetako "1. Dokumentua. Memoria" dokumentuko "1.2. Ingurumen ebaluazioaren justifikazioko memoria" izeneko atalean ezarritako kontsiderazioen bidez.

ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN LABURPEN KOADROAK

1.LURZORUAREN SAILKAPENA

LURZORU MOTA	AZALERA (m ²)	AZALERA (%)
Hiri lurzoru finkatua	890.017	10,51
Hiri lurzoru ez finkatua	186.686	2,29
Hiri Lurzorua Portuko SO	106.663	1,26
Hiri Lurzorua, guztira	1.183.366	13,98
Lurzoru urbanizagarria	249.709	2,95
Lurzoru urbanizaezina	7.032.433	83,07
GUZTIRA	8.465.508	100

2.ZONIFIKAZIO GLOBALA

GUNE GLOBALA	Azalera m ²	Azalera %
.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.	26.146	0,31
R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.	293.325	3,46
BIZITEGI ERABILERA KO GUNEAK, GUZTIRA. (R)	319.471	3,77
AE.1 Industria erabilera	679.383	8,02
AE.2 Hirugarren sektoreko erabilera	3.050	0,04
JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA, GUZTIRA (AE)	682.433	8,06
1 Babes bereziko landa gunea	1.663.120	19,65
2 Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.	3.642.433	43,03
UR.3 Ingurumen hobekuntzako landa gunea	48.307	0,57
UR.4 Basogintzako landa gunea	1.336.312	15,79
UR.5 Lur gaineko uren babesa	138.410	1,64
UR.6 Lurzoru erreserbako landa gunea	45.163	0,53
LANDA ERABILERA KO GUNEAK (UR)	6.873.552	81,21
1.1 Hiriarteko Errepidea	161.065	1,91
1.2 Herri barruko bideak	26.649	0,31
1.3 Landa guneko bide nagusia	30.850	0,36
SGCV.1.4 Bizikleta bideak	18.092	0,21
SGCF.2 Trenbide komunikazioen sistema orokorra	46.381	0,55
SGP Portuko sistema orokorra.	122.838	1,45
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (SGC)	405.875	4,79
SGEL.1 Hiriko espazio libreak.	126.694	1,50
SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak	2.825	0,03
ESPazio LIBREEN SISTEMA OROKORRA, GUZTIRA (SGEL)	129.519	1,53
SGEC.1 Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra	54.658	0,64
GUZTIRA	8.465.508	100

3.HIRI ANTOLAMENDUKO EREMUAK (hiri lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak)

EREMUAK	AZALERA M ²	SAILKAPENA
1. Alde Zaharra	38.015	HLF
2. Alde Zaharraren Kanpo.	29.360	HLF
3. Erdigune	103.595	HLF
4. Kabitte	27.235	HLF
5. Xoxolurra	25.412	HLEF
6. Olatzar	28.705	LUS
7. Futbol Zelaia	11.925	HLF
8. Ikastola	4.190	HLEF
9. Hilerria	2.990	HLF
10. Sagardi Malda	1.500	HLEF
11. Isasti	4.024	HLEF
12. 7. poligonoa zena	6.961	HLF
13. Marrukene	15.418	HLEF
14. Algeposa 1	41.712	HLEF
15. Algeposa 2	111.572 (38.359+73.213)	SU (SUC + HLEF)
16. Maintzine E.	5.855	HLF
17. Maintzine	1.860	HLEF
18. Maintzine M.	3.235	HLF
19. Bat, Bi, Hiru Etxeak	1.857	HLF
20. Altamira	99.232	HLF
21. Euskalherria	27.423	HLF
22. Bariantea	17.397	HLF
23. Trenbidea	17.642	HLF
24. N-1	13.833	HLF
25. Papresa	81.900	LUS
26. Arraitoki	4.763	HLEF
27. Larrañaga	3.202	HLEF
28. Alkohol fabrika	4.212	HLF
29. Txaletak	3.735	HLF
30. Altzate	11.392	HLEF
31. Sagasti	151.377	HLF
32. Ipintza	129.500	HLF
33. Iturrin	53.101	HLF
34. Salva	77.975	HLF
35. Guiasa	12.185	HLF
36. Gaintxurizketa	134.104	LUS
37. Herri barruko bideak	12.968	HLF

HLF Hiri Lurzoru Finkatua
HLEF Hiri Lurzoru ez Finkatua
LUS Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatua

4.BIZITEGIETAKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

PLAN OROKORRAREN PROPOSAMENA

Hiri lurzorua	Etxebizitza librea			BOE			ET			GUZTIRA	
	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.
Isasti	-	-	-	-	-	-	1.456	16	100	1.456	16
Algeposa	13.876	150	50	6.938	75	25	6.938	75	25	27.752	300
Marrukene	8.140	88	50	3.256	35	20	4.884	53	30	16.280	176
Maintzine	1.188	13	50	1.188	13	50	-	-	-	2.376	26
Gutzizko partziala	23.204	251	48,4	11.382	198	38,3	13.278	69	13,3	47.864	518
Lurzoru urbanizagarria											
Olatzar	2.775	30	25	6.105	66	55	2.220	24	20	11.100	120
GUZTIRA	25.979	281	44	17.487	264	41,4	15.498	93	14,6	58.964	637

EGITE BIDEAN

Hiri lurzorua	Etxebizitza librea			BOE			ET			GUZTIRA	
	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.	%	m ² (s)	etx. kop.
Kabite	12.100	110	90	-	-	-	1.516	20	10	13.920	130
Altzate	7.985	63	76	1.560	20	24	-	-	-	9.545	83
GUZTIRA	20.085	173	81	1.560	20	9,5	1.516	20	9,5	23.465	213

5.JARDUERA EKONIMKOETAKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

HAE	Lurzati hutsak m ² (s)	Eraikigarritasun berria. m ² (s)	Guztira
15. Algeposa 2	15.395	-	15.395
25. Papresa	-	7.000	7.000
32. Ipintza	1.551	-	1.551
33. Iturrin	2.515	-	2.515
38. Gaintxurizketa	-	56.707	56.707
Gutzizko partziala	19.461	63.707	83.167
GUZTIRA			83.167

6.ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

ESPAZIO LIBREA - Kokapena	Azalera m ² (s)
Altamira	54.047
Herrigune historikoa	9.802
Salva	20.505
Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
GUZTIRA	121.922

7.EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA (proposamenak)

ERABILERA	IZENA	EREMUA	Azalera
Irakaskuntza	Herri EsKolaren zabalpena Ikastola Haur Eskola berria	21. Euskal Herria 8. Ikastola 4. Kabitte	682 m ² (s) 5.000 m ² (t) 350 m ² (t)
Kirola/Jolasa	Igerilekuen gunearen zabalpena Kiroldegiaren zabalpena	20. Altamira 21. Euskal Herria	422 m ² (s) 1.200m ² (s)
Soziokulturala	Pildain eraikina Hornidura alojamenduak	1. Alde Zaharra 4. Kabitte	3.500 m ² (T) 3.000 m ² (t)
Osasuna/Laguntza	Osasun Zentro berria	4. Kabitte	700 m ² (t)

Ray Mendiburu Abad. Arkitektoa

2009ko azaroaren 30ean

(Idazle taldearen izenean)

**1.2. DOKUMENTUA. INGURUMEN EBALUAZIOAREN JUSTIFIKAZIOKO
MEMORIA**

1.2. DOKUMENTUA. INGURUMEN EBALUAZIOAREN JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA

AURKIBIDEA	OR.
1. AURREKARIAK	1
2. ATARIKO TXOSTENAREN EDUKIA	2
3. ATARIKO TXOSTENAREN BETEKIZUNAREN JUSTIFIKAZIOA	2
3.1.- Birdefinitu behar diren Aurretosteneko jarduketak	2
3.2.- IEABn erantsi beharreko informazioa	2
3.3.- Lurralde osorako ingurumenari buruzko kontsiderazio orokorrak.	3
3.3.1.- Ingurumeneko helburuak	3
3.3.2.- Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak	3
3.3.3.- Zarata aldagaiari buruz	3
3.3.4.- Lurzoru potentzialki kutsatuak.	3
3.3.5.- Ibai eta erreketako ertzak	4
3.3.6.- Kultura ondarea.	4
3.3.7.- Garapeneko plangintzako baldintza teknikoen dokumentuak.	4
3.4.- Lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak	4
3.4.1.- Erabileren erregulazioa	4
3.4.2.- Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa	5
3.4.3.- Araudia	5
3.5.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak	5
3.6.- Komunikazioen Sistema Orokorraren inguruko zehaztapenak	6
3.6.1.- Mugikortasun Plana	6
3.6.2.- Bizikleta bideak	6
 4. ANEXO 1. INFORME PRELIMINAR	

DOCUMENTO 1. 2. INGURUMEN EBALUAZIOAREN JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA.

1.- AURREKARIAK

Ondoren, 2008ko uztailaren 17ko 08/659 Dekretuaren bidez hartutako Alkatearen Ebazpenaren bitartez, Lezoko Udalak erabaki zuen plangintzako arau subsidiarioak berrikusteko Aurretxostena tramiterako onartzea eta halaber dokumentua jendaurrean jartzea hiru hilabetez, epe horretan korporazioek, elkarteek eta partikularrek iradokizunak egiteko eta beste alternatiba batzuk aurkezteko aukera izan dezaten. Epe hori 2008ko urriaren 24an bukatzen zen, baina luzatu zen urte bereko azaroaren 24raino, 2008ko urriaren 21eko 08/862 Alkatearen Dekretuaren bidez.

Dokumentuarekin batera, jendaurrean jarri zen Leire eta Estela Betetak idatzitako Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua.

2008ko uztailaren 17an, jendaurreko erakusketaren hasierarekin bat, Lezoko Udalak ingurumenaren arloko organo eskudunari eskatu zion ingurumenarekiko eraginaren gaineko atariko txostena, eta eskaera horrekin batera aipatuta Aurretxostena eta IEAB dokumentua bidali zizkion.

2008ko azaroaren 14an, Lezoko Udalak jaso zuen *Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ingurumenarekiko eraginaren azterketa bateratuaren erreferentzia dokumentua*, Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Iraunkorreko Departamentuak bidalita; bertan agertzen dira beste administrazio batzuei eginiko kontsultak, planifikazioan kontuan hartu beharreko ingurumen irizpide estrategikoak eta IEABren edukiari eta garrantziari buruzko azterketa bat.

HAPOn hasierako onarpenaren aurretik, 2009ko ekainean, Lezoko Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Orokorri bidali zion Aurretxostenaren faseari dagokion IEAB dokumentua bidali zion, Erreferentziako Dokumentuan eskatutakoa betez. Horrekin batera, Ingurumeneko Atariko Txostena eskatu zion.

2009ko irailaren 10ean, Ingurumeneko Atariko Txostena jaso da, eta haren testu osoa erantsi diogu dokumentu honi "I. Eranskin" gisa.

Atariko Txostenean planteatutako aldaketen gauzatzea IEAB dokumentuan islatuko da zuzenean, Plan Orokorrekin batera aurkeztuko baita tramitatua izan dadin.

2.- ATARIKO TXOSTENAREN EDUKIA

Ingurumenaren atariko txostenaren xedapenak bost ataletan egituratzen dira, eta ondorengo edukiei egiten diete erreferentzia:

- 1.- Birdefinitu behar diren Aurretxosteneko jarduketak
- 2.- IEAB dokumentuan erantsi beharreko informazioa
- 3.- Lurralde osorako ingurumenari buruzko kontsiderazio orokorrak.
- 4.- Lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak
- 5.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak

6.- Komunikazioen Sistema Orokorren inguruko zehaztapenak.

Txosten horren edukia Memoria honetan jasota dago, I. Eranskin gisa

3.- ATARIKO TXOSTENAREN BETEKIZUNAREN JUSTIFIKAZIOA

3.1.- Birdefinitu behar diren Aurretosteneko jarduketak

Txostenean adierazten da landa lurzoruko 10 Ha. gutxienez aldatzea industriako jarduera ekonomiak ezartzeko ez dagoela behar bezala justifikatuta, eta beste proposamen bat egin behar dela, atzemandako premiei egokituta.

Lezon kokatu beharreko jarduera ekonomikoetarako lurzoru berrien benetako eskaera ezagutzeko, txosten bat eskatu zaio Oarsoaldea Eskualdearen Garapenerako Agentziari, eta Udaletxean aurkeztu dute 2009ko urriaren 15ean.

“Oarsoaldean dauden baliabideen eta industria lurzoruko premien inguruko txostena”k dio AMCOR eta MARISKONE enpresek, biak ala biak gaur egun Lezoko udalerrian, 12 -15.000 m² eta 8 -10.000 m²-ko azalera erabilgarria eskatzen dutela hurrenez hurren.

Halaber, Lezon dagoen ECHEMAR enpresak 2009ko urriaren 20an bidalitako idatzian 10.000 m²-ko azalera eskatzen dute, baldin eta Udaltzak ukatzen badie industria lurzoru enpresaren ondoko lurretan –ukapen hori Udaltzak berretsi egin du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretostenari egindako iradokizunen erantzunen testuinguruan.

Bestalde, 2/2006 Legearen 77.3 artikulua ezartzen du hirigintza eraikigarritasunaren muga gisa gehienbat industrialak diren lurzoru urbanizagarrietarako, eraikinek gutxienez eremu edo sektore osoaren %30 okupatu beharko dutela gutxienez; hori dela eta, AMOCOR eta MARISCONE enpresen eskaera egiaztatuak 67.000 m²(t) eta 84.000 m²(t)-ko lurzoru premia dakar.

Azalera horri gehitzen badizkiogu ECHEMAR enpresaren zabalpeneko 10.000 m²(t)ak eta Algeposaren 1. fasearen lekualdatzearen 41.000 m²(t)ak, Lezoko enpresek lekualdatze eta zabalpenetarako eskatutako azalera, guztira, 118.000 m²(t) eta 135.000 m²(t) artekoa da; azalera hori pixka bat txikiagoa da Plan Orokorra Jarduera Ekonomikoetarako eremu berrian, AOU 38 Gaintzurizketan, erabilera horietarako ezarritakoa baino; eta hori kontuan hartu gabe enpresa ertainek eskatutako azalera, lehen aipatutako txosten horretan agertzen denez, ez baitute orain tokirik eskualdean.

Beraz, dagoen eskaera errearen aurrean, behar bezala justifikatuta dago eremu berrian Jarduera Ekonomikoetarako bideratutako azalera.

3.2.- IEABn erantsi beharreko informazioa

IEABn atzemandako zenbait gabezia (Atariko Txostenean aipatutakoak) konpondu dira Plan Orokorrekin batera tramitatzea aurkeztu den Ingurumenarekiko Eraginaren Ebaluazioaren Azterketan.

3.3.- Lurralde osorako ingurumenari buruzko kontsiderazio orokorrak.

3.3.1.- Ingurumeneko helburuak

Ingurumen irizpide gisa txertatu dira 2/2006 Legeak aipatzen dituen printzipioak bermatzera zuzenduta daudenak –natura baliabideen babesa, lurzoruaren okupazio iraunkorra, erakintza eta mugikortasun iraunkorra–, Tokiko Agenda 21 ezartzeko prozesuan xedatutako helburuetan aurreikusitakoaren arabera:

- a) Hirigintza antolamenduak energia berriztagarrien erabilpena eta aprobetxamendua, eraginkortasun energetikoa, hondakinak gutxitzea eta natura baliabideak aurrezteko sustatuko ditu.
- b) Lurzoruaren berezko natura baliabideak babesteko dira, haien balio produktiboengatik eta era berean hirigintza garapen iraunkorraren tokiko estrategiarako erreferentzia direlako; halaber, lurzoruen okupazioa arrazionalizatu eta urbanizazioa natura ingurunera zabaltzea saihestuko da.
- c) Motordun ibilgailuen erabilera bortxatu eta justifikatu gabea murriztuko da, eta pixkanaka ingurumenarekiko egokiagoak diren garraio bideengatik ordezkapena sustatuko da. Gainera, erabilera konbinatuen (oinezkoak, bizikletak, garraio publikoa) planifikazioa bultzatuko da.
- d) Hazkunde ez-desarrollista eta iraunkorreko hipotesiak bultzatuko dira premia egiaztagarriei erantzuteko, eta lehendik garatutako eremuetako erabilitako lurzoruak berreskuratuko dira hiri berriztatze jarduketan bidez, banantze eta sakabanatze urbanoa saihestuz.

3.3.2.- Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak

Plan Orokorreko “2. Hirigintza Arauak” dokumentua, “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” atalean, Zazpigarren Tituluan, hain zuzen, Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak horiek dakartza. Hala ere, Udaltzarak garatu eta osatu beharko du haien edukia berariazko ordenantza bat edo gehiagoren bidez.

3.3.3.- Zarata aldagaiari buruz

Hirigintza Arau Orokorren 175. artikulua garatzen ditu esku-hartze proposamenak, azaroaren 17ko 37/2003 legean eta hura garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 EDan. Proposamen horiek erreferentzia egiten diete II.2.2. planoan irudikatzen diren gune akustikoei; zarata mapei, zortasun akustikoko guneen mugaketari, kutsadura akustikoaren inguruko ekintza planei eta zarata mapa ez-estrategikoei.

3.3.4.- Lurzoru potentzialki kutsatuak.

IV-1 planoan irudikatzen dira potentzialki kutsatutako lurzoruak, eta 153. artikuluan ezartzen da lurzoruaren kalitatea zehazteko prozedura, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 1/2005 Legearen 17.5 artikuluan ezarritakoaren arabera.

Artikulu horretan jasotzen dira, halaber, Euskadiko Ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorren 83. artikulua ezarritako lurzoru kutsatuei buruzko politikaren printzipioak, eta horren osagarria da, Udalen betebeharrari dagokienez, 3/1998 Legearen 84.2 artikuluan ezarritakoa.

Azkenik, 153. artikulua horretan bertan jasotzen dira Udalaren betebeharrak Plan Orokorra behin betiko onartu ondorengo lurzoru kalifikazioen kasuan, eta lotuta dago 1/2005 Legearen 17. artikulua 1 eta 5 ataletan ezarritakoarekin.

3.3.5.- Ibai eta erreketako ertzak

Planak eta Hirigintza Araudi Orokorrek kontuan hartzen dute beren eremuak antolatzekeko exijentzia, EAeko ibai eta erreketako ertzen LAPean ezarritako xedapenak eta distantziak errespetatuz eta ibaiertzeko landaredia mantentzea eta hobetzea saiatuz.

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren Tituluko 4. Kapituluak ezartzen ditu ingurumenari buruzko ildoak eta irizpideak Plan Partzialak eta Plan Bereziak idazteko eta horiek erreferentzia egiten diote antolamendu berari eta eraikuntza eta urbanizazio faseei. Halaber, 193. artikuluan ezartzen dira hartu beharreko neurriak ibai ibilguak babesteko inguruko erabileren eta jardueren ondorioz.

3.3.6.- Kultura ondarea.

Plan Orokorren "3. Dokumentua" da interes arkitektoniko, arkeologiko eta etnografikoko ondarearen katalogoa, gisa horretako udal ondarea inbentariatu eta identifikatzen duen hirigintza antolamenduaren tresna osagarri gisa. Helburua baita hura zaintzeko eta babesteko tresna egokia ezartzea.

Haiek babesteko, ondarearen elementuak hiru taldetan banatzen dira:

- * Ondare Arkeologikoa. Gune Arkeologikoen eta Balizko Arkeologia Guneek osatzen dute.
- * Ondare Historiko-Arkiektonikoa; haien mota eta kategorien arabera babestuta izan behar duten eraikin eta ondasun higiezinak osatzen dute.
- * Beste zenbait ondasun etnografiko, apaingarri eta natural.

Elementu horiek VI. Planoan irudikatzen dira.

3.3.7.- Garapeneko plangintzako baldintza teknikoaren dokumentuak.

Arau Orokorren 35. artikuluan erreferentzia egiten zaie "garapeneko plangintzan aintzat hartutako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile"ei, eta bertan xertatzen da atariko txostenaren 2.7 atalean egindako eskakizunaren hitzez hitzeko testua, garapeneko plangintzako baldintza teknikoaren edukari eta neurri babesle, zuzentzaile, konpentsatzaileei eta gainbegiratzeko programari erreferentzia egiten diona.

3.4.- Lurzoru urbanizaezinen inguruko zehaztapenak

3.4.1.- Erabileren erregulazioa

Plan Orokorreko "Hirigintza Arau Orokorrek" Dokumentuaren BOSGARREN TITULUAK lurzoru urbanizaezinean aplikatu beharreko ordenantza arautzaileak garatzen ditu. Haien bidez betetzen da indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoa, eta bereziki LAAetan xedatutakoa erabileren eta jardueren erregulazioaren inguruan, ordenantza arautzaile bati dagokion garapen eta xehatze mailan.

3.4.2.- Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa

Ingurumen Hobekuntza izeneko kategoria hautatu da, eta baso degradatuei, sasi guneei, lurzoru marginaiei, eta are Jaizkibel mendiko hegoaldeko hegaleko amezti degradatuei aplikatu zaie.

Bi azpikategoria bereizi dira Nekazaritzako eta Abeltzaintzako eta Landazabaleko gunean; Trantsizioko Landa Paisaia eta Balio Estrategiko Hanidkoa; azken horretan daude gaitasun agrologiko gehien duten lurzoruak eta gerora parke agroekologikoa izateko mugatutako lurzoruak.

Basogintzako kategorian, bi azpikategoria bereizi dira: Babestu beharreko Basogintzako eta Ekoizpeneko Basogintzako; eta haietako lehenari esleitu zaizkio %50 baino gehiagoko pendiza duten lurzoruak eta bigarrenari %50 baino gutxiago dutenak.

BIL Jaizkibeli dagokionez, 148. artikuluan, ezartzen da derrigorrezkoa dela egitea bertako edozein plano edo proiekturen aplikazioak izan ditzakeen ondorioen ebaluazioa.

Korridore ekologikoei eta haien mugei dagokienez, gida bezala onartuko da Basogintzako eta Nekazaritzako LAPEk eta EAeko Korridore Ekologikoen Sareak ezarritakoa.

Jaizkibel Onura Publikoko Mendia II.1.1. Kalifikazio Globala planoan deskribatzen da, eta Arau Orokorretan ezartzen da lehentasunezko helburu gisa baso naturalak babestea eta berreskuratzea eremu osoan, ametza eta haritza bezalako espezieen garapena sustatuz, bertako landaredi potentzialak baitira.

3.4.3.- Araudia

Lurzoru Urbanizaezinean aplikatu beharreko Ordenantza Arautzaileak –BOSGARREN TITULUKO 3. Zatia– eta Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak –ZAZPIGARREN TITULUA– idatzi dira kontuan hartuta LAAek ezarritakoa hainbat gairi buruz: eraikin berriak, tramitazio hidrauliko urbanistikoaren baldintzak, EAeko Ibai eta erreketako ertzen antolamendurako LAPA, akuiferoekiko kalteberak diren eremuen ingurumen tratamendua eta higatzeko moduko eremuak edo higatzeko arriskua dutenak.

Halaber, kontuan hartu da, eta horrela jasotzen da Arau orokorren artikuluetan, beste hainbat gairi buruzko araudia: landarediaren eta faunaren babes, ibai-erreen sarea, pasaia eta ingurumen integrazioa, errepideak, bideak eta pistak landa gunean, zaborteziak, lurren mugimenduak, hondakindegia eta negutegien ezarpena.

3.5.- Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak

Oro har, Hirigintza Arau Orokorrek ezartzen dute nahitaezkoa dela EAeko ibai eta erreketako ertzen antolamenduaren LAPa betetzea, eta, era berean, hala dagokien eremuetako Hirigintza Arau Partikularretan ezartzen dira exijentzia partikularizatuak edo garapeneko plangintzan oinarrituta. Arau Partikular horietako bakoitzean, eta egiturazko antolamenduko baldintzen barruan, “Ingurumena eta kultura babesteko neurriak” izeneko atala dago, eta bertan zehazten dira bi kontuak.

35. artikuluan ezartzen dira garapeneko plangintzak izan behar dituen neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, eta Seigarren Tituluko 4. Kapituluaren zehazten dira “Hirigintza eta eraikuntza obretarako ingurumen baldintzak”.

Halaber, Araudi Orokorreko Seigarren Tituluaren barruan, besteak beste, ingurumen kontrola aipatzen da, eta bertan txertatu dira edozein esku-hartze motatako eraikuntza fasean exijitu

behar dien neurri babesle, zuzentzailea eta konpentsatzaileak, IEABren 6.3.2 atalean ezarritakoaren ildotik.

3.6.- Komunikazioen Sistema Orokorren inguruko zehaztapenak

3.6.1.- Mugikortasun Plana

Gaur egun izan daitezkeen eta planifikazio eta proposamen berriek sor ditzaketen mugikortasun arazoak ebaluatzeko, Plan Orokorrak proposatzen du Mugikortasun Iraunkorren Udal Plana, eskualde mailako jarduketa baten eremuan.

3.6.2.- Bizikleta bideak

Plan orokorrean jasotzen dira Aldundiaren bidegorri sarea eta gaur egun dagoen udal sarea; horrez gain, beste sare orokor bat aurreikusten da, haiekin lotuko dena. Horretarako, geroko ibilbide hori igaroko den eremu guztietan beharrezkoak diren lurzoru erreserbak bermatuko dira.

**4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA.
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA**

**4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA.
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA**

AURKIBIDEA	OR.
1.- DOKUMENTU HONEN HELBURUA	1
2.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA	1
3.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA	3
3.1.- Hirigintza jarduerak Ogasun Publikoetan duten eragina	3
3.1.1.- Planean aurreikusitako azpiegitura edo zerbitzuak eta haien inbertsioan parte hartuko duten Administrazioak	4
3.1.2.- Azpiegitura eta zerbitzu berrien balorazio ekonomikoa	5
3.1.3.- Azpiegitura eta zerbitzu berrien balorazio ekonomikoa	6
3.1.4.- Udalaren gaitasun ekonomikoaren justifikazioa	6
3.2.- Erabilera produktiboak egokitzea	11

4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA.

1.- DOKUMENTU HONEN HELBURUA.

Dokumentu honen helburua da, batetik, Hirigintza Antolamenduko Plan Orokor honetan planteatutako hirigintza proposamenen bideragarritasuna ebaluatzea eta justifikatzea – Bideragarritasun Ekonomikoko Azterketa– eta bestetik, Iraunkortasun Ekonomikoko Txostena edo Memoria idaztea; bertan, beharrezkoak diren azpiegituren ezarpenak eta mantentzeak, edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak Ogasun Publikoetan duen eragina aztertuko da, baita hirigintza jardun horrek urbanizazioaren xede den lurzorua kendu ondoren produkzio erabileretara zuzendutako lurzoruaren azalera eta egokitzean duen eragina ere.

Honakoek arautuko dute Bideragarritasun Ekonomikoko Azterketa eta Iraunkortasun Ekonomikoko Txostena edo Memoria: 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoak –31. artikulua e) eta f) atalek– eta Iraunkortasun Ekonomikoko Txostena edo Memoria Lurzoru Legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretu Legegilearen 15. artikuluko 4) atalak.

2.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA

Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan proposatzen den hirigintzako antolamendua egi bihurtzeko, inbertsio publikoak eta pribatuak behar dira.

Inbertsio publikoen azterketa eta analisia, edo gauza bera dena, egiturazko antolamenduaren jarduerak eta haien bideragarritasun orokorra hurrengo atalean jorratzen dira (Iraunkortasun Ekonomikoko Memoria). Atal honetan, berriz, planteatutako garapen berrien bideragarritasun ekonomikoaren azterketari helduko diogu.

Besteak beste, etxebizitzara eta jarduera ekonomikoetara bideratutako hirigintzako garapen berriak izanik, haien ebaluazio ekonomikoaren zehaztasun edo fidagarritasun maila alderdi hauek baldintzatzen dute zuzenean:

* Kasu bakoitzean zehaztutako antolamendu mailak edo eskalak. Hala, egiturazko antolamendua soilik edo, horrez gain, baita antolamendu xehatua ere izateak antolamendu proposamenen bi ebaluazio ekonomiko ezberdin dakartza, hurrenez hurren eta oro har, haren zehaztasun txikiagoarekin edo handiagoarekin pareka daitezkeenak.

* Ordenazioa gauzatzeko beharrezkoak diren proiektuak lortzeak edo ez lortzeak (hiritartzeko jarduera programak, urbanizazio proiektuak, birpartzelazio edo desjabetze proiektuak, etab.). Hala, proiektu mota horiek eta haien informazioa eta azterketak eta analisiak edukitzea aurrerapauso handia da aipatutako garapenak burutzeko arazoak ezagutzeko, ebaluazio ekonomikoa barne. Proiektu horiek guztiak edo batzuk eskuratzen ez badira, egin beharreko ebaluazio ekonomikoak arazo horien kalkulu eta hurbilketa hutsak baino ez dira izango.

Aurreko guztia, berriz, hertsiki lotuta dago eskura ditugun argibide eta datuen zehaztasunarekin (proposamen berriekin bateragarriak ez diren eraikuntzen eta jardueren zerrenda; lurraldearen ezaugarriak eta berezitasunak, azterketa geoteknikoa eta gainerako baldintzatzaile fisikoak barne; lursail banaketa; eragindako ondasunak eta eskubideak, birkokatu eta lekuz aldatu beharreko etxebizitzak eta jarduera ekonomikoak barne, etab.).

Zenbat eta gehiago aurreratu hirigintzako prozesuan, dagozkion planak eta proiektuen idazketa eta onarpena barne, orduan eta handiagoa izango da ezagutzen diren argibide eta datuen zehaztasuna, eta aldiz txikiagoa zenbat eta gutxiago aurreratu.

Planteatutako garapenen eta haiei inguruan kontuan hartu beharreko alderdien balorazio ekonomiko sakona eta zehatza egiteko (urbanizazio lanak; eraitsi beharreko eraikuntzak; birkokatu eta lekuz aldatu beharreko etxebizitzak eta jarduera ekonomikoak; ordaindu beharreko kalte-ordainak, etab.), beharrezkoa izango da hainbat plan, programa eta proiektu egitea. Plan, programa eta proiektu horiek erabakiak hartzen, beharrezkoak diren argibideak eta datuak zehazten eta kostu ekonomikoak ebaluatzen joango dira pixkanaka.

Horrexegatik hain zuzen ere Azterketa Ekonomiko honek egungo errealitatera nabarmen egokitutako datuak eta zenbatekoak eskaintzen ditu. Dena den, haren edukia gehiago zehaztu beharko da Plan honen proposamenak garatzeko eta burutzeko garaian, sustatu beharreko programa eta proiektuen lan eskala edo faseko berezko kostuen kalkulu eta ebaluazioetatik abiatuta.

Plan Orokor honetan mugatutako Jarduketa Integratuko Eremuen (JIE) bideragarritasun ekonomikoko azterketa.

Jarduketa Integratuko Eremuen zerrenda

J.I.E.1.- Olatzar

J.I.E.2.- Isasti

J.I.E.3.- Marrukene

J.I.E.4.- Algeposa

J.I.E.5.- Papresa

J.I.E.6.- Larrañaga

J.I.E.7.- Gaintxurizketa

Urbanizazio kargak eta kostu ekonomikoak

Barnean sartzen dira urbanizazio lanen gastuetatik eta, hala dagokionean, deskontaminatetik, eraisteetatik, kalte-ordainetatik, birkokatzeetatik eta lekualdatzeetatik datozen gastuak, eta Marrukeneren kasuan zehazki azpiestazio elektrikoa Sagardi Maldara eramatearen kostuaren %50.

1.- J.I.E.1.- Olatzar

* Urbanizazio lanak: 2.500.000 €

2.- J.I.E.2.- Isasti

* Urbanizazio lanak: 600.000 €

3.- J.I.E.3.- Marrukene

* Urbanizazio lanak	4.200.000 €
4.- J.I.E.4.- Algeposa	
* Urbanizazio lanak:	4.000.000 €
5.- J.I.E.5.- Papresa	
* Urbanizazio lanak:	700.000 €
6.- J.I.E.6.- Larrañaga	
* Urbanizazio lanak:	500.000 €
7.- J.I.E.7.- Gaintxurizketa	
* Urbanizazio lanak:	15.000.000 €

Urbanizazio kargen planteatutako hirigintza eraikigarritasunean duten eragina.

Karga hauek eragina dute bizitegitarako lurzoru hiritar eta urbanizagarria xede duten jarduketa integratuetan, non etxebizitza librearen urbanizazio kostuen eragina etxebizitza babestuarena baino handiagoa den (erregimena edozein dela). Gutxi gorabeherako zenbateko horien ondorioz, Oarsoaldean onargarrizat har daitezkeen ratioak finkatzen dira, hau da, 35.000-45.000 euro bitarteko kostu unitarioen azpitik dauden ratioak etxebizitza libreari dagokion gaineko urbanizazio karga gisa.

Bestalde, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari eta etxebizitza tasatuari lotutako bizitegi eraikigarritasunaren urbanizazio kargen eragina egokitu egin beharko da haiek erregulatzeko lege xedapenetan finkatutako irizpideetara, Lezoko Udalak onartutako Udal Etxebizitza Tasatuari buruzko ordenantza barne.

Era berean, zenbateko horien ondorioz, jarduera ekonomikoetara bideratzeko m²(t) bakoitzeko 300 euro baino urbanizazio kostu txikiagoak sortzen dira, eta kopuru hori ohikoa da Plan honen xede den herrian. Urbanizazio karga hauek bateragarriak dira merkatuko prezioekin eta baita nahiko genituzkeen prezio baxuagoekin ere, lurzoruaren prezioa egokituz.

Nolanahi ere, hiritartzeko jarduera programak bideratzean, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioko azterketa zehatzagoak idatziko dira aurreikusitako jarduera integratu bakoitzerako, aplikagarria den legediarekin bat etorriz, eta onargarrak direla justifikatuz gero, beste karga batzuk erantsi ahal izango dira.

3.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA

Iraunkortasun Ekonomikoko Txostenak edo Memoriak ondo bereizitako bi zati ditu; batetik, hirigintza jardueren eraginpean hartutako Ogasun Publikoetan duten eraginaren azterketa, eta bestetik, produkzio erabileretara zuzendutako lurzoruaren egokitzean duen eraginaren analisia.

3.1.- Hirigintza jardueren Ogasun Publikoetan duten eragina

Udalerria antolatzeke aurreikusten diren jardueren Ogasun Publikoetan duten eraginari dagokionez, indarrean dagoen legediak dio dokumentuak hiritartzeko jardueraren oreka edo konpentsazioa aztertuko beharko duela azpiegituren edo zerbitzu berrien ikuspuntutik. Beraz, Plan Orokor honek alderdi hauek aztertu ditu:

3.1.1.- Planean aurreikusitako azpiegitura edo zerbitzuak eta haien inbertsioan parte hartuko duten Administrazioak.

Atal honetan, Lezoko Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusten diren jarduerak aipatzen dira, Sistema Orokorren eta Ekipamendu Komunitarioen barruan daudenak, hala nola, hiriarteko komunikabideen azpiegiturak, Pasai Donibaneko saihezbidea, N.1-GI.2638 lotzea eta N.1 errepidea zabaltzea, bide sarea, oinezkoentzako eta bizikletentzako sarea. Halaber, ekipamendu publiko orokorrak hobetu eta berriak eraikiko dira, eta zerbitzu orokorren azpiegiturak ezarriko dira. Horrela, udalerrria nodu iraunkorrean haziko da, hau da, herria modu ordenatuan eta orekatuan haziko da eta beharrezkoak diren espazio libreak, berdeguneak eta ekipamenduak izango ditu.

Jarduera horietan hainbat administrazio publikok parte hartuko dute; lurzorua erosi, proiektuak idatzi eta lanak burutuko dituzte eta lan horiek mantentzeko ardura beren gain hartuko dute. Hona hemen jarduera horiei buruzko xehetasunak:

JARDUERAK	INBERTSIOA		
	Lurzorua erostea	Proiektua eta lanak	Mantentze-lanak
Pasai Donibane saihezbidea	GFA	GFA	GFA
N-1/GI-2638 lotzea	GFA	GFA	GFA
N-1 errepidea zabaltzea	GFA	GFA	GFA
Lezo-Gaintxurizketa bizikleta bidea	U	U	U
Lezo-P.Donibane bizikleta bidea	GFA	Urban	GFA
Zuzkidura bitokiak	U	EJ	EJ
Herri Eskola handitzea	U	EJ	EJ
Haur eskola	U	EJ	EJ
Anbulatorioa	U	EJ	EJ
Kiroldegia handitzea	U	U	U
Igerilekuak handitzea	U	U	U
Pildain kultura-eraikina	U	U	U
Pilotaleku estalia hobetzea	U	U	U
Algeposa errotonda	U	U	U
Jaizkibel Hiribideko aparkalekuak	U	U	U
Jaizkibel Hiribidea oinezkoentzako egokitzea	U	U	U
Goi tentsioko lineak lurperatzea	U	U	U

U: Lezoko Udala
 GFA: Gipuzkoako Foru Aldundia
 PA: Portuko Agintaritzza
 EJ: Eusko Jaurlaritzza

3.1.2.- Azpiegitura eta zerbitzu berrien balorazio ekonomikoa**3.1.2.1.- Sistema Orokorrak eta Ekipamendu Komunitarioak burutzea**

Egin beharreko hirigintza lan orokorren eta Plan honetan programatutako ekipamendu komunitario publikoen balio ekonomikoa, BEZ barne, kontratako egikaritze kostuen arabera kalkulatu dira (2009an indarrean daudenak).

*** Komunikabideen azpiegiturak**

Atal honetan zehazten dira arlo honetan egin behar diren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren eskumeneko hiriarteko sare orokorretan ez dauden esku hartzeak –Pasai Donibaneko saihebidia, N-1 errepidea zabaltzea eta GI-2638 eta N-1 errepideak lotzea–.

- Bide sarea

Algeposa errotonda	192.000 €
--------------------	-----------

- Oinezkoentzako eta bizikletentzako sarea

Jaizkibel Hiribidea oinezkoentzako egokitzea	28.000 €
----------------------------------------------	----------

Jaizkibel Hiribideko aparkalekuak	32.000 €
-----------------------------------	----------

Bizikletentzako sarea	350.000 €
-----------------------	-----------

Oinezkoentzako/bizikletentzako sarea egiteko lurzoru urbanizaezina erostea	560.000 €
----------------------------------------------------------------------------	-----------

1. Azpitotala	1.162.000 €
---------------	-------------

*** Espazio libre orokorrak**

Planean aurreikusten diren bi espazio libre orokor berrien –Xoxolurra eta Olatzar– lurak lortzeko, jarduketa integratuko eremuei lotuko zaizkio, eta hirigintzako lanak egitea eta ordaintzea haien kontura izango dira.

*** Ekipamendu komunitario publikoak**

Hauek dira udal ekipamendu komunitario publikoen inguruko aurreikuspenak eta haien gutxi gorabeherako kostua –egun idatzita dauden proiektuen edo aurreproiektuen arabera–:

Pildain kultura-eraikina	4.500.000 €
--------------------------	-------------

Kiroldegia handitzea	700.000 €
----------------------	-----------

Igerilekuak handitzea	100.000 €
-----------------------	-----------

Pilotaleku estalia hobetzea	200.000 €
-----------------------------	-----------

2. Azpitotala	5.500.000 €
---------------	-------------

*** Zerbitzuen azpiegitura orokorrak**

Goi tentsioko lineak lurperatzea	260.000 €
3. Azpitotala	260.000 €

Egitura organikoa egitea guztira	6.922.000 €
----------------------------------	-------------

3.1.3.- Azpiegitura eta zerbitzu berrien balorazio ekonomikoa

Udal Ogasun Departamentuak eman beharreko datu zehatzen zain, kalkulatu dugu diru sarreren eta udal gastuen artean sortutako defizita urtean 700.000 eurokoa dela. Kopuru hori, normalean, konpentsatu egiten da hirigintza antolamenduaren ondorioz sortutako gainbalioetan parte hartzeagatik administrazioaren irabazizko aprobetxamenduen besterentzetik eta eraikuntzen gaineko zergatik datozen onurekin, eta baita beste administrazio batzuetatik datozen aparteko diru sarrerekin, alegia, lanetan inbertitzeko diru-laguntzekin.

Beraz, Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean, udalak 5.600.000 euroko zorra sortuko du, eta zor hori hirigintzako jardueratik datozen diru sarreren bidez orekatu beharko du.

3.1.4.- Udalaren gaitasun ekonomikoaren justifikazioa***Eraikuntzen gaineko zergatik datozen diru sarrerak**

Eraikuntza kostuak Egikaritze Materialari dagozkionak izango dira, Eraikuntzen gaineko Zerga aplikatzeko orduan.

- Etxebizitzak

Mota	Eraikigarritasuna m ² (t)	Eraikuntza kostuak €/m ² (t)	Kostuak guztira €	Eraikuntzen gaineko Zerga %	Guztira €
E. libreak	41.149	760	31.273.240	5	1.563.662
BOE	19.047	550	10.475.850	2,5	261.896
E. tasatuak	15.198	650	10.073.700	3	302.211
1. Azpitotala. Etxebizitzak. Diru sarrerak					2.127.769

- Garajeak

Mota	Plaza kopurua	Eraikuntza kostuak €/plz	Kostuak guztira €	Eraikuntzen gaineko Zerga %	Guztira €
BOE plz1/etxeb.	284	8.800	2.414.000	2,5	60.350
Gainerakoak1,5 plz/etxeb.	757	10.700	8.099.900	5	404.995
2. Azpitotala. Garajeak. Diru sarrerak					465.345

- Jarduera ekonomikoak

Lursaila	Eraikigarritasuna m ² (t)	Eraikuntza kostuak €/m ² (t)	Kostuak guztira €	Eraikuntzen gaineko Zerga %	Guztira €
Hutsa	16.946	320	5.422.720	5	271.136
Berria	65.687	320	21.019.984	5	1.050.992
3. Azpitotala. Jarduera ekonomikoak. Diru sarrerak					1.322.128

Eraikuntzen gaineko zergaren diru sarreraren azpitotala 3.915.242 €

***Hirigintzako jarduerak sortutako gainbalioetik datozen diru sarrerak.**

Hirigintza jarduerak eragiten dituen gainbalioetan komunitatearen partaidetza aldatzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak aldatu egiten du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 27. artikulua. Artikulu horrek hauxe dio: *“Herri erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari **egikaritze eremuko batez besteko hirigintza eraikigarritasun haztatuaren ehuneko hamabostari dagokion lurzoria, urbanizazio kargetatik libre**”.*

Eraikigarritasun haztatuaren parte-hartze hori lursail eraikigarrian egingo da. Hala ere, gutxienez, orube baten edo lursail eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez denean, eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati bat. Diru hori lurzoru ondare publikoa eskuratu behar denerako erabiliko da, bai eta ondare horri eusteko ere. Era berean, aipatutako Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak ezartzen du lurzoruaren udal ondarearen baliabideak batez ere etxebizitza babestuak eraikitzea bideratuko direla, eta baita Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006. Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 39. artikuluko “b” eta “e” ataletan xedatutakora ere.

b) Izaera publikoko azpiegiturak, zuzkidura publikoak eta zona degradatuetako sistema orokorrak birgaitzeko, berritzeko edo hobetzeko lanak. Azpiegitura eta zuzkidura publikokotzat hartuko dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 54. eta 57. artikuluetan ezarritakoak.

e) Udal-titulartasuneko ekipamendu kolektiboen eraikuntza, birgaitzea edo hobekuntza; zerbitzu eta jabari publikoko ekipamenduak hartuko dira halakotzat.

Beraz eta hirigintza aprobetxamenduko ehuneko hamabostaren lagapen eskubideen balioaren lehen estimazioa egiteko, ondorengo kalkulua egin da, kontuan hartuta orain erabilitako datuak eguneratu egin beharko direla Hiritartzeko Jarduera Programak garatzean.

Plan Orokorrean programatutako jarduerak egiten diren bitartean garatu beharreko erabileren haztaperen koefizienteei dagokienez *ECO/805/2003* Agindua aplikatu da, eta Lezon 2009ko azaroan indarrean zeuden eraikuntza eta salmenta prezioak erabili dira.

1.-ERAIK	Etxebizitza		€/m ² (t)		€/m ² (t)
kontrata		Blokean	900	BOE	650
		Atxikia	1000	UET	700
		Fam. bak.	1200		
		Sotoa	400		350
		B.Solairua	350		350
	Pabilioia		380		
	Solairuarte		200		
2.-SALMEN	Etxebizitza	LIBRE	€/m ² (t)	BOE (u)	UET
		Blokean	3000	1384,32	S/ tipo
		Atxikia	3500		
		Fam. bak.	4500		
		Sotoa	350	%40Mod.	%25Mod.
		B.Solairua	1200		
	Pabilioia		1400		
	Solairuarte		1000		

Aipatutako ECO Aginduaren 40., 41. eta 42. artikuluetan zehaztutako hondar balio estatikoaren metodoaren bidez, aurreko prezioak aplikatu ondoren eta Babes Ofizialeko Etxebizitzari dagokiona erabilera bereizgarritzat (1) hartuta, hona hemen haztapen indize edo koefizienteak:

ERABILERA														
E							A				K	H	I	E
BOE	EBET	EOET	SPET	EL1	EL2	EL3	BOE	ET	EL	EJ				
1	1,7	2,0	2,2	4,5	4,5	7	0,25	0,4	0,4	0,4	3,0	2,4	2,4	0,4

E: Etxebizitza

BOE: babes ofizialeko etxebizitza
 EBET: erregimen bereziko etxebizitza tasatua
 EOET: erregimen orokorreko etxebizitza tasatua
 SPET: sustapen pribatuko etxebizitza tasatua
 EL1: etxebizitza librea Rd.1 alde zaharra
 EL2: etxebizitza librea Rd.2 bizitegitarako irekia
 EL3: etxebizitza librea Rd.3 garapen txikikoa

A: Aparkalekua
 EJ: Ekonomia Jarduerak
 K: Komertziala behe solairuan
 H: Hirugarren sektorekoa
 I: Industrialia
 E: Ekipamendu pribatua

Plan Orokorreko jarduera programan garatu nahi diren eraikigarritasunak kontuan hartuta eta aurreko koefizienteak aplikatu ondoren, Udalarri laga beharreko hirigintzako aprobeixamenduari dagokion eraikigarritasun haztatua guztira –hirigintzako gastuetatik libre– 53.438,95 m² UH (Unitate Homogeneizatuak) izango da, edo gauza bera dena, 53.438,95m²(t) BOE.

ERAIKUNTZA MOTA	Eraikigarritasunam ² (t)	Haztapen koefiz.	Eraikig. haztatua m ² UH
BOE	Etxebizitza	19047	1
	Garajea	8520	0,25

EBET	Etxebizitza	4662	1,7	7925,4
	Garajea	2268	0,4	907,2
EOET	Etxebizitza	1456	2	2912
	Garajea	1552	0,4	620,8
SPET	Etxebizitza	9380	2,2	20636
	Garajea	5250	0,4	2100
EL2	Etxebizitza	33969	4,5	152860,5
	Garajea	18060	0,4	7224
Komertziala		2000	3	6000
Industriala		56207	2,4	134896,8
GUZTIRA				356.259,7
UDALARI LAGA BEHARREKO %15				53.438,95

Babes Ofizialeko Etxebizitzaren azalera erabilgarriaren metro koadro bakoitzeko lurzoruaren eraginaren balioa zein den kalkulatzeko, Babes Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta prezioaren moduluaren %10 har daiteke kontuan, Lezon 1.739.62 €/m²(u)-koa dena -75 m²(u)-ko batez besteko azalerrako-. Horrela, 173,96 € ateratzen dira Babes Ofizialeko Etxebizitzaren eraikigarritasun haztatuaren metro koadro erabilgarri bakoitzeko. Zenbateko hori lagapenaren metro koadroei aplikatuz gero, ondarea handitu egiten da:

$$* 53.438,955 \times 0,8 \times 173,96 \text{ €} = 7.436.992 \text{ €}$$

%15eko monetarizazioaren diru sarreraren azpitotala

7.436.992 €

***Udal hirigintza eraikigarritasuna besterentzetik datozen diru sarrerak.**

Lezoko Udala H.I.E. 27 Larrañaga eremuan mugatzen diren lurren jabe da, beraz, bertan sortzen diren hirigintza aprobetxamenduen titurra ere bada.

Aprobetxamendu horien balioa zein den jakiteko, Salva 103. poligonoan saldu berri diren antzeko erabilerrako aprobetxamenduen salmenta hartu dugu erreferentzia gisa. Horrela, urbanizatutako lursailaren eraginaren balioa 690 €/m²-koa da.

Bestalde, garajeetara bideratutako lurzoruaren eraginaren balioa 250 €/m²-koa da gutxi gorabehera.

Beraz eta Larrañaga eremuaren eraikuntza aprobetxamenduak kontuan hartuta, hona hemen haien balioa:

Erabilera		m ² (t)	Balioa m ² (t) urbanizatua	Guztira
Hirugarren sektorea	Eraikina	1980	690 €	1.366.200 €
	Garajea	4500	250€	1.125.000 €
LARRAÑAGA EREMUAREN BALIOA GUZTIRA				2.491.200 €

Diru sarrerak guztira

13.843.434 €

*Lurzoruaren Udal Ondarea

2/2006 Legearen 114. artikulua hauxe dio: “Udalak bere urteroko aurrekontuetan udal ondareerako izendatutako diru kopuruak ezin izango du, inola ere, diru sarreren I. eta II. kapituluaren batuketara osoaren %10etik behera jo”.

Lezoko Udaleko Ogasun departamentuak emandako datuei erreparatuta, diru sarreren I. eta II. kapituluaren batuketara osoa datozen zorti urteetarako 16.800.000 eurokoa da gutxi gorabehera. Beraz, gutxienez 1.680.000 euro izendatu beharko dira udal ondarea erosteko.

Ondorioz, Plan Orokorra indarrean egongo den bitartean sortutako baliabideen diru sarrerak **9.829.884 eurokoak** izango dira.

*Zorpetzeko gaitasuna

Lezoko Udaleko Ogasun departamentuak emandako datuen arabera, zorpetze marjina 2018. urtera arte %50 izango da urtero, eta horrek planaren bideragarritasun finantzarioa bermatzen du.

Ogasun Publikoarekiko eraginaren konklusioa

Planaren indarraldian gastuen eta diru sarreren zenbaketa orokorra eginez gero, ikus dezakegu proposamena ekonomikoki iraunkorra dela, izan ere, Udalak urtean 45.000 euroko batez besteko zor bati soilik aurre egin beharko dio udalaz gaindiko laguntzen eta/edo zorpetzearen bidez.

	Gastuak €	Diru sarrerak €
Egitura Organikoa	6.922.000	-
Lurzoruaren Udal Ondarea	1.680.000	-
Eraikuntzen gaineko zerga	-	3.915.242
Gainbalioak %15	-	7.436.992
H.I.E.27 besterentzea	-	2.491.200
GUZTIRA	8.602.000	13.843.434
ALDEKO SALDOA		5.241.434 €

Lehen aipatutakoarekin bat etorritik, aurreko ataletan egindako balorazio ekonomikoak justifikatu egiten du Plan Orokorren jardura publikoen bideragarritasuna. Ondorioz, baieztatu daiteke Lezoko Udalak honela finantzatu ahal izango dituela hirigintzako kargak eta udalaren ekipamendu publikoak: eraikuntzen gaineko zergari eta garatu beharreko jardueren lagapen aprobetxamenduari dagozkion partidetik datozen diru sarreren bidez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006. Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 39. artikuluko “b” eta “e” ataletan araututakoaren arabera.

Hala, Lezoko ahalbide ekonomikoekin bat datorren plangintza da, Plan Orokorra indarrean dagoen bitartean Udalaren Ogasun publikoan eragin kaltegarririk sortu gabe modu orekatuan eta arrazoizkoan gara daitekeena.

3.2.- Erabilera produktiboak egokitzea

Iraunkortasun ekonomikoko txostenaren edukietan, Tokiko Administrazioaren eragin maila baloratzeaz gain, Antolamenduko Plan Orokorrek planteatutako jarduerak erabilera produktiboetan sortuko dituzten aldaketak lurzorua erabilera Udalaren beharretara egokitzera bideratuko diren ala ez ebaluatu behar da.

“Lurraren erabilera produktiboa” da barruan gara daitezkeen jarduera jakin batzuetara bideratutako eremuak etengabe edo ohiko moduan erabiltzeko eskubidea. Oro har, “erabilera produktiboa” ere izan daiteke ondasunak eta zerbitzuak sortzera bideratutako erabilera, eta horren barruan sartuko lirateke bizitegi erabilerak, industria erabilerak, zerbitzuen erabilerak, merkataritza erabilerak, hirugarren sektoreko erabilerak, etab.

Lezoko Udalak 8.465.508 m²-ko lurzoru azalera du; horietatik %83,07 –703,23Ha– lurzoru urbanizaezina da, 319.471 m² (%3,77) lurzoru hiritar eta urbanizagarrian dauden bizitegi erabileretara bideratuta daude, 682.433 m² (%8,06) jarduera ekonomikoko erabileretara eta 6.873.552 m² (%81,21) landa erabileretara.

- **Bizitegi erabilera berriak** eta ekipamendu komunitariokoak Zubitxo errekaaren arroan garatuko dira; horretarako, erabilerak zaharkituta geratu diren espazioak (Marrukene) –edo kontrolik gabeko hazkundea saihesteko nahiaez okupatu behar diren espazioak (Algeposa)– birkalifikatuko dira, finkatutako hiri eremuetako lurzoru libreak okupatuko dira batez ere, egungo hiri ehunean hutsik dauden espazioak beteko dira edo, hala dagokionean, finkatutako hiri lurraekin muga egiten duten jarduera berriak egingo dira –Olatzar–.

Oro har, proposatzen dugu egungo bizitegi garapenak finkatzea, premia duten eremuen eta bereziki Hirigune Historikoa berritzeko eta birgaitzeko prozesuak sustatzeari utzi gabe.

- **Jarduera ekonomiko**en helburu orokor nagusia da ekimen publikoari lehentasuna ematea. Bestalde, programatutako bi jardueren –Gaintzurizketa eta Papresa– funtsezko helburua da, zaharkituta daudelako, hiri estrategia bat garatu behar delako edo ekoizpen beharrak direla medio, egun dauden lekutik kendu behar diren industria jarduerak lekuz aldatzea, handitzea eta birkokatzea. Dena den, beharrezoa den kasuetan, lehen eremuan (Gaintzurizketa) lurzorua okupatuko da udalerrian jada dauden enpresak zabaltzeko.

Horrez gain, Plan Orokorrek Larrañaga eta Algeposa eremu degradatu eta zaharkituak leheneratu nahi ditu, eta Papresa enpresa handitu, Lezoko Udalak eta aipatutako enpresak izenpetutako hirigintza hitzarmenarekin bat etorri.

- **Landa guneari** dagokionez, espazio produktiboa eta paisajistikoa den aldetik, Plan Orokorrek lurra babesteko eta balioa emateko estrategia bat zehaztu du. Horretarako, erabilera baimenduei lotutako eraikuntzen okupazioa kontrolatuko du, eta arreta berezia jarriko die Jaizkibel Garrantzi Komunitarioko Lekuan mugatuta dauden espazio babestuei eta korridore ekologikoen baldintza gainjarriari.

Jaizkibel Onura Publikoko Mendiari dagokionean (udalaren titularitatekoa hura), helburu nagusia baso naturalak eremu osoan zaintzea eta berreskuratzea eta bertako espezieak sustatzea da.

Balio estrategiko handiko lurzoruek lurzoru urbanizaezinen zatirik inportanteena osatzen dute %30etik beherako maldetan. Nabarmentzekoa da Parke Agroekologikoa, Lezoko hiri eremuaren eta Sagasti industrialdearen artean dagoena (Urrullo). Parke horretan eta udalerriko beste zenbait tokitan, nekazaritza ekologikoa sustatu nahi da.

Lurzoru erreserba gunek dira udalaz gaindiko bide azpiegiturak egiteko Plan honetan aurreikusitako gunek (Altamirako errotondaren eta Gaintzurizketako gainaren artean N-1

errepidea zabaltzeko bigarren fasea, eta N-1 eta GI-2638 errepideen arteko lotura, Lanbarrengo errotondaren parean).

Ikus daitekeen moduan, erabilera produktibo berrien portzentajeak, erabilera nagusi orokorrarekin alderatuta, eutsi egiten dio orain arte Lezo, neurri batean, justifikatu gabeko hiritartzeko jardueretatik babestu duen proportzioari. Horrela, erabilera berri horiek udalerrriaren benetako beharretara egokitutako garapen premiekin bat datozen erabilerak dira, horretarako beharrezkoa ez den lurzorua babestuz. Beraz, uste dugu, erabilera produktibo berriak nahikoak eta egokiak direla lezoarren beharrak asetzeko.

Ray Mendiburu Abad Arkitektoa

Donostia, 2009ko azaroak 30

(Idazle taldearen ordezkari gisa)

5. DOKUMENTUA. PLANOAK

5. DOKUMENTUA. PLANOAK

- I. INFORMAZIO PLANOAK
- II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PLANOAK
- III. ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK
- IV. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREKIKO BALDINTZA GAINJARRIAK
- V. HIRIGINTZAKO EGIKARITZAPENENKO PLANOAK
- VI. KATALOGOA
- VII. ANTOLAMENDU ADIERAZGARRIKO PLANOAK

I. INFORMAZIO PLANOAK	ESKALA
I.1.- Lezo Eskualdean	1/15000
I.2.- Udalerria.Topografia eta Toponimia	1/5000
I.3.a.- Indarreko Antolamendu Orokorra	-----,
I.3.b.- Indarreko Antolamendu Orokorra	-----
I.4.- Antolaketa Orokorrari aldaketak	1/4000
II. EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PLANOAK	
II.1.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA	
II.1.1.- Lurraldeko Egitura Organikoa. Zonakatze Orokorra	1/5000
II.1.2.a- Zonakatze orokorra. Hiri Eremua	1/3000
II.1.2.b.- Zonakatze orokorra. Hiri Eremua	1/3000
II.1.3.- Lurzoruaren Sailkapena	1/5000
II.1.4.a.- Lurzoruaren Sailkapena. Eremuen Mugak	1/3000
II.1.4.b.- Lurzoruaren Sailkapena. Eremuen Mugak	1/3000
II.2.- AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	
II.2.1.- Ur hornidura sarea	1/4000
II.2.2.a.- Saneamendu sarea	1/2000
II.2.2.b.- Saneamendu sarea	1/2000
II.2.3.- Energia elektriko sarea	1/4000
II.2.4.- Gas hornidura sarea	1/4000
II.2.5.a.- Telekomunikazio sarea.Euskaltel	1/4000
II.2.5.b.- Telekomunikazio sarea. Telefónica	1/4000
II.2.6.- Argiteri publiko sarea	1/4000

III.- ANTOLAKETA XEHATUKO PLANOAK

III.1.a.- Kalifikazio xehatua 1/2000

III.1.b.- Kalifikazio xehatua 1/2000

IV. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK. POTENTZIALKI KUTSATUTAKO LURRAK 1/5000

V. HIRIGINTZA EXEKUZIO BALDINTZAK 1/5000

VI. KATALOGOA 1/5000:1/1000

VII. ORDENAZIO OROKOR ADIERAZGARRIA 1/3000