Raimundo Mendiburu Abad, Arkitektoa

Lezoko Unibertsitateko Udala, Sustatzailea

LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

BEHIN BEHINEKO ONARPENA

2010 MAIATZA

LEHENENGO LIBURUA

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

Lezoko Unibertsitateko Udala

LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

LEHEN LIBURUKIA

1. Dokumentua. MEMORIA

4. Dokumentua. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA

5. Dokumentua. PLANOAK

2010ko maiatza

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.
IRAUNKORTASUN 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 planoa
5.6. Katalogoa
5.7. Antolamendu adierazgarriko planoa

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. Plan Orokorraren proiektua. Hasierako onarpena eta Behin behinekoa.	9
I.6. Herritarren parte-hartzea prozesua	10
I.7. Proiektuaren edukia	14
II. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENA	**16**
II.1. Informazio Oinarriak	16
II.1.1. Lurraldea	16
II.1.2. Populazioaren hazkundearen hipotesia	17
II.1.3. Etxebizitxa premia eta geroko aurreikuspena	17
II.1.4. Economia jardueretarako lurzoruaren premia. Kuantifikazioa	18
II.2. Helburu nagusiak. Antolamendu ereduaren irizpide nagusiak	20
II.3. Deskribapen orokorra	22
II.3.1. Egitura organikoa. Lurrakde Eredua	22
II.3.2. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen mugaketa	25
II.3.3. Bizitegi garapena	27
II.3.4. Jarduera ekonomikoen antolamendua	29
II.3.5. Ingurune fisikoaren antolamendua	30
II.3.6. Baldintzatzaile gainjarriak	33
II.3.7. Komunikazio sistemaren antolamendua	34
II.3.8. Espazio libreen antolamendua	35
II.3.9. Ekipamendu komunitarioen antolamendua	36
II.3.10 Zerbitzu azpiegituren antolamendua	37
II.4. Katalogoa	42
II.5. Plangintzaren bateragarritasuna udalerri mugakideekin	42
II.6. Plan Orokorraren exekuzioaren programazioa	43
II.7. Ingurumenarekiko Eraginaren Azterketa Bateratua	44
III. ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN LABURPEN KOADROAK	**45**

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, azpiegituretan, 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 Udalbatza 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 –ikusi “Arau Subsidiarioak berrikusteko Aurretxostenaren dokumentuaren aurrekariak"–, Udalbatzak, 1998ko apirilaren 7an, ontzat eman zituen Lezoko Hirigintza Txosteneko hirigintza arazoei buruzko diagnostikoa, eta era berean txosten horrek Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako proposatutako oinarrizko irizpide eta xedeak eta behin-behineko jardun estrategikoa. Halaber, Lezoko Arau Subsidiarioak enkargatu zizkion 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 eraman zen, ELHUYAR enpresaren eskutik.

2003ko maiatzaren 22an, Udalbatzak erabaki zuen Lezoko Hirigintza Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostena 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, Udalbatzak onartu zituen Roberto Gartzia Aizpiri eta Ana Ezeiza Agirre arkitektoek aurkeztutako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Aurretxosteneko Irizpideak eta Xedeak.

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

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 Aurretxostenekoa.

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 arauren nahaspila, gure autonomia erkidegoko legegileek 1997tik onartutakoak, estatuak arlo honetan arautzeko gaitasun ezaren ondorioz 1992ko Testu Bateginaren (1/1992 EDL) konstituzio kontrakotzat 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 arauek 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 lurzoruaren 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 udalerriaren 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 etxebizitzen 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 antolatzeko 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, udalerriaren 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 ingurunekoa, 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 Habitatari 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 udalerriari 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 (ikusi 2008ko "Lezoko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostena" dokumentuaren 1. Aurrekariak atala), eta behin eztabaida prozesua bukatuta, bederatzi iradokizun idatzi aurkeztu ziren. Haiek 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, udalerriaren antolamendua ezartzeko orduan, ingurumena eta bizi kalitatea zaintzeko oinarrizko printzipioak eta udalaren autonomia, gai horiei buruz erabakitzeko 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 berrikuspenerako 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 arazoen 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 idazteko, 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 berrian lurzoru nahikoa gordetzen bazen udalerriaren geroko bizitegi garapena har dezakeen lurzorua 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 Udalari 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 saihesbidearen eta udalerri horietako gaur egungo eta geroko industrialdeetarako zerbitzuen inguruko aukerak ezagutzeko asmoz. Hauexek dira azterketa horrek proposatutako balizko irtenbideen oinarrizko irizpide nagusiak:

  1. Gaur egungo bide azpiegituren aprobetxamendua bultzatu, esku-hartze eta inbertsio berriak egin baino lehen, eta era berean Gipuzkoak 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, saihesbidea bigarren etapa baterako uzteko modua egon dadin.

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

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

5.- Lurraldean dauden degradazio gutxieneko eremuak zaindu.

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

* 2002ko ekainaren 27ko Gobernu Batzordearen erabakia.

Lezoko Udalak GI-3440 saihesbidearen 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 Aurretxostena 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 Aurretxosten berriaren formulazioan 1999-2003 eta 2003-2008 aldietan “Lezoko Hirigintza Diagnostikoa”n aurreikusitako jarduketen 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 udalerriaren benetako egoera ezagutzeko beharrezkoak diren oinarrizko parametroak.

I.4.- Plangintzaren Aurretxostena

Udalerriko lurralde antolamenduko proposamenak ezagutarazteko eta eztabaidatzeko parte-hartze publikoko prozesuan, eta Plangintzako Aurretxostena 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, udalerriari 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. Mª Asunción Loinaz Aspiazu, Jose Manueal eta Mª Carmen Iraza Loinaz (Karmen Sagardotegia)
13. José maría Echebeste Zabalta
14. Iberdrola
15. José Mª 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 elkartea 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 Elkartea)
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: Aurretxosten dokumentua osatzeko eta tramitatzeko epean aurkeztutako iradokizunen inguruan erabakitzea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko dokumentua idatzi duen taldeak egindako txosten teknikoan adierazitako moduan.
>
> BIGARRENA: Aurretxosten 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 lurrak.

2.- 1. Alternatiba (Arraitoki) baztertu da, ez baita iritsi akordio batera Portuko Agintaritzarekin. Horrenbestez, 2. Alternatiba (Olatzar) jo da Aurretxostenean proposatutako aprobetxamenduetarako egokiena, eta errekaraino zabaldu da haren jarduketa 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 egokiagotzat jo da 2. Alternatiba (Gaintxurizketa), ingurumenerako eraginak eta egiturazko antolamenduaren ingurukoak maila apalagokoak direlakoan.

2.- Oarsoaldea Eskualdearen Garapenerako Agentzia egiten ari den industria lurzoruaren 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 lurrak 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 lurzoruaren desafektazioaren 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 Escurrida 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.- Plan Orokorraren proiektua. Hasierako onarpena. Behin behinekoa

Udal aginduarekin bat etorriz, Lezoko Hirigintza Antolamendurako Plan Orokorraren proiektua Udalbatzak 2009ko ekainaren 10ean onartu zituen Antolamenduaren Helburu Orokorrak eta Oinarrizko Irizpideak kontuan hartuta idatzi zen, eta 2009ko abenduan aurkeztu zen.

Lezoko Udalak, 2010eko urtarrilaren 23an egindako osoko bilkuran, erabaki zuen agiria jendaurrean jartzea berrogeita bost (45) egunez, Korporazioek, elkarteek eta partikularrek alegazioak aurkeztu ahal izateko. Epea 2008ko urriaren 24an amaitzen zen.

Iragarkiak GAOn eta Berria, Diario Vasco, Gara eta Noticias de Gipuzkoa egunkarietan argitaratu ondoren, aipatutako epean, hemeretzi (19) alegazio idatzi aurkeztu dira:

1.- Juan Dozagarat (Maderas Mendi)
2.- José Mari Etxarri (Echemar)
3.- Miguel Buen Lacambra (Portuko Agintaritza)
4.- Jose Maria Etxebeste Zabaleta
5..- Jesus Garayar Zuloaga (Zabaltxo Eraikuntzak)
6.- Javier Garate Iturbe (Improguisa)
7.- Javier Garate Iturbe (Improguisa)
8.- Matilde Erasio Mugika
9.- Julian de Celis Arrastoa
10.- Eduardo San Martin Chasco (Irubidea)
11.- Miguel Buen Lacambra (Portuko Agintaritza)
12.- Mª Rosario Zubizarreta (Michelena y Lecuona Sucesores.)
13.- Josu Ferro Uriguen (Transportes TIC)
14.- Miguel Antonio Arrizabalaga Brusín (Lezoko Alderdi Sozialista)
15.- Andoni Unanue Murgiondo (Demetrio Fermín Terradillos)
16.- Aitor Mimendia Artuzamona
17.- Marta Hernandez Ruiz
18.- Kepa Garbizu Azkue (EAJ)
19.- Angel Errasti Fdez de Gorostiza (Errasti familia)

Idazle taldeak txosten teknikoa egin ondoren, Udalak, 2010eko maiatzaren 5ean egindako osoko bilkuran, hauxe erabaki zuen:

BAT: Aurkezturiko alegazioei talde idazleak idatziriko txostenaren arabera erantzutea.

BI: : Lezoko Udalerriko Hirigintza Plan Orokorrari behin behineko onarpena ematea onarturiko alegazioak eta arloka eskumenak dituzten administrazio publikoen txostenen edukiak dokumentuan eragiten dituzten aldaketekin.

HIRU: Akordio hau eta onarturiko dokumentua Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeari dokumentua igortzea txostena egin dezan.

LAU: Akordio hau eta onarturiko dokumentua,Gipuzkoako Foru Diputazioko Garapen Jasangarriko Departamentura bidaltzea, ingurune-inpaktuari buruzko behin betiko txostena egin dezan eskatuz.

BOST: Kostan eskuduntza duen administrazioari dokumentuaren ale bat igortzea 22/1988ko Kostan Legearen 112 eta 117 artikuluetan aurreikusitako txostena egin dezan.

I.6.- Herritarren parte-hartze prozesua

1. KOKAPENA

2007ko ekainean udal korporazio berria udalean sartu bezain laster, aurreko korporazioak landutako Hirigintza Antolamendurako Plan Orokorra atzera botatzearekin batera, plan berriaren idazketarako pausoak ematen hasi zen. Bi lan-ildo zehaztu ziren hirigintza-plan berria lantzeko: bata, lan-talde teknikoak egin beharrekoa eta bestea, herritarrei begirako parte-hartze prozesua.

Hala, 2007ko abenduan talde teknikoaren kontratazioa gauzatu zen, esleipenduna Raimundo Mendiburu arkitektoa izanik. 2008 urtearen lehen bi hiruhilekoetan udal tramiteen arabera egin beharreko dokumentua landu zen.

Epe berean, korporazio berriak herritarren parte-hartzerako plangintza landu zuen. Izan ere, batetik, dokumentua herriaren etorkizuneko garapena zehaztuko eta arautuko zuen hirigintza-tresna izanik, eta bestetik, egungo baldintza ekonomiko, sozial eta juridikoetara egokitu beharra zegoelarik, ezinbestekoa zen herritarrei informazio zuzena ematea eta prozesuan parte hartzeko aukera eskaintzea. Honela, parte-hartze prozesuak hamar hilabeteko iraupena izan du (2008ko maiatza – 2009ko otsaila).

2. LAN-TALDEAK

Parte-hartze prozesuak ekarriko zuen lana aurreikusita, prozesuaren garapena eta dinamizazioa bermatzeko lan taldea osatu zen. Lan taldea alkateak, hirigintzako zinegotziak eta izendatutako herritar batek osatu zuten. Talde honen egitekoak honakoak ziren: parte-hartze prozesuaren diseinua eta koordinazioa; komunikazio-planaren diseinua eta gauzatzea; prozesuaren eta dokumentu ofizialaren jarraipena (edukiak, aukerak, epeak, e.a.). Lan taldea apirilean zehar astero bildu zen prozesua zehaztu eta abiatzeko. Ondoren, prozesuaren beharraren arabera bildu zen lan taldea.

Bestetik, eztabaida saioan parte hartu zuen *dinamizatzaileen taldea* genuke. Euren zeregina parte-hartze prozesuan antolatutako eztabaida saioan dinamizatzaile lana egitea izan zen. Dinamizatzaile taldean, lan taldeko kideez gain, zinegotzi batek eta bi herritarrek parte hartu zuten.

Azkenik, zinegotzi taldea aipatu behar da. Prozesuaren une jakinetan hartu behar ziren erabaki nagusiak euren esku izan baitziren.

3. *LEZO EGINEZ* PARTE-HARTZE PROZESUA

Parte-hartze prozesua udal tramiteekin batera gauzatu behar zenez, Plan Orokorraren Aurrerapen Dokumentua idazten bukatzerako gaiak kalean behar zuela iritzita, talde motoreak *Lezo Eginez* parte-hartze prozesua kaleratzeari ekin zion 2008ko maiatzean.

Prozesua lau fasetan banatu zen, informazioaren eta herritarren inplikazioaren mailaketa egituratuz: Ikasi, Ezagutu, Proposatu eta Eztabaidatu.

- ***Ikasi***

Prozesuari *Ikasi* fasearen bidez hasiera emateko, herritarrontzat interes handikoak eta, sarri, gatazkatsuak diren gaiei buruzko **Mahai-Inguruen Zikloa** antolatu zen 2008ko maiatzan. Hauetan, Lezoko eta inguruetako lurralde antolaketari nahiz azpiegiturei, kutsadurari eta etxebizitza arazoari buruz adituen eta herritarren artean iritziak trukatzeko aukera izan zen.

Guztira lau mahai-inguru izan ziren, astean behineko maiztasunarekin eta bakoitza, ordu eta hiru laurdeneko iraupenekoa (ikus 1.eranskina). Politikariek saioei hasiera eman eta gaiaren kokapena egin ondoren, adituen txanda heltzen zen. Hauek bertaratutakoei gaiaren inguruko informazio interesgarria eskaini eta gero, saioa bukatu aurretik eztabaidarako tartea irekitzen zen.

Balorazioa: mahai inguruen balorazio ona egin genuen. Halakoetara bertaratzeko ohitura gutxi dago herrian eta aldiz, hitzaldi gehienak jendetxuak izan ziren. Asistentzia fidela izan genuen gainera. 25 lagun ia hitzaldi guztietan egon ziren. Guztira 75-100 lagun inguruk parte hartu

zuten hitzaldiren batean. Hitzaldiak, gainera, egokiak izan ziren eta hizlariek lan ona egin zuten. Hutsune gisa, gazteen parte hartze txikia azpimarratu genuen

- ***Ezagutu***

Ekainean, jada, *Ezagutu* fasean murgilduta, aurrerapen dokumentua jendaurrean aurkeztu zen; lehenengoz, Gezala auditorioan egindako **aurkezpen orokorraren** bidez eta ondorengo asteetan, **sektorekako aurkezpenen** bidez. Halaber, azken hauek hirutan banatu ziren: herriko elkarteak eta eragileak, gazteak eta baserritarrak (ikus 2.eranskina). Lehen bi multzoentzako aurkezpena kultura batzorde berezi batean egin zen. Baserritarrei begirakoa berriz, berariaz, antolatutako bilera batean.

Udal tramiteei dagokienez, fase honetan bertan, 2008ko uztailean, aurrerapen dokumentua jendaurrean jarri zen. Honekin batera, dokumentuaren laburpena biltzen zuen **liburuxka** eta dokumentu osoa nahiz mahai-inguruen mozketak zituen **CDa** banatu ziren etxez etxe, talde teknikoa udalarekin batera lantzen ari zen arloen nondik norakoak herritar guztiengana iristeko helburuz.

Era berean, udaleko **web orrian** (www.lezo.net) *Lezo Eginez* prozesuaren azalpenak eta dokumentu osoa eskegi ziren, informazioak zabalkunde handiagoa izan zezan, bai herritarrei begira eta bai kanpotarrei begira.

Honetaz gain, 2008ko udazkenean, Kultur Aretoan hilabete iraun zuen **erakusketa** didaktikoa zabaldu zen. Honetan, batetik, egun, herriak dituen egiturazko arazoei buruzko informazioa eta udalaz gaindiko administrazio eta erakundeek herrirako dituzten asmoak, eta bestetik, honen alternatiba izan nahi duen hirigintza-plana izan ziren erakusgai, informazio idatziaz nahiz grafikoaz baliatuz.

Balorazioa: sektorekako aurkezpenei dagokionez, kultura batzordean eginiko ongi baloratu da, baina, baserritarrekin egin beharrekora uste baino jende gutxiago azaldu da. Jakin dugunez, zenbaiti ez zaio deialdia behar bezala iritsi. Buzoneatutako liburuxka eta CDak berriz harrera ona izan du. Bideoa txukun geratu da eta eskualdeko herrietara zabaltzeko eskaera ere jaso dugu. Webgunean material berdina jarri dugu. Kultur aretoan jarritako erakuste txukuna izan da, baina, ez diogu behar beste probetsu atera. Bisitari batzuk egon diren arren, guk ez dugu bideratu bisita antolatu edo gidaturik. Webgunearen kasuan, izan dituen bisiten inguruko datuak aztertu behar genituzke.

Oro har esan genezake proposamena ezagutzera emateko ekimen dezente eta egokiak antolatu direla. Halere, antolatuko ekimen horiei probetsu gehiago atera geniezaiekeen, beharbada.

- ***Proposatu***

Ezagutu fasearekin batera, *Proposatu* fasea ere abiatu zen, dokumentua jendaurrean jarri zen unetik bertatik. Fase honetan, herritarren dokumentuaren gaineko iradokizunak eta proposamenak jaso nahi zirelarik, hainbat bide eskaini ziren; hala nola, udal erregistroko **ohiko prozedura**, **web orri**a, herriko zenbait txokotan jarritako **buzoi berdeak**; kultur aretoko **erakusketa** zein herritarren arretarako **telefonoa**. Fase hau lau hilabetez luzatu zen.

Bestalde, Informazioa eskaintzeaz gain, herritarrek beren kezkak, zalantzak edo proposamenak adierazi eta arkitektoarengandik zuzeneko informazioa eta azalpena jasotzeko Raimundo Mendiburu arkitektoarekin **zuzeneko arreta zerbitzua** jarri zen.

Guztira 75 ekarpen inguru bildu ziren; 30 ofizialak eta gainontzekoak herritarrenak.

Jasotako ekarpenei dagokionez, bi multzo egin genitzake. Batetik, oposizioko taldeak, enpresa pribatuak eta erakunde ofizialak jarriko genituzke. Kasu honetan, oro har, guk proposatutako garapen ereduaren kontra, garapen eredu bortitzagoa bultzatzeko ekarpenak izan dira jasotakoak. Bestetik, herriko zenbait elkarte eta norbanakok aurkeztutakoak daude. Hauetan ekarpenak gai anitzekin lotutakoak izan dira. Besteak beste, ondorengoak izan dira: garapen eredua gehiago "mugatzeko" proposamenak, etxebizitzen ingurukoak, mugikortasunaren ingurukoak, aparkalekuei lotutakoak, ekipamenduak…

Balorazioa: inoiz baino bitarteko gehiago jarri dira eginiko proposamenaren gaineko ekarpenak jasotzeko. Ekarpen dezente jaso dira. Hauen jatorria (postontziak, internet…) aztertu behar genuke jarritako bitartekoen eraginkortasuna aztertzeko. Halere, datu zehatzik izan gabe, esan genezake, bide ofiziala eta postalak izan direla ekarpenak egiteko erabilienak.

- ***Eztabaidatu***

Eztabaida fasea saio bakarrean egin zen, otsailaren amaieran. Saio honen helburua, jasotako iradokizunen inguruan eztabaidatzea zen. Hasiera batean, prozesuaren azalpen laburra egin zen eta jarraian jasotako ekarpenen laburpena azaldu zen. Ondoren, udalak jasotako iradokizunen inguruko bere iritzia emanda, eta hauen arabera landutako proposamen berriak aurkeztu eta gero, bertaratutakoekin taldeak antolatu ziren bakoitzari interesatzen zitzaion gaiaren arabera: etxebizitza, azpiegiturak eta industriagunea. Hezkuntza eta landa-ingurunearen gaiak ez ziren eztabaidagai izan, udalak, jasotako ekarpenekin bat egiten zuelako; aldaketaren bat bazegoenez, honen berri eman besterik ez zen egin.

Dinamizatzaileek funtzio garrantzitsua bete zuten. Izan ere, bakoitza talde batean sartu zen eta taldeka landu beharrekoari buruzko informazio zehatza eman eta eztabaida dinamizatu zuten. Halaber, gaiaz jakitun izanik, taldekideen zalantzak argitu zituzten.

Azkenik, taldeetan landutakoa gainontzeko taldeei azaldu zitzaien, berriro ere eztabaida bultzatze aldera. Eztabaida sakonena etxebizitzaren inguruan izan zen; aitzitik, gainontzeko bi gaietan adostasun nahikoa handia azaldu zuten partehartzaileek. Dena den, ekarpen guztiak bildu ziren.

Amaieran, saioaren balorazioa egin zen.

Balorazioa: saioaren asistentzia nahiko txukuna izan zen. Bileran eztabaidak nahiko ongi joan dira. Bertaratutakoen balorazioa zehatz aztertu beharko bagenu ere, oro har, balorazio ona egin zen. Saioaren helburua jasotako ekarpenen inguruko iritzia jasotzea zen hasiera batean. Hau egiteko modu errazik ez genuen ikusi: ekarpenen izaerarengatik, gure proposamenarekin parekatzeko zailtasunarengatik… Azkenean egin genuen ariketan gauza interesgarriak atera arren, hirigintza planeko edukiari begira saioak egin beharreko nahikoa formala izan dela deritzogu.

4. INFORMAZIOAREN ZABALKUNDEA

Prozesu osoan zehar prentsa herritarrentzako informazio-iturri nagusia izan da; fase bakoitzaren hasieran, prozesuaren kokapena eta aurreko fasearen balorazioa egin ondoren, fase berriaren nondik norakoen inguruko azalpenak eman dira.

Bestalde, Ea-ko kideei, oposizioko kideei, baserritarrei, kultur eta kirol eragileei zein bestelako zenbait herritarri gutun pertsonalizatuak bidali zitzaizkien prozesuaren garrantziaz ohartaraziz eta parte aktibo izatera gonbidatuz.

Prentsaz gain, garrantzitsua izan zen udalak landu eta kaleratu zuen materiala:

- Tolesgarria eta eskuorria; lehena, prozesuaren hasiera iragartzeko eta garrantzia azpimarratzeko; bigarrena, mahai-inguruen berri emateko.
- Txartelak herriko kaleetan (mahai-inguruak iragartzeko, aurrerapen dokumentuaren aurkezpenerako eta eztabaidarako deia egiteko).
- Gonbidapen pertsonalizatuak (prozesuaren hasieran, sektorekako lanketan eta eztabaida aurretik).
- Mahai-inguruen bideoak: originala eta mozketaduna.
- Liburuxka eta CDa; liburuxka udalaren proposamenaren oinarrizko atalekin eta CDa dokumentu ofizial osoarekin.
- Buzoiak
- Postalak, ekarpenak egiteko erabil zitezen.
- Hasierako onarpenerako dokumentuaren laburpena (oraindik egiteke).

Balorazioa: prozesua fase desberdinetan banatuta garatzeak komunikazio lana erraztu eta uneoro prozesuaren ikuspegi orokorra mantentzen lagundu du. Horrela, fase amaiera eta hasierak agerraldi publikorekin lotzeak emaitza onak eman ditu. Gainera, tartean egon diren ekitaldiek (hitzaldi, erakusketa…) ere prentsan presentzia eman digute. Horrela, gaiaren inguruko “tentsioa” mantendu izan dugu, batez ere, lehen bi faseetan. Ondoren, prozesua luze joateak gaiaren berriak askoz puntualago kaleratzea ekarri du.

Bestalde, kaleratu diren komunikazio euskarriak ongi baloratzen ditugu. Formatu desberdin eta berritzaileak erabili ditugu eta jendearen arreta eskuratzeko balio izan dutela uste dugu.

5. ONDORIOAK

Lan handia eskatu duen prozesua izan da, etengabe gaia kalean izatea ezinbestekoa baitzen denboran zehar haria gal ez zedin. Azken hau da, agian, ahalegin handiena eskatu duen faktorea; izan ere, dokumentuaren prozedurak eta lanketak prozesua denboran luzatzea eragin dute, bestelako kanpo-faktoreez gain (udaleko bestelako lanak, materialaren maketazioa eta zabalkundea, e.a.)

Materialari dagokionean, hasieran arazoak izan ziren banatzaileekin, zenbait etxetara ez baitzen garaiz iritsi. Gainontzekoan, landutako materiala deigarria izateaz gain, nahikoa didaktikoa, ulerterraza eta grafikoa izan da.

Parte-hartzeari dagokionean, fase guztietan jende beretsuak hartu du parte eta kopuruak ere antzekoak izan dira; hala, mahai-inguruetan batazbeste 30 pertsona agertu ziren, aurkezpen orokorrean 20 inguru, sektorekako aurkezpenetan 6 eta eztabaida saioan 20 bat.

Prozesuan modu batera edo bestera parte hartu dutenek benetako kezka adierazi dute gaiaren inguruan, portuari, landa-inguruneari, etxebizitzari, hezkuntzari edo bestelako azpiegiturei dagokienean. Honek, herriak bizi duen egoera islatzen du eta hainbatek, maila sozialean zerbait egiteko beharra azpimarratu dute. Bereziki larritzat hartu da kanpo-kaiak eta garraio-azpiegiturek herrian izango duten eragina: kutsadura, landa-lurren galera, okupazio handiak, azpiegitura berriak, e.a. Ildo honetan, Foru Aldundiarekin gaia sakon landu beharra ikusi da.

I.7.- Proiektuaren edukia

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

1. dokumentua.Memoria
2. dokumentua.Hirigintza arauak.
3. dokumentua. Katalogoa.
4. dokumentua.Bideragarritasun ekonomikoko azterketa. Iraunkortasun ekonomikoko memoria.
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 ekonomikoaren azterlana. Iraunkortasun ekonomikoaren memoria" dokumentuak, alde batetik, Plan Orokorrean planteatutako proposamen urbanistikoen bideragarritasunaren azterlana eta justifikazioa dakar —Bideragarritasun ekonomikoaren azterlanean—, eta bestetik, behar diren azpiegiturak jartzeak eta haiei eusteak edota planaren ondorioz sortzen diren zerbitzuak abian jartzeak eta emateak Herri Ogasunei dakarkien eraginaren neurketa eta, era berean, horrek ekoizpen erabileretarako zuzendutako lurraren azalearen eta haren egokitzapenean duen eragina, urbanizatzeko den lurra kendu eta gero, Jasangarritasun ekonomikoaren txosten edo memorian.

"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 planoa.
5.6. Katalogoa.
5.7. Antolamendu adierazgarriko planoa.

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 errekaren arroko pendizek mugatuta.

2.- Urrullo lepoa; bertan biltzen dira Algeposa (portuaren almazen 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-Gaintxurizketa 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 inguruetako emaitzen ondoren –ikusi epigrafe honetako “I.4 Plangintzaren Aurretxostena” 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 udalerriaren ekialdera bidaltzea, proposatu den GI-2638 eta N-1 errepideen loturara –Lanbarrengo biribilgunearen parean–, hain zuzen. Jarduketa 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, Udalbatzak 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 jarduerek eta Plan Orokor honetan proposatzen direnek (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 “Errenteria eta Gaintxurizketa arteko N-1 errepidearen saihesbide berri baten inguruko Azterketa Informatibo Berria"ren "Hegoaldeko Alternatiba"ren arabera. Horrela, landa lurzorua kontsumitzea saihestuko zen eta era berean “Iparraldeko Alternatiba”k dakarren natura gunearekiko eta paisaiarekiko inpaktua.

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

II.1.2.- Populazioaren hazkundearen hipotesia

Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxosteneko 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 proiekzioa, populazioaren etengabeko hazkundea (%0,3 urtean) kontuan hartuta hurrengo urteetarako (azken 10 urteetako hazkundearen batez besteko joerari jarraituz). Hala, bi proiekzio 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 Aurretxostenean 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 ingurunetik 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 gainetik– etxebizitza berriak eraikitzea.

Lezok datozen 10 urtean (2008-2018) eusten baldin badio etxebizitza erroldaren arabera 1996tik 2001era arte izan duen etxebizitzen 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 gainetik 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, nolanahi 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 proiekzio 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 udalerri guztietarako egiten duen parkearen birdimentsionamenduaren aurreikuspena oinarritzen dela, alde batetik, udalerri 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 udalerri bakoitzak duen etxebizitza endogenoaren premiari ez ezik, beste udalerri batzuetakoari ere erantzuten diola.

Gure aldetik, udalerrian atzeman dugun eskaera endogenoari erabateko lehentasuna emanez (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 jarduueretarako 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 Orokorraren 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 azpieremurako, eta zehazki Lezoko udalerriari 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 aurretxostenean 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 Oiartzunen, 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 Oiartzungo Lintzirin gaina poligono berriak –16,36 Ha.– lurzoru eskaintza berria osatzen dute eskualde mailako ekonomia jarduaretarako; gainera, ondotxoz 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 m^{2}ko lurzorua bertako enpresa zabaltzeko, eta industria lurzoruko beste 6.006 m^2, tailerrak eta industria txikiak jasotzeko (sustapen pribatuaren bidez). Azken horietatik, %25 (1.500 m^2) Lezoko Udalari dagozkio, jabeekin izenpetutako hitzarmen baten ondorioz. Jada egin da aipatutako enpresaren zabalpena, eta ekimen pribatuari dagozkion gainerako 4.500 m^{2}ak, eta soilik falta da eraikitzeko Udalaren lursaila, baina esleituta dago lehiaketa publiko bidez.

Halaber, bai Itturrin eta bai Ipintza poligonoan bi industria lursail daude eraiki gabe; haietako lehenengoa Gipuzkoako Foru Aldundiarena da, eta, hurrenez hurren, 2.515 m^2(s)-ko eta 1.551 m^2(s)-ko sabai azalera eraikia dute. Azken horren eraikuntza aurki egingo da, tramitazio administratiboan dauden Lezoko Zerrategien Plan Bereziko zehaztapenen arabera.

6. Poligono zaharra “Algeposa” da gaur egun eraikia izateko aukera gehien dituena: 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 hazkundearen inguruko hipotesiak, korridore hori Portuaren "zabalpenerako eremu natural” gisa (Donostialdeko LPParen Aurretxostena) edota “JLG – Jarduera Logistikako Gune” gisako izaera hipotetikoa aintzat hartuz , Garraioaren Sare Intermodal eta Logistikoaren LAPeko Aurretxostenean.

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 lurzoruen azalera gordinak aipatutako LAPean adierazitako aurreikuspenak gainditzen ditu.

Horrenbestez, kanpoko portuak eta harekin lotutako azpiegiturek (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 lurzoruen kalifikazioan. Kontuan hartu behar da betiere udalaz gaineko Lurralde Antolamenduaren tresnaren –Donostialdeko LPPa– behin betiko onarpenak baldintzatu ahal izango duela Udal Plangintza Orokorraren egokitzapena harengandik datozen bete beharreko arauekiko.

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 bizitegietarako erabiltzeko*, eta Ekonomia Jardueretarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Sortze Publikoaren LAParen 10 artikuluari jarraiki**, hauxe proposatzen dugu: lurzorua kalifikatzea birkalifikatu nahi den azalera baliokide baten (4 Ha.) lekualdatzea ahalbidetzeko, eta gainera posible izan dadin bertan kokatzea AMCOR, ECHEMAR eta MARISCONE enpresen zabalpenera bideratutako ekonomia jarduerak. Horretarako, 135.000 m^2-ko lurzorua behar da guztira (ikusi 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 hitzarmenen 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 elkarrizketan jarraitzea Plan Orokorra tramitatzen den bitartean, bakoitzaren bidezko interesak defenditze aldera.

** Algeposaren lurzoruak, Plan Orokorrean bizitegietarako lurzoru gisa kalifikatzea proposatzen direnak, gaur egungo erabileren birmoldaketa ekonomia jarduera berriak jaso ditzakeen arren, aparkalekuen hornidura osagarri batekin betiere, haren erabilerarako xedatutako izaerak (salgaien biltegiratzea, portuarekin lotutako jarduera gisa) haren tipologia ez da bateragarria Lezoren gerorako planifikatzen ari den hirigintza sarean izan dezakeen kokapenarekin; izan ere, Zubitxo errekaren 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 erabilerak okupatzen zuen eremu bat haren inguruko bizitegien sarean integratzeko premiarengatik.

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

Lezoko Udalak udal plangintzako Aurretxostenean 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 aurreztea sustatuko ditu.

b) Lurzoruaren berezko natura baliabideak babestuko 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 bideengatiko 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 jarduketen 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 etxebizitzen eta ekonomia jarduеretarako 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 errekaren ibarrean garatuko dira, eta Urrulloko gaina izango da haien muga. Industriaren hazkundea, ekonomikoki, sozialki eta ingurumenari dagokionez justifikagarria bada, ibar horretatik ekialdera kokatuko da.

2.- Herrigunea mugatzen duten –Jaizkibel aldetik edo Herriondo aldetik– mazelen okupazio kota altxatzearen 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 Itturrin–, Algeposa udalerriaren 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 trafikoek dentsitatea areagotzen badute Lezoko udal egiturari dagokionez, Gipuzkoako Foru Aldundiak 2005ean idatzitako “Errenteria eta Gaintxurizketaren arteko N-1 errepidearen Saihesbide bati buruzko Azterketa Informatibo Berria” izeneko txostenaren “Hegoaldeko Alternatiba” hautatuko da. Aukera hori –Lezoko Udalbatzak berretsia izan da–, iparraldeko alternatibaren aldean, kostu gutxiago du ekonomiari eta ingurumenari dagokienez, 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 Itturringo ekonomia jardueretako eremuaren arteko gune triangeluarraren ezaugarrien aprobetxamendua gerora izan daitezkeen industria garapen estrategikoetarako erreserbatuta dauden arren, errepidea-trenbidearen arteko intermodalitatearen aprobetxamenduaren azterketaren inguruko definizio ezak (Donostialdeko LPParen aurretxostenean 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 lurzoruak babestuko dira, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerak bultzatuz eta ohiko nekazaritza ustiategiekiko 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 oinarrizko jarduketa irizpideen arabera.

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

Bizitegietako eta ekipamendu komunitarioko erabilera berriak Zubitxo errekaren ibarrean garatzen dira, zaharkituta geratu diren (Marrukene) erabileren birkualifikazio jarduketetan –edo haren okupazioa ezinbestekoa denean kontrolik gabeko hazkundeari aurre egiteko (Algeposa)–, hiri eremu finkatuetako lurzoru libreen lehentasunezko okupaziokoak, 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, oinarrizko helburu orokorra ekimen publikoa pribatuari gailentzea izateaz gain, aurreikusitako bi jarduketen –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 formala).

Errepide sarearen konfigurazioa da Plan Orokorraren formulazioaren alderdi giltzarrietako bat, udalerriaren 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 hogei 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 udalerri mugakidetik (Pasaia) datozen errepideak garatutako sare urbanoan sartzeak sortutako banantze fisikoaren arazoa –portuaren lurzoruetan 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 orokorrekiko 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 jarduerek sortutako trafikoetatik babesteko helburu berarekin, Nabalaldea poligono berrian garatu beharreko jardueretako portuko trafikoetarako saihesbide bat egitea proposatu da.

Proposamenaren asmoa ez da Portuaren Zerbitzu Gunean sartzea arrazoirik gabe; Gipuzkoako Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritzak eta Portuko Agintaritzak portuko eremuan egindako jarduketa batek 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 jarduera 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 Gaintxurizketaren arteko N-1 errepidearen saihesbide baten 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

errepidearengatiko geroko trafikoen ugalketari kostu gutxienarekin ekonomiaren eta ingurumenaren aldetik. Beraz, Helgoaldeko Alternatiba hori da Plan Orokor honek jasotzen duena egiturazko irtenbide bisa; izan ere, landa lurzoru gutxiago kontsumitzeaz gain –lurzoru arfizializatuak erabiltzen ditu, gehienbat–, gutxiago eragiten dio inguruneari eta paisaiari.

Espazio libreen sistema orokorra nabarmen handitzen da, eta landa lurzoruaren 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.

Ekipamendu komunitarioko sistema orokorrak gaur egun kalifikazio hori duten eremuak hartzen ditu: kulturarako eremu berri bat –Markesanen (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 Orokorrak 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 guneak.**

Hirigune Historikoko bizitegi gunea.
Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.

*** Jarduera ekonomikoen erabilerako guneak.**

Industria erabilerak.
Hirugarren erabilerakoak.

*** Landa erabilerako guneak.**

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 lurzoruan 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 ordezkatzea 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.

* H.I.E.1.	ALDE ZAHARRA	38.015 m²
* H.I.E.2.	ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA	29.360 m²
* H.I.E.3.	ERDIGUNE	103.595 m²
* H.I.E.4.	KABITTE	27.235 m²
* H.I.E.5.	XOXOLURRA	25.412 m²
* H.I.E.7.	FUTBOL ZELAIA	11.925 m²
* H.I.E.8.	IKASTOLA	4.190 m²
* H.I.E.9.	HILERRIA	2.990 m²
* H.I.E.1O.	SAGARDI MALDA	1.500 m²
* H.I.E.11.	ISASTI	4.024 m²
* H.I.E.12.	7. POL. ZENA	6.961 m²
* H.I.E.13.	MARRUKENE	15.418 m²
* H.I.E.14	ALGEPOSA 1	41.712 m²
* H.I.E.15.	ALGEPOSA 2	111.572 m²
* H.I.E.16.	MAINTZINE EKI.	5.855 m²
* H.I.E.17.	MAINTZINE	1.860 m²
* H.I.E.18.	MAINTZINE MEND.	3.235 m²
* H.I.E.19.	BAT, BI, HIRU ETXEAK	1.857 m²
* H.I.E.20.	ALTAMIRA	99.232 m²
* H.I.E.21.	EUSKALHERRIA	26.698 m²
* H.I.E.22.	BARIANTEA	17.397 m²

* H.I.E.23. TRENBIDEA	17.642 m²
* H.I.E.24. N-1	13.883 m²
* H.I.E.26. ARRAITOKI	5.488 m²
* H.I.E.27. LARRAÑAGA	3.202 m²
* H.I.E.28. ALKOHOL FAB.	4.212 m²
* H.I.E.29. TXALETAK	3.735 m²
* H.I.E.30. ALTZATE	11.392 m²
* H.I.E.31. SAGASTI	151.377 m²
* H.I.E.32. IPINTZA	129.500 m²
* H.I.E.33. ITURRIN	53.101 m²
* H.I.E.34. SALVA	77.975 m²
* H.I.E.35. GUIASA	12.185 m²
* H.I.E.37. HERRI BARRUKO BIDEAK	12.968 m²
* H.I.E.38 BITORI	300 m²
GUZTIRA	**1.076.703 m²**

Goian definitutako hiri eremuez gain, Plan Orokor honek hiri lurzoru gisa finkatzen ditu Portuaren Sistema Orokorrean mugatutako lurrak, 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 hornidure tan, ekipamenduetan eta zerbitzuetan atzemandako premiei erantzuteko hirigintza erabileretarako.

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

Hauexek dira lurzoru mota horretako eremuak:

* H.I.E.6. OLATZAR	28.705 m²
* H.I.E.25. PAPRESA	81.900 m²
* H.I.E.38. GAINTXURIZKETA	139.104 m²
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 baliabideen 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 m^2), 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; nolanahi ere, hala behar duten eremuen eraberritze eta birgaitze prozesuak sustatu ahal izango dira, batez ere Herrigune Historikoa, tramitatzen ari den Plan Berezian ezarritakoaren arabera.

Baliozkotzen dira onartuta dauden eta tramitatzen ari diren plangintza xehatuak, dagozkien Arau Partikularretan ezarritako salbuespenak kontuan hartuta: Kabitte, Altzate 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 osaeraren eboluzioak etxebizitza bakoitzaren batez besteko okupazioa jaitsarazi duela 3,2 biztanletik 2,6ra, etxebizitzen gutxieneko tamaina 40 m^2 erabilgarrikoa izango da, eta programatzen diren eremuetako etxebizitzen batez besteko tamaina 70 m^2 erabilgarrikoa. Batez besteko azalera hori 55 m^2 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 oinarrizko irizpideen arabera, eta Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostenean ezarritako etxebizitzaren aurreikuspena erreferentziatzat hartuta, Plan Orokorrak Lezoko udalerrirako planteatzen duen aurreikuspen berria Hiri Antolamenduko Eremu hauetan gauzatzen da:

* Hiri lurzorua
  H.I.E.11. Isasti

Pysbe auzoan dago, eta 4.024 m^2-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 lurrak 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.

H.I.E.13. Marrukene

Lurzoru hauetan daude industria pabiloi bat, txatartegi eta marmoldegi zahar baten aurriak, etxebizitza eraikin bat eta azpiestazio elektriko bat, eta 15.418 m^2-ko azalera dute. Eremu honetan aurreikusitako hiri biziberritze operazioak erantzuten dio, alde batetik, pabilioiaren kokapen desegokiari –etxebizitzen gunearen ondo-ondoan–, azpiestazio elektrikoa eraberritu eta lekualdatu beharrari 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).

H.I.E. 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 –Gaintxurizketara–, zeina, Udalak onartutako irizpideen arabera udalerriaren 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 m^2-koa, udalaren espazio libreen sistema orokorraren parte izateko.

H.I.E.17 Maintzine

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

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

H.I.E.38. Bitori

300 m^2 dituen lursailean, Bitori etxe zaharra ordezkatu, eta ondorioz, hirigintza eraikigarritasuna handituko da. Horretarako, oinplano okupazioa handituko da, betiere etxe zaharraren altuerak errespetatuta. 5 etxebizitza berri proposatzen dira; guztira 7.

* Lurzoru urbanizagarria

H.I.E. 6. Olatzar

Lurzoru urbanizaezinen sailkapenerako proposamen bakarra, bizitegien jarduketa baten garapenerako; Portuko Agintaritzak ez ditu Arraitoki eremuko portuko erabilerak desafektatu nahi bizitegi lurzoru gisa kalifikatzeko, eta jarrera horrek sortu du eremua hau.
28.738 m^2-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 emanez, Xoxolurra parkearekin lotzen da, udaleko jolaserako gune 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 lurzatien exekuzioaren ondoriozkoetarako: H.I.E.15.Algeposa 2, H.I.E.32 Ipintza, H.I.E.34.Salva eta H.I.E.33. Itturrin.

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 okupatzeearen benetako premia kuantifikatua eta gizarte, ingurumen eta ekonomia arrazoietan 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

H.I.E.25 Papresa

Proposatzen da eremu bat kalifikatzea Papresa enpresak Errenteria udalerri mugakideak dituen instalazioak zabaltzeko, Udalak eta enpresak idatzitako hirigintza hitzarmenaren arabera, 2009ko abuztuaren 12an behin betiko onartuta. Horrela, 81.900 m^2 birkalifikatuko dira 7.000 m^2(s)-ko sabai eraikigarri bat garatzeko. Gainerakoa –3.728 m^2– espazio libre urbanoetarako eta herri arteko (Errenteriako saihesbidea) eta herri barruko bideetarako erabiliko da.

H.I.E.27 Larrañaga

Garapen berri bat aurreikusten da hirugarren sektoreko erabileretarako, 3.202 m2-ko udal eremu batean, sestra gaineko 1.980 m^2(t) eraikigarritasunarekin eta 4.500 m^2(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.

H.I.E.36. Gaintxurizketa

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

141.767 m^2ko azalera batean, Algeposa (Transtic) enpresaren lekualdatzearen lehen fasearen birkokapena proposatzen da, eta halaber Amcor, Echemar eta Mariscone enpresak zabaltzea; horretarako 53.428 m^2(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. Itturrin	-	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 oinarrizko 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 zuhaiztiak eta habitatak, ondo zainduak daudenak, eta era berean Jaizikibel 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 zuhaiztiak ditugu, eta gehienetan nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiekin 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 erabileraren aurrean, hala nola udalerriaren hegoaldeko eremuen aurrean: Herriondo, Torrejil eta Urrileku inguruko pendiz gutxieneko muinoen eta ibarrak, eta halaber Gaintxurizketa Goikoa eta Apaiziartza 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 agrologiko gutxiago eta pendiz handiagoak dituzten lur landuak dira edota baso unada txikiek osatutako mosaiko guneak.

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 azalerak eta biziberritu daitezkeenak eremuko landaredi potentziala berreskuratuz. Kontuan hartuta ameztia udalerriaren zati handi bateko baso potentziala izan arren gaur egun duen presentzia urria,

hura berreskuratzea lehenetsiko da horretarako gaitasuna duten lekuetan, hala nola Kostaburu inguruan, udalerriaren mendebaldean, Jaizkibelera igotzen den errepidearen ondoan.

Ameztia 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 lurzoruak, Eusko Jaurlaritzako nekazaritzako erabilerako gaitasuneko maparen arabera, betiere Babes Bereziko guneak salbuetsiz. Lurzoru hauek eragozpen handiak dituzte erabiliak izateko, pendizen eta lurzoruen ezaugarri kimikoen ondorioz, eta landarerik ez dutenez, higadura prozesuak paira ditzakete. Lezoko udalerrian, bi azpikategoriatan bereizten dira:

* Babestu beharreko Basogintza Azpikategoria

Pendiz handienak dituzten lurzoruak 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 zuhaiztiak (mistoak eta harizti azidofiloak).

Babes Bereziko guneekin muga egiten duten Jaizkibelgo magaleko sektoreak eta pendiz zorrotzak dituztenak, hala nola Teñeluko 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 hegalaren 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 hondakindegiak eta isurtegiak daudelako edo ubideratze edo beste obra batzuengatik) 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 Gaintxurizketako 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 hegalaren 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 higakorrak 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 udalerri 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 dituena. Gune hau zabaldu da udalerriaren 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 Orokorrak, 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 udalerriak komunikazio sistemaren inguruan behar duen egiturazko aldaketa garrantzitsu eta premiazkoa zabal deskribatua izan da aurreko ataletan, eta adierazi dira jada haren helburuak eta jarduteko oinarrizko irizpideak.

2.- Proposamen nagusiak

Portuko erabileretatik eta Lezoko udalerrian dauden industria erabileretatik datozen trafikoak desbideratzeko, era horretan saihestuz ibilgailuak igarotzea herriguneko bi kale urbanoenetatik (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 saihesbide 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 saihesbide baten Azterketa Informatiboa" izeneko txostenaren “Hegoaldeko Alternatiba” onartzea, hura baita iraunkorrena hainbat alderdiri dagokienez: ingurumena, ekonomia, alderdi soziala, funtzionala, etab. (ikusi, horretarako, Udalak egindako txosten teknikoa, alegazio gisa aurkeztuta “Proposamenak. 11.5 Sistema orokorrak eta Oinarrizko Azpiegiturak” izeneko aurretxostenean).

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 Pasaiako 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 lurzoru 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 saihesbidearen proposamen berrian: 156 aparkaleku lur gainean.

Pasai Donibanetik datozen trafikoak desbideratzeak ahalbidetuko du sortzea oinezko-koexistentziazko 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 (Kulturgune 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 libreen antolamendua

1.- Helburuak eta Irizpideak

Espazio libreak dira hiri inguruneko erreferentziako gune nagusietako bat eta horrez gain bizi kalitatea ederki adierazten dute; horrenbestez, Lezok jolaserako guneen hainbat hornidura dituenez herrigunean, eta Udalak definitutako helburuei jarraiki, Plan Orokorrak 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 m^2-ko estandarra aplikatzearen ondoriozkoa.

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

1.- Gaur egungo populazioari dagokion hornidura: 6.000 biz. x 5 m^2/biz. = 30.000 m^2

2.- Altzate eta Kabitte eremuetako bizitegietako eraikigarritasun urbanistiko ez exekutatua edo exekuzio bidean:

Altzate. 9.545 m^2(t)/25 x 5 m^2 = 1.909 m^2
Kabitte. 26.800 m^2(t)/25 x 5 m^2 = 5.360 m^2

3.- Guztira, Plan Orokorrak proiektatutako bizitegietako eraikigarritasun urbanistiko berriarekin lotuta: 60.696 m^2(t)/25 x 5 m^2 = 12.139 m^2

Hiru kontzeptuei dagokien espazio libreen gutxienezko hornidura totala 49.408 m^2-koa da.

3.- Proposamen nagusiak

Espazio libreen sistema orokorra nabarmen handitzen da, eta landa lurzoruaren 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 m^2-ko gune bat kalifikatu da biztanleak egoteko eta atseden 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 m^2-ko lurzorua bideratuko dira espazio libre orokorretarako Xoxolurra parke berriaren ekialdean, futbol zelaiaren iparraldeko mugan; 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 m^2.

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	52.597
Herrigune historikoa	9.802
Salva	20.505
Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
GUZTIRA	**120.472**

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 Aurretxostenean, 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, Kabitte eremuko Auñamendi kaleko lurzati batean.

Osasun Ekipamendua.

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

Hezkuntza ekipamendua

Herri Eskolaren beharrizan funtzionalak areagotuko direla aurreikusten denez, haren zabalpena planteatzen da gaur egungo eraikinaren mendebaldean. Bestalde, Haur Eskolaren zabalpena egingo da Kabitte 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 lurzorua Arraitoki eremuaren ekialdea udal kiroldegiaren zabalpenerako, Udaleko Kultura eta Kirol departamentuak egindako premien inguruko azterketaren arabera. Era berean, Altamira auzoko udal igerilekuen ekipamendurako lurzorua 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 Jaizkibeletik 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 burdinurtu harizkorrezko batekin ordezkatzen ari da, pixkanaka. Depositua 75 kotan dago; nahikoa da grabitatez hornitzeko sare nagusitik elikatzen den populazio guztia, Olatzar baserria –presioa igotzeko ekipo bat du kanposantuaren ondoan– eta Altamira auzoko hiru bloke izan ezik –haietako bakoitzak ere presioa igotzeko ekipo bat du. Sagasti, Ipintza eta Itturrin industrialdeak ere Darietako depositutik elikatzen dira, baina kota

eta karga galerak direla eta, beharrezkoa da deposituan bertan dagoen presioa igotzeko ekipo bat erabiltzea. Aurreikusita dago ekipo honek Altamirako blokeen bonbak ordezkatzea.

Depositauaren edukiera 3.500 m^3-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 m^3-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 depositauak Marrukene poligonoa hornitzen du, baina ez du ematen beharrezkoa den emaria; hori dela et, poligonoa Oiartzungo saretik ere elikatzen da, aurrerago azalduko dugun bezala. Ameztiko deposituan soberakina dagoenean, hura Sagasti poligonora desbideratu eta Darietatik datorrenarekin elkartzen da.
Martizkone eta Iparragirre depositauen artean ura ponpatu egiten zen herrigunearen zatirik zaharrena hornitzeko, baina gaur egun ez da erabiltzen. Bada beste bonba 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, udalerriaren eskaera gehiena asetzen duena, eta bigarren mailako sare bat, iturburuak biltzen dituena, eta gehienbat udalerriko goiko aldean daudenak.

Erregulazio depositauei dagokienez, haien edukiera eguneko kontsumoaren bikoitza baino pixka bat handiagoa da. 5.900 biztanleko populazio baterako, Darietako depositauaren edukiera 3.500 m^3-koa da, eta egunean beharrezkoa den bolumena (300 l/biz./egun.-ko kalkuluarekin) 1.770 m^3-koa.

Banatzeko hodiak hainbat motatakoak dira. burdinurtu harizkorrekoak edo dentsitate altuko polietilenozkoak instalazio berrietan, hala nola Kale Nagusian, Donibaneko zati batean eta Zubitxo kalean eta Añarbeko hornidura hodiko zati handi bat (aurreikusita dago guztiz ordezkatzea); gainerakoetan zuntz-zementuzkoak edo burdinurtuzkoak. Pixkanaka ordezkatu behar dira hodi horiek eta haien ordez jarri burdinurtu harizkorrekoak edo dentsitate altuko polietilenozkoak. 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 asentu 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 gainezkabide bat du, eta Pasai Donibanetik –Zentral termikoak bultzatuta– datozen ur beltzak ere jasotzen ditu.

Sistema unitarioko elementu bat denez, kolektore nagusiak zenbait gainezkabide behar ditu. Gainezkabide hauek, euria eginez gero, soberako emaria errekara isurtzen dute, baina isuri

hauek diluzio maila handia dute. Gainezkabideek, 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 gainezkabide 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, poliesterrezkoa (Euskal Herria plazako gainezkabidearen aurreko zati batean).

2.1.2.- Bigarren mailako sarea.

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

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 ordezkatzea, zerbitzuak eta hobetu edota zoladurak aldatu behar direnean.

Tutueriek, gutxienez, 30 cm-ko diametroa izango dute. Junturak entxufe-kanpaia tankerakoak izango dira, eta hermetikotasun uztarria izango dute. Materiala, oro har, hormigoi bibro-zentrifugatu armatua eta PVC SN4 mota; nolanahi 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 kutxatilak 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 udalerri 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 inguran, baina Oiartzungo udalerrikoa da.

3.2.- Proposamenak.

Aireko eta fatxadei atxikitako gaur egungo kanalizazioak, pixkanaka, lur azpiko kanalizazio erregistrodunengatik ordezkatuko dira. Era berean, fatxadetako eten kaxak kendu egingo dira, eta haien ordez hartuneak barrutik egingo dira, kontagailu gela batetik. Kanalizazioen diametroak eta materiala, erregistroen tamainak, hodien errefortzuak, etab. indarrean dagoen araudi elektroteknikoaren preskripzioen eta enpresa ustiatzaileen irizpideen araberakoak 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 Errenteriatik 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 ordezkatuko dira, eta haietatik egingo dira harguneak eraikinetara. Instalazio hauen obra zibila enpresa ustiatzaileen arauen araberakoa egingo da.

4.2.- Euskaltel.

Bada kanalizazio nagusi bat, Jaizkibeletik jaisten dena, Jaizkibel hiribidetik jarraitzen duena eta Sagasti poligonoraino iristen dena, Irunera doan errepidetik (GI—638). Hartatik ateratzen dira auzo gehienetako kanalizazioa; Sagardiandia Plazako etxebizitzei 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, esferikoakk, 3,5 metrokoak, eta ez dute babesik; Elias Salaberrian 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, zutabean zein fatxadan; Donibanen zenbait mota daude nahastuta, babestuta eta babesik gabeak, hala fatxadan nola zutabean; 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 araberakoa 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; Itturrinen 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; nolanahi ere azken horietan ere aurreikusita dago gas hornidura. Kanalizazioak lur azpikoak dira dentsitate altuko

polietilenozkoak (gaserako), 110, 90 eta 63 mm-koak; etxebizitzetako harguneak material berekoak dira eta 32 mm-koak.

Bestalde, bada beste goi kanalizazio bat, dentsitate altuko polietilenozkoa, 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 hodien instalaziorako.

II.4.- Katalogoa.

Dokumentu beregaina den arren, Plan Orokor honek “3. Dokumentua. Interes Arkeologiko, Arkitektoniko eta Etnografikoko ondarearen Katalogoa” dakar, EAELHren 76. artikuluak 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-Arkitektonikoa. 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 udalerri mugakideekin

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

1. Udal plangintzaren koordinazioa; Lezorekin harremana duten udalerri mugakideen Plan Orokorren edo Arau Subsidiarioen xedapenak modu integratu batean eta dagokien errealitate funtzional eta morfologikoarekin bateragarriak izan daitezen.

2. Udalerri 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 Orokorraren aplikazio eremua udalerriaren mugetara murriztuta dago; nolanahi ere, Oiartzunek eta Pasaiak ere modu batean edo bestean partekatzen dituzte Lezoko udalerriak ere badituen zenbait hirigintza arazo.

Nolanahi ere, eta hura onartzearen ondorioak beste udalerrietara zabaltzerik ez dagoenez, argi dago Errenteriako saihesbidearen bigarren faseko proposamena eta haren ondorioak Lezo eta

Oiartzungo natura ingurunean, edota Pasaiako 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 Oiartzungo eta Pasaiakoekin.

II.6.- Plan Orokorraren 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 lurzoruaren 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, Altzate, Salva, Itturrin) 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 Orokorrak 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 lirateke 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– saihesbide 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:

  Olatzarreko Plan Partziala (lehengo urtean)
  Maintzine eta Isasti Urbanizatzeko Jarduketa Programa (lehen urtean)
  Larrañaga Urbanizatzeko Jarduketa Programa
  Papresa Urbanizatzeko Jarduketa Programa (lehen urtean)

* Bigarren laurtekoan egin eta onartu beharrekoak:

  Marrukeneko Plan Berezia
  Algeposa 1eko Plan Berezia
  Gaintxurizketako Plan Partziala

Bestalde, Hirigintza Arau Partikularrek ezartzen dituzte antolamendu xehatuko planoak eta/edo jarduketa urbanizatzailearen 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 Aurretxostena jendaurrean jarri zenean, Beraz, Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostena 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 ildoen 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.

III.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN LABURPEN KOADROAK

1.LURZORUAREN SAILKAPENA

LURZORU MOTA	AZALERA (m²)	AZALERA (%)
Hiri lurzoru finkatua	850.633	10,05
Hiri lurzoru ez finkatua	226.070	2,67
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 m²	Azalera %
R.1 Hirigune Historikoko bizitegi gunea.	26.146	0,31
R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi gunea.	293.325	3,46
BIZITEGI ERABILERAKO 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)	**679.981**	**8,03**
UR.1 Babes bereziko landa gunea	1.663.120	19,65
UR.2 Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa gunea.	3.627.884	42,85
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 ERABILERAKO GUNEAK (UR)	**6.859.196**	**81,03**
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	68.382	0,55
SGP Portuko sistema orokorra.	124.060	1,46
KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (SGC)	**429.098**	**5,07**
SGEL.1 Hiriko espazio libreak.	120.472	1,42
SGEL.2. Hiriko ibai ibilguak	2.825	0,03
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA, GUZTIRA (SGEL)	**123.297**	**1,45**
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 (HLEF + 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
38. Bitori	300	HLEF

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
Bitori	665	7	100	-	-	-	-	-	-	665	7
Guztizko partziala	*23.869*	*258*	*49,1*	*11.382*	*123*	*23,45*	*13.278*	*144*	*27,45*	*48.529*	*525*
Lurzoru urbanizagarria											
Olatzar	2.775	30	25	6.105	66	55	2.220	24	20	11.100	120
GUZTIRA	**26.644**	**288**	**44,68**	**17.487**	**189**	**29,32**	**15.498**	**168**	**26,04**	**59.629**	**645**

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.
Kabitte	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
27. Larrañaga	-	1.980	1.980
32. Ipintza	1.551	-	1.551
33. Itturrin	2.515	-	2.515
38. Gaintxurizketa	-	56.707	56.707
Sub Total	19.461	63.707	85.147
TOTAL			**85.147**

6.ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

ESPAZIO LIBREA - Kokapena	Azalera m²(s)
Altamira	52.597
Herrigune historikoa	9.802
Salva	20.505
Xoxolurra	25.412
Olatzar	8.428
Papresa	3.728
GUZTIRA	**120.472**

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 m² (s) 5.000 m²(t) 350 m²(t)
Kirola/Jolasa	Igerilekuen gunearen zabalpena Kiroldegiaren zabalpena	20. Altamira 21. Euskal Herria	422 m²(s) 1.200m²(s)
Soziokulturala	Pildain eraikina Hornidura alojamenduak	1. Alde Zaharra 4. Kabitte	3.500 m²(T) 3.000 m²(t)
Osasuna/Laguntza	Osasun Zentro berria	4. Kabitte	700 m²(t)

Ray Mendiburu Abad. Arkitektoa 2010ko maiatzaren 5ean

(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	1
3. ATARIKO TXOSTENAREN BETEKIZUNAREN JUSTIFIKAZIOA	2
3.1.- Birdefinitu behar diren Aurretxosteneko 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. 1 ERANTSIA. INGURUMEN ERAGINAREN AURRETXOSTENA	**8**

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 Udlak jaso zuen *Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 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.

HAPOren hasierako onarpenaren aurretik, 2009ko ekainean, Lezoko Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumeneko Zuzendaritza Orokorrari 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 Orokorrarekin 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 Orokorraren inguruko zehaztapenak.

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

3.- ATARIKO TXOSTENAREN BETEKIZUNAREN JUSTIFIKAZIOA

3.1.- Birdefinitu behar diren Aurretxosteneko jarduketak

Txostenean adierazten da landa lurzoruko 10 Ha. gutxienez aldatzea industriako jarduera ekonomikak 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 m^2 eta 8 -10.000 m^2-ko azalera erabilgarria eskatzen dutela hurrenez hurren.

Halaber, Lezon dagoen ECHEMAR enpresak 2009ko urriaren 20an bidalitako idatzian 10.000 m^2-ko azalera eskatzen dute, baldin eta Udalbatzak ukatzen badie industria lurzorua enpresaren ondoko lurretan –ukapen hori Udalbatzak berretsi egin du Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Aurretxostenari egindako iradokizunen erantzunen testuinguruan.

Bestalde, 2/2006 Legearen 77.3 artikuluak 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 m^2(t) eta 84.000 m^2(t)-ko lurzoru premia dakar.

Azalera horri gehitzen badizkiogu ECHEMAR enpresaren zabalpeneko 10.000 m^2(t)ak eta Algeposaren 1. fasearen lekualdatzeaaren 41.000 m^2(t)ak, Lezoko enpresek lekualdatze eta zabalpenetarako eskatutako azalera, guztira, 118.000 m^2(t) eta 135.000 m^2(t) artekoa da; azalera hori pixka bat txikiagoa da Plan Orokorrak Jarduera Ekonomikoetarako eremu berrian, AOU 38 Gaintxurizketan, erabilera horietarako ezarritakoa baino; eta hori kontuan hartu gabe enpresa ertainek eskatutako azalerak, lehen aipatutako txosten horretan agertzen denez, ez baitute orain tokirik eskualdean.

Beraz, dagoen eskaera errealaren 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 Orokorrarekin 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 aurreztea sustatuko ditu.

b) Lurzoruaren berezko natura baliabideak babestuko 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 bideengatiko 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 jarduketen 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 Orokor horiek dakartza. Hala ere, Udalbatzak garatu eta osatu beharko du haien edukia berariazko ordenantza bat edo gehiagoren bidez.

3.3.3.- Zarata aldagaiari buruz

Hirigintza Arau Orokorren 175. artikuluak 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 Orokorraren 83. artikuluak ezarritako lurzoru kutsatuei buruzko politikaren printzipioak, eta horren osagarria da, Udalen betebeharrei dagokienez, 3/1998 Lege arren 84.2 artikuluan ezarritakoa.

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

3.3.5.- Ibai eta erreketako ertzak

Planak eta Hirigintza Araudi Orokorrak kontuan hartzen dute beren eremuak antolatzeko exijentzia, EAEko ibai eta erreketako ertzen LAPean ezarritako xedapenak eta distantziak errespetatuz eta ibaiertzetako 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 Orokorraren “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 Arkeologikoek eta Balizko Arkeologia Guneek osatzen dute.

* Ondare Historiko-Arkitektonikoa; haien mota eta kategorien arabera babestuta izan behar duten eraikin eta ondasun higiezinek osatzen dute.

* Beste zenbait ondasun etnografiko, apaingarri eta natural.

Elementu horiek VI. Planoan irudikatzen dira.

3.3.7.- Garapeneko plangintzako baldintza teknikoen dokumentuak.

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

3.4.- Lurzoru urbanizaezinaren inguruko zehaztapenak

3.4.1.- Erabileren erregulazioa

Plan Orokorreko “Hirigintza Arau Orokorrak" 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 marginalei, 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 lurzorua.

Basogintzako kategorian, bi azpikategoria bereizi dira: Babestu beharreko Basogintzakoa eta Ekoizpeneko Basogintzakoa; 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 babesa, ibai-erreken sarea, pasaia eta ingurumen integrazioa, errepideak, bideak eta pistak landa gunean, zabortegiak, lurren mugimenduak, hondakindegiak 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. Kapituluan 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 Orokorraren 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 Iraunkorraren 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.

I. ERANSKINA. INGURUMENAREN ERAGINAREN ATARIKO TXOSTENA

Garapen Iraunkorreko Departamentua
Departamento de Desarrollo Sostenible

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

HIRIGINTZA

LEZOKO UDALA
2009
SARRERA ERREGISTROA
2970

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Garapen Iraunkorreko Departamentua
Departamento de Desarrollo Sostenible
IRTEERA - SALIDA
2009 IRA. SET. 10
Zk / N.º 3613

Uztailaren 22ko 183/03 Dekretuaren 18. artikuluan aurreikusten den epea gainditu badugu ere, honekin batera bidaltzen dizut hiri antolaketako plan orokorreko ingurumen eraginaren aurretxostena, Udal horrek kontuan izan dezan.

Adjunto le remito Informe Preliminar de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, a efectos de que, aun cuando ha sido emitido fuera del plazo previsto en el art. 18 Decreto 183/2003, de 22 de julio, pueda ser tenido en cuenta por ese Ayuntamiento.

Donostia, 2009ko irailaren 1a
San Sebastián, a 1 de septiembre de 2009

INGURUMEN ZUZENDARI NAGUSIA,
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Garapen Iraunkorreko Departamentua
Departamento de Desarrollo Sostenible

Izp. / Fdo.: Javier Zarraonandia Zuloaga

LEZOKO UDALA/AYUNTAMIENTO DE LEZO

Garapen Iraunkorreko Departamentua
Departamento de Desarrollo Sostenible

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
IRTEERA - SALIDA
2009 IRA. 10
Zk. / N.º 3613

IPIA 05/2009
R-26/MA

LEZOKO HIRI ANTOLAKETAKO PLAN OROKORREKO INGURUMEN ERAGINAREN AURRETXOSTENA

Aurrekariak

Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 3/1998 lege orokorrak, otsailaren 27koak, 41. artikuluan aurreikusten duenarekin bat etorriz, eta ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak, uztailaren 22koak, 3. artikuluan ezartzen duenaren arabera, hiri antolaketako arauen plan orokorrak egitean, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura bete behar da arauz.

2008ko azaroaren 23an, Lezoko Udaleko Alkatetzak 2008ko uztailaren 17an emandako ebazpen bat jaso dugu Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusi honetan. Dokumentu horretan, Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Aurrerakinaren onarpenaren berri ematen da, dokumentu horretako ingurumen eraginaren baterako ebaluaketarena bezalaxe. Udalak, eskaerarekin batera, aipatutako Aurrerakina eta ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa bidali ditu.

Hiri antolaketako plan orokorrak, halaber, plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioak ebaluatzeari buruzko 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen aplikazio esparruan sartzen da. Eta lege horrek dioenez, ingurumen iraunkortasunari buruzko txostenaren hedapena eta zehaztasun maila ingurumeneko organoak erabakiko ditu, erasandako herri administrazioak eta interesatutako jendea identifikatu eta kontsultatu ondoren; eta horretarako, erreferentziako agiri bat egingo du.

Hori horrela, Ingurumeneko Zuzendaritza honek, kontsulten tramitea bete ondoren, aipatutako legeak agindutako Erreferentziako Agiria formulatzen duen Ebazpena eman zuen 2008ko urriaren 30ean. Erreferentziako Agiri horretan, egindako kontsulten erantzunen berri eman zen, ingurumen arloko irizpide estrategikoak adierazi ziren, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketan (IEBE) zein alderdi osatu behar ziren finkatu zen, eta Hiri Antolaketako Plan Orokorra (HAPO) hasierako izaeraz onartu aurretik, Ingurumen Eraginaren Aurretxostena eskatu beharra gogorazi zen.

INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LEZO

Antecedentes

De acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, y según lo establecido en el artículo 3 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto los planes generales de ordenación urbana deberán someterse preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

El 23 de julio de 2008, se recibe en esta Dirección General de Medio Ambiente una resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Lezo, adoptada el 17 de julio de 2008, mediante la que se comunica la aprobación del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo, así como del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental que se integra en el mismo. Junto con la solicitud, el Ayuntamiento remite el Avance y el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

Los planes generales de ordenación urbana se encuentran, asimismo, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, que establece que el alcance, nivel de detalle y grado de especificidad del estudio de sostenibilidad ambiental se determinará por el órgano ambiental mediante un documento de referencia que debe ser emitido tras haber identificado y consultado a las administraciones públicas afectadas y al público interesado.

A estos efectos, esta Dirección General de Medio Ambiente, tras realizar el trámite de consultas emitió, con fecha de 30 de octubre de 2008, la Resolución por la que se formulaba el Documento de Referencia previsto en la mencionada Ley. En el Documento de Referencia se daba traslado de las respuestas a las consultas efectuadas, se señalaban los criterios ambientales estratégicos, se definían los aspectos en los que debía completarse el Estudio de Evaluación Conjunta de impacto Ambiental (EsECIA) y se recordaba la necesidad de solicitar el Informe Preliminar de Impacto Ambiental con

carácter previo a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).

Gero, 2009ko ekainaren 15ean, Lezoko Udalaren idatzi bat jaso genuen Zuzendaritza honetan. Idatzi horretan jakinarazten zitzaigunez, Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Aurrerakineko ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa aldatu egin da, aipatutako erreferentziako agirian ezarritako irizpideei jarraituz, eta Alkatetzak erabaki du egokitutako azterlan hori onartu eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Iraunkorreko Departamentura bidaltzea; eta era berean, ingurumen eraginari buruzko Aurretxostena egin dezan eskatzea.

Posteriormente, el 15 de junio de 2009, se recibe en esta Dirección, un escrito del Ayuntamiento de Lezo en el que comunica que el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Avance del PGOU ha sido modificado siguiendo las directrices del mencionado Documento de Referencia, que la Alcaldía ha decidido aprobar el Estudio adaptado y remitirlo al Departamento de Desarrollo Sostenible de la Diputación Foral de Guipúzcoa, así como solicitar la emisión del Informe Preliminar de Impacto Ambiental.

Aurrerakineko proposamenen eta Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketaren edukiaren deskripzioa.

Descripción de las propuestas del Avance y contendido del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Honako hauek dira Hiri Antolaketako Plan Orokorreko Aurrerakinean onartutako antolaketa irizpide nagusiak:

1.- Lezoko herrigunearen eta Gaintxurizketako Gainaren artean, erabateko okupazioa baztertzea.

2.- Fisikoki ondo bereizitako bi esparru sortzea: egoitza erabilerak eta komunitatearen ekipamenduak batetik, eta jarduera ekonomikoak bestetik.

3.- Zubitxo errekaren arroan jardutea, etorkizunean egoitza erabilerak eta ekipamenduak bakarrik hartuko dituen moduan. Eta horretarako, Algeposa enpresa udal barrutiko beste eremuren batera lekualdatzea (fasez fase).

4.- Aipatutako arro horren inguru osoan babes bereziko berdegune bat eratzea, Lezoko egoitza-gunearen paisaia eta ingurumen kontrola egiteko.

5.- Gaintxurizketako errepidearen, N-1 errepidearen eta A-8 autobidearen artean, azpiegitura horiek lotuko dituen zeharkako bide-ardatz bat eratzea Lanbarrengo biribilgunearen parean, Lezoko industrialdetik datorren trafikoa banatzeko. Eta lotune horren grabitate ardatza, udal barrutiaren ekialdera eramatea.

6.- Donibanerako errepidearen gaur egungo trazadura berrantolatzea; izan ere, Alde Zaharra eta egoitza-bilbe gehienaren ekipamendu gune nagusia banatzen baititu. Errepide hau portu-herrigune ertzera derrigorrez eraman behar horrek, ertz hori eta bi piezen artean geratzen

Los principales criterios de ordenación adoptados por el Documento de Avance del PGOU son los siguientes:

1.- Descartar una ocupación continua entre el Casco de Lezo y el Alto de Gaintxurizketa.

2.- Crear dos ámbitos físicamente diferenciados: usos residenciales y de equipamientos comunitarios, y actividades económicas.

3.- Actuar en la cuenca de la regata Zubitxo para que en un futuro sólo contenga usos residenciales y de equipamiento, lo que lleva aparejado el desplazamiento (por fases) de la empresa Algeposa a otro lugar del municipio.

4.- Configurar una banda verde de especial protección en todo el espacio perimetral de la citada cuenca, destinada al control paisajístico y ambiental del núcleo residencial de Lezo.

5.- Plantear un eje viario transversal de enlace entre la carretera de Gaintxurizketa y la N-1, a la altura de la rotonda de Lanbarren, y la A-8, para la redistribución del tráfico derivado de la zona industrial de Lezo, cuyo eje de gravedad se desplaza hacia el este del municipio.

6.- Replantear el trazado actual de la carretera de Donibane, ya que segrega el Casco Antiguo y la principal zona de equipamientos de la mayor parte del tejido residencial. El desplazamiento obligado de ésta carretera hacia el borde puerto-casco, obligará al rediseño del mismo y del

den tartea (Polentzarrene) berriro diseinatu beharra ekarriko du.

7.- Gaintxurizketako triangeluan industria garatzeko proposamena bertan behera uztea (udalaz gaindiko plangintza ez baitago zehaztua) eta triangelu horretako zona bat bakarrik okupatzeko aukera uztea, Algeposa enpresako gaur egungo instalazioak lekuz aldatzeko eragiketa (lehen fasean bederen) burutzeko hautabide gisa.

8.- Gaintxurizketako errepidearen iparraldean dauden lursailak hiri eta industri garapenetatik babestea eta, dituzten ezaugarriak aintzat hartuz, paisaia babesteko nekazaritza-abelazkuntzarako eremu eta landazabal gisa kalifikatzea. Eta kota garaiagoetan, basogintzarako edota babes bereziko gune gisa kalifikatzea. Aipatutako errepidearen hegoaldean dauden ibar-hondoak babes bereziko zonatzat kalifikatzea, ibai bazterreko landaretza mantentzen duten heinean; edo bestela, lur gaineko uren babesgune moduan zaintzea.

9.- Lehen sektorea sustatzeko programa bat eratzea Behemendirekin eta nekazaritzako sindikatuekin elkarlanean. Eta programa hori, Lezoren Iraunkortasunerako "21 Agenda" Jarduketa Planean ezarritako egintzak aintzat hartuz egitea.

Aipatutako irizpide horiek aplikatuta, honako jarduketa zehatz hauek planteatu dira HAPOren Aurrerakinean:

Egoitza erabileretarako hirigintza garapenak: Aurrerakinean planteatu da 700 etxebizitza berri egitea datozen 10 urteetan. Gaur egun garapen bidean dauden esparruak ezezik (1 Alorra eta Altzate), egoitza erabilerako lurzoruari erantsiko zaizkion gune hauek proposatu dira egoitza-gune berri horien kokalekutzat:

a).- Zelai: gaur egungo 8 poligonoa hiritar egitea, eta horretarako, gaur egun leku horretan garatzen den industri jarduera lekuz aldatzea. 19.221 m^2-ko azalera du guztira, eta horietatik 2.500 m^2 (hilerria), beroni atxikitako espazio libre eta zuzkidura publikoetarako izango lirateke. Esparru horretan 150 etxebizitza eraikitzea proposatu da.

b).- Algeposa: 6 poligonoko lurzoru industrialaren zati bat birkalifikatu eta egoitza erabilerarako egitea, eta horretarako, gaur egun leku horretan garatzen den industri jarduera lekuz aldatzea. Eremuak 41.100 m^2-ko azalera du guztira, eta horietatik 25.570 m^2, Xoxolurra esparruko lurra,

intersticio resultante entre ambas piezas (Polentzarrene).

7.- Dejar en suspenso la propuesta de desarrollo industrial del triángulo de Gaintxurizketa (debido a la indefinición del planeamiento supramunicipal), posibilitando únicamente la ocupación de parte del mismo como alternativa a la operación de traslado (al menos en su primera fase) de las actuales instalaciones de Algeposa.

8.- Preservar los terrenos ubicados al Norte de la carretera a Gaintxurizketa del desarrollo urbano e industrial, calificándolos en base a sus características como agroganadero-campiña de protección del paisaje, y en las cotas superiores como forestal o de especial protección. Calificar los fondos de las vaguadas situadas al Sur de la citada carretera como de especial protección, en la medida que conservan la vegetación de ribera o protegidas mediante su consideración como zonas de protección de aguas superficiales.

9.- Realizar, en colaboración con Behemendi y los sindicatos agrarios, un programa de promoción del sector primario teniendo en cuenta las acciones establecidas en el documento Plan de Acción para la Sostenibilidad de Lezo, "Agenda 21".

En aplicación de los criterios anteriores, el documento de Avance del PGOU plantea las siguientes actuaciones concretas:

Desarrollos urbanísticos para usos residenciales: El Avance plantea la construcción de alrededor de 700 nuevas viviendas a lo largo de los próximos 10 años. Estos desarrollos residenciales se plantean ubicar, además de los ámbitos que se encuentran actualmente en proceso de desarrollo (Sector 1 y Altzate), en los siguientes emplazamientos que se incorporan al suelo de uso residencial:

a).- Zelai: regeneración urbana del actual Polígono 8, que requerirá el traslado de la actividad industrial emplazada en el lugar. Dispone de una superficie total de 19.221 m^2, de los que 2.500 m^2 (Hilerria) correspondería a espacios libres y dotaciones públicas adscritas al mismo. En este ámbito se plantea la construcción de 150 viviendas.

b).- Algeposa: recalificación de parte del suelo industrial del Polígono 6, que pasaría a ser residencial, lo que requerirá el traslado de la actividad industrial emplazada en estos terrenos.

espazio libreetara bideratua dago. Eremu honetan 300 etxebizitza eraikitzea proposatzen da. Algeposa enpresarekin egiten diren gestioen baitan egongo da aipatutako jarduketa horren bideragarritasuna.

c).- Maintzine: hemen 2.117 m^2-ko eremu berri bat mugatzea planteatu da, eta eremu horretan 26 etxebizitza eraikitzea. Eraikin horien diseinuan behar diren irizpideak aplikatuko dira, Altamirako muinoaren ikuspegia ez eragozteko.

Aurrerakinean, aipatutako jarduketa komun horiek oinarritzat hartutik, bi hautabide proposatu dira egoitza erabilerako garapenetarako laugarren esparruaren kokaleku gisa:

1. hautabideak, *Arraitoki* izeneko kokalekua hiritar gisa birgaitzea eta egoitzarako garatzea proposatzen du. Eremu hori, gaur egun, portuko biltegi gisa erabiltzen da; beraz, portuko jabari publikotik desafektatu beharko litzateke. Eremu honetan 100 etxebizitza eraikiko dira, hirugarren sektoreko eta aparkamendurako eraikin bat bezalaxe.

Arraitoki portu eremutik desafektatzea ezinezkoa gerta litekeela pentsatuz, Aurrerakinean **2 Hautabidea** planteatu da. Honen arabera, egoitza erabilerako lurzoru berriaren kalifikazioa herrigunearen iparraldera aldatuko litzateke, *Olatzar* izeneko esparrura. Eremu honetan 120 etxebizitza eta espazio libreetarako 10.176 m^2-ko zuzkidura ezarri ahal izango lirateke.

Jarduera ekonomikoetarako hirigintza garapenak. Gai hori gagozkiola, Aurrerakinean planteatu da lur hau jarduera ekonomikoetarako lurzoru berri gisa kalifikatzea. Eremu horretan, batetik, Algeposa enpresaren instalazioen (4 ha) zati bat ezarri ahal izango litzateke; eta bestetik, proiektu estrategikoetara bideratutako jarduera ekonomikoetarako lurzorua sortuko litzateke.

Garapen hauek aurrera eramateko moduko bi kokaleku aurreikusi dira Aurrerakinean:

1.- Sagastiberri: horretarako, gaur egungo Sagasti poligonoa 10,6 hektarea inguru handitu beharko litzateke iparraldera, Jaizkibel mendiaren hegalean.

2.- *Gaintxurizketa:* gutxi gorabehera 13,90 hektarea hartuz *"Gaintxurizketako triangelua"* (Lezo ekialdea) izenaz ezagutzen den eremuaren hego-mendebaldean. Esparru horren mendebaldeko muga oraingo haltzadiaren babesgunea izango litzateke eta gainera, birkalifikatu beharreko eremu horretan sartuko

Superficie total de 41.100 m^2 más 25.570 m^2 de suelos del ámbito de Xoxolurra destinado a Espacios Libres. Se propone la construcción de 300 viviendas. La viabilidad de esta actuación dependerá de las gestiones con Algeposa.

c).- *Maintzine*: aquí se plantea la delimitación de una nueva área de 2.117 m^2 donde se propone la construcción de 26 viviendas en cuyo diseño de aplicarán criterios para no impedir la integración visual de la colina de Altamira.

A partir de estas actuaciones comunes el documento de Avance propone dos alternativas para la ubicación del cuarto ámbito dedicado a desarrollos residenciales:

La llamada **Alternativa 1** propone la regeneración urbana y el desarrollo residencial del emplazamiento denominado *Arraitoki*, actualmente utilizado como lugar de almacenaje del Puerto, y que requeriría su desafección del dominio público portuario. En esta zona se construirían 100 viviendas, así como un edificio de usos terciarios y aparcamientos.

En previsión de que no fuera posible la desafección de *Arraitoki* del ámbito portuario, el Avance plantea una **Alternativa 2** donde la calificación de nuevo suelo residencial se desplaza a la parte norte del casco urbano, a un ámbito que se denominaría *Olatzar* que podría albergar 120 viviendas, así como una dotación de 10.176 m^2 de espacios libres.

Desarrollos urbanísticos para actividades económicas. A este respecto, el Avance plantea la calificación de nuevo suelo para actividades económicas, suelo que sería destinado a acoger, por un lado, el traslado de parte de las instalaciones de Algeposa (4 hectáreas) y, por otra, a la creación de suelo para actividades económicas dirigidas a proyectos estratégicos.

El Avance contempla dos posibles emplazamientos para llevar a cabo esos desarrollos:

1.- *Sagastiberri*: supone la ampliación del actual polígono Sagasti en aproximadamente 10,6 ha hacia el norte, en las faldas del monte Jaizkibel.

2.- *Gaintxurizketa:* ocupando aproximadamente 13,90 ha en la parte sur oeste del denominado "*triángulo de Gaintxurizketa*" (Lezo este), en un espacio que se delimitaría, al oeste, por la zona de protección de la aliseda existente, incluyéndose en dicha superficie de recalificación el espacio delimitado por el actual y los nuevos

litzateke oraingo bideak eta ondorioztatuko diren lotune-bideek mugatutako esparrua ere.

Sistema orokorrei eta espazio publikoei dagokienez, honako proposamenak egin dira Aurrerakinean:

1.- Hiri espazio libre berriak sortzea Xoxolurra delakoan (25.570 m^2 Algeposari atxikiak), Arraitokin (9.340 m^2) eta Olatzarren (10.176 m^2).

2.- Hilerriaren azalerari 2.420 m^2 eranstea.

3.- Kultur erabilerako lurzoru berriak sortzea (Pildain ikastetxearen orubea) kirol erabilerakoak bezalaxe (kiroldegiaren ekialdea).

4.- Osasun Zentroari kokaleku berria ematea "1. Alorrean", zuzkiduretarako lurzati batean.

Azpiegiturei dagokienez, honakoak dira Aurrerakinean planteatutako proposamen nagusiak: Pasai Donibanerako errepidea portuarekiko mugaraino eramatea, Lezoko hirigunetik igaro ez dadin; N-1 errepidearen "Hegoaldeko hautabidea", Errenteria eta Gaintxurizketa artean,jarduera industrialekin zerikusia duten ibilgailuak Lezoko hirigunetik igaro ez daitezen; Iparaldeko hautabidea deritzon hori bertan behera uztea eta, Gaintxurizketako errepidearen eta N-1 errepidearen artean zeharkako bide-ardatza egitea.

Lurzoru hiritarrezinaren antolamenduari dagokionez, Hiri Antolaketako Plan orokorrak bere egin ditu Lurraldea Antolatzeko Azterpideetan aurreikusi eta zehaztutako antolaketa-kategoria batzuk: (Babes berezia, Basogintza, Nekazaritza, abelazkuntza eta landazabala, eta Lur gaineko uren babesgunea). Antolaketako kategoria horien aurrean, honako baldintzak gainjarri ditu:

- Jaizkibel, Batasunaren Intereseko Lekua.
- Korridore ekologikoa.
- Akuifero kutsakorreko eremuak.
- % 30etik gorako malda duten eremuak.

Aurrerakinean, antolaketako kategoria bakoitzean erabilerak arautzeko irizpide orokorrak eman dira; alabaina, ez dago erabilerak eta jarduerak antolatzeko matrizerik, ez eta kategoria bakoitzean sustatu eta debekatu beharreko erabilera eta jardueren deskripzio zehatzik ere.

viales de conexión resultantes.

En los que se refiere a sistemas generales y espacios públicos el Avance contiene las siguientes propuestas:

1.- Creación de nuevos espacios libres urbanos en Xoxolurra (25.570 m^2 adscritos a Algeposa), Arraitoki (9.340 m^2) y Olatzar (10.176m^2).

2.- Ampliación del cementerio en una superficie de 2.420 m^2.

3.- Nuevo suelos para uso cultural (solar escuelas Pildain) y deportivo (este del polideportivo).

4.- Nueva ubicación del Centro de Salud en una parcela de equipamiento dotacional del "Sector 1".

Los principales planteamientos en cuanto a infraestructuras consisten en el desplazamiento de la carretera a Pasaia Donibane hasta el límite con el puerto, con objeto de evitar que discurra por el casco urbano de Lezo; una "Alternativa Sur" de la Variante de N-1 entre Errentería y Gaintxurizketa para evitar el paso de los vehículos relacionados con las actividades industriales por el casco urbano de Lezo; la paralización de la denominada Alternativa Norte y la propuesta de un eje viario trasversal entre la carretera de Gaintxurizketa y la N-1.

Respecto a la ordenación del suelo no urbanizable, el PGOU adopta algunas de las categorías de ordenación previstas y definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio (Especial protección, Forestal, Agroganadero y campiña, y Protección de aguas superficiales). Superpone a estas categorías de ordenación los siguientes condicionantes superpuestos:

- Lugar de Interés Comunitario de Jaizkibel.
- Corredor ecológico.
- Áreas vulnerables a la contaminación de los acuíferos.
- Zonas con pendientes superiores a 30 %.

El Avance aporta unos criterios generales para la regulación de usos en cada una de las categorías de ordenación, pero no contiene una matriz de ordenación de usos y actividades ni una descripción detallada de los usos y actividades propiciados y prohibidos en cada categoría.

Aurrerakineko memorian proposatutakoaren arabera lurzoru hiritarrezinean garatu beharreko jarduketa zehatzei dagokienez, nabarmentzekoa da *parke agroekologikoaren* proiektua. Honen helburua izango litzateke udal barrutian nekazaritza ekologikoa ekoiztu, merkaturatu, sortu eta dinamizatzeko eremu bat sortzea, eta xede horrekin, 20 hektarea inguruko azalera bat gaitzea Urrullo inguruan, nekazaritza arloan balio handia duen paraje batean. Parke hori naturgune eta labore-lurren mosaiko batek osatuko luke, eraikinak bertan txertatuta. Parke horretan sartuko dira, halaber, errentan jartzeko lurzatiak, ekoizpenak saltzeko eta banatzeko gunea, nekazaritza ekologikoari buruzko heziketa zentroa eta jarduera hau sustatzera bideratutako hedapen zentroa.

Respecto a actuaciones concretas que la Memoria del Avance propone desarrollar en el suelo no urbanizable, destaca el proyecto de un *parque agroecológico*, cuya función será la de ser un espacio para la producción, comercialización, formación y dinamización de la agricultura ecológica en el municipio, previéndose para este fin la habilitación de una superficie de 20 ha en un espacio de alto valor agrario en la zona de Urrullo. El parque estará integrado por un mosaico de áreas naturales y cultivos entre los que se integrarán los edificios, e incluirá parcelas de arrendamiento, centro de ventas y distribución de productos, centro de formación sobre agricultura ecológica y un centro de difusión dedicado a promover esta actividad.

Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan, bestetik, HAPO egiterakoan jarraitutako helburu estrategikoak eta, helburu horiek lortzeko aintzat hartutako hautabideak deskribatzen dira, beste plan eta programa jakin batzuekiko elkarreragina aztertu da, Planaren eraginpeko eremuaren ingurumen arloko azterketa, diagnostikoa eta balorazioa egin da, teknikoki arrazoizkoak diren hautabideen ingurumen azterketa jaso da, eta erabakitako soluzioaren arrazoiak eman dira.

El **Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental**, por su parte, describe los objetivos estratégicos adoptados en la elaboración del PGOU y las alternativas consideradas para alcanzar dichos objetivos, analiza la interacción con otros planes y programas, realiza un análisis, diagnóstico y valoración ambiental del ámbito afectado por el Plan, contiene un examen ambiental de las alternativas técnicamente razonables, así como una justificación de la solución adoptada.

IEBE azterlanak, halaber, ingurumen eraginak identifikatu eta baloratzeari buruzko atal bat ere badu, nahiz eta atal hori Olatzar, Gaintxurizketa eta Sagastiberriko hirigintza jarduketek eragindako inpaktuak aztertzera mugatu den, HAPOko gainerako proposamenak gauzatzeak izango dituen ingurumen eraginak aintzat hartu gabe. Horrela bada, ez dira ebaluatu gainerako hirigintza jarduketek, eraiketek eta bide aldaketek eragingo dituzten ingurumen inpaktuak, ez eta lurzoru hiritarrezinerako proposatutako jarduketek eta antolamenduak eragingo dituenak ere, nahiz eta Erreferentziako Agirian berariaz adierazitakoaren arabera, IEBE azterlanak derrigorrez balorazio horiek egin behar zituen.

El Estudio de ECIA contiene un apartado dedicado a la identificación y valoración de los impactos ambientales, aunque éste se limita al análisis de los impactos derivados de las actuaciones urbanísticas de Olatzar, Gaintxurisketa y Sagastiberri, sin considerar las consecuencias ambientales de la ejecución del resto de las propuestas del PGOU. No se han evaluado por tanto, los impactos ambientales del resto de las actuaciones urbanísticas, de la construcción y modificación de viales ni de las actuaciones y la ordenación planteadas en el suelo no urbanizable, a pesar de que en el Documento de Referencia se realizaba un referencia expresa a la necesidad de que el Estudio de ECIA realizase estas valoraciones.

Aurreko atalean aplikatutako irizpideari jarraituz, hartu beharreko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarrien proposamenean egin den bakarra izan da, Sagastiberri, Gaintxurizketa, Olatzar eta Arraitokin planteatutako jarduketen ingurumen kostua ekiditeko edo murrizteko proposamen espezifikoak ematea, eta halako neurri orokorren zerrenda bat proposatzea natur baliabiderik baliotsuenak zaintzeko eta, garapen berrietan, hiriko ingurumen balioak hobetzeko.

Continuando con el criterio aplicado en el apartado anterior, la propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias se limita a aportar una serie de propuestas específicas para evitar o reducir el coste ambiental de las actuaciones planteadas en Sagastiberri, Gaintxurizketa, Olatzar y Arraitoki, así como una lista de medidas generales dirigidas a conservar los recursos naturales más valiosos y para mejorar los del medio ambiente urbano en los nuevos desarrollos.

Azterlanean, azkenik, Planaren ondorioak ikuskatzeko programa bat eta laburpen dokumentua jaso dira.

Beraz, adierazitako gabeziak hala izanik ere, Azterlanak jasotzen ditu ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak, uztailaren 22koak, exijitutako atalak. Era berean jasotzen ditu plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioen ebaluaketari buruzko 9/2006 Legeak, apirilaren 28koak, I. eranskinean ingurumen iraunkortasuneko txostenei buruz agindutakoak, informe bat izan ezik. Hain zuzen ere, ez du jasotzen 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen eranskineko k) apartatuan ezarritako informea, hau da, HAPOren ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu edo arintzera bideratutako neurrien eta hautabideen bideragarritasun ekonomikoari buruzko informea.

Hiri Antolaketako Plan Orokorreko jarduketei eta hiriko egoitza zein industri garapen berrietarako proposatu diren hautabideei buruzko oharpenak.

HAPOren Aurrerakinean planteatutako jarduketa nagusiei dagokienez, eta egoitza zein industri garapen berriei buruz aztertutako hautabideei dagokienez, ingurumenaren ikuspegitik begiratuta bidezkoa da honako oharpen hauek egitea:

Egoitza erabileretarako hirigintza garapenak. HAPOren Aurrerakinean aurreikusi da datozen 10 urteetan gutxi gorabehera 700 etxebizitza berri egitea Lezoko udal barrutian, eta aurreikuspen hori bat dator Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldea Antolatzeko Artezpideek ezarritako xedapenekin.

Planteatu diren etxebizitza hazkundeak gaur egungo hiri bilbearen barruan edo inguruan dauden, espazioak osatuz eta, zenbaitetan, degradatuak edo artifizializatuak dauden kokaguneetan. Horrela bada, planteamendu horretan aintzat hartu dira hirigintza iraunkorreko irizpide nagusienetako batzuk.

Hala eta guztiz ere, gorago esan dugunari eutsiz, IEBE azterlanean ez da inolako analisirik egin aipatutako jarduketa gehienek izan litzaketen inpaktuei buruz. Beraz, Zelai, Maintzine, Algeposa eta Arraitokin proposatutako garapenek eragingo lituzketen ingurumen inpaktuak xehetasun handiagoz ezagutu behar dira; eta horretarako, analisi zehatz bat egin behar da, hau da, obrek dirauten bitartean sortuko diren

Por último, el Estudio contiene un programa de supervisión de los efectos del Plan y un documento de síntesis.

El Estudio contiene, por tanto y sin perjuicio de las carencias mencionadas, los apartados exigidos en el Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental y lo que la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente establece para los informes de sostenibilidad ambiental en su anexo I, salvo un informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del PGOU referido en el apartado k) del anexo de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

Consideraciones respecto a las actuaciones del PGOU y las alternativas planteadas para los nuevos desarrollos urbanos residenciales e industriales

Respecto a las principales actuaciones planteadas en el Avance del PGOU y las alternativas analizadas respecto a los nuevos desarrollos residenciales e industriales cabe realizar las siguientes consideraciones desde el punto de vista ambiental:

Desarrollos urbanísticos para usos residenciales. El Avance del PGOU plantea la construcción de alrededor de 700 nuevas viviendas a lo largo de los próximos 10 años en el municipio de Lezo, previsión que se ajusta a las determinaciones establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Los crecimientos residenciales planteados se sitúan dentro o en torno de la actual trama urbana, colmatando espacios y, en algunos casos, sobre emplazamientos que ya se encuentran degradados o artificializados. En el planteamiento se han tenido en cuenta, por tanto, algunos de los principales criterios del urbanismo sostenible.

Sin embargo, como ya se ha mencionado, el Estudio de ECIA no aporta análisis alguno respecto a las repercusiones de la mayoría de estas actuaciones, de modo que resulta necesario un conocimiento más detallado de los impactos ambientales que se derivarían de los desarrollos planteados en Zelai, Maintze, Algeposa y Arraitoki, mediante una análisis que contemple tanto los generados durante la fase de

eraginez gain, egoitza-gune horietan jendea bizitzen jartzen denean ere ondorioztatuko den ingurumen kalitatea erakutsiko duen analisia, alegia.

Horrela bada, analisi hori egin bitartean, eta garrantzizkoak izan litezkeen inpaktuen balorazioa egin arte (esate baterako, Algeposa eta Zelai guneetan lur kutsatuak sortzea, Zelaiko harizti-baso mistoak jasan lezakeen eragina, Arraitokin egingo diren etxebizitzek jasan beharreko zarata, eta abar) ezin dugu oro har baloratu jarduketa horien egokitasuna, eta ondorioz, ezin dugu eman jarduketa horien aldeko iritzirik.

Bestetik, planteatutako bi hautabideei dagokienez (Arraitoki edo Olatzar) eta IEBE azterlanean emandako informaziotik ondoriozta daitekeenez, Arraitoki aukerak inpaktu gutxiago eragingo luke, lehendik degradatua dagoen lurzoru bat okupatu eta gainera, azalera txikiagoa hartuko bailuke. Baina, hala eta guztiz ere, ingurumen kalitatearen ikuspegitik begiratuta, eremu horrek egoitza erabilerak hartzeko duen egokitasuna sakonago aztertu behar da.

Jarduera ekonomikoetarako hirigintza garapenak. HAPOren Aurrerakinean proposatu da, udalerrian 10 eta 13 hektarea bitarteko lurzoru berria sortzea jarduera ekonomikoetarako, kontuan hartuta hektarea horietatik 4, Algeposa enpresaren instalazioak pixkaka-pixkaka lekualdatzeko beharko direla; eta gero, lursail horien zati bat egoitza erabilerako lurzoru gisa kalifikatzea. Dokumentu horretan ikus daitekeenez, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berri horren gainerakoa, proiektu estrategikoetara bideratutako jarduera ekonomikoak ezartzeko erabiliko litzateke.

Jarduera horiek ezartzeko moduko bi kokaleku planteatu dira Aurrerakinean: Gaintxurizketa eta Sagastiberri. IEBE azterlanean, bestetik, bi kokaleku horien baldintzak alderatu dira ingurumenaren ikuspegitik begiratuta, eta kalterik gutxien eragingo lukeen aukera Sagastiberri izango litzatekeela ondorioztatu da.

Alabaina, Sagastiberri aukera ez dago ingurumen inpaktuetatik libre; izan ere, besteak beste, landalur asko kontsumituko litzateke, paisaian inpaktu nabarmena eragingo luke, eta balio handiko landare-formazioak afektatuko lirateke korridore ekologiko batetik hurbil. Horrela bada, jarduketa hori onargarritzat jotzeko aukera bakarra izango litzateke jarduera ekonomikoak ezartzeko lurzoru berria derrigorrez behar izatea,

obras como una previsión de la calidad ambiental de estos núcleos residenciales una vez se encuentren habitados.

A falta de dicho análisis y de la valoración de impactos que podrían ser relevantes (por ejemplo, la generación de suelos contaminados en las zonas de Algeposa y Zelaia, la posible afección a una masa de robledal-bosque mixto en Zelaia, la exposición al ruido de las futuras viviendas de Arraitoki, etc.), no es posible realizar una valoración global de la idoneidad de las actuaciones y, por tanto, un pronunciamiento favorable sobre las mismas.

Respecto a las dos alternativas planteadas (Arraitoki u Olatzar), según se desprende de la información suministrada en el Estudio de ECIA, la opción de Arraitoki resulta menos impactante por suponer la ocupación de un suelo que ya se encuentra degradado y afectar a una superficie menor, aunque el Estudio debe profundizar en la idoneidad del emplazamiento desde el punto de vista de la calidad ambiental para albergar usos residenciales.

Desarrollos urbanísticos para actividades económicas. El Avance del PGOU plantea la creación de entre 10 a 13 ha de nuevo suelo destinado a actividades económicas en el municipio, de las cuales 4 ha serían necesarias para el progresivo traslado de las instalaciones de la empresa Algeposa, y la posterior recalificación de parte de esos terrenos a suelo residencial. El resto del nuevo suelo para actividades económicas sería destinado, según se afirma en el documento, a permitir la posibilidad de ubicar en los mismos de actividades económicas dirigidas a proyectos estratégicos.

El Avance plantea dos posibles emplazamientos para la ubicación de estas actividades, Gaintxurizketa y Sagastiberri. El Estudio de ECIA por su parte, realiza un análisis comparativo desde el punto de vista ambiental entre los dos emplazamientos, concluyendo que la opción menos impactante es la de Sagastiberri.

Sin embargo, la opción de Sagastiberri no está exenta de impactos ambientales, entre los que se encuentran un gran consumo de suelo rural, un considerable impacto paisajístico o la afección a formaciones vegetales valiosas en las cercanías de un corredor ecológico. En consecuencia, la actuación únicamente resulta aceptable en caso de que exista una clara necesidad de nuevo suelo para la implantación de actividades

eta lur kontsumo txikiagoa eragingo lukeen beste aukerarik ezin planteatu izatea. Baina bidalitako dokumentazioan, alderdi horiek ez dira behar bezala justifikatu.

Bestetik, Aurrerakinean egindako analisian aitortzen den bezala, inguruko udalerrietan eta Lezon bertan, azken urteetan jarduera ekonomikoetarako egin diren poligono berriek eroso gainditzen dituzte jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako Lurralde Plan Sektorialean Oarsoaldea eskualderako egindako aurreikuspenak, eta baita Pasaiako portua-Gaintxurizketa korridorean merkantzien garraio eta banaketa jardueretarako aurreikusitako poligono premiak ere.

Adierazitako guztia aintzat hartuta, Zuzendaritza honen iritziz ez da behar bezala justifikatu gutxienez 10 hektarea landalur jarduera ekonomiko industrialak ezartzeko lurzoru bihurtzeko premia.

Lurzoru hiritarrezinaren antolamendua. Lurzoru hiritarrezinaren antolamendua, oro har begiratuta, bat dator Lurraldea Antolatzeko Artezpideetan eta hasieran onartutako Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean ezarritako antolaketa irizpideekin. Baina, hala ere, kategoria bakoitzean sustatu eta debekatu beharreko erabilerak eta jarduerak zehaztasun handiagoz identifikatu behar dira. Era berean, udal barrutiko lurzoru hiritarrezin guztiaren sektorizazio zehatzagoa emateaz gain, antolaketaren kategoriak definitzerakoan ere hainbat xehetasun erantsi behar dira, Ebazpen honetako xedapenen atalean adieraziko den moduan.

Urrullo inguruan planteatu den parke *agroekologikoari dagokionez*, jarduketa honen helburuak bat datoz, bete-betean, garapen iraunkorraren eta nekazaritzako lurzorua kontserbatzearen irizpideekin. Alabaina, jarduketa hori aintzat hartu ez denez inpaktuak identifikatzeko eta baloratzeko prozesuan, eta proiektu hau Aurrerakineko memorian zehaztu gabe dagoenez, ezinezkoa zaigu jarduketa honek ingurumenean izango lukeen eragina behar bezala arrazoituta baloratzea; eta era berean, ezinezkoa zaigu neurri zuzentzaileak definitzea eta jarduketa ingurumenean integratzeko beharrezkoak diren diseinu, plangintza eta kudeaketa irizpideak baloratzea.

Aurkeztutako dokumentazio teknikoa aztertu ondoren, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuko 3. eta 5. artikuluetan hala nola otsailaren 27ko

económicas y no puedan plantearse otras alternativas que impliquen un menor consumo de suelo, aspectos que no quedan suficientemente justificados en la documentación remitida.

Asimismo, tal y como se reconoce en el análisis efectuado en el Avance, el desarrollo de nuevos polígonos para actividades económicas llevado cabo en los últimos años en los municipios del entorno y en el propio Lezo superan ampliamente las previsiones contenidas en el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales para la comarca de Oarsoaldea y de polígonos paras actividades del transporte y distribución de mercancías en el corredor Puerto de Pasajes- Gaintxurizketa.

Por todo lo anterior, esta Dirección considera que la transformación de, al menos, 10 hectáreas de suelo rural en suelo para la implantación de actividades económicas de carácter industrial, no queda suficientemente justificada.

Ordenación del suelo no urbanizable. La ordenación del suelo no urbanizable se ajusta, a grandes rasgos a los criterios de ordenación del las Directrices de Ordenación del Territorio y el PTS Agroforestal aprobado inicialmente, aunque requiere una definición más precisa de los usos y actividades propiciados y prohibidos en cada una de las categorías, así como una sectorización mas precisa del conjunto del suelo no urbanizable del Municipio y la incorporación de algunas precisiones en la definición de las categorías de ordenación, tal y como se señala en la parte dispositiva de esta Resolución.

Respecto al *Parque Agroecológico* planteado en la zona de Urrullo, los objetivos de esta actuación se ajustan plenamente a los criterios del desarrollo sostenible y la conservación del suelo agrario. Sin embargo, al no haberse considerado en el proceso de identificación y valoración de impactos y a la falta de definición de que adolece el proyecto en la Memoria del Avance, no resulta posible realizar una valoración fundamentada de la repercusión ambiental de la actuación, ni definir por tanto las medidas correctoras y los criterios de diseño, planificación y gestión necesarios para lograr la integración ambiental de la actuación.

Examinada la documentación técnica presentada y resultando de aplicación lo dispuesto en los artículos 3 y 5 del Decreto 183/2003, de 22 de

3/1998 Legeko 44.2 artikuluan xedatutakoa aplikagarria denez, eta kontuan harturik uztailaren 28ko 68/1998 Foru Dekretua eta maiatzaren 20ko 36/2008 Foru Dekretua, plangintza onesteko eskuduntza nagusia Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokion kasuetan, foru administrazio honetako Garapen Iraunkorreko Departamentua da Ingurumen Eraginaren aurretiazko txostena eta behin betiko informea egiteko organo eskuduna. Beraz, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak 18. artikuluan ezarritakoa betez, bidezkoa da Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorraren **Ingurumen Eraginaren Aurretxosten** hau egitea.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra behin betiko onartu aurretik egin beharreko aztertze eta sakontze prozesuan, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketatik ondorioztatutako xedapenez gain, aintzat hartu beharko dira ingurumen eraginaren aurretxosten honetatik ondorioztatzen diren **ingurumen arloko zehaztapenak**. Horrela bada, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 62. artikuluan ezarritakoari jarraituz, aurretxostena betetzen dela justifikatzen duen memoria aurkezteaz gain, ahal bada behintzat, atariko Informe horretako xedapen guztiak eta ingurumen eraginaren baterako azterketa bera, indarrean dagoen legeriaren arabera plan orokor bat onartu ahal izateko aurkeztu behar diren dokumentuen (memoria informatibo eta justifikatzailea, informazio planoak, egiturazko antolaketa planoak, antolaketa xehekatuko planoak, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa) bidezko ataletan gehitu eta berariaz txertatu beharko dira.

Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra, eta dagokion Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketa, berregokitu egin beharko dira tramitazioan zehar Plan Orokorreko xedapen guztiek erakutsi beharreko zehaztasun mailaren arabera, eta egokitze lan horretan aintzat hartu beharko dira, halaber, honako <u>betekizun</u> hauek:

1.- Aurrerakinean proposatu diren baina berriro definitu behar diren jarduketak

Kontuan hartuta ia-ia bikoiztu egin dela Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialean jasotako aurreikuspenen arabera eskualde honetan jarduera ekonomikoetara bideratu beharreko azalera, eta kontuan hartuta,

julio, y el artículo 44.2 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y teniendo en cuenta el Decreto Foral 68/1998, de 28 de julio, y el Decreto Foral 36/2008, de 20 de mayo, en aquellos casos en los que la competencia sustantiva para la aprobación del plan resida en la Diputación Foral de Gipuzkoa, el órgano competente para la emisión del informe preliminar y el informe definitivo de impacto ambiental lo constituye el Departamento para el Desarrollo Sostenible de esta administración foral y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 del Decreto 183/2003, de 22 de julio, procede la emisión del presente **Informe Preliminar de Impacto Ambiental** respecto al Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

En el proceso de redacción y profundización del Plan General de Ordenación Urbana de Lezo previo a su aprobación definitiva, se deberán tener en cuenta las **determinaciones ambientales** que se desprenden de este Informe Preliminar de Impacto Ambiental, además de las provenientes del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. En consecuencia, además de presentar la memoria justificativa de cumplimiento del Informe Preliminar establecida en el art. 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco, siempre que sea posible, todas las determinaciones ambientales de dicho Informe y del Estudio de Evaluación Conjunta se incorporarán e integrarán expresamente en los apartados pertinentes del resto de los documentos exigidos por la legislación vigente para un plan general (memoria informativa y justificativa, planos de información y ordenación estructural y pormenorizada y estudio de viabilidad económica-financiera).

El Plan General de Ordenación Urbana de Lezo y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental tendrán que ser readaptados en función del grado de detalle que deben de tener la totalidad de las determinaciones del PGOU a lo largo de su tramitación, y teniendo en cuenta, además, las siguientes <u>consideraciones</u>:

1.- Actuaciones propuestas en el Avance que deben redefinirse

Considerando que prácticamente se ha doblado la superficie de suelo destinado a actividades económicas sobre las previsiones contenidas en el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales para la comarca y que en el Avance únicamente justifica la

halaber, Aurrerakinean justifikatu den bakarra Algeposa enpresaren jarduera batzuk lekualdatzeko 4 hektarearen premia izan dela, jarduera ekonomikoetara bideratu beharreko lurzoruaren gehikuntza hori berriro aztertu beharko da. Horretarako, benetan eta behar bezala justifikatuta dauden premietara egokitu beharko da aipatutako proposamena, eta gaur egun hiritarrezina den lurzoruaren okupazioa, behar-beharrezkora bakarrik mugatu beharko da.

Hori horrela, jarduera ekonomikoetarako lurzoru berrien premia zehaztu ahal izateko, xede horretarako kokaleku berrien inguruan benetan dagoen eskaria eta gaur egungo eskaintza aztertu beharko dira; eta analisi horretan, Lezoko udal barrutian erabilgarri dagoen lurzorua ezezik, eskualdean eta ondoko udalerrietan dagoena ere aintzat hartuko beharko da, eta baita Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoruaren Lurralde Plan Sektorialean ildo honetan egindako aurreikuspenak ere. Eta analisi hori oinarritzat hartuta, proposamen berria egin beharko da, antzemandako premiekin bat etorriko den proposamena.

Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan sartu beharreko informazio gehigarria.

Ingurumen Eraginaren Aurretxosten hau egiteko bidali duten ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa aldatu egin dute Erreferentziako Agirian adierazitako edukien zati bat sartzearren. Hala eta guztiz ere, Azterlan horrek hainbat gabezia ditu oraindik; beraz, osatu egin beharko da, honako alderdi hauek, hain zuzen:

1.1.- IEBE azterlanak hobetu egin behar du Hiri Antolaketako Plan Orokorrak 21 Agendako Jarduketa Planarekin izango duen elkarreragina identifikatzeari buruzko atala, azterlanean egin den bakarra plan horren ildo estrategikoak aipatzea izan baita. Hori horrela, azterlaneko puntu hori osatzeko, analisi bikoitza egin beharko da: batetik, HAPO horrek Jarduketa Planaren ildo estrategikoak betetzen nola laguntzen duen, eta bestetik, aurreikusitako jarduketek nola erantzungo dioten plan horretan jasotako egintzei. Ildo horretan, komenigarria litzateke plan horretan jasota dauden eta HAPO aplikatuz gauzatuko diren egintzen zerrenda bat ematea eta, era berean, plangintza berriak sartuko dituen erregulazioei esker errazago ezarri ahal izango diren jarduketen zerrenda egitea; baita, halorik balitz, plangintzan sartuko diren aurreikuspen berrien eraginez gauzatzen zailagoak izango diren jarduketen zerrenda ere.

necesidad de 4 ha de suelo para el traslado de algunas de las actividades de la empresa Algeposa, deben reconsiderarse las previsiones de crecimiento del suelo destinado a actividades económicas, ajustando la propuesta a las necesidades realmente existentes y plenamente justificadas y limitando la ocupación de suelo actualmente no urbanizable a lo estrictamente necesario.

La determinación de las necesidades de nuevos suelos para actividades económicas deberá realizarse mediante un análisis de la demanda real de nuevos emplazamientos para este fin y la oferta existente actualmente que considere no sólo el suelo disponible en el municipio de Lezo sino el existente en la comarca y en los municipio cercanos, así como las previsiones que, en este sentido, dispone el PTS de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. En base al análisis anterior, se realizará una nueva propuesta acorde a las necesidades detectadas.

Información adicional a incorporar en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

El Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental remitido para la emisión de este Informe Preliminar de Impacto Ambiental ha sido modificado para introducir parte de los contenidos señalados en el Documento de Referencia. Sin embargo, el Estudio continúa presentando algunas carencias, por los que deberá ser completado en los aspectos que se señalan a continuación:

1.1.- El EsECIA deberá mejorar el apartado dedicado a la identificación de la interacción del PGOU con el Plan de Acción de la Agenda 21 de Lezo, ya que se limita a citar las líneas estratégicas del mismo. Con dicho fin, deberá completar este punto del Estudio mediante un análisis de cómo el PGOU contribuye al cumplimiento de las líneas estratégicas del Plan de Acción y de cómo las actuaciones previstas dan respuesta las acciones contenidas en el mismo. En este sentido, resulta conveniente que se aporte una relación de las acciones del PAL que vayan a ser ejecutadas mediante la aplicación del PGOU y de las acciones cuya implantación se vea facilitada con las regulaciones introducidas por el nuevo planeamiento así como, en su caso, aquellas cuya ejecución quede comprometida con las previsiones introducidas.

1.2.- Lezoko udalerriak ur hornidurarako gaur egun dituen azpiegiturak eta baliabideak aztertuko dira, hau da, gaur egungo ur eskaera, eta aurreikusitako bilakaera demografikoaren eta planteatutako garapen berrien ondorioz gertatuko den ur eskaera asetzeko behar hainbateko gaitasuna ote duen begiratuko da, etorkizunari begira ur eskasiarik gerta ez dadin. Ildo honetan aintzat hartuko da lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, garatzen duen presazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuak, ekainaren 3koak, 31. artikuluan ezarritakoa. Izan ere, artikulu horretan ezarritakoaren arabera, administrazio eskudunari, ur eskari berriei erantzuteko beharrezkoak diren baliabide hidrikoei eta jabari publiko hidraulikoaren babesari buruz egindako txostena eskatu behar zaio administrazio eskudunari. Eta txosten hori aintzat hartuko da IEBE azterketan.

1.3.- IEBE azterlanean, ingurumen eraginak identifikatu eta baloratzeari buruzko atala osatu egin behar da; hori horrela, atal horretan,

1.3.1.- HAPOn aurreikusitako jarduketa guzti-guztiek izango duten ingurumen eragina aztertu behar da, baita gaur egun degradatuak edota hiritartuak dauden kokaguneetan garatuko diren jarduketen ondorioak ere. Ildo horri jarraituz, hiritartze-jarduketa guztiak aztertu behar dira, bai berriak (Zelai, Maitzine, Algeposa eta Arraitoki), baita, ahal den neurrian, Planean aurreikusitako jarduketak, hala nola bide berriak (Donibanerako errepidea lekuz aldatzea edo zeharkako bide ardatza), edota parke agroekologikoa.

1.3.2.- Atal horretan, halaber, proposatutako antolamenduak hainbat alderdiri buruz izan ditzakeen ondorioak aurreikusi behar da; hau da, ingurunea fisikoki zuzenean eraldatuko ez badute ere, ingurunearen ingurumen kalitatean garrantzi handia izan lezaketen jarduketen ondorioa, esate baterako, herritarrek zenbateko kutsadura akustiko edo atmosferikoa jasan beharko duten, edota mugikortasun sistemetan gerta litezkeen aldaketak.

1.4.- Arestian aipatutako irizpideei jarraituz ingurumen eraginak identifikatu eta baloratu ondoren, hartu beharreko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpensagarri berriak proposatuko dira, eta horietan sartuko dira, identifikatutako eragin berriei aurre egiteko hartu beharrekoak ere. Neurri horiek, Erreferentziako Agiriko 4.4 atalean adierazitako irizpideak kontuan hartuz eta IEBE azterlaneko 2. eranskinean aurreikusitako irizpideei jarraituz

1.2.- Se analizará que las infraestructuras y recursos de abastecimiento de agua con los que cuenta el municipio tienen suficiente capacidad para atender la demanda actual y futura procedente de la evolución demográfica prevista y de los nuevos desarrollos planteados para el municipio, de forma que no se produzcan impactos cuantitativos negativos sobre los recursos hídricos. A este respecto, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, en relación al informe que hay que solicitar a la administración competente sobre la existencia de suficientes recursos hídricos para satisfacer las demandas surgidas a partir de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados y sobre la protección del dominio público hidráulico. Este informe se tendrá en consideración en el Estudio de ECIA.

1.3.- El apartado del Estudio de ECIA dedicado a la identificación y valoración de impactos ambientales debe completarse de modo que,

1.3.1.- Se analice la repercusión ambiental de la totalidad de las actuaciones previstas en el PGOU, incluidas las actuaciones a desarrollar en emplazamientos que actualmente se encuentran degradados o urbanizados. En este sentido, deben analizarse tanto las nuevas actuaciones urbanizadoras (Zelaia, Maitzine, Algeposa y Arraitoki) como, en la medida de lo posible, el resto de las actuaciones contempladas por el Plan, como los nuevos viales (desplazamiento de la carretera a Donibane o el eje viario transversal) y el parque agroecológico.

1.3.2.- Incluya una aproximación a las implicaciones que la ordenación propuesta pueda tener sobre aspectos que, sin ser consecuencia directa de la transformación física del medio, poseen una elevada importancia sobre la calidad ambiental del entorno, como pueden ser el grado de exposición de la población a la contaminación acústica y atmosférica o los cambios sobre los sistemas de movilidad.

1.4.- A partir de la identificación y valoración de impactos ambientales efectuada en aplicación de los criterios señalados arriba, se deberá realizar una nueva propuesta de medidas protectoras, correctoras y compensatorias que contemple las necesarias para contrarrestar los nuevos impactos identificados. Tomando como base para el diseño de estas medidas la relación de criterios aportados en el apartado 4.4. del Documento de Referencia y las contempladas en el anexo 2 del

diseinatuko dira. Eta, HAPOko jarduketak eta aurreikuspenak zehazten eta definitzen diren heinean, neurri horiek ere zehaztasun maila handiagoa erakutsi beharko dute (neurriak aplikatzeko lekuak, azalerak, edo jarduketa zehatzak, neurriak gauzatzeko epeak, erantzukizuna, finantzaketa, eta abar).

1.5.- Ikuskapen programa Ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa azterketaren 7. atalean proposatutako ikuskatze programaren alderdi hauek osatu egin behar dira:

1.5.1.- Eraginen azterketa berriaren emaitzak ikusita, eta horien arabera diseinatzen diren neurri zuzentzaile berriak aintzat hartuz, neurri zuzentzaile osagarri horiek funtzionatzen dutela eta benetan betetzen direla ziurtatzeko behar diren kontrol sistemak ipiniko dira.

1.5.2.- IEBE azterlanean eta honako Aurretxosten honetan ezarritako neurri zuzentzaile guzti-guztiak eta ikuskatze programa Hiritartze eta eraikuntza proiektuetan sartu direla egiaztatzeko aukera emango duten kontrol sistemak diseinatuko dira.

1.6.- Planteatutako hautabideen eta Planaren edo programaren ondorio kaltegarriak prebenitu, murriztu edo arintzera bideratutako neurrien bideragarritasun ekonomikoari buruzko txostena. Plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragindako ondorioak ebaluatzeari buruzko 2006ko apirilaren 28ko 9/2006 Legearen I. eranskinean "Iraunkortasun txostenaren edukia" ezarritakoa betez, txosten hori Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan jaso beharko da.

2.- Ingurumen arloko ohar orokorrak lurralde osorako

2.1.- Ingurumen helburuak: Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, II. kapituluan ezarritakoaren arabera, hirigintzako printzipio orokorretako bat garapen iraunkorraren printzipioa da. Eta 3. artikuluan zehazten ditu, hirigintzako antolaketa batek gai honen inguruan irizpide orientagarri gisa erabili behar dituen jarraibideak. Hori horrela, Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, 2/2006 Legeak aipatzen dituen printzipioak beteko direla bermatzera bideratutako ingurumen arloko xedeak eta jarraibideak sartu beharko ditu bere helburu eta irizpideen artean (ingurumen iraunkortasuna, lurzoruaren berariazko natur baliabideen babesa, lurzoruaren okupazio iraunkorra, zentzuzko eraikuntza, mugikortasun

Estudio de ECIA, las medidas deberán adquirir un mayor grado de definición (lugares, superficies, o actuaciones concretas de aplicación, responsabilidad de ejecución, plazos, financiación, etc.) en la medida en que las actuaciones y previsiones del PGOU vayan siendo concretadas y caracterizadas.

1.5.- Programa de supervisión. Se completará el programa de supervisión propuesto en el apartado 7 del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental en los siguientes aspectos:

1.5.1.- En función de los resultados del nuevo análisis de impactos y las nuevas medidas correctoras que en consonancia se diseñen, se introducirán los controles que se consideren necesarios para asegurar la funcionalidad y efectivo cumplimiento de dichas medidas correctoras adicionales.

1.5.2.- Se diseñarán controles que permitan verificar que en los proyectos de urbanización y construcción se han incluido la totalidad de las medidas correctoras y el programa de supervisión establecidos en el Estudio de ECIA y en el presente Informe Preliminar.

1.6.- Informe sobre la viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan o programa: en cumplimiento del Anexo I Contenido del informe de sostenibilidad de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se deberá incluir este informe en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del PGOU.

2.- Consideraciones ambientales generales para todo el territorio

2.1.- Objetivos ambientales: El capítulo II de La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo incluye, entre los principios generales del urbanismo, el principio de desarrollo sostenible y especifica, en su artículo 3, los principios de desarrollo urbano que, como criterios orientadores, debe asumir la ordenación urbanística en este campo. En consecuencia, el PGOU deberá incluir entre sus objetivos y criterios aquellos de índole ambiental destinados a garantizar el cumplimiento de los principios a los que hace mención la Ley 2/2006 (sostenibilidad ambiental, protección de los recursos naturales propios del suelo, ocupación sostenible del suelo, construcción sostenible, movilidad sostenible). Al estar inmerso en un

iraunkorra). Kasu honetan, 21 Tokiko Agenda ezartzeko prozesuan sartuta daudenez, eta iraunkortasunerako jarduketa plan bat badagoenez, prozesu horretan zehaztutako helburuei erantzungo dioten ingurumen helburuak izan beharko luke, edo gutxienez, haiekin bateragarriak. Era berean, jarduketa planean jasotako egintzak gauzatzen lagundu behar lukete.

proceso de implantación de la Agenda Local 21 y disponer de un plan de acción para la sostenibilidad, los objetivos ambientales deberían dar respuesta, o al menos, ser compatibles, con aquellos determinados en ese proceso, así como contribuir a la ejecución de las acciones contenidas en el PAL.

2.2.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, udalerri osoan aplikatzekoak izango diren Ingurumena Babesteko Arau Orokorrak ezarriko ditu. Eta araudi orokor hori, bidezko bada, gai honen inguruko ordenantza osagarriak gerora betetzera baldintza daiteke. Arau orokor eta ordenantza horiek, udalerrian lehendik martxan dauden ordenantzak osatzeaz edota eguneratzeaz gain, honako alderdi hauek ere finkatu ahal izango dituzte: atmosferaren babesa, berdeguneen eta lurzoru hiritarrezinaren erabilera, hondakin solidoen bilketa eta tratamendua, zaraten eta bibrazioen kontrola, hondakin uren kontrola, eraikuntzek bete beharreko ingurumen baldintzak, paisajeari eta estetikari buruzko baldintzak, energia berriztagarrien erabilera, telekomunikazioen instalazioak, eta abar. Arau orokorrak eta ordenantzak erredaktatzerakoan aintzat hartu beharko dira legeria orokorrak eta estatu, erkidego zein foru mailako legeria sektorialek ezarritako prebentzio neurriak eta ingurumena babestekoak.

2.2.- El PGOU establecerá unas Normas Generales de Protección Ambiental para todo el municipio por medio de una regulación general, supeditada, en su caso, al posterior desarrollo de unas Ordenanzas complementarias al respecto. Estas Normas Generales y las Ordenanzas, completarán y/o actualizarán aquellas ordenanzas con las que cuente el Ayuntamiento y podrán abarcar los siguientes aspectos: protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del SNU, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalaciones de telecomunicación, etc. Para la redacción de estas Normas Generales y Ordenanzas se tendrán en cuenta las medidas de prevención y protección ambiental establecidas por la legislación general y sectorial estatal, autonómica y foral.

2.3.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak zarata aldaera sartu beharko du udal antolamenduan. Beraz, zaratari buruzko 37/2003 Legeak, azaroaren 17koak, aurreikusitakoa betez, eta lege hori garatzen duen 1.367/2007 Errege Dekretuak, urriaren 19koak, xedatutakoarekin bat etorriz, HAPOk lurraldea eremu akustikoetan banatuko du; eta zonakatze hori egiterakoan aintzat hartuko du bertan badaudela zorpen akustiko eremuak eta berezko soinu erreserbako guneak, aurreko arauen arabera ezarriak. Kalitate akustikoari buruzko helburuak ezartzerakoan aintzat hartu beharko da zona batzuek eta besteek soinu hori jasateko duten gaitasuna.

2.3.- El PGOU deberá incluir la variable ruido en la ordenación del municipio. Por tanto, contendrá una zonificación acústica del territorio en áreas acústicas, de acuerdo con las previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, y en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla, teniendo en cuenta la existencia en el mismo de zonas de servidumbre acústica y de reservas de sonido de origen natural establecidas de acuerdo con las normas anteriores. Los objetivos de calidad acústica deberán tenerse en cuenta a la hora de determinar la capacidad de acogida de las diferentes zonas.

2.4.- Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruei dagokienez, lur horiek plangintzan sartzerakoan aintzat hartu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorrak, 3/1998 Legeak, 83. eta 84.2 artikuluetan ezarritakoa, eta lurraren kutsadura prebenitu eta kutsatutakoa zuzentzeari buruzko 1/2005 Legeak, otsailaren 4koak, xedatutakoa, bereziki IV. kapituluan ezarritakoa.

2.4.- Respecto a los suelos potencialmente contaminados, se tendrá en cuenta en su incorporación al planeamiento lo establecido en los artículos 83 y 84.2 de la Ley 3/1998, general de protección del medio ambiente del País Vasco y en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, especialmente en su capítulo IV.

Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, irailaren 30eko 165/2008 Dekretuak aipatzen duen informazioa jaso beharko du, hau da, kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak edo instalazioak hartzen dituzten edo hartu izan dituzten eremuen zerrenda jaso beharko du; eta gainera, 1/2005 Legearen arabera lurzorua kutsa dezaketen jarduerak hartzen dituen esku-hartze alderdi bakoitzaren (Algeposa, Zelaia, eta abar) hirigintza arau partikularretan, honakoak adierazi beharko ditu: ukitutako lurzatien kokagunea, esparru horretan 1/2005 Legea aplikatzeko ahalmena; eta, halaber, aipatutako lege horrek agindutako xedapenak betetzeko bidezkoak izan daitezkeen betebehar eta zamak. Horrez gain, jarduera bat ezartzeko edo handitzeko nahiz lurketak gauzatzeko lizentzia bat eskuratuko bada, derrigorrezkoa izango da aldez aurretik lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egiteko prozedura bideratzea, 1/2005 Legearen 17. artikuluan, lurzorua ez kutsatzeari eta kutsatutakoa garbitzeari buruzkoan, adierazten diren kasuetan. Eta betebehar hori ere Hiri Antolaketako Plan Orokorreko araudi orokorrean jasoko da.

El PGOU deberá incorporar la información del Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, incluyendo en las normas urbanísticas particulares de cada área de intervención que contenga emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo según la Ley 1/2005 (Algeposa, Zelaia, etc.), la localización de las parcelas afectadas, la aplicabilidad en el ámbito de la Ley 1/2005 y las posibles obligaciones y cargas que pudieran proceder del cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la misma. Además, se incluirá en la normativa general del PGOU, la obligación de llevar a cabo, en los supuestos considerados en el artículo 17 de la Ley 1/2005 para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, el procedimiento de declaración de la calidad del suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Bestetik, 1/2005 Legearen II. eranskinean aipatutako jarduera edo instalazio bat hartzen duten edo hartu izan duten lurzoruak barnebiltzen dituzten esku-hartze eremuen kasuan, berrikuspen honen esparruan kalifikazioa aldatu ahal izateko, lurzoru horren kalitatearen deklarazioa eskatu beharko da, aldaketa behin betiko onartu aurretik, hau da, 1/Legeak ezarritako deklarazioa.

Por otra parte, para aquellas áreas de intervención que incluyan suelos que soporten o hayan soportado una actividad o instalación de las incluidas en el Anexo II de la Ley 1/2005 y vayan a sufrir un cambio de calificación en el marco de está revisión, la aprobación definitiva de la revisión en dichas áreas estará condicionada a la obtención de la declaración de la calidad del suelo establecida en la Ley 1/2005.

Azkenik, 1/2005 Legearen 17. artikuluko 1. eta 5. apartatuetan ezarritakoaren arabera, Udalak, Hiri Antolaketako Plan Orokorra behin betiko onartu eta gero, kutsagarria izan daitekeen jarduera edo instalazioren bat hartzen duen edo hartu izan duen lurzoru baten kalifikazioa aldatzen badu eta, betiere, kalifikazio-aldaketa hori, aipatutako artikulu horretako 7. apartatuan adierazitako salbuespen egoeraren bat ez bada behintzat, berriro ere lurzoru horren kalitatearen deklarazioa eskatu beharko du, egindako aldaketa behin betiko onartu aurretik.

Finalmente, y también en aplicación de los apartados 1 y 5 del art. 17 de la Ley 1/2005, el Ayuntamiento deberá tener en cuenta que, cuando lleve a cabo cualquier cambio de calificación de un suelo con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y dicho suelo soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante, y siempre que a dicha modificación no le sean aplicables las excepciones contempladas en el apartado 7 del mismo artículo, se deberá solicitar asimismo la declaración de calidad de ese suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de dicha modificación.

2.5.- Ibai eta erreka bazterrei dagokienez, Hiri AntolaketakoPlan Orokorrean aintzat hartu beharko da, sare hidrografiko oro, grafiatua egon ala ez, uren jabari publikokoa da; eta hortaz, ur gaietan indarrean dagoen araudia bete behar duela, nahitaez. Oro har, pasabiderako zorpen eremuari dagokion 5 metro zabaleko lur zerrenda ezin izango da betelanetarako erabili,

2.5.- Respecto a las márgenes de ríos y arroyos, el PGOU deberá tener en cuenta que toda la red hidrográfica, se grafíe o no, constituye dominio público hidráulico y está sometida a la normativa vigente en materia de aguas. Con carácter genérico, la franja de 5 metros correspondiente a la zona de servidumbre de paso no podrá ser ocupada por rellenos, debiendo quedar libre al

pasabiderako libre egon behar baitu uneoro, inolako trabarik gabe eta natur ingurunearekin lotutako erabileretarako; besteak beste, ibaietako eta ibai bazterretako ekosistema zaintzeko, ur gaitasunari eusteko, eta artapen nahiz salbamendu lanak egiteko.

paso, exenta de obstáculos y destinada a usos relacionados con el medio natural, tales como la conservación del ecosistema fluvial y ripario, de su capacidad hidráulica, labores de vigilancia y salvamento, etc.

Era berean, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean eta honen garapenerako plangintzan aurreikusitako jarduketek, horiek gauzatuko diren lurzoruak edonolako sailkapena eta kalifikazioa duelarik ere, uren jabari publikoan eta beronen zorpen eta kontrolerako zonan eragingo badute, jarduera horiek ibai ibilguen berezko baldintzak mantendu edo berreskuratuko diren moduan gauzatuko dira. Eta, mantentze horretan sartzen da EAEko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzeko lurralde plan sektorialak (LPS) ezarritako xedapenak eta distantziak mantentzea, ibai bazterreko landaretza mantentzen eta hobetzen saiatzea, bihurgune asko samarreko ibai trazadurak egoki diseinatzea, gaur egun estaliak dauden ibilguak bistan jartzea, ohe kizkurreko ibilguak bere horretan mantentzea, eta abar.

Asimismo, e independientemente de la clasificación y calificación del suelo sobre las que se desarrollen, aquellas actuaciones previstas en el PGOU y su planeamiento de desarrollo que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y de policía, se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, lo que incluirá el respeto de las determinaciones y distancias establecidas por el Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

Ur baldintzak direla-eta, aipatutako eremu horietan aurreikusi diren jarduerak gauzatu ahal izateko, aurrez ibaia bideratzeko eta babesteko obrak egin behar badira, obra horiek ingeniaritza biologikoko teknika bigunak lehenetsiz gauzatuko dira. Paisaiaren eta ekologiaren ikuspuntutik begiratuta, ibai ibilguen bazterrek lurraldea egituratzeko elementu gisa izan dezaketen gaitasuna aprobetxatuko da, habitatak uztartzeko edota jendearen gozamenerako eremuak sortzeko aukera emango duten moduan; hau da, korridore ekologikoak eratzeko erabiliko dira.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones en dichas áreas determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica. Desde el punto de vista paisajístico y ecológico, se aprovechará la potencialidad de los márgenes de los cauces de agua como elementos conformadores del territorio que permiten la conexión de los hábitats y/o su utilización como espacios de disfrute público, constituyéndose en espacios con una vocación de corredores ecológicos.

2.6.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, udal barrutiko lurzoruaren antolaketa-kategoriak zehazterakoan, Euskal Kultur Ondareari buruzko Lurralde Plan Sektorialaren Aurrerakinean ezarritako ondasunen kategoria-banaketa nagusiari jarraituko zaio. Gainera, Kultur Ondare Higiezinaren Katalogoan finkatutakoari jarraituz, babestu beharreko ondasun guztiak zehaztasun osoz identifikatuko dira, bakoitzaren behin-behineko eta behin betiko mugak adieraziz eta oinarrizko babes mailetan dagokien kategoria ezarriz: kalifikatuak, zerrendatuak, aurrekalifikatuak, aurrezerrendatuak, herri mailan babestekoak, eta abar. Azkenik, ondasun horiei dagokien babes maila hirigintza dokumentuan ezartzerakoan, aintzat hartu beharko dira honako eduki hauek: lurzoruaren eta babestu beharreko elementuen erabilera erregimena, jarduketa arkeologikoetako eraiketen erregimena, lurzatitan

2.6.- En las categorías de ordenación del suelo del término municipal establecidas en el PGOU, se tendrá en cuenta la categorización principal de los bienes que se contempla en el Avance del Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco. Además, mediante el Catálogo de Patrimonio Cultural Inmueble, se efectuará una identificación precisa de los bienes objeto de protección y se incluirán sus delimitaciones provisionales y definitivas, así como la categorización de los bienes en niveles básicos de protección: calificados, inventariados, precalificados, preinventariados, de protección local, etc. Finalmente, en el régimen de protección que al respecto se tiene que establecer en el documento urbanístico se tendrán en cuenta los siguientes contenidos: régimen de uso del suelo y de los elementos a proteger, régimen de actos de construcción de

banatzeko erregimena, zuzenean jarduteko erregimena eta garapen plangintzako erregimena.

2.7.- Hiri Antolaketako Plan Orokorreko hirigintza dokumentuan bereziki erasota geratuko da garapen plangintzako baldintza teknikoen agiriek bere baitan jaso beharko dituztela ingurumen eraginaren baterako ebaluaketaren 6. eta 7. apartatuetan hurrenez hurren adierazitako babes neurriak eta ingurumena ikuskatzeko programa. Neurri horiek, aurretxosten honetako xedapenen arabera egokituko dira, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean proposatutako hirigintza garapenaren bideragarritasuna bermatzearren. Gainera, alorreko planetan, plan berezietan, xehetasunezko azterketetan, hiritartze proiektuetan, eraikuntza proiektuetan eta abarretan jaso beharreko neurri babesgarri eta zuzentzaile horiek guztiak, behar hainbateko xehetasun mailan finkatuko dira, erabat eraginkorrak izan daitezen. Hori horrela, neurri horien aurrekontua egin daitekeen kasuetan, obra-unitate gisa definituko dira, proiektuetan bakoitzari dagokion zenbatespen ekonomikoa adieraziz. Eta aurrekontua egitea ezinezkoa den kasuetan, berriz, baldintza teknikoen agirian sartu beharko dira derrigorrez.

3.- Lurzoru hiritarrezinari buruzko xedapenak

3.1.- Lurzoru hiritarrezina mugatzea, kalifikatzea eta bertan ezar daitezkeen erabilerak arautzea

Plan Orokorra tramitatzeko prozesuak aurrera egin ahala, ezar daitezkeen erabilera eta jarduerei buruzko berariazko araudia zehazten jarraitu beharko da, eta horretarako, kategoria bakoitzaren ezaugarriak edo erabilerak hartzeko duen gaitasunari begiratuko zaio. Araudi hori Ingurune Fisikoaren Antolaketa Matrizean jasoko da; eta hau egiteko, Lurraldea Antolatzeko Artezpideetan eta hasierako onespena jasoa duen Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialean definitutako arauak hartuko dira erreferentziatzat. Era berean, baldintza gainjarriei dagokienez, baldintza osagarri batzuk finkatuko dira, hain zuzen ere, antolaketako kategoria bakoitzerako ezarritako araudiaren osagarri gisa bete beharko diren baldintzak.

Aurrerakin dokumentuan onartutako lurzoru hiritarrezinaren kategoriak ezartzeari dagokionez, eta kategoria horietako bakoitzean erabilerak arautzeko jarraitu beharreko irizpideei dagokienez, bidezkoa da oharpen hauek egitea:

a.- Komenigarria litzateke, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, Lurraldea Antolatzeko Artezpideetan

actuaciones arqueológicas, régimen de parcelación, régimen de intervención directa y régimen de planeamiento de desarrollo.

2.7.- En la documentación urbanística del PGOU, se hará una referencia expresa a que los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deben de recoger todas las medidas protectoras y el programa de supervisión propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del EsECIA, ajustados en función de las determinaciones de este informe, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado en el PGOU. Además, todas las medidas protectoras y correctoras indicadas que deban incorporarse a los planes parciales, planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización, proyectos de construcción etc., han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad. En este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

3.- Determinaciones relativas al suelo no urbanizable

3.1.- Delimitación y calificación del suelo y regulación de usos en suelo no urbanizable

A lo largo del proceso de tramitación del Plan General se deberá avanzar en la definición de una regulación de usos y actividades específica según las características o capacidad de acogida de cada categoría. Esta regulación se recogerá en una Matriz de Ordenación del Medio Físico para cuya elaboración se tomará como referencia las ya definidas en las Directrices de Ordenación del Territorio y el Plan Territorial Agroforestal (aprobado inicialmente). Asimismo, para los condicionantes superpuestos se establecerán las limitaciones adicionales que deberán cumplirse de manera complementaria a la regulación establecida para cada categoría de ordenación.

Respecto a la categorización del suelo no urbanizable adoptada en el documento de Avance y los criterios a aplicar en la regulación de usos en cada una de estas categorías cabe realizar las siguientes observaciones:

a.- Es conveniente que el PGOU adopte la categoría de *Mejora ambiental* definida en las

eta Nekazaritza eta Basogintzako LPSean definitutako *Ingurumenaren hobekuntza* kategoria jasotzea. Baso degradatuak, sasitzak eta bazter lurretan aplikatu beharko da, hau da, duten kokaguneagatik, balio handiagoko zonen barruan edo ondoan daudelako alegia, kalitatez hobetzera bideratu beharreko zonetan (esate baterako, Jaizkibel mendi-hegaletan dauden amezti degradatuak). Era berean, eremu horien aurrerabidea bilatu beharko da, gaur egungo egoeratik ekologikoki aurreratuagoak diren egoeretara bideratzen saiatuz.

Directrices de Ordenación del Territorio y el PTS Agroforestal. Se deberá aplicar a los bosques degradados, zonas de matorral y suelos marginales que, por su ubicación en el interior de, o junto a áreas de mayor valor se considere beneficiosa su evolución hacia mayores grados de calidad (como puede ser el caso de los melojares degradados de las laderas del monte Jaizkibel) y se procurará hacer evolucionar estas zonas, reconduciendo la situación actual hacia estados ecológicamente más evolucionados.

b.- *Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak eta landazabala.* HAPOn definitutako irizpideei jarraituz, hau da, produkziorako balio handia duten nekazaritzako lurrak kontserbatzeari lehentasuna emateko irizpideari jarraituz, eta era honetako lurrek Lezoko udalerrian duten garrantzia aintzat hartuta, bi azpikategoria bereizi behar dira Nekazaritza eta Abeltzaintzako zona eta Landazabala kategoriaren barruan: *Trantsizioko landa paisaia* eta *Balio Estrategiko handiko zona.* Hain zuzen ere, honako lur hauek sartu behar dira azkeneko azpikategoria horretan: gaitasun agrologiko handiena dutenak, edo nekazaritza sektorerako estrategikotzat jotzen diren ustiategiek beren jardueren kokaleku dituzten lurrak, edota etorkizuneko parke agroekologikoan sartuko diren nekazaritza guneak.

b.- *Zona Agroganadera y Campiña.* En la línea de los criterios definidos por el PGOU de dar prioridad a la conservación de los suelos agrarios de alto valor productivo y a la importancia que tienen estos suelos en el municipio de Lezo, se deben distinguir, dentro de la categoría de Zona Agroganadera y Campiña, las subcategorías de *Paisaje Rural de Transición* y *Alto Valor Estratégico*, aplicando esta última a aquellos suelos con mayor capacidad agrológica o donde desarrollen su actividad aquellas explotaciones agrarias que se consideren estratégicas para el sector, así como a las zonas agrarias que formarán parte del futuro parque agroecológico.

c.- *Basogintza* kategoriaren barruan, halaber, azpikategoria hauek bereizi behar dira: *Kontserbazioko basogintza* eta *Produkziorako basogintza.* Azpikategoria horietako lehenengoan, honakoak sartuko dira: elementu higagarrien edo lur-jauzi arriskuen aurrean, basoa babesteko zeregina duten masak (esate baterako, Darieta Zahar inguruko basogunea), edo baliabide hidrikoak erregulatzeko direnak, edota ekologiaren nahiz paisaiaren aldetik begiratuta, baso-baliabideen ustiaketa baino balio handiagoa dutenak. Aitzitik, *Produkziorako basogintza* azpikategorian, produktibitate handia duten eta gaur egun xede horretarako basoberrituak dauden eremuak sartuko dira.

c.- Asimismo, dentro de la categoría *Forestal*, conviene que se diferencien las subcategorías *Forestal de Conservación* y *Forestal Productivo.* Se asignará la primera de las subcategorías a aquellas masas que cumplan una función protectora del bosque frente a agentes erosivos o peligros de deslizamientos (por ejemplo, el área forestal de Darieta Zahar), de regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico y paisajístico predomina frente al aprovechamiento de los recursos, mientras que dentro de la subcategoría *Forestal Productivo* se incluirán los terrenos con mayor vocación productiva y que actualmente están ocupadas por repoblaciones forestales con este fin.

d.- *Jaizkibel, Batasunaren Intereseko Lekua:* 92/42/EEE Zuzentarauko 6. artikuluko 2, 3 eta 4 apartatuetan xedatutakoa betez, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak 45. artikuluan ezarritakoari jarraituz, Jaizkibel BIL lekuaren baldintza gainjarriak honakoa aurreikusiko du: *"lekuaren kudeaketarekin zuzenean lotua ez egon arren edota kudeaketa horretarako beharrezkoa ez izan arren, banaka edo beste plan edo proiektuekin batera leku horretan nabarmen eragin lezakeen*

d.- *Lugar de Interés Comunitario de Jaizkibel:* en aplicación de lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del art. 6 de la Directiva 92/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, el condicionante superpuesto del LIC de Jaizkibel deberá contemplar la previsión de que "*cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en*

plan edo proiektu orok, izan litzakeen eragin guztiak behar bezala aztertu beharko ditu, betiere leku horren kontserbaziorako helburuak aintzat hartuz".

e.- *Korridore ekologikoen sarea. "Korridore ekologikoak"* baldintza gainjarriari lotutako gehieneko mugak zehazteko (kontuan hartuta, Aurrerakinean planteatutakoaren arabera, baldintza horrek EAEko korridore ekologikoen sareko elementuek baino sail handiagoa hartuko dutela), honako dokumentu hauetan ezarritakoa hartuko da jarraibidetzat: Nekazaritza eta Basogintzako LPS –zehazki, V. eranskina "EAEko Korridore Ekologikoen Sarea"– eta Euskal Autonomia Erkidegoko Korridore Ekologikoen Sarea.

f.- *Lezoko herri onurako Jaizkibel mendia.* Gipuzkoako mendiei buruzko 7/2006 Foru Arauaren 69. artikuluan ezarritakoa beteko da. Eta, artikulu horren arabera, herri jabariko mendiak eta babesgarriak hirigintza plangintzako dokumentuetako memoria eta planoetan adierazi behar dira, eta Basogintzako Administrazioari arauzko txosten loteslea eskatu behar zaio.

Azkenik, behin betiko antolaketa kartografikoki islatu behar da, eskala egokian. Udal barrutiko lurzoru hiritarrezin guztia, definitutako antolaketa-kategoriaren batean sartuko da, hau da, landalurrean erabilerak eta jarduerak baimentzeko edo baldintzatzeko garaian aplikatu beharreko irizpideei buruz inolako zalantzarik sortuko ez den moduan, alegia.

3.2.- Lurzoru hiritarrezinerako araudia

Aurretxosten honetako 3.2 apartatuan adierazitakoaren arabera, lurzoru hiritarrezinaren erabilerari buruz egin beharko diren ingurumenaren babeserako arau orokorrak (eta ordenantza osagarriak, halakorik izanez gero), honako xedapen hauek aintzat hartuz osatu beharko dira:

a.- *Etxebizitzak lurzoru hiritarrezinean.* Arauek berariaz bermatu behar dute, lur eremu hiritarrezineko sail guzti-guztietan, Lurralde Antolatzeko Artezpideetan ezarritakoa beteko dela, hau da, debekatua dagoela nekazaritzako edo abelazkuntzako ustiategiei lotu gabeko etxebizitzak hartuko dituzten eraikin berriak egitea. Arauek, halaber, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 31. artikuluan ezarritako araua jasoko dute, baratze edo abelazkuntzako ustiategiei lotutako etxebizitza berriak eraikitzeko baimenei dagokienez.

combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar".

e.- *Red de corredores ecológicos.* Para determinar las limitaciones asociadas al condicionante superpuesto *"corredores ecológicos"* (que según se plantea en el Avance se aplicará a una superficie más amplia que la que ocupan los elementos de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV) se utilizará como guía lo establecido en los siguientes documentos: PTS Agroforestal -en concreto su Anexo V Red de Corredores Ecológicos de la CAPV-, y Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma.

f.- *Monte de Utilidad Pública Jaizkibel de Lezo.* Se cumplirá lo establecido en el art. 69 de la Norma Foral 7/2006, de Montes de Gipuzkoa en el sentido de que, los montes demaniales y protectores deben ser reseñados en las memorias y planos de los documentos de planeamiento urbanístico y se deberá solicitar a la Administración Forestal el informe preceptivo y vinculante.

Finalmente, la ordenación definitiva deberá reflejarse cartográficamente a una escala adecuada, de modo que el conjunto del suelo no urbanizable del municipio quede incluido en alguna de las categorías de ordenación definidas y no haya lugar a dudas sobre los criterios a aplicar en cada zona a la hora de autorizar y condicionar usos y actividades en suelo rural.

3.2.- La Normativa para el suelo no urbanizable

Las Normas Generales de Protección Ambiental referentes al uso del SNU (y, en su caso, las ordenanzas complementarias) que de acuerdo con el apartado 3.2. de este Informe Preliminar se deben elaborar, se redactarán teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

a.- *Viviendas en suelo no urbanizable*, las Normas deberán garantizar de forma expresa, en la totalidad de las zonas definidas en el SNU, el cumplimiento de lo establecido en las DOT en relación con la prohibición de construcción de nuevas edificaciones destinadas a viviendas no vinculadas a explotaciones agropecuarias. Asimismo, contendrán la regulación que la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo establece en su artículo 31, en relación a las licencias de edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación hortícola o ganadera.

b.- Arau orokorrek berariaz jaso behar dituzte, halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean, eta beroren aldaketan ezarritako tramitazio baldintzak uren, hirigintzaren eta ingurumenaren arloan.

c.- *Akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak:* arrisku hori dagoen lekuetan, kontuan hartu beharko dira honako alderdi hauek.

- Ongarritzeko tratamenduak aplikatzerakoan, akuiferoen kalitatea kalte lezakeen dosirik ez erabiltzeko, aintzat hartu beharko dira Ingurumeneko Jardunbide Egokien Kodeko irizpideak (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 Dekretua, abenduaren 22koa, eta abeltzaintzako ustiategietan jarraitu beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan, uztailaren 6koan, ezarritako artezpideak).

- Era honetako eremuetan simaurtegi berriak, minda putzuak, ehorzketa putzuak eta elementu kutsagarriak sor ditzaketen bestelako abeltzaintzako azpiegiturak eraiki nahi badira, akuiferoak ez direla kutsatuko bermatuko duten edukiera eta diseinu neurriak ezarriko dira. Hori horrela, Nekazaritzako Jardunbide Egokien Kodean ezarritako gomendioak jasoko dira, jarduerarako lizentzia eskatzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda ezartzen duen 1999ko martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuan ildo horretan ezarritako neurriak beteko dira, eta era berean, abeltzaintzako ustiategietan jarraitu beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan, uztailaren 6koan, ezarritako neurriak beteko dira.

- Akuiferoak kutsatzeko arrisku handia duten eremuetan, aziendaren parasituak hiltzeko bainuontziak badaude, horien iragazkortasuna bermatu beharko da. Era berean, nekazaritzako ustiategiek bete beharreko higiene, osasun eta ingurumen arloko arau teknikoak ezartzen dituen 2004ko uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuak ezarritakoari jarraituz, bainuontzi horretan sortzen diren hondakin urak bereizita jaso eta kudeatuko ditu hondakin arriskutsuak kudeatzen dituen eta zeregin horretarako behar bezala baimendua dagoen enpresa batek.

d.- *Eremu higagarriak edo higadura arriskua dutenak:* baldintza gainjarri horrek ukitutako zonetan, bertan ezarritako jarduerek berariazkoak

b.- Las Normas Generales deberán recoger específicamente las condiciones de la tramificación hidráulica, urbanística y ambiental establecidas por el PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y Arroyos de la CAPV y su modificación.

c.- *Áreas que presentan vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos*: donde exista este condicionante, se tendrán en consideración los siguientes aspectos.

- Con el fin de evitar dosis que pudieran llegar a ser lesivas para la calidad de los acuíferos, en la aplicación de tratamientos de fertilización, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Ambientales (Decreto 380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco, así como las directrices establecidas en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas).

- En el caso de la construcción en estas zonas de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiéndose las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas que en este sentido se especifican en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad, así como en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas.

- En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado en zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos, se asegurará la impermeabilidad de las mismas y, según se dicta en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas, los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada.

d.- *Áreas erosionables o con riesgos de erosión*: en las superficies que posean este condicionante, se establecerán las limitaciones necesarias para

dituzten arriskuak ekiditeko beharrezkoak diren mugak ezarriko dira. Hori horrela, honako irizpide hauei jarraitzea gomendatzen dugu:

- Eremu hauetan, ahal dela behintzat, ez da lur-erauzketarik egingo, lurrazaleko eta lurpeko drainatze sareak ez dira aldatuko eta landaretzaren desagertzea ekidingo da; aitzitik, zuhaitzik gabeko guneen basoberritzea bultzatuko da, abeltzaintza erabilera aipatutako helburu hori lortzera baldintzatuz.

- Eremu horietan burutzen diren baso jarduerak, baliabide edafikoen kontserbazioa bermatuko duten babes basoak sortzera bideratuko dira, ahal dela hazkunde ertain edo moteleko zuhaitzak landatuz eta sasi-garbiketa estentsiboak eta lurketak ahal bezainbat murriztuz. Era berean, landaketarako makineria erabili ordez, eskuz egingo da eta, mozketari dagokionez, metodo progresiboak lehenetsiko dira, hau da, erabateko mozketen ordez, bakanketak egingo dira; hala eta guztiz ere, agintari eskudunek ezinbesteko baimenetan ezarritakoa beteko da.

e.- Nekazaritzarako azalera kontserbatzea. Azkenean balio estrategiko handiko nekazaritza-lurren galera ekarriko duten jarduketak burutzen badira, lur horien galera konpentsatzeko, lur erreserba egitea aurreikusi beharko da; hau da, balio agrologiko handiko lurrak birkalifikatzearen ondorioz kaltetuko diren ustiategiak berriro ezartzeko edo dagokien azalera emateko lur eremua erreserbatu beharko da beste nonbait. Horregatik, behin betiko onespenerako dokumentuan, erreserba horretarako beharrezkoak diren baliabide guztiak finkatuko dira (berariazko araudia, lur eremu hiritarrezinean nagusiki nekazaritzara bideratuko den azpikategoria bat, lursailak eskuratzeko modua, eta abar). Baliabide horiek xede bikoitza izango dute: batetik, ustiategi horiei beren jarduerarekin jarraitzeko aukera ahalbidetzea, eta bestetik, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean proposatutako jarduketen ondorioz gaitasun agrologiko handiko lurzoruan, edota nekazaritzako ustiategi estrategikoetan, eragingo duten kaltea konpentsatzeko eremuak sortzea.

f.- Landaretza:

- Lur eremu hiritarrezinean ezarri beharreko sarbide berriak, azpiegiturak, zerbitzuak eta eraikinak landaretza interesgarriak ukituko ez diren moduan gauzatuko dira.

evitar los riesgos naturales que pudieran ocasionar las actividades que en ellas se implanten. De esta forma, se aconseja la adopción de los siguientes criterios:

- Procurar evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación, potenciándose la reforestación de las zonas desarboladas y condicionando el uso ganadero a la consecución de dicho objetivo.

- Las actividades forestales en estas áreas tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento, limitando al máximo los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho, todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

e.- Conservación de la superficie agraria. En el caso de que finalmente se lleven a cabo actuaciones que supongan la pérdida de suelos agrarios de alto valor estratégico, como medida compensatoria por la pérdida de estos suelos, se considerará la posibilidad de crear una reserva de suelo para la reimplantación o redimensionamiento de las explotaciones perjudicadas a raíz de la recalificación de estos suelos de alto valor agrológico. Por esta razón, para el documento de aprobación definitiva se establecerán los mecanismos necesarios (normativa específica, subcategoría del suelo no urbanizable para uso agrario preferente, adquisición de suelos, etc.) que permitan, por una parte, la continuidad de las explotaciones, y, por otra, que, en su caso, puedan crearse zonas compensatorias que den respuesta a las afecciones que las actuaciones propuestas en el Plan General de Ordenación Urbana produzcan sobre los suelos de alta capacidad agrológica, o sobre las explotaciones agrarias estratégicas.

f.- Vegetación:

- Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en SNU evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés.

- Lehendik zutik dauden zuhaitz ikusgarriak eta urtetsuak errespetatu egingo dira. Zuhaitz horietakoren batek, nahitaez jarduketa baten eragina nozituko badu, beste nonbait birlandatzeko aukera aztertuko da, baldin eta gai honetan eskumena duen teknikari batek ziurtatzen badu zuhaitzak, beste nonbait birlandatu ondoren, bizirik irauteko aukera handia duela. Zuhaitza nahitaez moztu behar dela erabakitzen bada, eragindako galera hori nolabait konpentsatuko duten neurriak finkatu beharko dira.

- Elkarrengandik aparte dauden landaretza autoktonoko eremuak elkarri lotzeko ahaleginak egingo dira; horrez gain, zuhaiztiak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako landaretza eta nekazaritza finken nahiz belardien mugak mantendu edota sortuko dira; era berean, ahal delarik, landaketetan zuhaitzak eta zuhaixkak tartekatuko dira.

g.- Fauna:

- Lurzoru hiritarrezineko lurzatien itxiturak, basabereen joan-etorri librea eragotziko ez den moduan egingo dira.

- Lurzoru hiritarrezinean bide berriak egiterakoan, abereentzako pasabide artifizialak eraikiko dira, bide horiek abereak maiz ibiltzen diren tokietan egiten badira behintzat.

- Airetiko energia sareak ezartzerakoan, hegaztiak linea horiek jo eta elektrokutatzeko arriskua ekidingo duten babes neurriak ipiniko dira.

- Lurzoru hiritarrezineko jarduketak mugatu egingo dira faunarentzako interes bereziko eremuetan (ondo kontserbatutako baso autoktonoetan, ibai bazterretan, ...); araldian eta kumeak hazteko garaian, batez ere.

h.- Ibai sarea

- Estolda sare orokorrerako hartunea egitea ezinezkoa gertatzen den kasuetan, lurzoru hiritarrezineko etxeetan eta nekazaritza zein abeltzaintzako jardueretan sortutako ur zikinak arazteko sistema autonomoak ipini beharko dira. Aipatutako sistema horiek behar bezala funtzionatzen dutela frogatu arte ez da emango eraikitzeko lizentziarik.

- Indarrean dagoen legeriak (141/2004 Dekretua, besteak beste) ezarritakoari jarraituz, ibai ibilguak nekazaritzako eta abeltzaintzako

- Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

- Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

g.- Fauna:

- Los cerramientos de las parcelas en SNU deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

- En la ejecución de nuevos viarios por el SNU, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

- En la instalación de redes de energía eléctrica aéreas, se instalarán medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

- Se limitarán las actuaciones en SNU, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, riberas fluviales, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

h.- Red Fluvial

- Cuando no sea posible la conexión a la red de saneamiento, se exigirán sistemas autónomos de depuración de agua para las edificaciones y actividades agroganaderas que se instalen en SNU. No se otorgará licencia de construcción hasta que se demuestre el buen funcionamiento de estos sistemas de depuración.

- Teniendo en cuenta lo establecido en la legislación vigente (Decreto 141/2004, etc.) se impondrán las condiciones (código de buenas prácticas, franjas mínimas respecto a cauces en

jardueretan sortutako hondakinetatik (minda, simaurra, produktu fitosanitarioak, eta abar) babesteko beharrezkoak diren baldintzak ezarriko dira (jardunbide egokien kodea, ibai ibilguen ondoan ongarririk bota ezin den edota produktu fitosanitariorik erabili ezin den gutxieneko babes-banda, eta abar).

i.- Paisaia eta ingurumenean txertatzea.

- Era guztietako hondeaketetan, jarduera horrek zuzenean edo zeharka uki dezakeen landare lurraren goiko geruza berreskuratuko da, geroago leheneratze prozesuetan erabilia izateko. Horrela lortzen diren lur emankorrak, obraren inguruko eremuetan baina ur ibilguetatik eta hustubideetatik urrun metatuko dira, 2 m-tik gorako garaiera gainditutko ez duten pilak eginez, airezta daitezen eta trinkotu ez daitezen. Landare kolonizazioko prozesuei laguntzeko, eremuaren propietateak mantenduko direla ziurtatzeko sistema bat ezarriko da; eta, beharrezkoa izanez gero ereite, ureztatze eta aldian aldiko ongarriztatze lanak egingo dira.

- Lurzoru hiritarrezineko etxe eta eraikuntza berriak landa ingurunean lehendik dagoen eraikuntza tipologiara egokituko dira, betiere paisaian behar bezala txerta daitezen saiatuz. Arreta berezia jarriko zaie, besteak beste, eraikuntzaren dimentsio eta egiturari, eta erabilitako material eta koloreei.

- Ahal bada behintzat, jarduketetan ez da sartuko behar-beharrezkoa ez den lerro zuzenik.

- Behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; aurrez, dena den, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da; eta, edozein kasutan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko lege orokorrak, otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, ezarritakoa betez, aldez aurretik ingurumen eraginaren azterketa erraztua egingo da.

- Paisaia zaharberritzeko jarduketetan, espezie autoktonoak eta lehengo paisaiari hobekien lotzen zaizkion espezieak erabiliko dira nagusiki, jarduketa geometrikoak baztertuz eta, ertz zehaztugabeko basoberritzeak eta landaketak eginez.

- Beharrezko ezpondak ahalik eta etzanen ipiniko dira, gaina izurtua eta kizkur antzean utziz, paisaian hobeto txerta daitezen. Ezponda horiek egonkortu behar badira, egonkortzeko teknika

las que no se podrán llevar a cabo abonado y/o tratamiento con fitosanitarios, etc.) que sean necesarias para proteger los cauces fluviales de los desechos provenientes de las actividades agroganaderas (purines, estiércoles, fitosanitarios, etc.).

i.- Paisaje e integración ambiental

- En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal, se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

- Las nuevas edificaciones y construcciones en el SNU se adaptarán a la tipología edificatoria existente en el medio rural, de forma que se favorezca su integración paisajística. Se prestará, entre otros aspectos, atención a las dimensiones de la construcción, la estructura, los materiales y los colores utilizados.

- Se evitará, en las actuaciones que se realicen, la introducción de líneas rectas innecesarias.

- Se minimizará al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, analizándose que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco.

- Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

- Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que

"bizietara" joko da (aldaxkatzea, egur xeheak, zurezko bilbadurak, murru berdeak eta abar). Eustormak egin behar diren kasuetan, ahal bada elkarren gainean jarritako harriez egingo dira, zimendurik gabe.

- Argindarraren hariteria, ahal dela behintzat, lurpekoa Izango da; eta, nolanahi ere, aukeran dauden hautabide guztiak ondo aztertu ondoren, ingurunean inpakturik txikiena eragingo duten moduan ipiniko dira.

j.- *Landa eremuko errepideak, bideak eta pistak:* Azpiegitura hauetarako baimen eskaerako dokumentazioak, bide berriak zerbitzatuko duen zonaren irisgarritasuna bermatzeko beste irtenbiderik ez dagoela justifikatzen duen agiri bat jasoko beharko du. Eta, horrekin batera, egin daitezkeen trazadura desberdinen azterketa bat eta aukera horietako bakoitzak eragingo duen ingurumen inpaktuaren ebaluaketa erraztua aurkeztuko dira. Edonola ere, behar-beharrezkoak diren landabide eta basobide berriak bakarrik egingo dira; eta, baimena eman aurretik, bestelako irtenbiderik badagoen aztertuko da.

k.- *Negutegiak: Honako jarraibide hauek hartuko dira kontuan:*

- Negutegien neurriak eta antolaera zehazterakoan, behar-beharrezkoak ez diren lerro zuzenak baztertuko dituen hautabideari helduko zaio.

- Negutegia paisaian txertatzen lagunduko duten heskaiak eta antzeko elementuak ipiniko dira, ahal den neurrian.

- Ahal bada behintzat, ez dira ipiniko bista-bistako lekuetan, paisaiari begiratzean erraz ikus daitezkeen guneetan edota zeruertzeko lerroan.

- Konpostatzeko instalazio bat izango dute, ustiategian sortutako landare-hondakin guztiak tratatzeko moduko gaitasuna izango duena.

- Gainerako hondakin solidoak, kontaminazio arriskurik edo ingurumenean kalterik eragingo ez duten moduan gorde eta indarrean dagoen araudiak agintzen duenari jarraituz kudeatuko dira. Debekatua dago hondakin horiek aire librean erretzea.

sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

- Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados, y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

j.- *Carreteras, caminos y pistas en el ámbito rural*: Se establecerá que, la documentación necesaria para obtener la autorización de estas infraestructuras, contenga una justificación de la inexistencia de otras opciones para asegurar la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectiva evaluación simplificada de impacto ambiental. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta que debe minimizarse al máximo la creación de nuevos caminos rurales y forestales, limitándolo a los casos en que no existan otras alternativas previamente a su autorización.

k.- *Invernaderos: Se tendrán en cuenta las siguientes directrices:*

- Se seleccionarán las dimensiones y disposición de los invernaderos de tal forma que se evite la introducción de líneas rectas innecesarias.

- Se incluirán, en la medida de lo posible, setos y otros elementos que ayuden a su integración en el paisaje.

- Se evitará localizar este uso en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población, y en la línea del horizonte.

- Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.

- El resto de los residuos sólidos que se generen se almacenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de producir contaminación ni daños ambientales, y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

4.- Lurzoru hiritarrari eta hiritargarriari buruzko xedapenak

4.1.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak, lurzoru hiritar eta hiritargarrian planteatutako esparru guztiei dagokienez, bidezko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak jasoko ditu area bakoitzaren hirigintza fitxan; hau da, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketan, area bakoitzerako berariaz diseinatutako neurriak, alegia. Hirigintza fitxetan, halaber, eraikinek eta hirigintzak hurbileneko ibai ibilguetatik izango dituzten gutxieneko erretiroak adierazi beharko dira, bai idatzizko testuan eta bai testu horri lotutako dokumentazio grafikoan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai Ertzak eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako tarteak betetzen direla ikus dadin.

4.2.- Era berean, hirigintzako garapen berrietan planteatzen den erabilera erregimenak kontuan hartu behar du ingurune honetako uholde arriskua, batetik, garapen berriak seguruak direla eta uholde arriskurik ez dutela izango bermatzeko; eta bestetik, normalean urpean geratzen diren zabaluneak eta ibai ertzak beren xede naturalerako erabiliko direla, aurrerantzean ere behar bezala funtzionatuko dutela eta jarduketa desegokietatik babestuko direla bermatzeko. Ildo horretan, kontuan hartu beharko da Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak babesteko Lurralde Plan Sektorial eraberrituan ezarritako "Lurzoruaren erabilerarako irizpideak, erakusten duen uholde arriskuaren arabera" dokumentuan adierazitakoa. Horrez gain, HAPOren araudi orokorrean, beste betebehar bat ezarri behar da; alegia, uholde arriskua izan lezaketen zonetan proposatzen diren hirigintza jarduketetarako egiten den garapen plangintzan, arrisku horri buruzko xehetasunezko azterketa erantsi behar dela nahitaez. Azterketa horretan egiaztatuko da gerora egiten diren eraikinek ez dutela ingurune horretako uholde arriskua areagotuko.

4.3.- Lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian proiektatu diren esparruen garapen plangintzan, eta eraikuntza nahiz hiritartze proiektuetan, ziurtatu beharko da eremu horien ingurumen balioak eta baldintzak uneoro aintzat hartu direla. Horrela,

- Gipuzkoako lurralde historikoko florako zenbait espezie babesteko arauak ezartzen dituen 4/1990 Foru Dekretuak, urtarrilaren 16koak, xedatutakoa beteko da. Landaretza

4.- Determinaciones relativas al suelo urbano y urbanizable

4.1.- Para todos los ámbitos proyectados en suelo urbano y urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana incluirá en las fichas urbanísticas de cada área las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que haya diseñado el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental específicamente para dicha área. Asimismo, en dichas fichas urbanísticas se deberá indicar, tanto en el texto como en la documentación gráfica asociada, los retiros mínimos de las edificaciones y de la urbanización de dichos ámbitos respecto a los cauces fluviales más próximos, de forma que se cumplan las distancias establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

4.2.- Igualmente, el régimen de usos que se plantee en los nuevos desarrollos urbanísticos tendrá en cuenta los riesgos de inundabilidad existentes con el fin de asegurar que esos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionando con eficiencia, y que están protegidas de actuaciones inadecuadas. En este sentido, deberán tenerse en cuenta los "Criterios de Usos del Suelo en función de su grado de inundabilidad" establecidos en la modificación del PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV. Además, la Normativa General del PGOU, incluirá la obligación de que en el planeamiento de desarrollo de las actuaciones urbanísticas que se planteen en zonas con riesgo de inundabilidad, se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que las futuras edificaciones no vayan a afectar desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

4.3.- En el planeamiento de desarrollo de los ámbitos proyectados en suelo urbano y urbanizable, y en los proyectos de edificación y urbanización de los mismos, se asegurará que se tienen en consideración sus valores y condicionantes ambientales. De este modo,

- Se cumplirá lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de

autoktonoko garrantzizko orbanak (hariztiak, haltzadiak, ameztiak eta abar) errespetatu egingo dira, hirigintza unitateen diseinuan sartuz. Era berean, segurtasun hesiak jartzea exijitu behar da, hiritartze eta eraikuntza obrek dirauten bitartean gune horiek babestuak egon daitezen. Azkenik, eremua zaharberritzeko eta landaretza birgaitzeko egiten diren proiektuek, ahal den neurrian behintzat, berdegunea zabal dadin eta inguruko beste landaretza orbanekin bat egin dezan ahalbidetuko da, korridore ekologikoak sor daitezen.

Gipuzkoa. Se respetarán las manchas de entidad de vegetación autóctona (robledales, alisedas, melojares, etc.) integrándolas en el diseño de las unidades urbanísticas y exigiendo el establecimiento de barreras de seguridad para su protección durante el desarrollo de las obras de urbanización y edificación. Finalmente, los proyectos de restauración y revegetación que se desarrollen facilitarán, en la medida de lo posible, el aumento de su extensión y la conexión de las mismas con otras manchas de vegetación cercanas, favoreciendo así la formación de pasillos ecológicos.

- Hasteko, ibai ibilguen aldaketa bat bera ere ez litzateke proposatu behar, aipatutako esparru horietan hirigintza probetxamenduak lortzeko xedez. Halaber, ahal bada behintzat, ibai ibilguen mugako eremuetan hirigintza garapenak sustatzen dituztenek ibai bazterrak berreskuratzeko proiektuak egin ditzaten bultzatu behar da, hau da, ibai bazterren kalitate ekologikoa berreskuratzeko lehen urratsa izan daitezkeen proiektuak egin ditzaten, alegia. Berreskuratze proiektu horietan, ibai bazterreko landaretza berreskuratzeko natur ingeniaritza biguneko teknikak erabiltzea aurreikusiko da, hau da, zuhaitz, zuhaixka eta belar espezieak erein edo landatzea aurreikusiko da.

- Como criterio de partida, no deberá plantearse ninguna modificación de los cauces públicos para la obtención de aprovechamientos urbanísticos. Asimismo, siempre que sea posible, se potenciará que los promotores de desarrollos urbanísticos en zonas colindantes a cauces realicen proyectos de recuperación de las márgenes de los ríos que puedan ser un primer paso en la recuperación de la calidad ecológica de las riberas. Estos proyectos de recuperación deberán contemplar la revegetación de la ribera con técnicas de ingeniería blanda naturalística mediante plantaciones de especies que forman parte del estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo.

- Hirigintza unitateak diseinatzerakoan ez da ahaztu behar ondare arkeologiko, historiko eta arkitektonikoko elementuen presentzia, eremu hauetan aurreikusten diren jarduketak elementu horiek kontserbatzeko eta zaharberritzeko mesedegarriak izan daitezen. Nolanahi ere, elementu horietan eragin dezakeen obra edo jarduketa orori ekin aurretik, jarraitu beharreko irizpideei buruzko kontsulta egin beharko zaio bidezko erakundeari (Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultur Ondarearen Zuzendaritza Nagusia).

- Se tendrán en cuenta también en el diseño de las unidades urbanísticas la presencia de elementos del Patrimonio Arqueológico e Histórico-Arquitectónico para conseguir que las actuaciones que se prevean favorezcan su conservación y restauración. En todo caso, deberá asegurarse que cualquier obra u actuación que pudiera afectarles se realice sólo tras consulta sobre los criterios a seguir al organismo correspondiente (Dirección General de Patrimonio Cultural de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

4.4.- Lurzoru hiritargarrien eta lurzoru hiritarren garapenerako egiten diren alorreko planak eta plan bereziak gauzatu ahal izateko beharrezkoak diren hiritartze proiektuek, ingurumena eta paisajea berreskuratzeko proiektu bat jasoko dute. Eta proiektu horrek, besteak beste, honako hauek hartuko ditu:

4.4.- Se determinará la necesidad de que los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales y especiales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos, incluyan un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

- Obrak egiterakoan eta jarduketa osagarriak gauzatzerakoan ukituko diren eremuen azterlana, esate baterako: instalazio lagungarriak, zabortegi eta isurtegi berriak, obretan erabili beharreko materialen erauzketa guneak, lur gaineko ura drainatzeko sarea, obrarako sarbideak eta obretarako eraikitako bideak, eta abar.

- Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

- Ukitutako eremuan gauzatu beharreko jarduketak, alderdi hori paisaian txertatze aldera, honako alderdi hauek arreta bereziaz zainduz: lur gaineko ura drainatzeko sare berria, alorra ibai ibilguen ertzak aintzat hartuz eta zonaren orografiaren arabera behar den moduan txertatzea (ezponda etzanak diseinatuz, ezpondak egonkortzeko teknika "biziak" erabiliz), eremu zolagarriak mugatzea, natur interesa izan dezaketen zuhaiztien gaineko eragina murriztea, landaretza berreskuratzeko erabiliko diren landare espezieen deskripzioa eta landaretza hori ezartzeko eta mantentzeko erabiliko diren sistemen azalpena, espezie horiek baldintza bioklimatikoetara eta lurraren ezaugarrietara egokitu behar baitute, eta abar.

4.5.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak beste betebehar bat ere ezarriko du, alegia, lurzoru hiritarrerako eta lurzoru hiritargarrirako egiten diren alorreko planek eta hiritartze proiektuek behar bezala erabaki beharko dituztela esparru hauetan beharrezkoak diren hiri zerbitzuek udal barrutiko sare orokorrekiko izango dituzten hartuneak (ur, argindar, gas, telefonia, estolda sare, sarbide, garraio publiko eta abarrekiko hartuneak); eta, gainera, eskaera guzti horiei erantzuteko gaitasuna badagoela frogatu beharko dute. Beraz, behar bezala arrazoitu beharko da:

- Alorreko planetan erabakitakoa betetzeko behar den ur emaria badagoela, eremu honetako ur baliabideetan eragin kaltegarririk sortu gabe.

- Hiritartzeko eremu bakoitzean saneamendu eta hornidura sareak egokiak direla. Hustu beharreko emariak pila daitezkeela kontuan izanik, eta hornidura nahiz estolda sareen presioa eta emariak aurreikusiz, gainerako lurzoru hiritargai eta hiritarrek izan dezaketen eragina ere aintzat hartuko da, sareek gainezka egiteko arriskurik izan ez dezaten. Saneamendu sarea eta euri uren sarea bereizita daudela. Esparru hiritargarri berrietan sortuko diren hondakin urak saneamendu sare orokorrera eramango dira; horiek, betiere, kasuan kasuko baimenean ezarritako isurketa baldintzak beteko dituzte.

- Esparru hiritargarri berrietara sartzeko behar den bide gaitasuna badagoela, sarbide horiek zein maiztasunekin erabiliko diren kontuan hartuta; hau da, esparru horien eta udalerriaren gainerakoaren artean dauden sarbide eta mugikortasun arazoak behar bezala konponduko direla, alegia.

- Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentadas, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno, etc.

4.5.- El Plan General de Ordenación Urbana establecerá que los planes parciales y los proyectos de urbanización de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable tengan en cuenta y resuelvan adecuadamente el enlace de los servicios urbanos necesarios para dichos ámbitos (acometidas de aguas, electricidad, gas, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público, etc.) con los generales del municipio, y que acrediten que tienen capacidad suficiente para atenderlos. De esta forma, se justificarán debidamente:

- La existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

- La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas a la red general de saneamiento y deberán cumplir los parámetros de vertido establecidos en la autorización correspondiente.

- La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.

4.6.- Hiri Antolaketako Plan Orokorrak eta berau garatzeko plangintzak bere baitan hartu beharko dituzte, hirigintza eta antolaketa espaziala lortzeko, hala nola eraikinen iraunkortasuna bermatzeko ezarritako irizpideak, hau da, Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluaketak, *Garapen berrietan hiriko ingurumen baldintzak hobetzeko neurriak* izeneko 6.4 apartatuan jasotakoak, hain zuzen.

4.7.- Funtzio askotako eta erabilera anitzeko hiri-egitura bermatzearren, lurzoru hiritarraren kalifikazio erregimena eta bere sistematizazioa finkatzerakoan, egoitza erabilerarekin bateragarriak izan daitezkeen industri erabilerak eta zerbitzuak zehaztu beharko dira.

5.- Komunikazioen sistema orokorrari buruzko xedapenak

5.1.- Mugikortasun plana. Proposatutako plangintza berriak eragin ditzakeen mugikortasun arazoak ebaluatuko dira, gaur egungo eta etorkizuneko bide zerbitzuen eta garraio sistemen funtzionaltasuna eta zurgapen gaitasuna bezalaxe (baita inpaktu txikia edo hutsa eragiten duten garraio sistemak ere, bizikletazko edo oinezko joan-etorriak, esaterako). Era berean ebaluatuko da, HAPOn proposatutako jarduketek nola lagunduko duten Lezoko 21 Agendako Jarduketa Planean jasotako egintzak betetzen. Eta, antzemandako gabeziak konpontzeko burutu beharreko jarduketak, ebaluaketa horren arabera finkatuko dira. Hori horrela, Hiri Antolaketako Plan Orokorrean, trafikoa eta aparkamendua antolatzeko eta ibilgailuen gehiegizko erabilpena murrizteko bidea emango duen Mugikortasun Plana egiteko premia ezarriko da; hau da, ibilgailuaren ordez ingurumenari kalte gutxiago egingo dioten garraiobideak (bizikleta, oinez ibiltzea edota garraio publikoa) sustatuko dituen plana.

5.2.- *Bizikleta-bideak.* Gure ustez interesgarria litzateke oinezko edo bizikletazko joan-etorriak sustatuko dituzten aurreikuspenak, jarduketak eta irizpideak hirigintza plangintzan sartzea; eta jakina, baita plangintza horretatik ondorioztatuko diren jarduketetan ere. Horrela bada, bizikleta-bideen udal sarea eta foru sarea –oraingoak eta etorkizunerako aurreikusita daudenak– udalerriko komunikazioen sistema orokorrean sartu beharko dira, gainerako komunikazio-azpiegiturekin batera. Horrela, komunikazioen azpiegitura sare hori HAPO osatzen duen gainerako dokumentazioari eranstearekin, bizikleta-bideek behar bezala funtzionatzeko eta garatzeko beharrezkoa den lur eremua gordeko dela bermatuko da.

4.6.- El Plan General de Ordenación Urbana y su planeamiento de desarrollo incorporarán los criterios para la urbanización y ordenación espacial así los de sostenibilidad para las edificaciones establecidas por el Estudio de Evaluación Conjunta en su apartado 6.4. *Medidas para mejorar el medio ambiente urbano en los nuevos desarrollos.*

4.7.- Con objeto de favorecer una estructura urbana plurifuncional con mezcla de usos, el régimen de calificación del suelo urbano y su sistematización de usos determinará aquellas actividades industriales y de servicios que son compatibles con el uso residencial.

5.- Determinaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones

5.1.- Plan de Movilidad. Se evaluarán los posibles problemas de movilidad que genera la nueva planificación planteada, la funcionalidad y la capacidad de absorción que tienen los servicios viarios y los sistemas de transporte existentes y previstos (incluidos los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos en bicicleta o a pie), así como la contribución de las actuaciones propuestas en el PGOU al cumplimiento de las acciones contenidas del Plan de Acción de la Agenda 21 de Lezo. En función de esta evaluación, se determinarán las actuaciones necesarias para solucionar las disfunciones detectadas. En relación con esto, en el Plan General de Ordenación Urbana se incluirá la necesidad de realizar un Plan de Movilidad que permita la ordenación del tráfico y el aparcamiento y que reduzca el uso masivo del automóvil y su sustitución por medios más favorables al medio ambiente (bici, a pie, en transporte público).

5.2.-Vías ciclistas. Se considera de interés la incorporación en el planeamiento urbanístico, y consecuentemente en las actuaciones que de él emanan, de previsiones, actuaciones y criterios para promover los desplazamientos a pie y en bicicleta. En consecuencia, deberá incluirse la red municipal y foral de carriles bici, tanto existente como en previsión, en el Sistema General de Comunicaciones del municipio junto con las otras infraestructuras de comunicación. De esta forma, a través de la incorporación de la red dentro de la documentación que forma parte del PGOU, se garantizará que se cuenta con la reserva de suelo necesaria para el correcto funcionamiento y desarrollo de los carriles bici.

Ingurumen eraginaren baterako ebaluaketaren prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak 7.2 artikuluan ezarritakoari jarraituz, ingurumen eraginaren atariko informe honek eta Lezoko Hiri Antolaketako Plan Orokorra osatzen duten gainerako agiri guztiek, indarrean dagoen legeriaren arabera plangintza onartzeko bete beharreko **jendaurreko informazio** izapideak bete beharko dituzte.

De acuerdo con el artículo 7.2 del Decreto 183/2003 por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, este Informe Preliminar de Impacto Ambiental se someterá, junto con el resto de documentos que integran el Plan General de Ordenación Urbana, a los trámites de **información pública** que establezca la legislación vigente para la tramitación de dicho Plan.

Donostia, 2009ko irailaren 1a
San Sebastián, a 1 de septiembre de 2009

INGURUMEN ZUZENDARI NAGUSIA,
EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE,

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa
Garapen Iraunkorreko Departamentua
Departamento de Desarrollo Sostenible

Izp. / Fdo.: Javier Zarraonandia Zuloaga

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**

2.1.- Jarduketa Integratuko Eremuen bideragarritasun azterketa **2**

3.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO MEMORIA. **3**

3.1.- Urbanizazio jarduerek Ogasun Publikoetan duten eragina **4**

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 mantentze-lanen 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 azaleran 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. artikuluaren 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.

2.1. 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 ekonomikoa

Barnean sartzen dira urbanizazio lanen gastuetatik eta, hala dagokionean, deskontaminatzetik, 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 kargek 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 onargarritzat 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 m^2(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 onargarriak 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 jarduerek eraginpean hartutako Ogasun Publikoetan duten eraginaren azterketa, eta bestetik, produkzio erabileretara zuzendutako lurzoruaren egokitzean duen eraginaren analisia.

3.1.- Hirigintza jarduerek Ogasun Publikoetan duten eragina

Udalerria antolatzeko aurreikusten diren jarduerek Administrazioen 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 saihesbidea, 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, udalerria 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:

	INBERTSIOA		
JARDUERAK	Lurzorua erostea	Proiektua eta lanak	Mantentze-lanak
Pasai Donibane saihesbidea	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 bizitokiak	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 Agintaritza
EJ: Eusko Jaurlaritza

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 orokorrretan ez dauden esku hartzeak –Pasai Donibaneko saihesbidea, 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– lurrak 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 m²(t)	Eraikuntza kostuak €/m²(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 sarreren azpitotala 3.915.242 €

***Hirigintzako jarduerak sortutako gainbaliotik 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 lurzorua, 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 eraikitzera 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 haztapen koefizienteei dagokienez *ECO/805/2003* Agindua aplikatu da, eta Lezon 2009ko azaroan indarrean zeuden eraikuntza eta salmenta prezioak erabili dira.

1.-ERAIK kontrata	Etxebizitza		€ /m²(t)		€ /m²(t)
		Blokean	900	BOE	650
		Atxikia	1000	UET	700
		Fam. bak.	1200		
		Sotoa	400		350
		B.Solairua	350		350
	Pabilioia		380		
	Solairuartea		200		

2.-SALMEN	Etxebizitza	LIBRE	€ /m²(t)	BOE (u)	UET
		Blokean	3000	1384,32	S/ tipo
		Atxikia	3500		
		Fam. bak.	4500		
		Sotoa	350	%40Mod.	%25Mod.
		B.Solairua	1200		
	Pabilioia		1400		
	Solairuartea		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:

ERABILERAK														
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: Industriala
E: Ekipamendu pribatua

Plan Orokorreko jarduera programan garatu nahi diren eraikigarritasunak kontuan hartuta eta aurreko koefizienteak aplikatu ondoren, Udalari laga beharreko hirigintzako aprobetxamenduari 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		Eraikigarritasunam²(t)	Haztapen koefiz.	Eraikig. haztatua m²UH
BOE	Etxebizitza	19047	1	19047
	Garajea	8520	0,25	2130

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 azalerarako–. 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 x 0,8 x 173,96 € = 7.436.992 €

%15eko monetarizazioaren diru sarreren 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 erabilerako 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		m²(t)	Balioa m²(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. artikuluak hauxe dio: "*Udalak bere urteroko aurrekontuetan udal ondarerako izendatutako diru kopuruak ezin izango du, inola ere, diru sarreren I. eta II. kapituluen batuketa osoaren %10etik behera jo*".

Lezoko Udaleko Ogasun departamentuak emandako datuei erreparatuta, diru sarreren I. eta II. kapituluen batuketa 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 etorriz, aurreko ataletan egindako balorazio ekonomikoak justifikatu egiten du Plan Orokorraren jarduera publikoen bideragarritasuna. Ondorioz, baiezta 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 Orokorrak planteatutako jarduerek erabilera produktiboetan sortuko dituzten aldaketak lurzoruaren 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 errekaren arroan garatuko dira; horretarako, erabilerak zaharkituta geratu diren espazioak (Marrukene) –edo kontrolik gabeko hazkundea saihesteko nahitaez 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 lurrarekin 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 ekonomikoen** helburu orokor nagusia da ekimen publikoari lehentasuna ematea. Bestalde, programatutako bi jardueren –Gaintxurizketa 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 (Gaintxurizketa) lurzorua okupatuko da udalerrian jada dauden enpresak zabaltzeko.

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

- **Landa guneari** dagokionez, espazio produktiboa eta paisajistikoa den aldetik, Plan Orokorrak lurrak 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 urbanizaezinaren 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 guneak dira udalaz gaindiko bide azpiegiturak egiteko Plan honetan aurreikusitako guneak (Altamirako errotondaren eta Gaintxurizketako 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 udalerriaren 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 2010ko maiatzaren 5ean

(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 EGIKARITZAPENEKO PLANOA

VI. KATALOGOA

VII. ANTOLAMENDU ADIERAZGARRIKO PLANOA

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	1/4000
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
I.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

IV1. BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK. ZORTASUN AERONAUTIKOAK 1/5000

V.- HIRIGINTZA EXEKUZIO BALDINTZAK 1/5000

VI. --KATALOGOA 1/5000:1/1000

VII. -ORDENAZIO OROKOR ADIERAZGARRIA 1/3000