

LASARTE-ORIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUAK

A Dokumentua.- MEMORIA

AURKIBIDE OROKORRA

A DOKUMENTUA.- MEMORIA

B DOKUMENTUA.- HIRIGINTZA ARAUAK

Arau Orokorrak

Hirigintzako Esku-hartze Alderdien Arau Partikularrak

C DOKUMENTUA.- KATALOGOA

D DOKUMENTUA.- PLANOAK

A DOKUMENTUA.- MEMORIA

AURKIBIDEA:

0.- Aurrekariak	4
1.- Proiektuaren xedea	5
1.1.- Proiektuaren erredakzioa eta tramitazioa	5
1.2.- Proiektuaren agiri edukia	6
1.3.- Indarrean dagoen arau-esparrua	6
2.- Egungo hirigintza egoera	8
3.- Irizpide eta helburu orokorrak	10
3.1.- Hiri Antolamenduko Arauak erredaktatzeko irizpide eta helburu orokorrak	
3.2.- Udal irizpide eta helburuak	
4.- Izaera sektorialeko esku-hartzearen proposamena	13
4.1.- Etxebizitza eta egoitza erabileretarako lurzorua	13
4.2.- Industri erabilerak	17
4.3.- Hirugarren sektoreko erabilerak	17
4.4.- Landa erabilerak	17
4.5.- Komunikabideen sistemak	19
4.6.- Espazio libreen sistema	20
4.7.- Komunitatearen ekipamendua	21
4.8.- Zerbitzuen azpiegiturak	22
5.- Esku-hartzearen helburuak eta proposamenak mugatutako esparruetan	24
6.- Proiektua garatu eta gauzatzea	36
6.1.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak	36
6.2.- Lurzoruaren sailkapena	36
6.3.- Hirigintza probetxamendua esleitzea eta banatzea	37
6.4.- Antolamendu xehekatua zehaztea eta hirigintza arauak garatzea	38
6.5.- Planeamendua gauzatzea	39
7.- Proiektuaren sistematizazio arautzailea	41
7.1.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra	41
7.2.- Kalifikazio Orokorraren sistematizazioa	46
7.3.- Kalifikazio Xehekatuaren sistematizazioa	47
8.- Aurreikusitako garapenen programazioa	49
9.- Ezaugarrien taulak	54

D. DOKUMENTUA.- PLANOAK

I.- Informazioa

- | | | |
|-------|--|----------------|
| I.1.- | Udal barrutiaren plano topografikoa – | Eskala 1:5.000 |
| I.2.- | Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauak –1990eko urtarrilak 9-4. Planoa: Alderdien eta Alorren mugaketa - | Eskala 1:5.000 |
| I.3.- | Indarrean dauden Hiri Antolamenduko Arauen garapena | Eskala 1:5.000 |

II.- Antolamendua

- | | | |
|--------|--|-------------------------|
| II.1.- | Antolamendu orokorra – Plano orientagarria – | Eskala 1:5.000 |
| II.2.- | Lurzoruaren sailkapena – Egungo egoera – | Eskala 1:5.000 |
| II.3.- | Hirigintzako Esku-hartze Alderdien mugaketa – | Eskala 1:5.000 |
| II.4.- | Zonakatze Orokorra – | Eskala 1:5.000 |
| II.5.- | Zonakatze Xehekatua – Hirigunea – | Eskala 1:2.000 |
| II.6.- | Garapen, hirigintza kudeaketa eta exekuzio baldintzak – | Eskala 1:2.000 |
| II.7.- | Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak | Eskala 1:2.000 |
| II.8.- | Lurraldearen egitura orokorra eta organikoa
Ekipamendua eta espazio libreak - | Eskala 1:5.000 |
| II.9.- | Elementu katalogatuak – | Eskalak 1:5.000 / 1.000 |

III.- Zerbitzu azpiegiturak

- | | | |
|---------|---|----------------|
| III.1.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Ur hornidurarako sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |
| III.2.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Saneamendu sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |
| III.3.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Argiteria publikoko sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |
| III.4.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Argindarraren hornidurarako sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |
| III.5.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Telekomunikazioen sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |
| III.6.- | Zerbitzuen azpiegiturak
Gas hornidurarako sarea –Eskema- | Eskala 1:5.000 |

1 DOKUMENTUA.- MEMORIA

0.- Aurrekariak

Orain artean Lasarte-Oriako udalbarrutian indarrean egon den Antolamenduaren garapenak ezaugarri partikular batzuk izan ditu, eta hauek hiri-ehun sakabanatua eragin dute, barne-koherentzia gutxi izanik gaur egun herria ikusten dugun moduan eratzeke prozesuan. Prozesu honen abiapuntua hiru udalerritan banatuta egoteak eman zuen (Andoain, Hernani eta Urnieta ziren hiru horiek), ezen aipatu bakoitzean ezarritako zehaztapenak kontuan hartu behar izan baitira, eta gainera planteatutako hirigintzako proposamenek eremu bakoitzaren “aldirietako ingurutzat” tratatzen dute udalerria. Hau erabakigarri gertatu da hirigintza-kalitate gutxiko halako antolamendu batzuk hartzeko eta garatzeko unean, izan ere horrelakoak nagusi izan dira berrogeita hamarreko eta hirurogeiko lehen urtetako garapen indize altuak izan dituzten udalerrietan, esaterako Donostiarekin mugan daudenetan, horrelakoetan hirigintzako antolamendua izan baita urte horietan zehar gertatutako migrazio mugimendu handiak hartzeko tresna.

Hirigunea gune historikotzat itxuratzeari dagokionez ezin dugu askorik esan, zeren eta Brigiten Komentuaren inguruan dauden hamar bat eraikin besterik ez baitira; komentua Lasartarren orube zaharraren aldamenean dago. Lasarte familia garrantzitsua zen Erdi Aroan, eta familia hori toki honetan kokatzeak eragin zuen hirigune primitiboa eratzea, ze eraikin multzo bat altxatu zuten, eta azkenean familiaren izena geratuko zen kokagune honi izena emateko. Jatorrizko kokagune hau mantendu egin da orain arte, bi erlijio eraikin mantendu izanari esker: Brigiten Komentua batetik, eta San Pedro eliza bestetik. Hauen inguruan bada hain zaharra ez den etxe multzo bat, eta hauen artean aipagarriena Udaletxea bera da. Kokagune primitibo honen bilakaeran, hurrena etxebizitza-eraikinak heldu ziren, eta industria hasberri bat ere bai inguruetan, nahiz garrantzi handikoa izan ez, zeren eta herri hau oso hurbil baitago industri garrantzi handiagoa duten eta beste garraio-sistema batzuetatik hurbilagoko beste batzuetatik. Hogeigarren mendearen lehen erdialdetik aurrera Lasarte-Oria bere loalditik piztu egin zen, errepide bidezko garraioak garrantzia hartzearekin batera hain zuzen, ze N-1 errepidea finkatu baitzen komunikazio-ardatz nagusi gisa; gainera, herrian oso garrantzi handiko industria batzuk kokatu ziren, esate baterako Michelin bera. Enpresa honek beste txikiago batzuk erakarri zituen, nagusiari zerbitzua ematekoak batez ere, eta udalerrian bertan kokatu zirelarik halako industri bilbe bat itxuratu zuten, azkenean hiri-egituraren beraren zati izango zen ehun bat sortuz.

Dena den, Lasarte-Oriaren hazkunde bereziaren morfologia ulertzeko, oso kontuan hartu behar dugu udalerrri honen ezaugarri nagusia bere itxuraketa lineala izan dela, lurralde mailan oso garrantzitsuak diren bi ibilgailu-bideetatik abiatuta; izan ere, horietatik itxuratu dute udalerrri honen hiri-egitura gaur egun arte, eta zalantzarik ez dugu gaur egun ere hiri-hazkundearen nondik norakoak markatzen dituztela, garraioak eta bide hauek lehenago zeukaten garrantzia baino txikiagoa badute ere orain. Aipatutako bi bide hauek N-1 errepide nazional zaharra, hirigunea ipar-hego norabidean zeharkatzen duena, eta kostaldeko Usurbil-Bilbo errepidea dira.

Aipatutako lehenak, trafikoa CN-1 autobidera eraman eta gero, Kale Nagusia itxuratzen du, berau izaki udalerrriaren ardatz egituratzaila hegoaldean, Udaletxetik Bruneteraino. Bigarrenak udalerrriaren ipar ingurua egituratzen du, ze Geltoki Kalea eratzen du, Udaletxetik udalerrriaren ipar-mendebaldeko muturreraino, Txikiardiko lotuneraino alegia.

Lehen bidearen inguruan hainbat asentamendu misto sortu da, etxebizitza-erabilerarekin batera –bide klasikoena jorratu da honetarako, auzo zaharrarena alegia, Loidi Barren eta Goikalen hain justu- era desarrollistako hiri-asentamenduak izan baitira, esaterako Oztaran eta Zumaburu, eta baita industri inguruak ere, hala nola Kotxerak, Oria eta Brunet, bai gaur egungo itxuran bai ehun-lantegia izan zen garaikoan ere.

Bigarren bideak ahalbidetu zuen hiru entitate handi kokatzea: Michelin, bidearen alde banatan kokatua eta bere eraikinetako batzuk Usurbil udalerrian dituela, Loiolako Iñigo ingurutik duela gutxi desagertutako industria eta tailer eremua, eta Zabalgune deitutako egoitza-alderdia, industri eremuaren eta Lasarte-Oriako hirigunearen artean kokatua.

Hiri-asentamendu hauen artean alde handiak daude, eratutako ehunaren kalitateari dagokionez, ze bi etorbide hauetara begirako fatxada edo hiri-fronte bat sortu bada ere, halako kalitate gutxieneko bat baduten eraikin edo asentamenduen bidez, atzeko aldean kokatutako espazioei falta izan zaie aurrekoen hiri izaera hori, eta halatan bi ehun desberdin mantendu dira, udalerrriaren ezaugarri direnak alegia, Goikale inguruko familiabakarreko etxebizitza isolatuak batetik espazio huts handiak bestetik; azkeneko hauetan nabarmena da xehetasunezko antolamendu baten falta, ze berrogeita hamar eta hirurogeiko urteetako etxegintza-operazioen hondar hutsak baitira.

1.- PROIEKTUAREN XEDEA

1.1. Proiektuaren erredakzioa eta tramitazioa

Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauek, Gipuzkoako Foru Aldundiak 1990eko urtarrilaren 9an behin betiko onetsi zituen arau horiek zehazten dute Lasarte-Oriako udalerrian gaur egun indarrean dagoen hirigintza erregimena. Arau hauek, hutsunez betetako eta aurreko hirigintza-eragiketen ondorio den hiri-bilbeaz jantzitako hirigintza historia hartzen dute bere gain.

Udalerri hau 1986ko otsailaren 15ean eratu zen Udal gisa. Baina Plangintza onestearekin batera, hirigintza-garai berri bati ekin zitzaion, hiriaren hazkundera administratiboki bertatik kontrolatzeko xedez eta, hori horrela izan dadin, unean uneko premiei egokitutako garapen-eredua proposatuz. Hori, espazio publiko duinak sortuz eta udal irismeneko ekipamenduak eraikiz gauzatu da. Administrazioaren bi esku-hartze proposamen ondorioz: interes handiko espazioak sortu dira, esate baterako, Urbarteko eta Brigiten parkeak; Oria ibaiaren bazterra oinezkoen ibiltoki gisa finkatu da; plazak berriritartu dira eta hori guztiaz gain, ekipamendu orokorreko eraikinak egin dira, besteak beste, Udaletxea bera, Kiroldegia, Tomas Lekuona Kultur Etxea, Lanbideen Etxea eta abar.

Udaletxeak zuzenean kudeatu dituen jarduera horiei esker, udalerria lehen ez zuen nortasun propioaz jabetu da; hain zuzen ere, izaera propioa emateko eta, azken batean, bertako biztanleentzako herri erakargarria egiteko hain beharrezkoa zuen nortasunaren jabe egin da.

Aipatu Arauak onetsi zirenetik hamaika urte joan direnez, eta aurreikuspenak zein mailatan gauzatu diren ikusirik, hala nola une honetako baldintza ekonomikoak, sozialei, legezkoak eta abarrei egokitutako hirigintza tresna bat ezartzeko premia ikusirik, Udaltzaren ustez bidezkoa da arau horiek beren osotasunean birkontsideratzeko prozedurari ekitea. Prozedura hori, dokumentu hau ere barruan hartzen duen Plangintzaren Berrikuspen proiektu honetan gauzatzen da. Diagnostikoa eta Aurrerakina dokumentuak hurrenez hurren aurkeztuta daudenez, horietan dioenera jo dugu Lasarte-Oriako hiri-garapena sakonago aztertzeke.

Hori horrela, proiektu honek justifikazio bikoitza du. Alde batetik, garai hartako Hiri Antolamenduko Arauak egun indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera berraztertzen ditu. Eta, beste aldetik, udal barrutia bere osotasunean antolatzeko tresna berri bat ematen dio Lasarte-Oriari, gaur egungo baldintza eta beharrezkoak egokitutako hirigintza tresna.

2002ko uztailaren 1ean Udaltzaren hasierako onespenera eman zion agiriari, eta erabaki zuen 40 egunez jendaurrean jartzea. Izapide horretan zehar 51 alegazio idatzi aurkeztu ziren ezarritako epearen barruan, eta beste 3 epez kanpo.

Alegazio idatzi hauek aztertuta daude 2002ko urrian egindako “Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauen berrikuspenaren hasierako onespenerako agiriaren jendaurreko epean aurkeztutako alegazioei buruzko Txostena” izenekoan.

Fase honen ondotik agiri berri bat aurkeztu da, eta honetan jada jasota daude egoki irizitako zehaztapen, aldaketa eta zuzenketa guztiak, betiere udal teknikariak emandako txostenetan oinarriturik eta, zehazki, jendaurreko epean aurkeztutako alegazioak kontuan hartu izanaren ondorioz.

2002ko azaroaren 4an Udaltzaren behin-behineko onespenera eman zion Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspen dokumentuari eta espedienteak Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea erabaki zen, behin betiko onar ezan.

2003ko urtarrilaren 15ean Foru Aldundiko Garraio eta Errepideetako Departamentuak bidezko informea egin zuen aipatu dokumentuaren edukiri buruz. Eta horrela, Lasarte-Oriako Udalerri eta agiriaren erredakzio taldeari jakinarazi zizkion 2. Ingurubidearen proiektuari buruz –2002ko abenduko proiektua– proposatzen ziren aldaketak, udalerrian era askotako eraginak izango zituzten aldaketak: alde batetik, errepidearen trazadura bertan; bestetik, une horretan berrikuspen bidean zeuden Hiri Antolamenduko Arauetan proposatzen ziren bide-aldaketa eta lotuneetan; eta beste alde batetik, industriarako bideratuta zegoen H.I.A. “A.33 Teresategi” esparruaren antolakeran.

2003ko otsailean “Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauen Eranskina” erredaktatu zen. Agiri horretan, dena den, Errepideetako Departamentuaren informea agintzen zituen Arau atalak bakarrik sartu ziren.

Udalbatzak, 2003ko urtarrilaren 1eko ez-ohiko bileran erabaki zuen aipatu agiria onestea eta dokumentazio osoa Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea behin betiko onar zezan.

2003ko urriaren 17an Euskal Herriko Lurralde Antolaketarako Batzordeak bidezko informea egin zuen maiatzaren 31ko 4/1990 Legeko 24. artikuluan ezarritakoa betez. Zehaztapen batzuk eginez, agiriaren aldeko informe orokorra egin zuten eta horrekin batera, honako sail hauen informea bidali zituzten: Kultur Ondarearen Zuzendaritza Nagusiarena, 2003ko urriaren 17koa; Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, 2003ko urriaren 20koa; Azpiegitura eta Garraioen Departamentuarena, 2003ko urriaren 22koa; eta Etxebizitza eta Gizarte Gaietarako Sailarena, 2003ko urriaren 23koa.

2003ko abenduaren 30ean Gipuzkoako Foru Aldundiak Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauak onartzea erabaki zuen, nahiz eta hainbat aldaketa sartzan zituen. Ebazpen horretan Testu Bategina erredaktatzeko premia ezartzen zen; hau da, ebazpen horretan eta behin-behineko onespina jaso zuen agirian bildutako zehaztapen, aldaketa eta zuzenketa guztiak jasoko zituen testu bategina, Eusko Jaurlaritzako Sail desberdinek eta Lurralde Antolaketako Batzordeak berak egindako informeatatik ondorioztatzen direnak bezalaxe.

Agiri berri hauxe da Testu Bategina eta beronen bidez betetzen da Foru Aldundiak agindutakoa.

1.2.- Proiektuaren agiri edukia

Proiektu honek jasotzen ditu indarrean dagoen hirigintzako legediak eskatzen dituen zehaztapen eta agiri guztiak. Zehatz esanik, Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauen Berrikuspen honetan sartutako agiriak honakoak dira:

- A agiria. Memoria.
- B agiria. Hirigintzako Arauak.
- C agiria. Katalogoa.
- D agiria. Planoak

A agiriak, Memoriak, aurkeztutako proposamenen justifikazioa jasotzen du.

B agiriak, berriz, Hirigintzako Arauek alegia, ongi bereizitako bi zati dituzte, nahiz osagarriak diren. Lehen zatian Lasarte-Oriako udalbarrutian aplika daitezkeen “Arau Orokorrak” datoz, bide batez zein baldintzatan aplika daitezkeen adieraziz. Bigarren zatia “Hirigintzako Esku-Hartzerako Eremuetarako Arau Partikularrak” dira, eta hauetan definitzen da eremu horien hirigintzako erregimen espezifikoa.

C agiriak, Hirigintzako Ondarearen Katalogoak, aurrekoaren irismen bera duelarik arau gisa –izan ere oso lotuta daude elkarriz-, udalbarruti honetan dauden eraikitako elementuak zein naturalak zehazten ditu, betiere interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo natura mailakoa dela eta babestu eta mantendu beharrekoak badira.

Azkenik D agiriak, Planoak jasotzen dituenak alegia, beharrezko agiri grafikoak jasotzen ditu, eta informazio planoak eta antolamendu planoak bereizita dakartza; planootan jasota daude, B agirian txertatutako grafikoaren laguntzaz, proiektu honek egiten dituen antolamendu proposamenak eta udalerrira bereizten den eremu desberdinetarako kudeaketa eta garapen zehaztapenak.

1.3.- Indarrean dagoen arau-esparrua

Agiri hau erredaktatzeko unean aplikatutako hirigintzako legedia lege-esparru orokorretik dator batetik, Lurraren eta Hiri Antolamenduaren Erregimenari buruzko Legeak eta beronen Erregelamenduek ezarri baitute hori –lege honen testu bateratua 1976ko apirilaren 9ko Errege Dekretuaren bidez onartu zuten-, eta bestetik Lurraren Erregimenari eta Balorazioei buruzko 1998ko apirilaren 13ko Legetik. Hauxe gain, dena den, autonomi mailako legedian txertatutako hainbat zehaztapen ere bada, eta azpimarratzekoak ditugu honakoak:

- 4/1990 Legea, maiatzaren 31koa, Euskadiko Lurralde Antolamendukoa.
- 142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, Etxebizitza arloan eta Hirigintzako Antolamendu eta Kudeaketa Lanabesen Tramitazioan Premiazko Neurriei buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legea garatzen duena.
- 3/1997 Legea, apirilaren 25ekoa, Hirigintzako Jarduketak Eragindako Gainbalioetan Komunitatearen Partaidetza zehazten duena –apirilaren 20ko 11/1998 Legeak aldarazi zuen-.
- 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskadiko Ingurumenaren Babeserako.
- 20/1998 Legea, ekainaren 29koa, Lurzoru Ondare Publikoei buruzkoa.

- 168/1997 Dekretua, uztailearen 8koa, Euskadiko Autonomia Erkidegoan Lehentasunezko Nekazaritza Ustiategiak arautzen eta EAeko lurralde eta eskualdeetan Landaketako Gutxieneko Unitateak zehazten dituen.

Aipatutako horiez guztiez gain, hirigintza arlokoak baitira, bereziki kontuan hartzen dira 1985eko abuztuaren 2ko Ur Legea, 1994ko azaroaren 25eko Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Araua, 1997ko otsailaren 11ko Dekretua, hau da, Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduko Artezpideak behin betiko onartzen dituen, etab.

Azkenik, eta Antolamenduan duen eraginagatik, izan ere hainbat muga aurreikusten ditu malda, neurri, espazio-erreserba eta beste zenbaitetan, Irisgarritasunari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, geroago hiri inguru, espazio publiko, eraikin, informazio eta komunikazio sistemetak irisgarritasun baldintzei buruzko Arau Teknikoek garatua, diseinurako jarraibidea izan da aurreikusitako jarduketetatik ateratako espazioen antolamendurako, eta baita finkatutako eremuak egokitzeko; lege hori, dena den, ezinbestez kontuan hartu beharko dute proiektu hau garatzeko agiri guztiek.

2.- EGUNGO HIRIGINTZA EGOERA

Egungo hirigintza egoera xehetasun osoz islatua dago Diagnostikoa izeneko dokumentuan. Honako puntu hauek azpimarra daitezke bertan:

1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan proposatzen den lurralde eredia dagoeneko agortuta dago; izan ere, aurreikusten ziren Alderdiak eta Alorrak guztiz garatuta baitaude eta, indarrean dagoen Plangintzari egin zaizkion hainbat aldaketaren ondorioz mugatutako lurzoru gehientsuena dagoeneko gauzaturik edota exekuzio bidean dago. Udalerriaren beharrezkoak egokituz joan den Plangintza honen izaera dinamikoak, Hiri Antolamenduko Arauen berariazko eredia agortu egin du, arazo jakin bati aurre egiteko hirigintza prozesu berezi bat ezin baita inoiz bermatu; aitzitik, arazo desberdinei hirigintzaren ikuspegitik dagozkien erantzunak eratu ahal izateko, udal barruti osoaren ikuspegi orokorra behar da. Era berean, aipatu Plangintzaren indarraldian zehar sortu edota proposatu diren esku-hartze guztien dokumentu bateratua egiteko premia dakar.

Hiri Antolamenduko Arauetan jasota dauden aurreikuspenak, ordea, ez dira berdin bete; alde batetik, aurreikusitako Alor guztiak garatu dira eta, bestetik, plangintza indarrean egon den bitartean, finkatutako auzoetan esku hartzerik ez dela izan ikusi da. Hori, aipatu esparruak konpontzeko behar izan den esku-hartze ugariak justifikatzen badu ere, ekonomikoki bideraezina egiten du edozein esku-hartze aipagarri. Udalak, ondorioz, herrigunearen inguruko eremuak gainetik hobetu ditu, tarteko hutsuneak hobetzen saiatuz eta, ahal zen lekuetan, berdegune berriak sortuz, ukitutako biztanleek erosotasun handiagoa izan dezaten.

Baina, esku-hartze puntual horiek eginik ere, udal barrutiaren erdiguneko zonetan, hiritar gehiago bizi diren eremu horietan, jarduketa ausartago baten falta sumatzen da; izan ere, erabilgarri dauden espazio libreen balio eskasaz gain, hiri barruan hutsune handiak daude lehendik, batez ere Loidi Barren inguruan, zona honetan aplikagarriak ziruditen bata bestearen ondorengo hirigintza proiektuek era bateratuan aurreikusten baitzuztzen ekipamenduak eta horiek ezin izan dira horrela gauzatu, esparru horretan egokitzapen-arazoak zeudelako baino gehiago, azkenean alferrikakoak suertatu direlako baizik; eta hori garbi ikusten da berriak proiektu honetako Diagnostikoa izeneko dokumentuan egindako azterketan, eta Lasarte-Orian egiazta daitezkeen behar errealetan.

Horrela, udalerririk hiri berri bati dagokion hirigintza-egoera erakusten du une honetan, lur gaineko hiritartze lan ugari egin dira, izaera desberdineko ekipamendu asko daude, hiriaren erdiguneko zonetan batez ere, hortik kanpoaldera geroz eta joera zaindu eta sakonagoa nabarmenduz; hau da, herrigunea inguratzen duen eremuarekin lotu da, udalerririk independente gisa daramatzan urte gutxi hauetan nortasun propioa hartuz.

Baina, Donostiaren inguruko gainerako herriei eta tamaina berdintsuko udalerririk gertatzen zaien moduan, Lasarte-Oriaren betidaniko merkataritza-bilbea geroz eta gehiago galtzen ari da. Horren arrazoi nagusia, bertako biztanleen erosteko ohiturak aldatu izana da, jendeak merkatalgune handietara jotzen baitu, era guztietako aisiagune gisa, herrietatik kanpo mikro-hiri bezala eratzen diren gune handi horietara, alegia. Hiriko gizarte-bilbearen desegite prozesu hau minorizatuta geratzen da, dauden hirien barnean aisialdirako espazioak sortuz, egungo berriek egokitutako etxebizitza eta industri eraikin berriak altxatuz hiritarren egonaldi eta harremanetarako berdeguneak eratzearekin batera. Hiriak hobetzeko prozesu honek berekin darama administrazioaren esku-hartze zabal eta zehatza, degradatutako inguruak “konpondu” eta finkatutako hiriari gehitu beharko baitzikio, hirigunearen aldirietan dauden zonetan esku-hartzearekin batera harremanetarako eta ekipamendu sekundarioetarako espazio berriak sortuz.

Udalerri honek berezitasun batzuk ditu, finkatutako egoitza-lurren baitan egun dauden ehun desberdinen integrazioari dagokionez; izan ere, morfologi eta lurralde independentzia handia dute, etxebizitza intentsiborako sustapen-operazio integralen eraginez. Hiritartutako gunearen garapen berezi honi erantsi zaio errepideen arloan erakundeek izan duten epe luzeko aurreikuspen gutxi edo batere egin ez izana, ze errepide nazionala, Lasarte-Oriako herrigunetik zehar igarotzen zen zatian, garatutako hiriaren paraleloan jarritako kokagune batera eraman zuten, eta honek, eraiki zutenetik urte gutxi igaro badira ere, dagoeneko hirigintza-hesi bat eragin du, oso zaila inondik ere modu koherente eta bideragarri gaitzeko, eta udalerririk autobidearen alde banatan zatituta geratu da. Halaz, alde batean lur-zerrenda estu bat geratu da, Oria ibaia baitu beste aldean mugatzat, erabat bete, eta hedatzeko inolako aukerarik ez duena. Saihesbidearen beste aldean, berriz, hiri-multzo batzuk garatu dira, autonomia espazialeko irizpide nabarmenez, eta honen ondorioz gaizki hiritartutako entitateak sortu dira, multzoan integartzeko oso igurikapen gutxi dutenak gainera. Horregatik, agiri honetatik ahalegina egin da jendea bizi den gune desberdinei emandako tratua desberdina neurri batean arintzeko, eta horretarako inguru finkatu eta beteetan dauden eraikinekin lotura handiagoa duen hazkundea proposatzen da. Garapen-eremu berriek dagokienez, berriz, hiri-

hedapena proposatzen da, baina eraikitako zonen eta garapen berrikoen arteko elkarrekintza-baldintza gutxieneko batzuk lortzera bideraturik; beraz, garapen berriko zona hauek onartu egin beharko dituzte bide, ekipamendu eta instalazio-ekipamenduak, zamen banaketa zuzen batek ahalbidetzen duen neurrian betiere, zona finkatuek ez baitute horrelakoak kokatzeko aukerarik.

Lur Hiritarrean eta Lur Hiritargarran edo Hiritargaian sustapen handiak burutu badira ere, lehenengoan konpondu gabe geratu dira indarrean dauden Hiri Antolamenduko Arauek antzemanak dituzten arazo inportante ugari. Konponbide eza hori Udalak berak egiaztatu du planeamendua indarrean egin den bitartean. Horien artean nabarmenena, hiri-bilbearen sortzaile gisa ekipamendu publikoen sustapenari eman zaion gehiegizko garrantzia. Hiri Antolamenduko Arauak erredaktatzen ari ziren bitartean, aurreikusitako eraikin batzuk gauzaten ari baziren ere, gaur egun behintzat Lasarte-Oriako herriaren erdian hutsune handiak ikus daitezke, hutsune horietan, era askotako ekipamendua eraikitzea pentsatzen zen baina, gizarteak berak izan duen bilakaerak zalantzan jarri du ekipamendu horien bideragarritasuna, gizarteak ekipamendu pribatu berriaren eragina geroz eta gehiago jasaten baitu. Udalak berak edota Administrazioek, oro har, sustatu duten ekipamendu publikoa, gaurkoz nahikoa da bai Lasarte-Oria herriarentzako bai bere eraginpeko lurraldearentzako; izan ere, udalerraren barruan dituen zuzkidura propioez gain, herritarrek eskueran baitituzte inguruko herrien zuzkidurak ere, Donostiakoak batik bat. Herritarren mugimendu hori, herrien arteko bidaietarako garraio publikoa erabiltzeko erraztasunaren ondorio izan da, izan ere, egungo gizartea aisialdiko jardueren kontsumitzaile handia da.

Hori horrela izanik ere eta Diagnostikoa izeneko dokumentuan aipatzen zenari helduz, hirugarren adineko pertsonen zuzendutako zuzkidurak (egoitza publikoak edo pribatuak, babespeko etxebizitzak eta abar) eta haurren zaintzari zuzendutako hornidurak, batez ere txiki-txikiei zuzendutakoak (haurtzaindegia) bete beharko lirateke; hauek guztiak plan berezietan sartuko lirateke, eta zuzkidura horiek gauzatu ahal izateko gaur egun diren ekipamendu-eraikin batzuk berregokitu beharko lirateke, hasieran zeukaten erabilera desagertua baita zenbait kasutan. Udalak, halaber, baditu lurzati batzuk, Antolamenduan aurreikusitako alderdi bakoitzean izan diren derrigorrezko lagapenen bidez eskuratuak; partzela hauek oso egokiak izan daitezke horrelako ekipamenduak eraikitzeko.

Gainontzean, Alderdi bakoitzaren Ordenantza Partikularretan zehaztuta daude garapeneko antolamenduan erreserbatu beharko diren zuzkidura espezifikoak. Indarrean dagoen legediak eskatzen dituen gutxieneko zuzkidura-erreserbak esparru horietako bakoitzean bilduko dira, auzo bakoitzak bereziki eta komunitate osoak oro har izan ditzakeen premiak konpontzeko. Horrelaxe erantzungo zaie gaur egungo premiei eta aurreikusitako plangintza berriak garatzearen ondorioz sor daitezkeenei.

3.- IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

3.1.- Hiri Antolamenduko Arauen erredakziorako irizpide eta helburu orokorrak

Euskadiko Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Artezpideek, 1997ko otsailaren 11ko dekretuaren bidez onartuek, Lasarte-Oriako udalbarrutia kokatuta dagoen lurralde-ereduaren klabe nagusiak definitzen dituzte, Autonomia Erkidegoko ongizaterako eta berrikuntzarako lurralde ekimenak bezalaxe.

Agiri horretan honako lau zehaztapen lotesleok finkatzen dituzte, Udal Antolamenduan zuzenean aplikatzeko:

- 1.- Lur gaineko uren tratamendua. Zehazki, ibilguak babesteko hainbat neurri, behin-behinekoak inondik ere, EAEko Ibai eta Erreka ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala onartu arte.
- 2.- Lurzoru Hiritarrezinean galaraztea etxebizitza familiabakar edo familia bikoa, nekazaritza-abelazkuntzako ustiategi bati lotuta ez badago. Eskari hau antolamenduak aurreikusitako landa-guneetara eta eremuetara bideratuko da.
- 3.- Udal Antolamenduak lur-eskaintzaren gehieneko muga zehaztea, behin-behinik, kasuan kasuko Lurralde Plan Partzialak onartu arte.
- 4.- Udal Antolamenduak erauzketa-jarduerek ukitutako eremuak mugatu beharra.

Kontzientzia erregionalak eta eskualde mailakoak izatea errespetatzen duen antolamendu operatibo batek hiritarrendandik hurbileko esparru batean garatu behar du oso-osorik, eta horregatik funtsezkoa da eskualde-eskala hartzea kontuan, EAERekiko koherentea den Lurralde Antolamenduko politika bat aplikatzeko. Horretarako ezartzen dira hainbat zehaztapen, orientazio gisakoak eta lotesleak, eta aldi berean tarteko beste eskala batera jotzen da, horretarako definituz, hain zuzen ere, Eremu Funtzionalak. Eremu Funtzionalen mugak irizpide funtzionalen arabera ezar daitezke, hau da, kasuan kasuko eremu-burua eta beronen eragin-eremuan sartutako udalerriak izan daitezke barruan sartutakoak.

Lasarte-Oria Donostiako Eremu Funtzionalan sartuta dago, eta berarekin batera dira Andoain, Astigarraga, Donostia, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta eta Usurbil,, nahiz geroago prestatutako Lurralde Plan Partzialak beste elementu bereizle bat txertatu zen Eremu Funtzionalan, Bidasoa Beherea eta Orioko udalerria alegia.

Antolamenduak bateragarri egiteko borondate garbirik ez dagoen arren, nabarmena da udalerrri honen eta aldamenekoen artean dagoen egiazko lotura, bereziki Lasarte-Oria, Usurbil eta Donostiaren artekoa, batik bat FEVEren bide estuko trenbidea, “Topo” izenaz ezaguna, ezarri eta Urbil merkataritza-zentroa eraiki zutenetik; izan ere, honek indartu egin ditu eskualdeko biztanleen arteko gizarte zein ekonomi elkartruckerako mekanismoak. Jarduketa hauek biek, hiriburuan merkatuaren balioak izan duen gorakadarekin eta ekonomiaren goraldi orokorarekin batera, gainditu egin dituzte proiektu honen bidez berrikusten den Antolamenduko aurreikuspenak, zeren eta eragin horiek ez baitziren lehen kontuan hartu. Izan ere, indarrean dagoen Antolamendua erredaktatu zen unean ezinezkoa zen horiek aurreikustea, eta azkenean txertatu egin dira hainbat agiri osagarriren bidez, eskualdean gertatu diren gizarte-aldaketei egokitu beharra zegoen eta.

Eremu Funtzional hau osatzen duen udalerrietako bakoitzak bere Hirigintzako Antolamendu independentea duen arren, gizarte jarduerak eragina izan dute antolamendu horietan, eta horregatik, nahiz era pasiboan izan, eskualdean hirigintza-harreman estuak ematen dira. Hau oso-oso begi-bistakoa da etxebizitza faktorean, zeren eta hiriburuko eta beronen inguru hurbileko prezio garestiegiek eragin dute biztanle gazte askok eta askok, edo baliabide handiegirik ez dutenek, aldirietako herrietara jo izana bizi izatera, bereziki Lasarte-Oriara, bai Donostiatik hurbil dagoelako bai berezko hainbat ezaugarri dituelako egoitza-espazio gisa. Horrela, Hiri Antolamenduko Arauetako aurreikuspenak gainditu egin ditu errealitateak, eta antolatutako 824 etxebizitzetatik egiaz egindako 1.178 etxebizitzetara igaro gara, hau da, hasierako baloreak %43ko gorakada izan du; are gehiago, etxebizitza guzti-guztiak okupatuta daude une honetan, eraikitzen prozesuan daudenak izan ezik. Etxebizitza horietatik gehienak azken bost urteotan zehar eraiki dira, hain zuzen etxegintzaren merkatuak atzera gora egin duenean.

Etxeen okupazio maila erabatekoa da. Udalaren zerbitzu teknikoek dagoeneko etxebizitzaren egoerari buruzko azterlan xehekatu bat egin dute, eta honek oso okupazio indize baxua eman du, 2,85 biz./etx. alegia, eta argi eta garbi ikusten da etxebizitza berrietan nagusiki gazteak direla erosle eta biztanle, eta seme-alaba kopurua ere txikia dela. Halaber, etxebizitza hutsen kopurua oso baxua da, %5,79 kopuru osoa kontuan hartuta, egoki irizitako batez bestekotik oso azpitik alegia; honetan, indizerik altuena berrogeita hamar eta hirurogeiko urteetan okupatutako auzoetan ematen da, hau da, erretiroan izateko adinean dauden biztanleei dagozkien etxeetan.

Etxebizitzetarako luraren eskaintza kalkulatzeko Udal Antolamendura jo behar da, kasuan kasuko Lurralde Plan Partziala onartu artean behintzat. Kalkulurako faktoreak hurren datozenak dira:

C1. Lurralde Ereduaren inplikazioak. Honen balioa zero da, zeren eta LAA-etan ez baita udalerrri hau kontuan hartzen, faktore honen kalkulurako dauden azpiataletan.

Hazkunde selektiboa	Ez da kontuan hartzen	HS=0
Habitat alternatiboa	Ez da kontuan hartzen	HA=0
Bigarren etxebizitza	Ez da kontuan hartzen	BE=0

C2. Hazkunde demografikoa. Ateratzen diren balioak ez dira kontuan hartzeko modukoak, nahiz 24 biztanleko gorakada txiki bat izan den 2001eko lehen hiruhilekoan, 2000ko urteko kopuruarekin.

C3. Familiaren egituraren aldaketa. Datu honek kontrastea egiten du errealitatearekin, zeren eta Gipuzkoako batez besteko okupazio indizeak 3,07 biz./etx. inguru egiten baitu, Eustaten datuek, Lasarte-Oriarako, 3,21 biz./etx jasotzen duten bitartean. Dena den, datu hauek eta udalerrriaren errealitatea oso bestelakoak dira, zeren eta lehen aipatutako azterlanean 2,85 biz./etx. atera baita, hau da, etxe-parkearen azpiokupazio handia gertatzen da. Datu hau C3 faktorean aplikatuz gero, honako emaitza jasotzen dugu:

$$\text{Bizt. } 02/2,85 - \text{etx. okup.} 02 = 17.585/2,85 - 6.175 = - 5 \text{ etx.}$$

C4. Eskaintzaren Zurruntasunaren zuzenketa. Lasarte-Oria 5. mailan sartuta dago, 0,25eko zurruntasun-koefizienteaz.

$$(\text{Okup. etx.} 02 + C2 + C3) \times 0,25 = (6.175 + 0 + 0) \times 0,25 = 1.544 \text{ etx.}$$

C5. Bigarren Etxebizitza. Ez da kontuan hartzen etxebizitza-establezimendu mota honetarako.

Proposatutako 2.075 etxebizitza berrietatik, 432 Udalaren ekimenez garatuko diren A.1 Okendo eta A.14 Loidi Barren Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan sartuko dira eta 840 etxebizitza, A.18 Kotxerak eremuan aurreikusita dagoen operazio handian; halaz, guztiak ere Lur eremu Hiritarrean garatuko dira bidezko garapen plangintza egin ondoren. Gainontzekoetatik, 710 etxebizitza tipologia desberdinekoak izango dira eta aurreikusita dagoen garapen planeamendua egin ondoren Lur Eremu Hiritarrezinean lekutuko dira. Aurreikuspen horiek soberan betetzen dituzte udalerriko premiak eta udalak berak, garapen eta exekuzio hori gauzatzeko borondatea erakutsi du espreski.

Industri eremuan berritzeko eta birsortzeko erreserbari dagokionez, lurraldeak duen harrera-gaitasunarekin lotuta baitago, Lasarte-Orian industri lurzorurako gehienezko azalera 35 ha-koa dela esan behar, eta agiri honetan gehienezko balioa 24,02 ha-koa dela, barnean harturik Teresategi ezartzetikoak; izan ere, eremu hau Errekaldeko industria eta hirugarren sektoreko auzo hori osatzeko alderdi gisa proposatzen baita; horrela, 2. Ingurubidearen berehalako eraikuntzari eutsiko dion mendian gauzatu beharreko obrak osatuko dira.

Datu hauek ikusirik antzeman daiteke halako azalera soberakin bat garatuko dela eta hori, industrierakolurzoru gisa erabili daiteke etorkizunean.

Ekipamendu komertzialerako erreserbari dagokionez, Urbil merkataritza zentroa ezartzeak eta Lasarte-Oriako eraikin zahar eta berrietan dauden lokalen azpiokupazio nabarmenak eragin dute beharrezko ez izatea Eremu berrietan merkataritzako erreserbarik planteatzea, Kotxeretan izan ezik, zeren eta honek hirigunearen erdian duen egoera bereziak erabilera hauetarako lur erreserba bat egitea eskatzen baitu, bai ezarpen berriak kokatzeko bai gaur egun Eremu horretan ematen diren jarduera komertzialetako batzuk birkokatzeko, ezen arazorik gabe mantentzeko ateratzen den etxebizitza-inguruan bertan.

Udal mailako ekipamenduei dagokionez, daudenak eta Eremu berrietan aurreikusitakoak nahiko dira, zeren eta udalak kirol, hezkuntza eta zerbitzu instalazio ugari baitu, behar adina alegia egungo beharrei eta etxebizitza berriak egitean gertatuko den biztanlearen gorakadari erantzun egokia emateko. Donostia oso hurbil egoteak eta udalerrri honen eta hiriburuaeren zein inguru hurbileko beste herri batzuen arteko komunikazio onak egoteak zabaldu egiten ditu ekipamendu espezializatuagoak erabiltzeko aukerak, eta horregatik jarduera puntualak proposatzen dira udalerriko puntu batzuetan, auzo mailan eta udalerrri mailan hainbat behar estaltzeko. Horregatik, Antolamenduko Erregelamenduko Eranskinean aurreikusitako lur erreserbak kontuan harturik eta Arau Partikularretan zehazten den moduan, proiektu honen xedea da lehendik martxan dauden beste jarduera batzuek dagoeneko hasitako eta auzo finkatuen eta exekuzio berrikoen erdialdean kokatutako bilbea osatzea, biztanleriari oro har zerbitzua eskain diezaioten.

Galarazita dago etxebizitza isolatua eraikitzea Lurzoru Hiritarrezinean, non eta ez den argi eta garbi erakusten nekazaritza-abelazkuntzako baliabideen ustiapenari lotuta dagoela etxea. Proposamen hau zuzenean atera da LAA-etatik, eta Lasarte-Orian bi aldetatik aplikatu da: alde batetik, garapen berriko Eremuetan eraikin mota honetarako lurzorua eskainiko da, tipologia hauei erantzun antolatua eskaintzearen, eta bestetik, bakar-bakarrik egiaz nekazaritza-abelazkuntzako ustiapenei lotuta dauden etxebizitzak baimendu behar dira, kontuan hartuz, gainera, udalbarrutiaren neurri txikia eta lurraldearekin komunikazio onak izatea oztupo direla, ustiapenak hartzen duen espazio fisiko berean etxebizitza kokatu beharra justifikatzeko unean.

Agiri honetako proposamenen baitan, Foru Aldundiaren Errepide Departamentuak emandako Bigarren Ingurabiderako trazaduraren proiektua sartzen da; honen ardatza udalerraren lotune berriak –Goiegiko bidegurutzetik egingo diren sarrera-irteerak– eraikitzeko proiektuaren barruan egingo diren planoetan jasoko da; hor sartzen da, era berean, dagoeneko aztertu den eta jendaurrean ipinitakoaren ordez Departamentuarekin adostu den trazadura ere. Halaber, Antxisu Bailararako sarbide-lotunea marraztu da, udalbarrutiaren hegoaldeko muturrean, baina honi ere ez dio oraindik behin betiko onespenerik eman Errepide Departamentuak.

Azpiegitura orokorren sareei dagokienez, A.35 eremuan aurreikusitako ur depositu berria ezartzen da, hirigintzako jarduera berriei estaldura ematearren, eta baita Urumeako kolektore orokorrekiko loturarako aurreikusten den hondakin-uren kolektorea ere, Mendaro errekaaren paraleloan eraikiko dena bera. Ez da beste jarduera motarik aurreikusten, Eremu berriei edo daudenen erreformari dagozkienez gain.

Kultur ondare arkitektoniko, arkeologiko edo naturalari dagozkion elementu babestuen zerrenda ere jasota dago.

3.2.- Udal irizpide eta helburuak

Udal izaera jarduketez gain, hau da, hiritartze proiektu puntualak eta Plangintzan alde aurretik aurreikusi gabeko eraikin berriak udalerraren berezko premien arabera egiteaz gain, alegia, dokumentu honek helburu orokor batzuk aurreikusten ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera eta udal zein foru administrazioetik emandako irizpideei jarraiki planteatu direnak. Helburu horien artean, honakoak azpimarra daitezke:

- Errenta eta kontsumo mailak mantentzea eta areagotzea, jarduera ekonomikoetarako lurra planifikatuz, kudeatuz eta hiritartuz; eta, lehendik daudenak berregituraz eta aisia eta naturarekin lotutako denbora libreko jarduerak ezarritik.
- Bizi-kalitatea mantentzea eta hobetzea, ekipamenduak finkatuz eta aisialdirako eremu handiei buruz egin diren aurreikuspenak garatuz, esate baterako, Plazaola Parkean.
- Jendeak eskatzen dituen prezio eta tipologiako etxebizitzak eskaintzea, biztanle gazteak erakarri eta horrenbestez biztanleriaren zahartze prozesua moteltzeko.

Helburu horiek beteko badira, ordea, Udalak dinamizatzaile eta sustatzaile izan behar du derrigorrez, protagonismoa berak izanik, partikularrek eta beste Administrazioek lortu nahi den proiektu orokorraren eraikuntzan interesa jar dezaten lortu behar du. Ildo horri jarraiki, honako irizpide berezi hauek ezarri dira alde aurretik, Dokumentuan garatuko diren zehaztapenen orientabide gisa:

- Lehendik dagoen herrigunea, jarduketa berriek bultzatuko duten hiri-erdiko espazioan finkatzea, benetan bideragarria izango den garapena sustatuz. Garapen horren helburu nagusiak honakoak izango lirateke: oraingo etxebizitzaren parkea birgaitzea eta esku hartze berriak antolatzea, hiri-bilbeari jarraipena eman eta industrialdeak berriro hiritartuko diren moduan. Horrela, gaur egun hiriaren erdian dauden hutsuneak osatuko lirateke.
- Hiriaren kalitatea nabarmen hobetzea, bide-sarea ahal den neurrian aniztuz eta oinezkoentzako ibilbide sare berria egituratuz. Sare horrek, lehendik dauden espazio libreak egiten diren berriak elkarren artean lotuz.
- Landa-lurra babestea, betidanik izan duen nekazaritza, abelazkuntza edo baso izaera arautuz eta ustiaketaz arduratzen direnen bizigarritasun baldintzak hobetuz eta nekazaritza zein abelazkuntzako jarduera berriak ezar daitezkeen bultzatuz, gaur egungo ingurugiro baldintzak mantenduz, ingurune horretaz gozatzeko arauak ezarritik eta lurralde hori, udalerrian jarduera ekonomikoak anizteko ezinbesteko aktibo gisa hartuz.
- Udaleko hirigintza planeamendua, lurralde planeamendua egituratzeko prozedura desberdinetara egokitzea.
- Hirigintza kudeaketarako eredu egokia proposatzea, legezko eraketa berriarekin bat etorriko dena.

4.- IZAERA SEKTORIALEKO ESKU HARTZEAREN HELBURUAK

Agiri honetan jasotzen diren helburu orokorrak, honako honela izenda daitezke zehaztasun handiagoz:

4.1.- Etxebizitza eta egoitza erabileretarako lurra

Diagnostikoaren Agirian etxebizitzaren gaiari buruzko azterketa luzea egiten zen, hainbat iturritako datuak erabiliz horretarako. Eskura diren datuak egiaztatu, garbiketa zehatza egin, hainbat iturritako balioak kontrastatu eta informazio publikoak gogoan hartuz, ikusten da hartan islatutako datuak ez direla hain kezkarriak.

Agiri hartan jasotakoaren arabera, Lasarte-Orian etxebizitza hutsen kopurua altua zen; azaldutako datuek zioten guztira 1.313 etxebizitza huts zegoela (hauetatik 710 eraikitze fasean edo exekutatu gabe zeuden), eta halaz, egiaz hutsik zegoen etxebizitza kopurua 603 unitatekoa izango zen, hau da, Hiri Lurrean zegoen etxebizitza kopuru osoaren %8,29.

Gaur egun, eta aurreko datuetan garbiketa bat egin ostean, egiaztatu ahal izan dugu 752 etxebizitza huts dagoela –Hiri Lurrean eta Hiritargarrin-, eta hauetatik 351 eraikitze fasean edo exekutatu gabe daudela; halaz, etxebizitza hutsen egiazko kopurua 401 unitatekoa da, hau da, etxebizitza-parke osoaren %5,79. Datu honez gain, egiaztatzen da etxetako asko alokatuta daudela, hau da, ezinezkoa da zerga ondorioetarako eta zerbitzuetarako kontrolatzea, eta zaila da jarraipen erreala egitea; izan ere, jarraipen hori behar moduan egin ahal izanez gero gehiago murriztuko genuke Lasarte-Oriako etxebizitza hutsen kopurua, bestela ere oso baxua dena bera. Etxebizitza alokatuaren egoerari buruzko azterlan honek, egiaz hutsik dagoen etxebizitzatik bereizi eta lehen emandako balioak doituko lituzke, nahiz eta, okupatu gabeko etxebizitza portzentajea txikia izatean, ez liokeen aparteko garrantzirik emango erredaktore hauek udal ekipo teknikoak eskaintako datuei esker egini eta prestatutako analisiari.

Osterantzean, Antolamenduaren Berrikuspen hau itxuratzen duten lehengo agirien erredakzio prozesuan exekuzio fasean zeuden sustapenen okupazioa, une honetan, ia-ia erabatekoa dela egiaztatzen da, betiere kontuan hartuz haietako bat edo beste (Goiegi) oraindik ere amaitzeke dagoela, eta honek datu irregularrak ematen dituela propio prestatu eta memoria txosten honetan jasotzen diren etxebizitza-tauletan. Azken aldi honetan eraikitako 342 etxebizitzetatik (Iñigo Loiolakoa, Goiegi eta Oria Iparra) 328 dagoeneko okupatuta daude -%95,90-. Langileen Etxetan, berriz, eraikitako etxebizitzaren okupazioa erabatekoa da.

Azaldutako datuetatik eta erantsirik doan taulako emaitzak kontuan hartuz, honakoa ondorioztatzen da:

- Etxebizitza huts gehien duten Eremuak -%10etik gorako portzentajea, hauxe jotzen baita onargarritzat- zaharrenak dira, eta hauexetan behar da, hain zuzen ere, etxebizitza-parkearen birsortze eta berregokitze bat; gainera, biztanle urtetsuenak bizi diren inguruak dira –Okendo, Urdaneta-. Berrogeita hamar eta hirurogeiko hamarkadetan okupatu zizuten, eta gaur egun bertako biztanleak erretiro adinean daudenez, batzuk dagoeneko joanak dira beren jaioterrietara, beste batzuek denboraldi luzeak ematen dituzte beste toki batzuetan eta, bestetik, kontraturik gabe alokatutako etxebizitzak ere badira bertan. Okupatu gabeko etxebizitza portzentaje altua duen beste zona bat Goikale ingurua da, baina honek, Agiri honetako aurreikuspenetatik abiatuta, birsortze hori lortuko du.

- Egin berriak diren Eremuak ia-ia osorik okupatuta daude, eta honek erakusten digu tipologia askotarikoak dituen etxebizitza berriaren eskaintza dela biztanle gehien erakartzen dituen; udalbarrutian eraikitako etxebizitza ertainaren kalitatea aipatzeko modukoa da, inolaz ere.

- Donostiako etxebizitza zahar eta berriek neurritz kanpoko balioak hartu dituzte -gaur egun erabat neurritz kanpokoak izatean eragin dute sektore desfaboratuenean, hau da, gazte, errenta ertain, langabetu edo azpienplegatuek oso sarbide zaila izatea horietara-, eta ondorio zuzena izan da aldameneko udalerrien hirigintza-garapena eta biztanleriaren sektore handiak mugitzea prezio zentzuzkoen bila. Honi erantzen badiogu lanpostura heltzeko garraioaren erabilera gauza orokorra dela, gizartearen kokatze-eremuak handitu egin dira, eta bereizi bide batez laneko tokiak, aisialdikoak, atsedenekoak, etab. Halaz, Lasarte-Oria afekzio eta tentsio-truke eremu honetan sartzen da, bertako biztanleen beren eskaria zein kanpotarrena zurgatuz, biztanle gazteentzako behin betiko asentamendu kopurua areagotuz, eta etxebizitza ertainaren kalitatea nabarmen hobetuz. Arrakasta honek, halaber, ekartzen du hiriburuan salmentan dauden etxeen balioak kutsatzea, eta horrenbestez eskaintzen prezioak gora eta gora egiten du; azkenean, gizarte sektore desfaboratuenean atzera geratzen dira kanpoan, gure inguruko azken urteotako historian zehar parerik ez duen prozesu bat sortaraziz.

Hurrengo taulak azaltzen ditu une honetako etxebizitza egoerari buruzko datu errealak:

HEE	ETXEBIZITZA KOPURUA				
	Etx. okupatua	Etx. hutsik	Exekuzioko etx.	GUZTIRA	ETX. HUTS %
A.1.- Okendo	44	6	-	50	12,00
A.2.- Urdaneta	119	19	-	138	13,77
A.3.- Zabalunea	1451	81	-	1.532	5,29
A.4.- Iñigo Loiola	240	14	-	254	5,51
A.5.- Gaztañaga	-	-	-	-	-
A.11.- Urbarte	491	1	-	492	0,20
A.13.- Sasoeta	515	47	-	562	8,36
A.14.- Loidi Barren	945	67	-	1.012	6,62
A.15.- Goikale	218	23	-	241	9,54
A.16.- Villak	196	18	-	214	8,41
A.17.- Zumaburu	960	77	-	1.037	7,43
A.19.- Goiegi	64	0	10	74	0,00
A.21.- Zabaleta-Goiegi	35	0	-	35	0,00
A.22.- Zabaleta	112	6	-	118	5,08
A.23.- Loidi	31	0	-	31	0,00
A.25.- Oztaran	433	28	-	461	6,07
A.26.- Bitarte	0	0	216	216	0,00
A.27.- Basaundi Bailara	146	11	-	157	7,01
A.28.- Oria Iparra	24	0	12	36	0,00
A.29.- Langile Etxeak	96	0	113	209	0,00
A.30.- Antxisu Bailara	37	1	-	38	2,63
HIRI LURRA GUZTIRA	6.157	399	351	6.907	5,78
A.34.- Goiegiko ibarra	6	2	-	8	25,00
A.35.- Zabaleta Berri	10	0	-	10	0,00
A.36.- Zatarain	2	0	-	2	0,00
A.37.- Oria Gain	0	0	-	-	-
LUR HIRITARTUA GUZTIRA	18	2	-	20	10,00
GUZTIRA	6.175	401	351	6.927	5,79

Oharrak: - Exekuzioan dauden etxebizitzetako buruzko zutabeak jasotzen ditu eraikitze fasean daudenak eta indarrean dagoen antolamenduak, Agiri honetatik balioztatzen denak, exekutatzeko dituenak.
- Gaztañagan dagoen etxebizitza familiabakarra ez da kontuan hartzen, garrantzirik ez duelako eta berehala ordezkatzeko delako.

Etxebizitza arloan proiektu honen bidez lortu nahi diren helburu orokorrak, hurrengo puntuotan laburbil daitezke:

- Lehendik dagoen egoitza ondarea finkatzea, erabat bukatu gabe dauden edo urritasunak erakusten dituzten zonetan birmoldaketak proposatuz edo osatuz, hiri-bilbea guztiz osatuta geratuko den moduan.
- Lau zonatan egoitza asentamendu berriak proposatzea, gerta daitezkeen eskaera desberdinak betetzeko, tipologia desberdineko eraikinak proposatuz.
- Babes ofizialeko etxebizitza kopuru handi bat antolatzea, udalerriaren geografia osoan zehar banatuta.

Hauexek dira aurreikuspen eta esku hartzerik garrantzitsuenak:

a.- Berariazko sekzio orokorra V/II izango da: beheko oina + lau oin erregular / bi soto. Profil hori, hasiera batean finkatuz hartu diren alderdi guzti-guztietan bete beharko da, baina aldatu ahal izango da jarduketaren arabera, irtenbide bereziak onartzen baitira.

Eraikin horietan eraberritzeko edo birgaitzeko obrak burutu ahal izango dira, batez ere oinarrizko profil hori betetzen ez duten mehelinek arteko eraikuntzetan; baina, horretarako, aurrez kontsulta egin beharko da eta bidezko proiektu teknikoa aurkeztu. Oraingoz behintzat, ordezkapenak, handiketak edota altxaerak lehendik zutik dauden eraikinetan egingo dira.

Arau hau ez da aplikagarria izango dentsitate txikiko etxebizitza familiabakar erantsi edo isolaturako egoitza lurzatietan.

b.- Era berean, arau orokor gisa, gaur egun dauden eta aurreikusi diren beheko oinak etxebizitza erabileraren batekin okupatzea proposatzen da. Ikusten denez, printzipioz erabilera tertziarioaz garatutako beheko oinetako lokaletako asko une honetan hutsik edo oso gutxi erabilia dago. Kontsumo ohituren aldaketa eta sektore tertziarioaren eraldaketak eragin du denda asko ixtea, eta gainera, duela gutxi altxatutako eraikinetako lokalak orain arte ez dira egokitu. Esate baterako, Antxunenea Plazan dagoen eraikinak edo Urbarte inguruko guztiek ez dute inoiz okupaziorik izan; gauza bera gertatzen da Iñigo Loiolakoan eginiko berriagoetan ere.

Berariaz araututako erabileraren aldaketarako posibilitateak berekin ekarriko du potentzial honen birsortze bat, eta horrenbestez hobetu egingo da, nabarmen, hiriko bizitasuna, zeren eta oinezkoari begira izugarri aldatuko baita abandonu itxura hori.

Erabilera tertziario hauek edo beste batzuk etxebizitza erabilera bihurtzeko erregulazioa eta zehaztapena agiri honetako Arau Orokorretatik beretik arautzen da, Arau Partikular bakoitzean zehazten dira eraldaketa hori posible den Hirigintza Esku-Hartzerako Ereduak zein diren, eta hauen garapen eta kokapena jasota dago agiri honekiko modu independentean Udalak erredaktatu duen "Etxebizitzarako Hiri Lurreko eremu finkatuetan beheko solairuetako eta beste lokal batzuetako erabilerak aldatzeko Ordenantza Arautzailea" izeneko agirian.

Hiri irudiaren aldaketa hau mailaz mailakoa izango da, eta motela seguruenik, zeren eta interes partikularrek eta eraldaketa posible izateko baldintza espezifikoez bat egin beharko baitute.

c.- Egoitza erabilerako alderdietan burutuko diren jarduketan artean, honakoak azpimarra daitezke: alde batetik, Okendo, Gaztañaga eta Loidi Barren; alderdi horietan, ordezkatzeko esku hartzeak eta egungo hiri-bilbea osatzeko jarduketak proposatu baitira; eta beste aldetik, Kotxerak.

Okendo eta Loidi Barren hiriko erdigunetat hartzen dira, eta beraz zehatz-mehatz aztertzen dira agiri honetan, bakoitzari buruzko Barne Erreformatarako Plan Berezi bat prestatzea proposatuz bide batez, proiektu honetan aurreikusitako zehaztapenen garapen zehatz eta xehekatua bideratzeko.

Gaztañaga, bere aldetik, hiriaren iparraldeko etxebizitza-itxurako elementutzat hartzen da, eta eraikin berezi batez burutuko da.

Kotxerak eremuko industri erabilera gaur egun degradatua eta hein batean abandonatuta dagoenez, eremu hori erabat eraldatzea proposatzen da. Horretarako, egoitza erabilerako zabalune berri bat garatzea aurreikusten da, bidezko Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia eginez.

d.- Etxebizitza erabileraz mugatutako eremu berriak lau dira, eta hainbat tipologia planteatzen da –garapen baxuko eraikinak, familiabakar erantsi eta atxikiak-, behar guztiei erantzuna ematearren eta aukera sorta zabala eskaintzearren. Ereduak honakoak dira:

- A.34 Goiegiko Ibarra eta A.35 Zabaleta Berri, Hernani Bidearen alde banatan; hauetan aurrez daude dentsitate baxuko etxebizitza asentamendu batzuk edo etxebizitza isolatu batzuk, eta honela osatu egingo da egungo Zabaleta auzoa.

- A.36 Zatarain izen bereko baserriaren sailetan garatuko da nagusiki, gaur egun ez baitu erabilerarik baserri horrek.

- A.37 Oria Gain, eremu txikia da, eta honetan bakar-bakarrik etxebizitza isolatuak garatu dira, Azkorte Bideko Oria Gain baserritik hurbil.

- A-18 “Kotxerak”: Halaber, Barne Eraberrikuntzako Plan Berezi baten bidez esku hartzea proposatzen da; baina, alderdi hori egoitzarako bihurtuko bada, A33 Alderdi berria, Teresategi, industriarako gunea gisa garatu beharko da aurrez.

Ondorengo taulan adierazita daude egoitza erabilerako lurrean burutu daitezkeen jarduketak. Bereizi egin dira etxebizitza libreak eta babes ofizialekoak, batere kontuan hartu gabe sustapenaren jatorria zein den, batzuetan sektore publikoa izan baitaiteke, eta beste batzuetan pribatua. Birmoldaketan, altxaeren edota eperik jarri ezin zaien beste esku hartzeen ondorioz Lur Hiritar finkatua sor daitezkeen etxebizitza berriak ez dira kontuan hartu, beren balizko garapena ez baita batere ziurra.

LUR HIRITARREKO JARDUKETA BERRIAK			
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE ALDERDIA	ETXEBIZITZA KOP.		
	Libreak	Babes ofizialekoak	GUZTIRA
A.1.- Okendo	200	-	200
A.5.- Gaztañaga	93	-	93
A.14.- Loidi Barren	148	84	232
A.18.- Kotxerak	504	336	840
HIRILURRA GUZTIRA	945	420	1.365
LUR HIRITARGAIKO JARDUKETA BERRIAK			
HIRIGINTZAKO ESKU HARTZE ALDERDIA	ETXEBIZITZA KOP.		
	Libreak	Babes ofizialekoak	GUZTIRA
A.34.- Goiegiko ibarra	70	126	196
A.35.- Zabaleta Berri	88	168	252
A.36.- Zatarain	124	100	224
A.37.- Oria Gain	38	-	38
LUR HIRITARGARRIA GUZTIRA	316	394	710
GUZTIRA	1.261	814	2.075

Babes ofizialeko etxeak udalerriko lurralde osoan zehar banatu dira, etxebizitza-ehun berriak ezartzea posible den alderdietan jakina. Izan ere, horrela saihestu egingo dira bazterreko jarduketak, tipologia bakar bateko etxebizitza-entitate osoen antolamenduari dagokionez. Horregatik, Lasarte-Orian antolatutako etxebizitzetan babes ofizialekoek indize altua hartzen dute, kopuru osoaren %40 inguru. Maila zehatzean, antolatutako Lur Hiritargaiko Alderdietako bakoitzean mota honetako etxebizitza portzentajea betetzea proposatzen da, Oria Gainen izan ezik, zeren eta bere ezaugarri bereziak direla eta ez baita egokitzat jo inguru haren antolamendua. Lasarte-Orian planteatzen den etxebizitza kopuru osoan gainetik betetzen dira BOE-tarako estandarrek, eta A.18 Kotxerak-en portzentaje handiagoa biltzen da, batez ere proposatutako etxebizitza kopuru altuagatik eta Eremu honetan ematen diren hirigintzako gorabeherengatik.

Berrikuspen honetan planteatzen den proportzioa, babes ofizialeko etxebizitza kopuruari dagokionez, antolatutako etxebizitza kopuru osoaren %38,61ekoa da, oso indize altua inondik ere kontuan hartuz gero Antolamenduko agiri honetan jasotako hirigintzako jarduketak proposatzen diren zertzelada bereziak. Eremu batzuek hartzen ez duten arren etxebizitza tipologia hau, batik bat oso hirigintzako zama altuak direla-eta (lurraren balioa, lagapenak, hirigintzako afekzioak, erantsiriko urbanizazioa eta beste zenbait) aurreikusitako beste jarduerak betetzea ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuak adierazitako derrigorrezko estandarra –aipatu dekretu horrek garatzen du 17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, Etxebizitza arloko eta Hirigintzako Antolamendu eta Kudeaketako Lanabesen Tramitaziorako Premiazko Neurrii buruzkoa-. Aipatutako estandarra jasota dago ukitutako Eremuetarako ordenantza partikularretan.

Babes ofizialeko hain etxebizitza kopuru handia planteatzeak ahalbidetzen du egun Lasarte-Orian dagoen %6,78ko indizea %14,21era igotzeko, balio honetan sarturik betiere egun dauden etxebizitzak eta aurreikusitako berriak; kontuan hartuz gero egungo balio txikia, garbi ikusten da proiektuak arlo honetan duen antolatze borondatea.

Honek guztiak aukera emango du aurreko epigrafeetan adierazi eta gizarte sektore askok eta askok salatutako egoera ahal den neurrian hobetzeko; izan ere, sektore horiek oso aukera gutxi daukate etxebizitza bat eskuratzeko egungo salmenta prezioen ondorioz. Eta aurreikusitakoa eginez gero, kolektibo horren parte bat sustapen sistema aktiboetara bidera daiteke, sozietate edo kooperatibak eratuz, etxebizitzak merkatuan duen batez besteko balioa egiaz murriztuz lezakete eta.

Udalak bereziki nahi du, alde batetik Babes Ofizialeko Etxebizitza gehiago aurreikustea eta beste aldetik, etengabeko errekerimendu eta kontrol lanak egitea, aurreikusitako esparru guztietan era horretako etxebizitzak lehentasunez eraiki daitezkeen.

4.2.- Industri erabilerak

- Lasarte-Orian ongien garatuta dauden hiru alderdiak finkatzea proposatzen da. Hauek Rekalde, Michelín, Oria eta Brunet dira, eta bertan industri jarduerak erabateko funtzionamenduan ari dira, nahiz aipatuetakoa lehena, poliki-poliki, erabilera tertziarioetako alderdi homogeno bihurtu den; are gehiago, dagoeneko bertan zerbitzu-enpresa bat ere kokatu da (Donostialdeko Tanatorioa).

- Kotxerak alderdiak, gaur egun gainbeheran doana industri eremu gisa ez duelako mantentzea bermatzen dion bidez azpiegiturarik, bere lokalak erabilera tertziarioetako establezimendu bihurtu direla ikusi du Kale Nagusiarekiko paraleloan dagoen zerrendan, eta barnealdean, berriz, tailer txiki bihurturik ikusi ditu. Horregatik, eta lurralde osorako esku-hartze globalerako proposamen baten ondorioz, A.18 alderdia “Kotxerak” egoitza erabilerarako ordezkatzeko proposatzen da. Esparru honetan aurreikusitako diren eta egoitza erabilerarekin bateragarriak diren erabilera batzuk planteatu den antolamendu berriaren baita koka daitezke; beste batzuk, aldiz, Teresategin industriarako eta hirugarren sektorerako egingo den esparru berrira lekualda daitezke.

- Aurreko esku-hartzearekin batera eta Lasarte-Oriako lehenagoko Hiri Antolamenduko Arauek ezarritako bideari segituz, Oria ibai ertzeko pasealekua luzatzea proposatzen da, Michelin Kirolunetik abiatuta, Zumaburuen aurreikusitako esku-hartzearen bidez luzatuz eta azkenean A.32 Brunet Alderdiarekin lotuz -izan ere azkeneko honetan pasealekua eginda dago-, izen bereko parkean emanez amaiera. Pasealeku honen paraleloan, Kale Nagusiaren osagarri izango den bide bat proposatzen da, ertzeko pasealekua konbinatuko duena itxura tradizionalerako beste batzuekin, espaloiak eginez alde banatan, Zumaburu kalearen luzapen gisa alegia. Kale Nagusiaren paraleloan joango den ardatz honek, alde batetik, industrialde finkatuak lotuko lituzke eta bestetik, Lasarte-Oriako ardatz nagusi eta bakarra den Kale Nagusia, lehengo CN-1, bitan banatzeko aukera emango luke proiektu honek.

- Errekalden industri eraikin eta tertziarioetarako sarbideak erregulatzea planteatzen da, atzealdean bide bat eraikiz; honek bi aparkaleku-zerrenda izango lituzke, eta bertatik aukera egongo litzateke egun dauden eraikinen atzealdera joateko zein A.33 Teresategi Alderdian dagoen eraikin berrira joateko. Aipatu eraikin honek gaintitzen du bide honen eta Alderdi honetako plataformaren arteko desnibela.

- Industrialde berria sortzea –A.33 Teresategi-, Errekalde inguruan. Esparru honetarako hasiera batean eraketa zabalagoa aurreikusita bazegoen ere, bere azalera murriztu egin da Foru Aldundiak 2003ko abenduan emandako ebazpenaren ondorioz. Horrela, guztira 167.704 m²-ko azalera izango du eta proiektatuta dagoen errepide berriaren bi aldeetan – Donostiako 2. Ingurabidea- garatuko da. Beste esparru txiki bat ere geratuko zaio, 31.096 m²-koa, gaur egungo Errekalde eta Sistema orokorreko bide berri horren artean.

4.3.- Hirugarren sektoreko erabilerak

Ez dago erabilera orokor gisa hirugarren sektoreko erabilera duen alderdirik, nahiz horrela kalifika litekeen Errekalden, bere ezarpen historikotik jasan duen eraldaketagatik. Bestalde, gaur egun egoitza edo industri erabilerako alderdietan kokatuta dauden hirugarren sektoreko lurzatiak –hotelak, jatetxeak, bulego eraikinak, edota handizka zein txikizkako salmentakoak-, espresuki finkatuko dira.

Hasiera batean hirugarren sektorerako pentsatu baziren ere, eraikinen beheko oin ugari inolako eskaerarik jasotzen ez duenez edota behar hainbateko erabilpenik ematen ez zaienez, etxebizitzarako birmoldatzeko aukera aztertu beharra ekarri du; edozein kasutan ere, beren kokapen zehatza hartu behar du kontuan. Horretarako, garapenerako antolamendu berezi bat finkatu behar du, horretan ezarritako proiektu bat prestatzeko beharra; proiektu honek Udalaren departamentu teknikoaren oniritzia behar du, aurrera eraman ahal izatearren.

4.4.- Landa-erabilerak

- Lur Hiritarrezina babestea. Lur mota hau, oso gutxi inondik ere udalerrira osoan beronen neurriagatik, nabarmen babesten da agiri honetan. Horretarako, planteatzen diren babes helburuetarako egokia den arautegi erregulatzaile bat formulatu da, eskuzabal jokatuz landako jarduketara eta erabilerarekin, eta zorrotz, berriz, etxebizitzara berriak kokatzeko; dena den, nekazaritza-abelazkuntzako ustiapen berriak sortzea eta eratzea onartuko da, eta hauek derrigorrez erabili behar du

lur hau, eta derrigorrez inguru honetan kokatu. Kontuan hartu da nekazaritza-abelazkuntzan aplika daitekeen legedia, baina aintzat hartuz, halaber, legedia horren garapenari onespina eman behar diotela, onespina loteslea gainera, udalaz gaindiko beste departamentu batzuek. Gainontzean, Lur Hiritarrezinean jarduteko bideak erredaktatuta ditu Behemendik, hots, Eskualdeko udalerrien mendeko erakundeak, eta horren bidez bateratu ahal izan dira irizpideak, egun dauden erabileren babesari dagokionez. Ildo horretatik, erraztu egin du erabat baserrikoak diren erabileren kudeaketa, eta zaildu, aldiz, propio ingurune naturalarekin lotuta ez dauden beste jarduera batzuk finkatzea, etxebizitza familiabakarra esate baterako.

Landa inguruko etxebizitzari dagokionez, funtsean bi asentamendu mota ematen dira:

- Nekazaritzako ustiapenak: lurraldearen ustiapenari lotutako etxebizitzak, batzuetan eraikin edota etxebizitza bat baino gehiago dutenak. Gaur egun 45 etxebizitza daude –hauetatik 8 hutsik-.

- Etxebizitza isolatua, lurraldearen ustiapenari lotu gabea: egun 61 etxebizitza daude –18 hutsik edo exekuzio prozesuan daude- oso dimentsio irregularrak dituzten partzeletan kokatuta; halaz, unitate batzuek partzelak 500 m²(p)-koak dira, eta beste batzuk 20.000 m²(p)-koak. Guztira 588.679 m² dira luraren erabilera honetara emanak.

Sistema Orokorren –2. Ingurabidearen proiektua- eraginik jasoko ez duen landa-lurra, honako zonakate honen arabera antolatuta da:

D.1.- BABES BEREZIKO LANDA-ZONAK

Dagoen lur eremu hiritarrezin eskasa babesteko eta zaintzeko nahiak azaldutako premisekin bat etorriko den moduko zonakate egitera eramaten gaitu; horrela, babes bereziki landa-zonen barruan sartuko ditugu bai nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategietara bideratutako lurak baita landa-parkeak, basoguneak eta basoak ere.

Udalerrian erabilgarri dagoen lur eremu hiritarrezin gehiena kategoria horretan sartzen da, babestu nahi ditugun eta eraldakuntzarik gabe mantendu nahi ditugun lurak baitira.

D.10.- Nekazal ustiategiak-

Nekazaritza, abeltzaintza eta abelazkuntza arloko edozein modalitateko erabileretara emandako lursailek osatzen dute nagusiki. Kasu horietan, lehendik dauden eraikinen eraberrikuntza edo, bidezko denean, beren handitze obrak baimentzen dira; eta, ahal denean, baita eraikin bakan berriak egitea ere baina beti ere nekazaritza eta abelazkuntzako ustiategiei lotutako eraikin berriak izan beharko dute, edozein kasutan ere, izaera orokorrez aplikatzekoa den arautegia betez.

Gainera, behar diren tramiteak egin ondoren, erabilpen publikokoak edota gizartearen onurakoak izan daitezkeen jarduera jakin batzuk ere ezarri ahal izango dira, baldin eta derrigorrez landa lurra kokatu beharrekoak badira. Komunitatearen ekipamenduak edo zerbitzuen azpiegituz gain, ezarpen horien barruan sartzen dira gizartean geroz eta gehiago eskatzen dituen hirugarren sektoreko jarduera batzuk ere; hala nola, hotel arlokoak, ostalaritzakoak, aisialdikoak, osasun edota sorospen jarduerak eta kanpamendu turistikoak. Guztien interesari begiratuta, erabilera horiek landa lurra ezartzea onuragarria litzateke nahiz eta tamaina eta dentsitate txikikoak izan beharko luketen eta behar bezala araututako ezaugarri fisikoak erakutsi beharko litzuketen, ingurune naturalean ahalik eta inpaktu txikiena eragin dezaten. Horietan sartzen dira, halaber, landa-erabilerekin bateragarriak izan arren, beren ezaugarrien ondorioz beste erako lurretan ezarri behar diren erabilerak ere, esate baterako, biltegiak.

D.11.- Parke naturalak- Plazaola parkea-

Landa-parkea egiteko zona aproposa da, herritar guztien gozamen eta aisialdirako. Sarbideak erabakiko dituen antolamendu proiektua egin beharko da eta, zona jakin batzuetan, lortu nahi den helburuari lagunduko dion eraikuntza txikiren bat eta proposa daiteke, eta erabilera tertziarioen ezarpena ahalbidetu –landetxea, hotela-ostalaritza- kokapen pare batean.

D.12.- Basogune babestuak

Malda handiko lursailez osatuak daude, nagusiki basogintzarako erabiltzen diren lurak dira, oro har balio naturalistiko berezirik gabeak. Basogintzari lotutako eraikuntza bakanak bakar-bakarrik onartuko dira; inolaz ere ez, etxebizitzarako erabiliko den eraikinik.

D.13.- Babes bereziko landa-zonak –basoak-

Udalerrian geratzen diren basogune interesgarriak zaintzeko asmoz, zona horiek, beste zonekin gainjarrita mugatu dira kasurik gehienetan. LPSean “ondo kontserbatutako landaredia duten ibai bazter” gisa kalifikatuta dauden erreka-

bazterretarako 10 metroko tartea ezartzen da, landaredia horren kanpoko ertzetik neurtuta. Xedapen hori basoak izenpean grafiatuta dagoen zonaren barruan dago.

D.14.- Lur gaineko uren babes-zonak

Dagokion LPSak ezartzen dituen ibai ibilguen –errekak– babes-zonak bereziki mugatu dira; uraren kalitatea zaintzeko modua begiratu da batez ere, ur ibilguak eta erriberak okupatu edo eraldatzeko aukerak saihestuz eta arrisku naturaletatik ondoriozta daitezkeen kalteak ahalik eta txikienak zian daitezen saiatur.

D.2.- ERABILERA FINKORIK GABEKO LANDA-ZONAK

Lurralde honetako ustiapen jardueri lotu gabeko egoitza-erabilerak eta egoitza-erakuntzak bereziki finkatuko dira. Zona horietan beste jarduketa berririk ez da aurreikusi, ezta lehendik daudenen zabalkuntzarik ere.

Lehendik martxan dauden eta bertako ingurunearekin hasiera batean bateraezinak ez diren erabilerei dagokienez, eraikuntza horiek higijene, osasun eta gainerako baldintzetara egokitzeko beharrezkoak diren zabaltze eta hobekuntza lanak baimenduko dira, behar bezala garatu eta funtziona dezaten.

4.5.- Komunikazio sistemak

- Momentu honetan erredaktatzen ari diren “2. Ingurubidearen” trazadura berria garatzeko behar den lur erreserba gehitzea. Hori horrela, agiri honek bere baitan hartzen ditu Udalak berak aztertu duen eta Foru Aldundiko bidezko Departamentuarekin adostu den trazadura alternatiborako aurreikusi diren lotune guztiak

- Iparraldera sartzeko lotunea egituratzea eta birmoldatzea, mugimenduak errazteaz gain, proposatu diren egoitza erabilerako alderdi berriei sarbidea emango dien moduan. CN-1 Saihesbidetik Lasarte-Oriararako sarbidetik aurrera, Loidi parean, zirkulazio-lotunearen eta gaur egun CN-1en paraleloan doan bidearen erabateko erreforma planteatzen da. Horrela, norabide bietako trantsitua konponduko da, Loidiko errotondatik Goiegikorainoko tartean, modu arrazionalen bermatuz, bide batez, Saihesbidearen alde bietako zirkulazioa eta Lasarte-Oriako goialderako sarbidea. Aipatu inguru honetan hiri-inguru zenbait kokatuta dago, sarbide eta zerbitzu arloan arazo larritz hornituta, hala nola Zabaleta eta Zabaleta-Goiegi. Beste berri batzuk ere badira, hala nola Goiegiko Ibarra eta Zabaleta Berri.

- Barruko bide-sarea birmoldatzea eta egokitzea, ibilbide desberdinak egiteko aukera izango den moduan. Hori horrela, kontuan izango da gaur egun egiten ari diren trafiko-azterketa. Horri dagokienez, honako proposamenak zehaztu dira:

a.- Kale Nagusia egituratzea, bi erreiko bidea eginez eta horren bi aldeetan ilarako aparkalekuak ezarriz.

b.- Kale Nagusia eta Beko Kale Bidearen artean, bi berria egitea. Horrek, alde batetik, komunikazio hobea ahalbideratuko du Kale Nagusia eta birmoldatu berria den Kalbario Bidearen artea; eta, beste aldetik, elizari ataurre duinak egiteko aukera emango du, udal zerbitzu teknikoek eginiko eta exekuzio prozesuan dagoen birmoldaketa proiektuari jarraiki.

c.- Ibai ertzean kale jarraitua egitea, beharrezkoa gertatuz gero, gaur egun dagoen ardatz bakarreko –Kale Nagusia-zirkulazioa bitan banatzeko aukera izan dadin. Era berean, kale horren luzeran Ibaiko Pasealekua eraikitzea proposatu da. Pasealeku horretan, bizikleta-bidea egingo litzateke.

d.- Zumaburu kalea birmoldatzea eta norabide bikoitzeko bihurtzea, proposatu den bigarren bide horri jarraipena emango dion zirkulazioa ahalbideratuz. Auzo honetan bertan, gaur egungo Ganbo Kalea eta Andapa Kalea lorategiz hornitutako oinezkoentzako espazio bihurtzea proposatu da; eta, proiektuan dagoen lurpeko aparkalekua isla Plazak hartuko luke.

e.- Geltoki kalearen azken zatia, Okendo Plazaren aurrean dagoen hori, oinezkoentzako bihurtzea eta ibilbide hori, proposatu den oinezkoentzako espazio berriaren barruan sartzea.

f.- Oztaran auzoko bide-sarea birmoldatzea eta, horrela, zirkulazio zentzuzkoagoa ahalbideratzea, bertako eraikin kopuru handiaren premia larriei erantzuna emango zaien moduan, komunikazio zuzena ahalbideratuz auzoko goiko aldearekin (Oztaran Parkea) Urnieta Bidera oinplano berriko bide baten bidez helduz.

g.- Zabalgunea eta Urbil inguruan dagoen errotonda lotuko dituen bidearen –Lasarte-Oriako Udalak aurreikusita duen bidearen-- trazadura berria txertatzea. Era berean, beste bide berri bat eraikiko da, Urbartetik aipatu errotondara dagoen bideari jarraipena emanez.

h.- Sarbideen aurreikuspenak gauzatzea proposatu diren alderdi berrien barruko bideak bezalaxe.

Udalerrian nozitzen diren aparkamendu arazoei dagokienez, berriz, bi proiektu berri gauzatzea aurreikusi da: gutxi gorabehera 160 aparkaleku hartuko dituen lurpeko aparkamendua Isla Plazan, Zumaburu auzoan; eta, Loidi Barrenen gutxi gorabehera 300 aparkalekuko eraikin berri bat antolatzea. Esku hartze hori, alderdi osoa birgaitzeko eragiketa handi baten barruan sartuta dago. Era berean, beste bi eraikinen kokalekua aztergai dago, lurpeko aparkalekuak ezartzeko: bat, Michelin

kirolunean, lurgaineko kirol instalazioak dauden azalera horren zati baten lurpean, Zabalgunearen zerbitzurako; eta, bestea, Oztaranen, San Frantzisko kaleko eraikinen zerbitzurako.

Oinezkoen ibilbideei dagokienean, Ibaiko Pasealekuaz gain, hau da, pasealeku hori erribera osoko ardatz eta komunikazio-muin gisa lortzeaz gain, Goiegi ibarretik hasi eta Plazaola parkeraino oinezkoentzako beste bi bide egitea proposatzen da, honela jarraipena emanez egin beharko diren espazio libre handiei. Mutur bien arteko komunikazioa Goiegiko urbanizazioa eginez zertuko da, berau hobeturik inondik ere CN-1 Saihesbidearen paraleloko bide-lotune berrirako proposamenaz; saihesbidea zuzenean komunikatuko da Loidiko parkearekin, hots, Plazaolako trenbide zaharraren ibilbidea abiatzen denarekin. Biaduktutik planteatzen da ibilbidea zabaltzea “Oztarango Mazelan” oinezkoentzako bide bat eginez, honen bidez Oztaran Parkeraino heldu eta, handik, Oztaran auzoaren gaineko bide berriaz (egungo Zatarain baserritik), Plazaolako trenbidearen trazatua berreskuratu San Frantzisko Kalearen gaineko biaduktuaren paretik, Plazaola Parkerako sarbidea eginez inguru natural eta babestu batetik zehar. Ibilbide hau aztertu egin beharko da, bizikletek ere erabili ahal izan dezaten.

Aipatu diren oinezkoentzako ibilbideen luzeran bizikleta-bideak egitea ere proposatu da, baldin eta zona horretako aldapek horrelakorik ahalbidetzen badute. Bereziki, agiri honetan aurreikusitako bide berriak eta oinezkoentzako ibilbideak Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko 20/1997 Legeak, abenduaren 4koak diotenaren bidetik diseinatu dira; lege hau, geroago, hiri inguru, espazio publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemei buruzko Arau Teknikoek garatu zuten, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren bidez. Hauek diotenari jarraiki, oinplano berriko bide berrietan %6koa izango da gehieneko malda, eta faktore hau zorrotz bete beharko da aurreikusitako eremuetan garatzen diren proiektuetan; kanpoan garatzen da Oztaran eta Zatarain arteko komunikazio bidea, zeren eta ez baitago aukera fisiko zein geometrikorik beste era batera egiteko. Ondorioz, honetan malda %10erainokoa izan daiteke, eta plan honetan aurreikusitakoaren antzeko soluzio bat jorratu beharko da.

Lehen aipatutako legediak jasotako beste zehaztapenei dagokienez, horiek aurrera eramateko erredaktatzen diren antolamendu eta hiritartze proiektuek derrigorrez eduki beharko dute arautegi hori betetzera zuzendutako kapitulu bat, urbanizazio eta eraikinak osatzen dituzten elementu guztiak analizatuz bertan, eta ezintasunen bat duten pertsona guztiek Plan honek aurreikusitako espazio guzti-guztietara heltzeko modua izan dezaten ahalbidetuz.

4.6.- Espazio libreen sistema

Planteatutako helburuak honakoak dira:

- Plazaolako landa-parte zehaztea eta garatzea, herritarren aisialdi eta lasaigunerako alderditzat.
- Auzo desberdinak parke handi honekin komunikatuko dituzten oinezkoen ibilbideak garatzea.
- Ibaiko Pasealekua indartzea, udalerriko oinezkoen bizia egituratuko duen ardatz gisa, ardatz horren bidez hainbat espazio libre komunikatuz, esate baterako, Brigiten parke berria eta Kotxeratan egingo den parkea.
- Atsobakar Parkea garatzea.
- Goiegi Hiri-Parkea sortzea. Parke hori, gaur egun exekuzioan dagoen A.19 Goiegi alderditik xede horrekin hartutako lurrek eta A.34 Goiegiko Ibarra alderdi berrian parke gisa mugatu diren lursailak osatzen dute. Espazio hori bere osotasunean tratatuko da, multzo bakartzat hartuta; halaz, A.34-tik lagapenez jasotako sailak egungo partearen trazatu, malda eta sestrei egokitu zaizkie.
- Espazio libre lokalak hobetzea eta zabaltzea, auzo bakoitzak dituen premiei erantzuna emanez, uneoro Lasarte-Oriako hiritarren bizi-maila mantentzeko udal irizpideari jarraiki.

Lasarte-Oriako maila lokaleko espazio libreak ditu, modu irregular samarrean banaturik auzoetan zehar; hauen ezaugarriak, azalera eta erabilera direla eta, biztanle eta etxebizitzako ematen duten berdegune eta espazio libre portzentajea nahiko garrantzitsua da. Espazio hauen konputuan alde batera geratu dira neurri txikiko lorategiak, ezponda birlandatuak, izaera publiko kaxkarreko hondar-espazioak eta beste elementu batzuk ere, ezen nahiz eta kaleen itxura orokorra hobetu ezin dira zehatz espazio libretzat hartu hirigintzaren ikuspegitik. Beraz, espazio libreen taulan –Memoria honetako 9.7. puntuan, bakar-bakarrik beren neurri edo kategoriagatik espazio libre identifikagarritzat har eta erabil daitezkeenak sartu dira; neurri handi samarrak izan arren, gehienak maila lokalekotzat hartu behar dira, argi eta garbi.

Datu hauek eskaintzen dituzten estandarrak onak dira, kontuan hartzen badugu eremu finkatu askotan ez dagoela azaldutako premisaren arabera espazio librerik:

- Espazio libre lokalak eta parkeak:

- * Hiri-lurrean eta Lur Hiritargarran: 243.193 m² (S.O./S.L.)
- * Lur Hiritarrezinean: Plazaola Parkea, udalerrri osoko inguruetatik oinezko ibilbideen bidez hel daiteke bertara, eta 212,084 m² ditu (S.O.).
- * Estandarra: .26,58 m²/etx., bakarrik hiri-lurretik eta lur hiritargarratik datozenak kontuan harturik –10,04 m²/biz.-
 - . 50,06 m²/etx., espazio libre guztiak kontuan hartuta –18,92 m²/bizt.
 - . 18,00 m²/biz. Antolamenduko Erregelamendua.
- Espazio librean sistema orokorra –parkeak-; kontuan hartzen dira:
- * Hiri-lurrean eta Lur Hiritargarran: Okendo, Atsobakar, Mirentxu, Goiegi (unitate gisa hartzen ditu A.19 Goiegi, A.20 Institutua eta A.34 Goiegiko Ibarreko espazio libreak), Kotxerak eta Zatarain; azalera guztira 155.520 m²-koa (S.O.).
- * Lur Hiritarrezinean: Plazaola Parkea, udalerrri osoko inguruetatik oinezko ibilbideen bidez hel daiteke bertara, eta 212,084 m² ditu (S.O.).
- * Estandarra: .4,83 m²/biz, bakarrik hiri-lurretik eta lur hiritargarratik datozenak kontuan harturik –17,21 m²/biz.-
 - . 13,70 m²/etx., sistema orokorreko espazio libre guztiak kontuan hartuta –36,26 m²/bizt.
 - . 5,00 m²/biz. Lur Legea.

4.7.- Komunitatearen ekipamendua

Egungo ekipamendua eta biztanleriaren portaera analizatuz (esate baterako, bakar-bakarrik eskola-adinean daudenetatik %68,82k egiten ditu bere ikasketak Lasarte-Oriako zentroetan, eta kasuetan okupazio baxua dute hauek), jotzen da ekipamendu finkatua eta aurreikusia nahikoa direla egungo biztanleriarentzako behar mailarako; kontuan harturik, gainera, oso lotura handia dagoela Lasarte-Oriaren eta inguruko udalerrien artean, eta bereziki Donostiak, hurbil egoteagatik eta komunikazio onak izateagatik, osatu egiten dituela gertatzen diren beharrak, bai hezkuntza mailan bai, eta bereziki, kirol zein gizarte ekipamenduarenean.

Hortaz, proiektuko proposamenean ekipamendu espazio edo eraikinak antolatzen dira, beharrezkotzat jotakoak alegia, oinplano berrikoak batzuk eta esku-hartze edo birmoldaketan emaitza beste batzuk:

- Lehendik dauden ekipamenduak finkatzea, Okendon eta Loidi Barrenen burutuko diren jarduketan bitartez, hiriaren erdialdea birmoldatzeko aukera proposatuz.
- Egungo Anbulatorioa Loidi Barrenera lekualdatzea, Kiroldegia eta Joakina Enearen artean dagoen lurzataria.
- Egungo eskaerei aurre eginez, oraingo Udaletxea birmoldatzea eta eraikin berri bat eranstea.
- Kirol arloan Loidi Barreneko kirol pistak proposatzen dira, erdialdeko zerbitzurako; Goiegiko Ibarreko kirol gunea, Zabaletan dauden eraikinekiko eta antolatutako auzo berriekiko lotura emanez; frontoia depositu zaharretik hurbil Buenos Aires Bidean, eta Atsobakarreko Parkean dauden pistak handitzeko aukera. Halaber, Okendon aurreikusitako birmoldaketak, Udaletxearen handitzea orain frontoi irekia dagoen tokian kokatuz, derrigorrean eskatzen du berau beste toki batera eramatea, ibai ondora alegia Brigiten Parkearen erremate gisa, edo hurbileko toki batean; dena den, honetarako berariaz erredaktatuko den Plan Berezian aztertu beharko da, zehatz-mehatz.

Gainera, Udalak erregulatuz gero ikusten da ikastetxeetan dauden pistak erabili ahal izango direla; izan ere, hauetako zuzkidura oso handia da udalerrri honetan. Horrenbestez, Arranbide auzoak Oztaran ikastetxeke pistak dauzka, Oztaran auzoak Kaxkarron daudenak, etab, eta hauen erabilera eta gozamina parteka daiteke ikasleen eta kasuan kasuko auzoetako biztanleen artean.

- Gizarte ekipamendu ez zehaztuari dagokionez, Zabaleta Berri eremu berrian lokal batzuk kokatzea proposaten da, Zabaleta inguruaren beharrei erantzuna ematearren horrela, eta bide batez entitate horretan eratutako gizarte taldeen zuzkidura pribatuak osatuz. Autobidearen biaduktu inguruko gizarte ekipamendurako behar errealak bideratzearen, eraikin berri bat antolatuko da Kotxeretan, Oztaran eta Arranbide auzoei eta Villak eta Bitarteri loturik, zeren eta bere kokapen geografikoa zentrala baita jendea bizi den gunearikiko; halaz, eraikitzeke azalera handia izango da, udalbarrutian dauden bestelako erabilera osatzera zuzendua, eta egun direnekin batera kokagune estrategikoak sortuko dira, hainbat ekipamenduren bidez erabilera emango zaizkienak. Era berean, hemen aipatuko dugu Bitarten exekutatu gabe eta izen bereko parkeari lotutako partzela batean dagoen ekipamenduaren garapena.

4.8.- Zerbitzu azpiegiturak

Egungo azpiegitura-sareak jasota daude “I.4” planoetan. Hauetan adierazita daude eskumena duen zerbitzuetako bakoitzak eskainitako eskemak.

Erredaktatu beharreko antolamendu partzial eta bereziak beharrezko informazioa bilduko du, eta azpiegiturak moldatzeko, edonola ere, Udalak berak zehaztutako irizpideak eta artezpideak segituko ditu.

- Ur-zuzkidurarako sareari dagokionez, Lasarte-Oriako deposituen zuzkidura bi hodi garrantzitsuren bidez egiten da. Lehena Añarbeko Uren mendean dagoen sarea da, Ø600eko hodia duena eta iparreko zatian dagoena; Errekalde-Hernani errepidetik dator, eta FEVEren tunelak zeharkatu ondoren Ø500eko bi hoditan banatzen da, Usurbil ingurura baitoa bata eta Goiegi-Zabaletako depositura bestea –depositu honek 6.500 m³ hartzen ditu-. Honen ondoan ponpaketa-depositu bat dago, 800 m³-koa, eta hau, bere aldetik Kaxkarrokoarekin lotzen da –honek edukiera bera du-, udal sare osoa hornitzeko. Bigarren hartune garrantzitsua Oriabentatik dator, Ø150eko hodi baten bidez, eta gero diametro bereko bitan bereizten da, Kaxkarroantz bata eta Hernani Bidetik zehar Zabaletako beheko zonaraino bestea.

Hiru depositu hauetatik eraztun gisako sare bat antolatzen da Lasarte-Oriako gune desberdinen artean, Sasoetatik abiatu eta Kale Nagusia hegoalderantz zeharkatzen duten hodi batzuen bidez. Hauxe gain, beste eraztun batzuk antolatu dira Lurzoru Hiritarrezinean, zirkuituak itxi eta hirigunetik urruneko zonei ere hornidura ziurtatzeko. Udalbarrutiko goiko aldeko presio arazoak –zona horietan kokatzen dira jarduketa berriak- kontsumoko beharrei, ur erabilgarriari eta hiri instalazioek behar dutenari buruzko azterlan zehatz baten bidez argituko dira.

- Udal estolda sareari dagokionez, udalbarrutiko ekialdean dauden errekek bideratu egiten dira CN-1 autobidearekin bat egiten duten unetik aurrera, eta bideratuta segitzen dute Oria ibaira iristen diren arte. Lurpeko zati hauek euri-urak zein ur beltzak ateratzeko erabiltzen dira, eta halaz hodi-bilbea sare bakar bihurtzen da, ur guztiak nahasian joaten baitira Oria ibairaino bertaraino. Hondakin-urei dagokienez, kolektore bat eraiki da partzialki Oria ibaiaren eskuinaldean, Brunetetik zubiaren beste alderaino, eta Oriako industrialdetik Hipodromo Etorbideraino; oraindik egiteko dago, berriz, industrialde honetako erdialdeko zona, eta zubitik Michelineraino, zati hauetan zuzenean egiten baitira isurketak errekarara. Halaber, aurreikusita dago ponpaketa-estazio bat eraikitzea ibaiaren ezker aldean, Zubietako errepidearen aldamenen, eta honetatik sare bat abiatuko litzateke errekan gora, ia-ia Mendaro erreka errepikatuz, Urumearen kolektorarentz mendia zeharkatzeko. Agiri honetan aurreikusitako garapen alderdi berriak sistema bereizle baten bidez zertu beharko liriateke, euri-urak eta ur beltzak bereiziz alegia, eta Udalak berak antolatu beharko luke egungo sistemaren ordez poliki-poliki sistema bereizle bat jartzeko prozesua.

- Argindar sarea Iberdrola enpresaren mendean dago. Honek bi azpiestazio ditu, Urbileko lotunetik hurbil bata eta A.34.Goiegiko Ibarrean bestea, Hernani Bidearen ondoan. Bi hauetatik aireko bi linea ateratzen dira, udalerrri osoan zehar banatutako aireko zein lurpeko transformadoretarantz. Behe tentsioko zein tentsio ertaineko eroale-sareak ere lurpean daude –gehienetan-, eta baita airean ere, zona zaharretan; azkeneko hauek pixkanaka lurpera eraman beharko dira, aurreikusitako jarduketa berrien bidez edo udal jarduketaren bidez.

Aurreikusitako alderdi berriek kendu egin beharko dituzte aireko lineak, edo goi tentsioko lineak jarduketa-zonetatik kanpo eraman, transformadoreak lurpean edo erdi-lurpean kokatuz –ahal delarik etxebizitza-eraikinetatik kanpo-, jarduketaren beharren arabera betiere.

- Herri-argiteria, zuzen-zuzenean argindar-sareari lotua, era askotan bideratzen da herrian zehar, zeren eta makulu altuko, besoko edo apaingarri edo oinezkoentzako argiteriako farolen bidez zertzen baita. Proposatzen diren instalazio berriek kontuan hartu beharko dituzte aireko itsutze faktoreak, zerbitzu honek sortarazten duen argi-kutsadura ahal den neurrian arindu edota kentzeko.

- Gas-hornidura lehengo CN-1en ondoan, Errekalde parean, kokatutako sare nagusitik antolatzen da. Honetatik sare sekundarioa konektatzen da, eta hau hiri-inguruan zehar sakabanatzen eta adartzen da. Etxebizitza-alderdiek ezinbestez eduki beharko dute zerbitzu hau, nahiz industri inguruetan aukerakoa den, beharren edo zerbitzua inguruan izateko aukeraren arabera betiere.

- Telefono-sareak Errekalden kokatutako sare nagusia du, lehengo CN-1en gainean eraikia, eta honetatik Kale Nagusian dagoen telefono-zentroarekin konektatu eta sare multzoa antolatzen da asentamendu desberdinetarantz, Donostia Etorbidea eta Okendo izanik instalazio honen gune artikulatzailea. Zentro honetatik aurrera instalazioak hainbat adar ditu, lurpean maila handi batean, zerbitzu-puntuetarantz bideraturik. Alderdi berrietarako hartunek beti-beti lurpean eduki beharko dute kanalizazioa, eta kasuan kasuko eragin-eremuan dauden airtetiko lineak kendu beharko dira.

- Komunikazio-azpiegiturari dagokionez, Euskaltelen sare nagusia Oria eta Zirkuitu Etorbidean kokatuta dago, eta CN-1 Autobiderra igarotzen da Oria alderdiko Industrialdetik aurrera. Sare honetatik hainbat zirkuitu abiatzen da udalerriko etxebizitzetarantz, eta horregatik, jarduketa berriek zerbitzu hau jasoko dute, azpiegitura hauek modu independentean edo gas-sarearekin batera ezarriz; izan ere, horrelakoetarako ezinbestekoa izango da zuzkidura-konpainia biek ontzat ematea egin beharrekoa.

Funtsezko jarduketa gisa, A.35 Zabaleta Berri Hirigintzako Esku Hartze Alderdiaren goreneko zatian ur-depositu berri bat eraikitzea aurreikusi da, honek auzo berrien eta planteatutako jarduketan ur-horniduraren kontua bideratuko baitu. Lasarte-Oriako goiko aldean kokatzean ahalbidetuko du aurreikusitako alderdi berriak hornitzea, Oriabentan hasi eta Hernani Bidean zehar datorren hartune orokorrari esker. Zataraini dagokionez, Kaxkarroko deposituak –800 m³ hartzen ditu- Goiegikoekin konektaturik, ahalbidetzen du jarduketa hau inolako arazorik gabe ezartzeko, zeren eta duen ahalmena behar adinakoa da.

Aipatutako irizpideei jarraiki betiere, antolamendutik planteatzen diren zerbitzu-azpiegitura guztiak lurrazpikoak izango dira; poliki-poliki, gaur egun airetikoak diren zatiak lurpean sartzeko ahalegina egingo da.

5.- ESKU HARTZEAREN HELBURUAK ETA PROPOSAMENAK MUGATUTAKO ESPARRUETAN

Kapitulu honetan, irizpide, helburu eta konponbide orokorren Dokumentuaren izaerari dagokion gerturatze bat egingo dugu, esparru desberdinetako –hau da, alderdiak eta alorrak, indarrean dauden Hiri Antolamenduko Arauetan erabiltzen den terminologiaren arabera-- hirigintza antolamendurako planteamendu eta proposamenei dagokienean. Deskribapen hori sistematikoki egin da honako bi esparru mota hauentzako:

- Lur Hiritarreko esparruak

* Lur Hiritarreko esparru finkatuak: horrela esaten zaie egun erakusten duten garapen mailaren ondorioz edota garapenerako plangintza bat badutelako edo 1990eko Arauen Aldaketarako proiektua dutelako, exekuzio edo tramitazio fasean egon daitekeen plangintza edota aurreikuspen partikularrei buruzko agiririk ez dutelako –A.2tik A.13ra, A.15, A.16, A.17, eta A.19tik A.32ra-.

* Finkatu gabeko Lur Hiritarreko esparruak: horrela esaten zaie bereziki mugatutako Exekuzio Unitateetan edo Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan sartuta dauden baina garatu ahal izateko plangintza xehekatua eskatzen dutelako –A.1, A.14 eta A.18-.

- Lur Hiritargarriko eta Hiritarrezineko esparruak

* Jarduketa eta kudeaketa esparruak dira, aurrerakin honetan proposatzen den ereduak agintzen duen eraldaketa eta hiri-garapena lortuko bada, ezinbestez sustatu beharrekotzat jo direnak –A.33tik A.37ra- eta Lur Hiritarrezinean Espazio Libreen Sistema Orokor gisa mugatu diren esparruak (Plazaola Parkea).

LUR HIRITARREKO ESPARRU FINKATUAK EDO GARAPEN BIDEAN DAUDENAK:

Gaur egun gutxi edo gehiago garatuta dauden 32 Alderdi mugatu dira. Horietan, jarduketa puntualak edota garapen bereziko plangintzak aurreikusten dira, ondoren adierazten den moduan:

A.1.- OKENDO

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 35.545 m²

Aurreikuspena: B.E.P.B. erredaktatzea.

Lasarte-Oriako hiri asentamenduaren jatorrizko gunetzat hartzen den eremu honetan aurreikusten diren jarduketak, etorkizunean egingo den Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak garatuko ditu.

Hiriko bizimoduaren muin gisa kalifikatuta dagoenez, Alderdi honetan biltzen dira 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan jasota dauden R.1.- Okendo; D.3.- Brigiten Ingurunea eta E. Brigitek alderdiak. Guztien artean, hiri-multzo garrantzitsua osatuko dute etorkizunean burutuko den garapenean.

Alderdi hau antolatzeke proposamenak berekin dakar azken urteotan Lasarte-Oraian aurreikusitako hiri-operaziorik garrantzitsuenetako bat. Herriaren erdigunea egiazko erdigune zibikotzat hartzea ahalbidetuko du, zeren eta plaza nagusia herrigunearen alderdi zaharrari loturik behin betiko eraikitzea aurreikusten baitu; bide batez, hirigunearen erdi-erdian hiri parke handi bat eraikitzea ere jasotzen du, hiru esku-hartze osagarriren bidez: Brigiten Komentuko baratzaren zati bat okupatzea, eta anbulatorioa A.14 Loidi Barren Alderdira eramatea. Plazaren eta parkearen arteko loturarako elementu gisa, Komentuko arkutera berreraikitzea aurreikusi da, beheko oina zabalik mantenduz hiri-entitate bien arteko filtro gisa, eta Udaletxe berriaren eraikina muturretako batean kokatuz, hiri-multzoari bere ukitua emango dion eraikin berezi gisa, eta aurretik dagoenarekin multzo bakarra osatuz.

Hona, aurreikusi diren zehaztapen esanguratsuenak:

- Brigiten komentua 6.511 m²-ko lurzatiarekin finkatzea. Egungo multzoko baratzaren zati bat parke publiko izango litzateke.

- Anbulatorioaren eraikina A.14, Loidi Barren, Alderdira lekualdatzea.

- Okendo Plaza handitzea, hiri-bizitzaren erdigune bihurtuz.

- Espazio libre-parke berri bat sortzea, Brigiten Plaza Komentuko baratzeko lurrekin bat eginez, eta aisialdirako zonak eta kiroluneak batera hartuz, pilotaleku berria bezalaxe. Honen behin betiko kokagunea Proiektu honetatik aurreikusitako Garapenerako Antolamenduan aztertu beharko da.

- Udaletxea komunitatearen ekipamendu bezala finkatzea, egungo premiei aurre egin ahal izateko, eraikina handitzea proposatuz. Horretarako, Brigiten Komentuko arku-multzoa birgaituko da eta eraikin berri bat antolatuko da, egungo eraikina, arku-multzoaren zati bat eta beste eraikin berri bat bilduz, eta multzo osoan egoki txertatuz.

- Multzo hau osatzen duten eraikin zaharrak babestea, bakar-bakarrik Geltoki kalea, 5eko eraikina joz antolamendutik kanpo, eta beste eraikin guztiak finkatuz, Lasarte-Oriako hainbat taldek aurkeztutako alegazioetatik ondorioztatutako irizpideekin bat eginez.

- Etxebizitza erabilera: 51 etxebizitza finkatu egingo dira nahiz eta neurri batean edo bestean birgaitu egin beharko diren; ordezkapena ahalbidetuko da, beharrezko irizten baitzaio jarduketa honetan, Geltoki Kalea 7, 9 eta 11n –9 zk.koak ez du oinarritzko profila betetzen, eta 7 zk.koa, berriz, eraikin akastuna da, egoera txarrean dagoena gainera-; antolamendutik kanpo geratuko dira 2 etxebizitza, eta partzela etorkizuneko plazan txertatuko da; Hipodromo Etorbidean oinarritutako bi eraikinetan beste 200 etxebizitza berri antolatu dira.

- Proposatu diren eraikin berrien sotoetan aurreikusi diren aparkaleku estaliez gain, Hipodromo Etorbidean lur zerrenda bat antolatuko da, zeharkako aparkalekuak egiteko, Alderdi honen inguru osoan dauden zirkulazio arazo larriak eta ibilgailuak gordetzeko unean sortzen direnak neurri batean konpontzearen.

A.2.- URDANETA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 6.549 m²

Aurreikuspena: Finkatzea. Eraikin azpieraikietako ordezkapen edota handitzeak zuzenean exekutatzea.

Alderdi honetako antolamenduan aurreikusi diren hobekuntzak ondoko A.1. Okendo Alderdiko esku-hartzeak determinatuko ditu, zeren eta Geltoki Kalea oinezkoentzat uztea proposatzen baita. Honek aukera emango du oinezkoentzako babesgune bat sortzeko bide honen aldameneko etxe-sail triangeluarraren inguruan, eta halaz eraikin hori hiri-multzoan integratu ahal izango da.

A.3.- ZABALGUNEA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 68.877 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Oraingo eraikuntza finkatzea, Ibaiko Pasealekua lehengo bide-zatiei jarraipena emango dion moduan sustatzea eta espazio libreak hobetzea.

Erabat finkatutako alderdi bat izanik, eta probetxamenduak beteta dituzenez, bakar-bakarrik eraikinetako beheko oinetako batzuk egokitzea aurreikusten da, gutxi erabiltzen baitira gaur egun, etxebizitza erabilera emateko. Izan ere, lokal hauen egungo irudia –abandonua eta hutsik egotea- neurri handi batean hobetuko da, bai oinezkoei dagokienez, bai eraikinen arteko espazioak hobeto erabiliko direlako.

Bestetik, aldameneko A.8 Michelin kirol-uneko kirol pistek hartzen duten partzelan lurpeko aparkalekuak eraikitzea aurreikusita dago, zona honetako aparkalekuen arazoa konpontzearen –gutxi gorabehera 200 plaza-.

A.4.- LOIOLAKO IÑIGO

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 14.055 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Egungo ondare eraikia finkatzea, sortu berria baita, 253 etxebizitza eginez eta multzo honetan Kultur Etxea txertatuz.

Beheko solairuetako lokaletan, egin zituztenetik ez baitute inolako erabilerarik, etxebizitza lokalak kokatzeko aukera, edonola ere Arau hauetatik ondorioztatutako betekizunak betez.

A.5.- GAZTAÑAGA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 2.817 m²

Aurreikuspena: Ordezkatzea.

Egungo Gaztañaga etxea, etxebizitza erabilerako bloke-profileko eraikin batez ordezkatzea aurreikusten da, behin betiko konponbidea emanez Michelingo industrigunearekin muga egiten duen herriguneko kantoiari, hondar elementu gisa geratu baitzen A.4 alderdia garatzeko egindako Antolamenduaren Aldaketan. Etxe honen kokapen estrategikoak hirigintza aldetiko irtenbideren bat behar zuen, eraikin bereziko arkitektura-proposamen baten bidez. Horretarako Hirigintzako Hitzarmen bat

planteatu da orube jabeen eta Lasarte-Oriako Udalaren artean, azkenean 93 etxebizitzako bloke bat antolatuz, oinplano triangeluarra emanez eta ondoko A.4 Iñigo Loiolakoa Alderdiko eraikinen antzeko bolumenaz.

Berariaz mugatzen da “1-A.5” Exekuzio Unitatea, Alderdi honen sustapeneko zama eta onura guztien banakidetasuna gauzatu ahal izan dadin.

A.6.- MICHELIN 1

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 53.964 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Lehen dagoen industri garapena finkatzea, jardueraren etekinik hoberenak lortzeko behar diren aldaketak eta hobekuntzak eginez.

A.7.- MICHELIN 2

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 24.069 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Lehen dagoen industri garapena finkatzea, jardueraren etekinik hoberenak lortzeko behar diren aldaketak eta hobekuntzak eginez.

A.8.- MICHELIN KIROLUNEA

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua

Azalera: 21.705 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Lehen dagoen garapena finkatzea, jardueraren etekinik hoberenak lortzeko behar diren aldaketak eta hobekuntzak eginez.

Zabalgunearen muga dauden kirol instalazioen azpian, lurpeko aparkalekuak hartuko dituen eraikin baten eraikuntza aurreikusi da, inguruko aparkaleku arazoa konpontzearen.

Alderdi honek kirol ekipamendurako azalera bat du; ekipamenduan sartzen dira frontoia, futbol-zelaia, erabilera anitzekoak eta atletismo-pistak. Horrenbestez, herriko biztanleek aukera izango dute espazio berezi bat erabiltzeko hiriaren erdigunetik hurbil. Partzela berean kokatuta dago “eskola-jatetxerako” eraikina, lehengo Kontzeju txikiaren ordezkoa, hau duela gutxi bota baitute.

A.9.- ATSOBAKAR

Erabilera nagusia: espazio libreak

Azalera: 40.613 m²- A.9.1: 34.028 m² (Parkea)- A.9.2.- 6.585 m² (Bide-sarea)

Aurreikuspena: Parkea bere osotasunean antolatzea.

Atsobakar Parkea delako horri ondoko Urbartetik eratorritako espazio librean azalera erantsiko zaio. Horrela, espazio librean eremu zabal hau bere osotasunean antolatzeko aukera izango da, eta kirolerako zein haurren jolasgunerako zonak hobetuko dira. Parke honen baitan kokatuta dago “Atsobakarreko putzua” izenekoa, natur interes handikoa bera hezegune gisa; Lasarte-Oriako ibai-terrazaren gainean kokatuta dago. Udalak berak dagoeneko interes naturaleko inguru izendatu du paraje hau, eta halatan, agiri honek babes berezia ematen dio putzuari. Espazio zabal honen antolamendua jasotzen duen Hiritartze Proiektuak bideratu egin beharko du eremu honen integrazioa eta babesa.

9.2. azpialderdiari dagokionez, Zabalgunea eta Urbileko errotonda komunikatuko dituen ertzeko bidea egitea trenbidearen paraleloan, ibilgailuen eta oinezkoen zirkuitua osatuta gera dadin.

A.10.- ERREKALDE

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 29.355 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Lehendik dagoen eraikuntza finkatzea eta eraikin horiek III/II profilaz handitzeko aukera ematea. Lasarte-Oriatiko egungo sarbideak garatzea eta hobetzea, sarbide-adar berri bat eta atzeko bide bat eraikiz, hain zuzen egun dauden eraikinei zein A.33 Teresategi industrigune berriari, atzeko aldean egongo baita, zerbitzua eskaintzeko.

Bere hasierako industri erabilera tertziario bihurtu dituen Alderdi bete honen konplexutasun itzelak, bertan neurri handiko merkatalguneak eta duela gutxi izaera pribatuko zerbitzu komunitarioetarako eraikin bat (Donostialdeko Tanatorioa) kokatu direla –honi guztiari erantsi behar udalerriaren mugak eraikinak berak zeharkatzen dituela izen bereko errekararen trazari

segituz-, ekarri du ezinezkoa izatea inolako aldaketa planteamendu gauzatzea Lasarte-Oria eta Donostiaren artean elkarrekiko planen bat egin ezean. Halaz, aurreikusten den gauza bakarra hirigintza-baldintzak hobetzea da, aipatutako atzeko bidea eraikiz horretarako, atzeko fatxada multzoa behar bezala eraldatzea eraginez horrenbestez, gaur egun prekarioan dauden eraikinek hartzen baitituzte.

A.11.- URBARTE

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 45.312 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Egungo eraikuntza finkatzea; behar bezala hiritartuta ditu bertan dauden izaera publikoko espazio libreak. Azken batean, udalerrian altxatutako promoziorik txukunetako bat da, hiri-morfologiaren ikuspegitik, zeren eta Green plaza handia eraikitzeak aukera eman baitu hiri-kalitate handiko eremu bat sortzeko, nahiz neurri batean ez den helburua bete, beheko oinetarako aurreikusitako lokal komertzialak bete ez direlako; are gehiago, dagoeneko ia-ia ezinezkoa da horiek betetzea, Urbil ondo-ondoan dago eta.

Eraikinen beheko oinak, agian etxebizitza erabilerekin okupa daitezke, gaur egun gehienak alferrik baitaude, betiere Arau hauetan ezarritako baldintzak betez horretarako.

A.12.- MIRENTXU

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua eta espazio libreak

Azalera: 37.097 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Egungo erabilerak finkatzea, Somotoko parkea behin betiko handituz Villa Mirentxuren sailak eskuratuta; hauek eraikin honen jabeen eta Lasarte-Oriako Udalaren arteko Hirigintzako Hitzarmen baten bidez eskuratuko dira. Horrenbestez, aurreko Hiri Antolamenduko arauetan aurreikusitako hirigintzako prozesua amaitu ahal izango da, eta 4.602 m²-ko espazio erantsi bat izango da, egungo 4.351 m²-koaz gain. Gainera, eraikina mantentzea aurreikusi da, espezifikatu gabeko ekipamendu komunitariorako. Edonola ere, Desjabetze Eremu bat aurreikusi da, Hitzarmenak aurrera egiten ez badu partzela hori jasoko duena, sail horiek eskuratzeko desjabetzearen bidea jorratu behar izanez gero alegia, 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan aurreikusi zuten moduan.

Gainera, Villa Mirentxuri lotutako espazio publiko horrez gain, Alderdia izaera orokorreko hiru ekipamenduz osatuko da, INEM_uz, Pablo Garaikoetxea Eskola Publikoaz eta Udalaren Zaharren Egoitzaz. Hauen erabilera, partzela eta eraikinak finkatu egingo dira.

A.13.- SASOETA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 47.250 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

1990eko Arauetan aurreikusten den jatorrizko alderdia bi alderditan banatu da, Buruntza kaleak bereizten ditu eta. Egun dauden garapenak eta Proiektu honek proposatutako berriak kontuan hartuz, Hegoaldeko zatia Loidi Barrenen sartuko da, zeren eta hirigintzako irtenbidea bigarren Alderdi horri lotuta geratuko baita. Aldaketa honetarako, egun dauden erabilerak eta probetxamenduak, kolmatatuak eta duela gutxi hiritartuak finkatzea aurreikusten da, eta beheko solairuetan etxebizitza erabilera okupatzeko aukera ere bai, zeren eta lokal hauetako gehienak oso gutxi erabiltzen baitira. Dena den, Arau hauetan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Erabilera tertziariorako egungo eraikina, Antxota kalea, 1ekoa, ordezkatzeko aurreikusten da, altura handiagoko beste bat jarriz eta honi eraikin berezien tratamendua emanez, kokapen berezi batean egongo delako.

A.14.- LOIDI BARREN

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 111.432 m²

Aurreikuspena: B.E.P.B. erredaktatzea.

Loidi Barren alderdia eta 1990eko Arauetan jasota dagoen Sasoeta alderdiaren zati bat hartuko ditu. Horrela, eremu zabal hau batera antolatuta eta garatu ahal izango da; izan ere, hiriaren erdigune gisa eratuko baita eta egoitza-gune zein ekipamenduko erabilera garrantzitsuenak bertan bilduko dira, espazio libreen zuzkiduretarako emango diren eremu inportanteak. Antolamenduaren ardatz egituratzailea, lehengo eraikinen eta Kiroldegiaren artean eraikita dagoen hiribidea izango da. Gaur

egun ez du honen aurreko hirigintzako agirietan aurreikusitako hirigintza-antolatzaile esangura, hutsik dauden orubeak eskola-ekipamenduen bidez betetzea aurreikusita zegoen eta, baina gaur egungo beharren arabera, hori ez da batere egokia.

Alderdi honetan sortutako probetxamenduek –hemengo lurra udal jabetzakoa da oso-osorik-, ahalbidetuko dute antolamendu orokorrak erasandakoek nozitutako lekualdatze eta konpentsazioen arazoa konpontzea, eta halaz Udala bera izango da antolamenduaren kudeaketan positiboki eragingo duena.

Alderdi honetan, honako aurreikuspenak egin dira:

- Ekipamenduak: Lehendik dauden irakaskuntza ekipamenduak finkatzea, Andre Joakina Enearen erabilpena aldatzeko aukera emanez; izan ere, gaur egungo erabilerarako ez baitira egokiak ez eraikina ez eta espazio libre erabilgarria ere; baina, dena den, aurrerantzean ere ekipamendua izaten jarraituko du, nahiz eta Udalak ematen dituen irizpide eta beharrezan araberako erabilera emango zaion.

Kiroldegia finkatzea.

Anbulatorio erabilera izango duen eraikina garatzea, gaur egun A.1 Okendo alderdian dagoenaren orde. Eraikuntza horrek, Andre Joakina Enea eta Kiroldegiaren artean dagoen lurzatia okupatuko du. Momentuan momentuko premiek aginduko dituzte eremu horren garapenerako behar diren zehaztapenak, eta Alderdi honi aplikatzeko Ordenantza Partikularretan zehaztuko da eraikin-probetxamendua.

- Espazio libreak: Parke eta plaza berrietarako edo berriritartuetarako, 20.000 m²-ko azalera antolatzea. Aparkaleku-erakinaren estalkia kirol espazio eta egongune gisa erabiltzea proposatzen da, plataforma bat sortuz egungo eskaria asetzeko.

- San Pedro eliza zabaltzea, hiriko bizimoduan hain garrantzizkoa den eraikin honen aturre gisa plazaratze bategitea proposatuz; gaur egun bere ondoan ez baitu oinezkoentzako espazio libererik. Horretarako duela gutxi Udalak egindako bidea ixtea aurreikusten da –bide honek aldi baterako konpondu du Kale Nagusiaren irteera eta honetatik Saihesbidearen beste aldeko Loidiko lotunerako sarbidearen kontua.

- Gutxi gorabehera 300 aparkaleku hartuko dituen eraikina antolatzea, gaur egun hiriaren erdian dagoen eskasiari konponbidea emanez.

- 232 etxebizitza berri antolatzea. Horietako zenbaitek, antolamenduaren eraginez lekualdatu beharreko etxebizitzak hartu beharko dituzte.

- Kale Nagusia eta Beko Kale Bidea lotuko dituen bide berri bat eraikitzea, oraindik orain birmoldatu den Kalbario Bidearekin dagoen lotunea hobetuz.

- Hasiera batean finkatutzat hartugatik, eraberritze edo ordezkapen obrak egiten diren eraikin azpieraiki guztientzako, oinarrizko profil hau proposatu da: V/II.

- Beko Errota Kalea 1, 3, 5, 7 eta 9 zenbakietako eraikinen orde, V/II profileko etxadia garatzeko aukera.

A.15.- GOIKALE

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 10.706 m²

Aurreikuspena: Finkatzea. Balizko ordezkapenak

Herriguneko alderdirik zaharrenean sartutako zona bat da, ezarri berriko beste Alderdi batzuek inguratu eta jan dutena; bere eraikin-multzoan ordezkapen handiak egin dira. Horregatik, eta horrelako hiri-ehunetan nagusi izaten den bideari segituz, finkatzea aurreikusten da, nahiz egungo eraikinetako batzuk ordezkatzeko planteatzen den, bereziki mantentze egoera kaxkarrean daudenak edo etxe-parkea berritzeko promozioetan sartuta daudenak. Alderdi honetarako, aurreikuspen hauek ezarri dira:

- Eraikuntzaren oinarrizko profila V/II izango da. Eraberrikuntzaren bat jasaten duten eraikin guztiak, aipatu profil horretara egokituko dira, Kale Nagusia 51 eta Goikale 20 izan ezik, eraikin horiek egungo profilari eutsiko baitiote.

- Herriko kalera, gaur egungo lerrokadura berak izango dira, Kale Nagusia 31 eta 33 etxeen kasuan izan ezik, horiek planoetan adierazten diren eta UE.2-A.15 eta UE.3.A-15 Gauzatze Unitateak osatzen dituzten lerrokaduretara egokituko baitira. Jarduketa hauen garapenak, elkarrekin egin baitaiteke, espaloien erregularizazioa eskatuko du, bai Kale Nagusian bai Goikokale Kalean.

- Kale Nagusiaren lurpeko pasabidea erabat ezabatuko da, gaur egun ez baitu inolako zentzurik, CN-1 zaharra udalerrri barruko ibilgailuentzako kale bihurtu baita; dagoeneko lehengo zirkulazioa Saihesbidera igaro da.

A.16.- TXALETAK

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 28.947 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Alderdi berean biltzen ditu 1990eko Arauetan jasota dauden R.8 Txaletak, R.9 Nagusia-Goikale eta R.10 Eguzki alderdiak.

Lehendik dagoen eraikuntza finkatzen da. Txaleten lurzatieta dauden eraikin atxikiak erregulatu egin beharko dira, hori besterik ez da adierazten.

Beheko solairuak etxebizitza erabileraz har daitezke, gaur egun ia-ia ez baitute inolako erabilerarik; dena den, Arau hauetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.

Kale Nagusia 69 eta 71 zenbakien artean dagoen lur gaineko aparkalekua egokitu egin beharko da. Erabilera horri esker, Kale Nagusia 75 eta 79 bitartean dagoen zuzkidurazko lurzati zaharra egokituko da.

A.17.- ZUMABURU

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 46.822 m²

Aurreikuspena: Indarrean dagoen B.E.P.B. garatzea eremu hori eguneratzeko egokitzat jotzen diren aldaketak egitea. Aurreko antolamenduko garapen-agiri honek Isla Plazaren azpian lurpeko aparkaleku bat eraikitzea aurreikusi zuen, honetarako sarbideak egokituz Oria ibaiaren ondoan dagoen bidetik, egungo Erribera Kaletik alegia; duela gutxi proiektu bat egin du honetarako udal bulego teknikoak. Halaber, Hiri Antolamenduko Arauak berrikusteko proiektu honek bere proposamenen artean jasotzen du Oria ibaiaren parean dauden etxe-blokeen aterpeei erantsitako pasealekua eraikitzea, halaz Erribera Kalea oso-osorik estaliz, eta aukera emanez estalkian oinezkoentzako pasealeku bat egiteko, Hipodromo Etorbidetik Kotxeretako Industrigunerainoko zatia lotuz. Hau egoitza-inguru batez ordezkatzeko aurreikusten da, berehala eraikiko den hiri parke handiari egokituz.

Alderdi bideei dagokienez, atzera heldu behar zaio honen aurreko Antolamenduak eginiko proposamenari; izan ere, Zumaburu Kalea norabide bikoitzekoa izatea aurreikusten zen, alde batean jarriz aparkalekuak; honek konpondu egingo litzuke inguruan diren zirkulazio arazoak A.18 Kotxerak-eko egoitza-proposamena gauzatzen denean. Aipatu azken proposamen honetan jasota dago norabide bikoitzeko bide honek Saihesbideko biadukturaino segitzea.

Alderdi honetan, honako aurreikuspenak egin dira:

- Lehendik dagoen eraikuntza finkatzea.
- Irakaskuntzarako lurzatia erregulatzea, lehen mailako hezkuntza emateko ez baita egokia. Eraikuntza hori, dena den, Helduen Hezkuntzarako Eskola ezartzeko gorde daiteke edo Udalaren iritziz egokia izan daitekeen beste ekipamenduren bat ezartzeko.
- Zumaburu kalea berregituratzea eta bi norabideko kale bihurtzea, gorago aipatu den bide alternatiboari jarraipena emango dion moduan.
- Isla Plazan aurreikusita dagoen lurpeko aparkalekua garatzea, indarrean dagoen B.E.P.Bak eta udal zerbitzu teknikoek erredaktatutako proiektuak agintzen dituen xedapenak betez.
- Zumaburu kaleko eraikin bikoitien sotoetako garaje erabilera erregulatzea. Horretarako, sarbide egokien proiektu bat garatu beharko da, oinarritzat aipatu proiektuak dioena hartuz.
- Beheko solairuak etxebizitza erabileraz har daitezke, gaur egun ia-ia ez baitute inolako erabilerarik; dena den, Arau hauetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.
- Erribera Kaleko tailer txikien egungo erabilerak mantendu egingo dira oraingoz behintzat, baina hala ere ez da baztertuko B.E.P.Ban zehazten den eran, lokal horietan garajeak egiteko aukera.
- Ibaia ixten duen eraikuntzan dauden arkupeek hartzen duten eremua eraberritzeko aukera aztertzea, eta horrela, aipatu den Oria Ibaiko Pasealekuari proposatu den jarraipena ematea. Honetarako Xehetasunezko Azterketa bat erredaktatu beharko da, irtenbiderik egokiena aztertzeko.
- Kale Nagusiko bi espaloien artean dagoen lurpeko pasabidea, A.15 Goikalerekiko komunikazioa ematen duena, ezabatzea.
- Gaur egungo Ganbo Kalea eta Andapa Kalea lorategiz hornitutako edota zolatutako espazio gisa eratuko dira eta oinezkoen erabilerarako izango dira soil-soilik.

A.18.- KOTXERAK

Erabilera nagusia: egoitza-gunea –gaur egun industria-

Azalera: 66.740 m²

Aurreikuspena: B.E.P.B. erredaktatzea.

Oraingoz, lehengo erabilerak finkatuko dira baina egungo industrien eta hirugarren sektoreko erabileren ordeztu, etxebizitzak ezartzea proposatu da. Kotxerak alderdia B.E.P.B. erredaktatu eta aztertuz egoitza-alderditzat birmoldatuko da, industri erabilerak kanpoan utziz, zeharo urbanoa den esparru honetan gainbeheran baitoaz argi eta garbi. Gainera, bere ezaugarriak direla eta egoitza-izaerako probetxamenduak ari dira, etengabe, eremua inguratzen eta betetzen.

B.E.P.B. horrek aztertuko du, halaber, lehendik martxan dauden eta proposatutako egoitza erabilerarekin bateragarriak diren jarduerak esparru honetan bertan ezartzeko aukera.

Antolamenduko aurreikuspenak gauzatu artean, eraikitako ondarea apain eta osasun baldintza onetan mantendu beharko da. Proiektu honetan planteatzen den antolamenduaren izaera adierazgarria da, besterik gabe. Dena den, hemen planteatua zabalgunek gisako hiri-ehuna da, oinplano karratuko etxe-sailen bidez gauzatua, parkera eta Ori ibaira begira. Aukera izango litzateke esparruaren zati batean beheko oinak etxebizitzek okupatzeko eta sail bat hirugarren sektoreko erabileretarako gordetzeko. Kasu horretan ere, lokalek etxadia oso-osorik okupatu ahal izango dute.

Berrikuspen Proiektu honetan aurreikusitako etxebizitza kopurua 840koa da guztira, eta hauetatik %40 proposatzen da babes ofizialekoak izatea; halaz, udalerrri osoan etxebizitza babestu indize altua izatea lortuko litzateke, herritar guztiei aukera emanez etxebizitza duina izateko.

Berariaz finkatzen dira Zumaburu Kalea 18 eta 20ko garaje-eraikinak, antolamenduan txertatuz. Eraikin hauek, dena den, inguruko erabilera berrira egokitu beharko dute, estetika eta apaindura hobetuz –Zumaburu 18ak abandonu erabatekoa du mantentzeari dagokionez-, etxebizitza erabilera nagusi den alderdi bati egokitzeko.

A.19.- GOIEGI

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 34.400 m²

Aurreikuspena: “S.5 Goiegi Alorreko Plan Partziala” garatzea. Antolamendu horretatik ateratzen diren probetxamenduak finkatzea.

Alderdi hau exekuzioan dago gaur egun; hain zuzen ere, 1999ko otsailaren 23an behin betiko onetsi zen “Plan Partziala” eta 1999ko abenduaren 14an behin betiko onetsitako “S.5 Goiegi Alorreko Plan Partzialaren Aldaketa Puntuala” dokumentuetako xedapenak garatuz.

Hasieran mugatutako azalera 52.910 m² hartzen zituen, baina bere mendebaldeko inguruan, altxatzen ari diren etxebizitzek eta CN-1 Autobidearen artean, sARBIDEK izan duten berregituraketaren ondorioak jasan ditu. Berregituraketa honek hobetu egin ditu planteatutako Alderdi berrietarako sarrerak, eta berrantolatatu egin du trafikoa oro har, Saihesbidearen beste aldean; halaz, zona biak gaur egun zatika bezala lotuta daude. Bidea egiteak kirol ingurua desagertzea ekarriko du, eta hau erredaktatu beharreko proiektuan bertan birkokatu beharko da. Alderdiaren goreneko inguruan dauden sailen lagapena, hots, Goiegiko hegala osatzen dutenena, sustatzaileek derrigorrez laga behar baitituzte, osatu egingo da Berrikuspen Proiektu honetan aurreikusitako oin berriko A.34. Goiegiko Ibarrean sartutako parkeko beste zatia osatzen duen lurarekin. Honen emaitza hiri parke handi bat izango da, hegoaldean Zabaletan aurreikusitako frontoia izango duena erremate gisa.

A.20.- INSTITUTUA

Erabilera nagusia: ekipamendua

Azalera: 23.142 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Alderdi honek bere baitan hartzen du, alde batetik, egungo institutua eta bere lurzatia; eta bestetik, eraiki berriak diren ur deposituak eta espazio libreterako bi lurzati handi, gaur egun nolabait Goiegiko parkeari lotuak. Alderdi honetako erabileren ezaugarriak direla eta, ez da aldaketarik aurreikusten. Agiri honetatik, dena den, frontoi bat jartzea planteatzen da, depositu zaharraren ondoko partzelan, Buenos Aires Kalean, A.35 Zabaleta Berri etxebizitza-alderdi berriko sustapenarekin batera egiteko; horrela konpondu egingo dira zonan kirol ekipamenduetan dauden arazoak.

A.21.- ZABALETA-GOIEGI

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 15.001 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Egoitza-gune hau, 1994ko uztailaren 26an behin betiko onetsi zen “S.1 Zabaleta-Goiegi Alorreko Plan Partziala” dokumentuko xedapenen arabera garatuta dago. Alderdi hau exekutatze bideen eta espazio libreen antolamenduak, aldameneko A.34 Goiegiko Ibarra eta A.35 Zabaleta Berri Alderdi berri biek batera, tarteko zona batzuk itxuratuko ditu, eta eremu honek gaur egun falta dituen ekipamendu publikoak hauetan kokatzea proposatzen da. Horregatik, promozioak lagatako kirol espazioa eta ekipamenduetarako beste kirol zein ekipamendu sozio-kulturaleko beste alderdi batzuekin osatuko da; hau guztia antolamendu partzialeko beste agiri batzuen bidez garatu beharko da.

Halaber, Alderdi berriek bide berriak egokitzea aurreikusiko dute, egungo bideen alternatiba gisa; izan ere, dauzkaten malda pikoen eraginez ezinezkoa da Lasarte-Oriako goialdean oinezkoentzat eta azpiegiturentzat oro har sortzen diren sARBIDE arazoak konpontzea.

A.22.- ZABALETA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 32.833 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Lehendik dauden garapenak finkatzea. Aurreko A.21 Zabaleta-Goiegiren kasuan bezalaxe, hiri-asantamendu honek ez ditu oin berriko jarduketa orotan eskatu behar diren bide zein zerbitzu azpiegiturak; horrenbestez, derrigorrean aldameneko Alderdiak konpondu beharko dituzte espazio hauetan diren arazo larriak, kasu honetan are larriagoak inondik ere, auzo honek, bere mugen baitan, ez duelako gutxieneko elkarbizitza garatzeko moduko espaziorik ere, bertako biztanleek behin eta berriz salatu duten moduan. Edonola ere, Goiegiko Ibarrek eta Zabaleta Berrik etxebizitza kopuru esanguratsuak biltzen diren eremuetan beharrezko diren hiri espazio eta ekipamendu guztiak edukiko dituzte.

Beheko solairuak etxebizitza erabileraz har daitezke; dena den, Arau hauetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.

A.23.- LOIDI

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 32.881 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Egoitza-gune hau, 1992ko irailaren lehen behin betiko onetsi zen “S.2 Loidi Alorreko Plan Partziala” dokumentuko xedapenen arabera garatuta dago.

Egoitza-gunearen eta CN-1 Autobidearen artean kokatutako parkea luzatu ahal izango da Zatarainen jardunez; jarduketa honen bidez eskuratu eta laga ahal izango dira eremu honen eta Plazaolako etorkizuneko parkearen arteko oinezkoentzako loturarako behar diren sailak, aipatu parkean sartuta geratuko baitira Oztarango mazelan kokatutako lurrak. Horrenbestez, parke honen eta Urnieta Bidearen arteko komunikazioa ahalbidetuko da, eta azken honetatik, Oztaranen proposatutako oin berriko bideari esker, edo Zataraingo barne-antolamenduari esker, oinez joan ahal izango da parkeko espaziora.

A.24.- KAXKARRO

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua

Azalera: 26.578 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Alderdi honetan, egungo irakaskuntza gunea eta ur depositua finkatzea proposatzen da. Alderdiaren gainontzekoa espazio libre bezala kalifikatu da, Loidi inguruko parketik hasi eta Plazaolako Parke handira bitartean, oinezkoentzako sarbideak erabakiz.

Ondoko A.36 Zatarain alderdirako proposatu diren aurreikuspenen ondorioz, Arauetan azaltzen den mugaketa zertxobait aldatu egin da. A.36 Zatarainek konpondu eta egokitutako ditu, behar bezala, hornidura-partzela hauetarako sarbideak.

A.25.- OZTARAN

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 75.933 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Eraikuntza garapena zeharo bukatuta duen alderdi honetan, hainbat bide egitea proposatu da bai sarbidegarritasuna bai auzoaren barruko komunikazioa hobetzeko; era berean, oinezkoentzako izan daitezkeen sarbiderik zuzenenak izango ditu Plazaola parkearen barnealdera.

Beheko solairuak etxebizitza erabileraz har daitezke; dena den, Arau hauetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.

Iparreko etxe-multzoaren eta Urnieta Bidearen arteko parkea mantendu egingo da, eta erdiko bidea egokitu eta koexistentziako bide bihurtuko da, auzo honetan hain nabarmena den zaku-efektua kentzearen; izan ere, honen eraginez herri osoko itxiena gertatzen da. Halaber, barne-komunikazioa konpontzea proposatzen da, bide bat eraikiz horretarako, oso-osorik A.36 Zatarain alderdian kokatuz berau, honek behin betiko bideratuko dituelako multzo honek herriko beste inguruekin komunikatzeko dituen arazoak.

Gainera, Arranbide kalea luzatzea proposatu da, “baserritarraren bidea” esaten zaion hori gutxienez 6 metroko sekzioko eta aparkalekuez hornitutako lotune-bide gisa Urnieta alderako errepideraino egokituz, Azkorte bidetik zehar, udal mintegiaren parean. Inguruaren orografia zaila dela eta, eta auzoko aparkalekuak kokatzeko eraikin bat altxatzeko espaziorik ia-ia batere ez egotea dela eta, agiri honetatik aurreikusi da Udalak egokien jotako inguruan egitea, alderdi honetako Ordenantza Partikularretan proposatzen den moduan.

A.26.- BITARTE

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 64.560 m²

Aurreikuspena: Indarrean dagoen garapen planeamendua garatzea.

Egun exekuzioan dagoen garapena eta gerora egingo diren aldaketak, S.3 Bitarte Alorreko Plan Partzialeko” xedapenen arabera gauzatzen bukatzea.

Hornidura-partzela neurri batean aparkaleku erabileraz egokitu daiteke, Arranbide auzoari zerbitzua emateko; Udalak berak emandako zehaztapenen arabera garatu beharko da.

A.27.- BASAUNDI BAILARA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 11.754 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Entitate propioko alderdi bat da. Eraikin berrien multzoaren baitan eremu txiki hau integratu duten eraldaketa handiak gertatu diren zonen barruan (Bitarte eta Oria Iparra) sartua. Eraikin mota irekia da, eta erdiko espazioa mugatuta dago bertako eraikinez; halaz, ezinezkoa da berriritartze lanek eta egungo zuzkidurak hobetzeko behar dituzten jarduketak baino handiagoak planteatzea. Hauek, dena den, osatu egingo dira agiri honetan proposatutako edo lehenago exekutututako oin berriko Alderdiak lagatzen dituzten espazio libre eta ekipamenduen bidez.

Beheko solairuak etxebizitza erabileraz har daitezke; dena den, Arau hauetan zehaztutako baldintzak bete beharko dituzte.

A.28.- ORIA IPARRALDEA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 4.336 m²

Aurreikuspena: Indarrean dagoen garapen planeamendua eta Xehetasunezko Azterketa garatzea.

Egun exekuzio prozesuan dagoen garapena bukatzea; hau da, 1998ko urriaren 6an behin betiko onetsi zen “Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa Puntuala Oria Iparraldea Alderdian” eta 1999ko irailaren 28an behin betiko onetsi zen “R.18 Oria Iparraldea Alderdiaren Xehetasunezko Azterketa” dokumentuetan proposatzen zen garapena bukatzea, hain zuzen ere.

Alderdi hau erabat osatuta dago babes ofizialeko etxeen bidez; Buruntzaren mazela erdian daude kokatuta. Alderdiaren azalera txikiagatik eta hirigintza-irismen txikiagatik balio du inguruko Alderdietan dauden etxebizitzaren osagarri izateko.

A.29.- LANGILEEN ETXEAK

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 55.030 m²

Aurreikuspena: Indarrean dagoen garapen planeamendua eta Xehetasunezko Azterketa garatzea.

1994ko irailaren 30ean behin betiko onetsi zen “R.15 Langileen Etxeak Alderdiko elementuen Aldaketa” dokumentuan proposatzen zen garapena gauzatzen bukatzea. Egiteke dauden aurreikuspenak burutzea, onartutako bi Xehetasunezko Azterketetan jasota baitaude: batek, Etxe Luze 3 eremuko eraikuntzak garatzen ditu eta besteak, hein batean eraitsita dauden eraikuntza zaharren ordeztu, egungo premiei erantzuteko egokiagoak diren beste eraikin berri batzuk proposatzen ditu.

Era berean, proiektu bat idatziko da Etxe Luze 3 eremuko eraikinei sarbide egokiak emateko eta, aldi berean, Antxisu Bailarako sarbideak hobetuko dira, bide-lotune bat antolatuz, honetan konpontzearen Lasarte-Oriako udalerriaren hegoaldean dauden etxebizitzetara joateko sortzen den ibilgailu trafikoa.

A.30.- ANTIXISU BAILARA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 19.152 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Esparru honetan biltzen dira, 1990eko Arauetako R.16 eta S.4; izan ere, aipatu Alor hori erabat garatuta baitago. Auzorako sarrera hobetu egingo da Agiri honetan jasotzen den lotunearen bidez.

A.31.- ORIA

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 78.787 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Industri alderdi bat da, zeharo finkatua bai erabileretan bai jardueretan. Agiri honetan, 1998ko abenduaren 14an behin betiko onetsi zuten I.3 Oria Alderdiaren Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa Puntualerako agirian aurreikusitako irizpideak eta soluzio partzialak mantentzea aurreikusten da.

Eraikitako ondarea apain eta osasun baldintza onetan mantendu beharko da; izan ere, gaur egun nahikoa utzita dago eraikinen kontserbazioa.

A.32.- BRUNET

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 37.644 m²

Aurreikuspena: Finkatzea

Industri alderdia. Hegoaldean bi eraikin tertziario daude, bulego-eraikin bat bata eta lokal exentua bat bestea, ostalaritza erabilera duena, udalerraren azkeneko muturrean Oria ibaiak, CN-1 Autobideak eta honetatik Lasarte-Oriarako sarbideak osatzen duten triangulua hartzen duen Bruneteko parkeari lotetsia. Duela gutxi eraikia izanik, ez da inolako aldaketarik aurreikusten.

LUR HIRITARGARRIKO ESPARRUAK:

Lau esparru mugatu dira bereziki; eta laurak, planeamendu partzialaren bidez garatuko dira:

A.33.- TERESATEGI

Erabilera nagusia: industria

Azalera: 31.096 m²

Aurreikuspena: Plan Partziala erredaktatzea

Industri erabilera hartuko duen Lur Hiritargariaren premia agerikoa denez, alderdi berri hau eratzea proposatu da, udalerriko industri parkearen egoera txarra kontuan harturik, bereziki Kotxerak inguruari dagokionez. Horren euskarri edo erreferentzia gisa “2. Ingurabidearen” trazadura hartu da. Errekalderen atzealdean, egoera nahiko kaskarrean dagoen industrialdearen hondoerak erabakiko duen jarduketa bat aurreikusi da; horretarako atzean bide bat irekiko da multzo osoari halako arrazionaltasuna emanez.

Alderdi berri honen exekuzioa eta A-8ren 2. Ingurabidearen eraikuntza –Lasarte-Oriako udalerrian zeharreko zatiari dagokionez- lotuta daude, zeren eta proiektu handi horren trazadurak eta bertan burutuko diren obrek mugatutako eremuan eragingo baitute eta hori horrela egitea aukera izan baitaiteke herriari zona bat emateko, bertan egungo industri jarduerak garatzeko; izan ere, alderdi berri honetara lekualda daitezke industria batzuk, eta berriak ere sor daitezke, zorienez herri honetan kokatzea eskatu baitu zenbaitek, baina gaur egun ez dute tokirik aurkitzen.

A.34.- GOIEGIKO IBARRA

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 92.088 m²

Aurreikuspena: Plan Partziala erredaktatzea

Hernanirako bidetik hasi eta Goiegiko Ibarren zati bat hartuz, egoitzarako garatuta dagoen alderdia da; aipatu errepeidea ardatz gisa harturik, lehendik dagoen garapen txikiko egoitza-bilbe bakana osatuko du.

Eremu honek eta multzo osoaren antolamendu orokorrerako izaera loteslea duen agiri honetan proposatutako sarbideak osatu eta konpondu egiten dute Zabaletako goialderako sarbide eskasia; zona honetan hainbat eraikuntza-jarduketa burutu dira Lasarte-Oriaren hirigintzaren historian zehar, bide sistema eskas eta gaizki egituratu batez gainera, eraikinak mazelan bertan kokatuz eta hiritartze-baldintza zeharo kaxkarrak utziz. S.1 Sektorerako 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan aurreikusita dauden etxebizitza erantsiek, Zabaleta-Goiegi edo Tellerigainean gauzatuek, ez dute inondik inora konpondu arazo multzo hau, modu independentean moldatu baita hauen kokapena, zeharo urbanizazio pribatua eginez eta perimetroko bideak handiagotuz.

Horregatik, Alderdi berriek konpondu beharko dituzte, ahal den neurrian, zona honetan aurkitutako eta bertako biztanleek salatutako akatsak. Honako aurreikuspenak azpimarra daitezke:

- Sarbidea, Goiegi jatetxeko bidea Buenos Aires kalearekin lotuz honen goiko aldean, kale honen, Hernani Bidearen eta Larrekoetxe Bidearen arteko bidegurutzean. Horrela, gaur egun malda handiegia duen kale estu horrekin, zirkuitua osatuko da, bide alternatibo bat eratuz eta Sarbidegarritasunari buruzko Legean ezarritako aurreikuspenak betez.

- Goiegi Hiri Parke handia sortzea. Horri lotuko zaizkio ondoko Goiegi alderditik eratorritako parkea, eta A.20 Institutuko espazio libreak.

- Lur-zerrenda baten derrigorrezko lagapena, Zabaleta-Goiegiko kirol ingurutik hurbil, maila honetako ekipamendu-bilbe bat osatzearren komunitate mailan.

- Oraingo egoitza-eraikuntzak finkatzea.

- Hiru tipologia desberdineko 196 etxebizitza berri egitea:

* 126 etxebizitza bloke txikitan –profila: III/I eta zati batean IV/I

* 14 etxebizitza bakan (familiabiko zazpi eraikin) –profila: II(b)/I

* 56 etxebizitza atxiki –profila: II(b)/I

A.35.- ZABALETA BERRI

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 75.871 m²

Aurreikuspena: Plan Partziala erredaktatzea

Zabaleta Berri baserriko eta mugako lursailetan garatutako egoitza-gunea. Honek ere, lehendik dagoen bilbea osatuko du, Larrekoetxe Bidetik datorren bidexka ardatz harturik

Honako aurreikuspenak azpimarra daitezke:

- Hernanirako bidea zabaltzea, Buenos Aires kalearekin bat egiten duen puntutik hasita.

- Orientazio balio hutsaz agiri honetan planteatu diren barruko bideak garatzea.

- Alderdiak bideratu egin beharko ditu hainbat aurreikuspen garrantzitsu, hala nola Iparreko muturrean ur-depositu berriaren eraikuntza, A.20 Institutuan kokatutako frontoi baten eraikuntza, eta ekipamendu komunitario bat kokatzea erdialdean, Antolamendu honen garapeneko agirian aurreikusiko den erdialdeko espazio librearen ondoko beheko oinean.

- Egungo etxebizitza eraikinak finkatzea, Zabaleta baserria mantenduz 1.800 m²-ko gutxieneko partzela batez, eta beronen birgaitzea edota ordezkapena baimenduz, gehienez 4 etxebizitza eginez horretarako.

- Tipologia desberdineko 252 etxebizitza berri egitea:

* 176 etxebizitza bloke txikitan –profila: III/I eta zati batean IV/II.

* 64 etxebizitza atxiki –profila: II(b)/I

* 12 etxebizitza bakan (familia biko sei eraikin) –profila: II(b)I

A.36.- ZATARAIN

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 81.719 m²-A.36.1: 70.013 m² –etxebizitza- eta A.36.2: 11.706 m² –espazio libreak-

Aurreikuspena: Plan Partziala erredaktatzea.

Zatarain baserriko eta inguruko lursailetan lekutatutako egoitza-gunea da. Sarbidea, Urnietarako errepidetik eta Kaxkarroko sarbideetik izango du, azken hori erregulatu eta zabaldu delarik. Alderdi berean sartuta daude bi jarduketa handi: bata, lehenago Oztarango Mazelako Parke gisa kalifikatutako sailak, planaren beraren lagapen batean sar daitezten A.23 Loidiren eta Plazaola Parkearen arteko hiri ibilbidean sartzeko. Bigarren jarduketak Oztaran auzoa gaur egun Zatarain baserriaren ondoan amaitzen den bidearekin lotzeko bide-proposamena jasotzen du; bide hau luzatzea aurreikusi da, Kaxkarro eskolaren sarreraraino, bide eta oinezkoentzako zirkuitua amaitzeko eta Urnietako errepidetik independente antolatuzeko.

Agiri honetatik planteatutako proposamenak, argibide hutsa, egoitza-eremu bat sortzea dakar berekin, honetan bloke lineal edo bakaneko etxebizitzak konbinatuz Urnieta Bidearen aldameneko mazelan etxebizitza familiabakar edo familiabikoen bidezko dentsitate baxuko etxebizitzarekin. Bista Alai eraikina berariaz finkatzen da, 2 etxebizitzaz. Antolamendu honek 224 etxebizitza berriren garapena ekarriko du, tipologia desberdinetan banatuta:

- 192 etxebizitza bloke txikitan- profila: III/I eta IV/I.

- 32 etxebizitza familia bakarrekokoak eta lurzati pribatuaz hornituak –profila: II(b)/I

A.37.- ORIA GAIN

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Azalera: 23.411 m²

Aurreikuspena: Plan Partziala erredaktatzea.

Oria Gain baserriaren ondoko sailetan lekutatutako egoitza-gunea da. Buruntza bidetik du sarbidea. Alderdi honetan familiabiko hainbat eraikin altxatzea proposatzen da, inguruko hiri-ehunarekin, hots, Bitarte eta Monte Brunet urbanizazioarekin bat etorritik, hauek ere sarbide bera baitute Azkorte bidetik. Bide berri publiko baten eraikuntza aurreikusita

dago, proposamen honetara eta Monte Brunet urbanizaziora sarbide egokia bideratzearen, “baserritarraren bidearen” parean hasiz, Azkorte Bidean. Lur honen kudeaketa lotuta dago, agiri honetan, Plazaola Parkeko lurak eskuratzearekin, izan ere garapen horri esker Sistema Orokor hori lortu ahal izango baita.

Antolamenduak 38 etxebizitzaren garapena dakar, 19 eraikin familiabikotan banatuak. Hauen profila II(b)I izango da.

LUR HIRITARREZINEAN MUGATU DIREN ESPARRUAK:

PLAZAOLA PARKEA

Erabilera nagusia: espazio librea- Landa-parkea

Azalera: 213.874 m²

Aurreikuspena: Plan Berezia erredaktatzea.

Landa-parke hau, “Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa --Goiegi, Atsobakar, Plazaola”, dokumentuan, 1998ko urriaren 6an behin betiko onetsi zen dokumentu hartan ere aurreikusita zegoen.

Proiektu honen arabera, aipatu Aldaketa horretan mugatutako lursailez gain, 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan jasota dagoen D.9 Errekondo Plazari dagozkion hainbat eremu ere Plazaolako esparru handi honetan sartuko dira, erdian “baserritarraren bidea” harturik, Plazaola eta Bitarte artean dauden sailak bezalaxe. Lursail horiek guztiak esparru bakar batean sartzeak proiektuaren exekuziorik zentzuzkoena ekarriko du berarekin.

Hori horrela egitearen helburua, inguruko elementu natural guztiak hartuz parke handi bat egitea, berori eta proposatu diren elementu lineal guztiak –oinezkoen ibilbideak-- lotuz. Dena den, hemen mugatzen den esparrua oso-osorik hartuko duen Antolamendu Plan Berezia eta dagokion Hiritartze Proiektua egin beharko dira.

Bi eraikin kokatu ahal izango dira, erabilera tertziarioaz –hotela, ostalaritza-, Arranbideko goiko inguruan bata, “baserritarraren bideari” aurrea emanez, eta Azkorte Bidearen gainean bestea, egungo Lekuna Berri baserrian, abandonatuta baitago.

6.- PROIEKTUAREN GARAPENA ETA EXEKUZIOA

Aurrerakin dokumentu honetan mugatu eta behin betiko dokumentuan garatu beharko diren benetako antolamendu aurreikuspenak, berorien garapen eta exekuzio burutzeko beharrezkoak izango diren beste aurreikuspenekin osatuko dira, eta Alderdi edo eremu antolatu bakoitzari aplikatutako Ordenantza Orokorretan eta Ordenantza Partikularretan sartuta geratuko dira.

Aurreikuspen horien artean, ondoren aipatuko diren faktoreek arreta berezia eta aipamen bat edo beste merezi dute. Hona faktore horiek:

- Lurraren sailkapena
- Hirigintza probetxamendua esleitzea eta banatzea.
- Antolamendu xehekatua zehaztea.
- Planeamendua gauzatzea, bai onurak eta zamak hainbanatzeari dagokionean, baina berezko hirigintzari dagokionean ere.

Nolanahi ere, aipatu elementu horiei buruzko proposamenak egin aurretik eta era batera edo bestera beraietan izango duten eragina kontuan hartuz, bidezkoa da Hirigintzako Esku hartze Alderdi horiek proiektu honetan duten mugaketari buruz aipamen bat edo beste egitea:

6.1.- Hirigintzako Esku-Hartze Alderdiak

Hiri Antolamenduko Arau hauek sistematizatu eta antolatu asmoz, guztira 37 Hirigintzako Esku-Hartze Alderdi mugatu dira udal barrutiko lur hiritar eta hiritargari oso-osoa ukituz, eta agirian “A.1 Okendo” izena eman zaie.

Hirigintzako tratamendu berezia beharko duten lurralde esparru autonomoak dira. Horien mugaketa, kasuan-kasuan ezarritako irizpideak beren osotasunean aintzakotzat hartzearen ondorio izan da batez ere, hau da, ukitutako lursailen hirigintza sailkapena, horien kalifikazio orokorra eta bidezko proposamenak garatzeko eta gauzatzeko irizpideak hartu dira kontuan.

Behin betiko Dokumentuan erredaktatuko diren “Hirigintzako Esku-Hartze Alderdien Arau Partikularretan” zehaztuko da Alderdi horietako bakoitzari dagokion hirigintza erregimen berezia.

6.2.- Lurraren sailkapena

Lasarte-Oriako udal barrutiko lursailak, sistema orokorreko lerruna duten zuzkidura publikoetarako emango direnak barne harturik, legez berezita dauden hiru lur motatan banatzen dira, beren sailkapenari dagokionean: Lur Hiritarra, Hiritargaria edo Hiritargaia eta Hiritarrezina.

Sailkapen horren funtsezko premisak, honako hauek dira laburbildurik:

- Lur Hiritarra: halakotzat hartzen dira beren egungo errealitate fisiko eta hirigintzako kontuan harturik –bai erakusten duten hiritartze mailari bai egun duten eraikuntzari dagokionean-, indarrean dagoen hirigintza legeriak gai horren inguruan ezarrita dituen baldintzak betetzen dituztenak. Lur mota honetan sartzen dira egungo Bide sarearen Sistema Orokorra eta Trenbidearen eta Ubidearen (Oria ibaia) Sistema Orokorra osatzen duten lursailak. Erakusten duten garapen mailaren arabera eta azaldu diren aurreikuspenak aintzat hartuz, honela berezi dira:

*+ Lur Hiritar finkatua: horrela esaten zaio egun erakusten duen garapen mailaren ondorioz edota garapenerako plangintza bat baduelako edo 1990eko Arauen Aldaketarako proiektua duelako, exekuzio edo tramitazio fasean egon daitekeen plangintza edota aurreikuspen partikularrei buruzko agiririk ez duelako.

* Finkatu gabeko Lur Hiritarra: horrela esaten zai bereziki mugatutako Exekuzio Unitateetan edo Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan sartuta dagoen baina garatu ahal izateko plangintza xehekatua eskatzen duelako.

Horrela sailkatuta dauden lurrek 1.490.498 m²-ko azalera hartzen dute guztira. –guztiaren %25,85-.

- Lur Hiritargaria edo Hiritargaia: halakotzat hartzen dira, lur hiritar gisa kontsideratuak izateko behar diren baldintzak bete gabe, proiektu honetan zehaztu diren hiri eremuaren garapen eta hazkunde aurreikuspenen eragina jasoko duten lurrak.

Izan ere, aurreikusitako garapen antolamendua onartu ondoren eta dagozkien hiritartze obrak eginik, onura eta zamen banaketa egin eta hiritar ezaugarriak eskuratuko dituzte.

Horrela sailkatuta dauden lurrek 304.185 m²-ko azalera hartzen dute guztira –guztiaren %5,23-.

- Lur Hiritarrezina: halakotzat hartzen dira, udal barrutian egonik aurreko bi kategoriatan sartu gabe geratzen diren lursail guzti-guztiak, baita 2. Ingurabidea eta Plazaola Partea egiteko lur erreserba ere.

Horrela sailkatuta dauden lurrek 4.016.145 m²-ko azalera hartzen dute guztira –guztiaren %69,11-.

- Udal barrutiaren azalera, guztira, 5.810.828 m²-koa da.

6.3.- Hirigintza probetxamendua esleitzea eta banatzea

A.- Probetxamendua Lur Hiritarrean esleitzeko erregimena

Hona, segidan, agiri honetan aurreikusi diren probetxamenduak esleitzeko eta banatzeko erabili diren irizpide orokorrak:

1.- Onuren eta zamen banaketa alderdiak:

a.- Banaketa alderdiak mugatzea:

b) atalean espreski aipatzen direnak izan ezik Lur Hiritar gisa sailkatu diren gainerako sail guztiak honela mugatu dira:

- 1-A.1 BA, 2-A.14 BA eta 3-A.18 BA banaketa alderdiak bereziki mugatu dira proiektu honetan. Horiek garatzeko, plangintza xehekatua erredaktatzea aurreikusi da. Bakoitzak banaketa alderdi independentea osatzen du.

- Zuzenean garatzeko, bereziki mugatu diren 1-A.5 EU, 2-A.15 EU eta 3-A.15 EU Exekuzio Unitateak. Horien garapena agiri honetan ezarriko da, dagozkien xedapenak bezalaxe. Bestetik, 4-A.1 EU eta 5-A.1 EU unitateak B.E.P.B.aren barruan daude; beraz, dokumentu horretan ezarriko da dagokien behin betiko eraketa. Bakoitzak banaketa alderdi independentea osatzen du.

- Gainerako banaketa alderdiak ez dira bereziki mugatu; hortaz, bakoitzak lurzati eraikigarri independentea eta, ondorioz, banaketa alderdi independentea osatuko du.

b.- Banaketa alderdietan sartu ez diren lursailak:

- Sistema Orokorraren barruan zuzkidura erabileretara bideratuko diren lursail guztiak.

- Lehendik Sistema Orokorraren barruan dauden zuzkidura izaerako erabilerei atxikitako eta lotutako irabazizko probetxamendurik ez duten lursailak, bereziki mugatutako banaketa alderdiren batean ez badaude behintzat.

2.- Ponderazio-koefizienteak:

Hirigintzako Esku-hartze Alderdi bakoitzari esleitutako erabilera orokorrak Hiri Antolamenduko Arauetan finkatuta daude; ondorioztatzen diren xehetasuneko tipologiak, berriz, erredaktatuko den plangintza xehekatuan eta horren ondorengo kudeaketa proiektuan zehaztuko dira.

Kasuan kasuko ponderazio-koefizienteak kalkulatzekoan, aintzat hartu dira:

- Esparru jakin batek udalerrian duen kokagunea.

- Martxoaren 7ko 15/2000 Dekretuak ematen dituen datuak, dekretu horren bidez onartu baita katastroko balioa eta ziurtatutako balioa zehazteko prozedura. Balio horiek egokituz jo ditugu, lurraren merkatuko prezioari egokitutako balorazio zuzena egiteko erreferentzia gisa.

- 2003ko abuztuaren 25ko Aginduak ematen dituen datuak, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioari buruzkoak.

Aipatu datu horiek aintzat harturik, honela kalkulatu da:

$$P = A \times 0,20 \times 0,77$$

Eta horretan:

$$P = \text{Lur hiritartuaren balioa } -\text{€/m}^2(\text{t})-$$

$$A = \text{Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko prezioa } -\text{€/m}^2(\text{u})-$$

0,20 = lurzoruaren gehi hirigintzaren gehieneko eragina.

0,77 = azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko itzulketa koefizientea (1/1,30)

3.- Lurren titularrek eskura dezaketen probetxamendua:

a.- Onurak eta zamak hainbanatzeko proiektua baduten eta proiektu hori honako agiri honetan bereziki baliozkotuta daukaten banaketa alderdien kasuan, aipatu proiektu horiek diotena beteko da lurjabeek eta Administrazioak itundutako hirigintza probetxamendua esleitzeari eta banatzeari dagokionean.

b.- Gainerako banaketa alderdien kasuan, honako irizpideak jarraituko dira.

- Bereziki mugatu diren banaketa alderdietan, desjabetze sistemaz jardutea aurreikusi ez bada behintzat, eraginpeko lursailen jabeek oro har eskuratu dezaketen probetxamendua izango da agiri honetan zehaztutako berariazko probetxamenduaren %90 dagokien azalerari aplikatuztik ondorioztatzen dena, baita esleitutako eraikigarritasun indizeak aplikatu ahal izateko erreferentziako azalera horietan edota finka konputagarriari esleitutako azalerean egin daitezkeen aldaketen ondorioz antolatutako irabazizko probetxamenduan doikuntzak egiten badira ere –edozein kasutan, aurreikusita dagoen tolerantziaren barruan–.

- Bereziki mugatu ez diren banaketa alderdietan, desjabetze sistemaz jardutea aurreikusi ez bada behintzat, eraginpeko lursailen jabeek oro har eskuratu dezaketen probetxamendua izango da agiri honetan zehaztutako berariazko probetxamenduaren %90 dagokien azalerari aplikatuztik ondorioztatzen dena.

B.- Probetxamendua Lur Hiritargarran esleitzeko erregimena

Hona, segidan, agiri honetan aurreikusi diren probetxamenduak esleitzeko eta banatzeko erabili diren irizpide orokorrak:

1.- Onuren eta zamen banaketa alderdiak:

a.- Banaketa alderdiak mugatzea:

Mugatutako Banaketa alderdi bakoitza bat dator Hirigintzako esku-hartze Alderdietako bakoitzaren esparruarekin; bakoitza beraz, banaketa alderdi independente eta bakar gisa hartuko da.

Era berean, esparruaren azalera osoa konputagarria izango da berariazko probetxamendua kalkulatzeari dagokionean.

2.- Ponderazio-koefizienteak:

Lur Hiritarrean jarraitu diren irizpide berak jarraitu dira.

3.- Lurren titularrek eskura dezaketen probetxamendua:

H.I.A A.33, A.34, A.35, A.36 eta A.37 Alderdietan aurreikusita dagoen hirigintza probetxamendua, indarrean dagoen legeriak xedatzen dituen irizpideei jarraiki esleituiko zaie eremu horietako jabeek eta Lasarte-Oriako Udalari. Horrela bada, probetxamenduaren %90 aipatu lur jabeek esleituiko zaie eta gainerako %10, Udalari.

Unitate bakoitzeko zama eta onuren banaketa zehazten den proiektuetan, Udalari esleituiko zaizkio dagozkion partzelak. Antolamenduak esleitutako probetxamendu osoa gauzatzea planteatzen den kasuan, Udalari esleitutako portzentajea, legez dagokiona alegia, probetxamendua gauzatu baino lehen eskuratu beharko du.

4.- Bestelako xedapenak:

Mugatutako esparru gehienetan, proiektu honek bereziki finkatzen ditu lehendik zutik dauden eta lurzatitxo bat erantsita duten eraikuntzak.

Berariazko probetxamendua kalkulatzeko, oro har, honako bi elementu hauek hartuko dira aintzat: alde batetik, babes ofizialeko etxebizitzetara esleitzen zaien probetxamendua eta lehendik dauden probetxamenduak –eraikin finkatuak– eta bestetik, sustapen libreko etxebizitzetara guztien eraikuntza probetxamendua, tipologia edonolakoa dela ere.

Irizpide hauek ezartzearen arrazoia izan da finkatutako eraikinen konputuan gerta daitezkeen gorabeherak saihestea.

6.4.- Antolamendu xehekatua zehaztea eta Hiri Antolamenduko Arauak garatzea.

A.- Lur Hiritarra

Proiektu honek zehazten du Lur Hiritar gisa sailkatuta dauden lursail gehien antolamendu xehekatua. Oro har, Hirigintzako Esku-Hartze Alderdietan aurreikusi den garapena, Hirigintza Arau hauetan Exekuzio Zuzeneko Jarduketa deitu zaion horri lotuko zaio.

Hori horrela, Xehetasunezko Azterketak, onurak eta zamak hainbanatzeko Espedienteak eta Hiritartzeko obren proiektuak egin hala ez egin, Proiektu honetan ezarri diren proposamenak Zuzenean Exekutatuko dira kasu guzti-guztietan; eta Garapen Planeamendua egiteko premiarik ez da aurreikusi.

Dokumentu honetan, honako Garapen Planeamendua aurreikusi da:

- A.1. Okendo: Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia:
- A.14. Loidi Barren. Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia.
- A. 18. Kotxerak: Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia.

Hirigintzako Esku-Hartze Alderdi bakoitzean beharrezkoak izango diren xedapenak Arau Partikularretan finkatuko dira.

B.- Lur Hiritargaria edo Hiritargaia

Era honetako lursailen antolamendu xehekatua, Hiri Antolamenduko Arau hauen garapenerako egingo den Plan Partzialean zehaztuko da.

Lur mota honetan, lau Alderdi mugatu dira:

- A.33. Teresategi –Industria-
- A.34. Goiegiko Ibarra – Egoitza-gunea--
- A.35. Zabaleta Berri – Egoitza-gunea--
- A.36. Zatarain – Egoitza-gunea—
- A.37. Oria Gain –Egoitza-gunea-

C.- Lur Hiritarrezina

Kasurik gehienetan, baimendutako erabilerak eta eraikuntzak ezartzeko ez da aparteko baldintzarik bete behar; beraz, indarrean dagoen izaera sektorialeko arautegia betetzen den bitartean, zuzenean jardun ahal izango da.

Era honetako lur motako kasu bereziak:

- Plazaola Parkea: Antolamenduko Plan Berezia –Landako Espazio Libreak-
- 2.Ingurabidea: Proiektatuta dagoen bide hau egiteko behar den lur erreserba.

6.5.- Planeamendua gauzatzea

Atal hau Esku-Hartze Alderdi bakoitzerako egin diren hirigintza fitxetan zehazten da banan bana.

A.- Hiri Lurra

Hiri Lurtzat kalifikatutako lurak izanik, proiektu honek zehazten ditu bai hiritartzeko obrak egiteko irizpideak bai aurreikusitako zamak eta aprobetxamenduak banatzeko irizpideak, eta helburu honetarako formulatu beharreko proiektuak definitzen ditu.

Hirigintzako Arauetako 3.10 artikuluan eta hurrengoetan definitzen da hiritartzeko obrek zein aipatutako banakidetasun horrek bete behar duten erregimen orokorra. Hirigintza Esku-Hartzeko Alderdiei buruzko Arau Partikularrek, ostean, kasuan kasuko erregimen espezifikoa zehazten dute.

Osagarri gisa, eta izaera orokorrez, kontuan hartu behar da beste inolako aurreikuspenik ez badago kontraktorik dioena, desjabetze bidez jardun behar dela hornidura publikoetarako lurak eskuratzeko unean, bai sistema orokorretarako izan bai sistema lokaletarako izan.

B.- Lur Hiritargaria

Oro har, Lur Hiritargarriz kalifikatutako sail eta eremuetan planteatutako proposamenen kudeaketa eta hirigintza exekuziorako erregimena zehazteko, formulatu behar den garapenerako antolamendura jo behar da.

Edonola ere, aurreikusitako bide sistema orokorrak justifikatzen badu, desjabetze bidez jardungo da sistema horretarako behar diren sailak eskuratzeko unean. Kasu horretan, eta hirigintzan indarrean dagoen legediak xedatutakoarekin bat, Udala sail horien jabetzat joko da, hirigintzako probetxamendua bere alde esleitzeko unean.

C.- Lur Hiritarrezina

Hiri Antolamendurako Arau hauen garapenean formulatzen den antolamendu berezian kontu honen inguruan ezartzen diren aurreikuspenen kaltetan izan gabe, hornidura publikoetarako diren sailak eskuratzeko unean desjabetze bidez jardungo da, bai proiektu honetan bai indarrean dauden lege xedapenen garapenerako formulatzen diren besteetan ere.

7.- PROIEKTUAREN SISTEMATIZAZIO ARAUTZAILEA

7.1.- Hirigintzako erabileren sistematizazio orokorra

1.- Hirigintzako erabileren oinarrizko sistematizazioa

Honako hauek bereizten dira:

- . Egoitza erabilerak
- . Industria
- . Hirugarren sektorekoak
- . Landa erabilerak
- . Komunikabideak
- . Espazio libreak
- . Komunitatearen ekipamendua
- . Zerbitzuen azpiegiturak

2.- Hirigintzako erabilerak zehaztea, ezartzeko araudiaren ondorioetarako

Hirigintzako erabilerak honela sailkatzen dira, ezartzeko erregimenaren arabera: ezaugarriak, baimenduak edo debekatuak.

Erabilera orokor edo erabilera xehekatuko eremu jakin bateko erabilera ezaugarritzat hartzen da eremu horretan gehien garatzen den erabilera; eta, ikuspegi funtzionaltik nahiz bertan garatzen den eraikuntzaren tipologiagatik, zona horren ezaugarri den erabilera.

Era berean, erabilera jakin bati atxikitako erabileratzat hartzen dira, mugako lurzatietan burutzen diren jardueren gainean sortzen dituzten ondorioak, erabilera nagusiaren antzekoak dituztenak. Ohikoan, erabilera nagusiaren antzeko baldintzetan ezartzen dira; esate baterako, etxebizitza bateko titularren bulego profesionala, etxebizitza erabilerari dagokionean, edota komunitatearen ekipamenduko erabilerak merkatal erabilerei dagokienean.

Ildo berari jarraiki, beste erabileren erabilera osagarritzat hartzen dira, aurrekoen zerbitzurako direnak, baldin eta erabilera nagusia ezarrita dagoen lurzati berean ezartzen badira eta funtzionalki bat egiten badute.

Erabilera bat esparru jakin batean erabilera ezaugarri gisa hartzeak, erabilera horren osagarriak eta atxikitakoak ere esparru horretan bertan ezar daitezkeela esan nahi du. Hala ere, salbuetsita egongo dira, lurzati eraikigarri desberdinen erabilera erregimenean bereziki debekatuta dauden erabilera osagarriak.

Gainera, Kalifikazio Orokorrean bereziki bestelakorik xedatzen ez bada behintzat, oinarrizko zerbitzuak deitzen zaien horiek onargarritzat hartuko dira, aukera hori bereziki aipatzeko premiarik gabe.

Halakotzat hartuko dira, salbuespenak salbuespen, jabari publikoko erregimenean garatzen diren zuzkidura eta azpiegitura arloko erabilerak: ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa; aparkamendua; espazio libreak; komunitatearen ekipamendua eta zerbitzuen azpiegiturak.

3.- Hirigintzako erabileren edukia

EGOITZA ERABILERAK

Egoitza erabileren barruan etxebizitza eta egoitza kolektiboa sartzen dira. Oro har, etxebizitza erabileratzat hartzen da, pertsona bati edo edozein motako kolektibori ostatu ematea, lokal bakoitzeko gehienez ere 12 pertsona hartzen badira. Unitate familiarren kasuan, kopuru hori gainditu ahal izango da. Erabilera hau etxebizitza eraikinetako sestra gaineko solairu guztietan ezarri ahal izango da.

Etxebizitzaren erabilera osagarritzat hartzen dira: atariak, trastetegiak, instalazioen gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.

Era berean, hor sartzen dira: garajeak edo ibilgailuak gordetzekoak; kirol instalazioak --igerilekua, pilotalekua eta abar--; eta, etxebizitzaren erabilera soilerako gas likuatuen deposituak. Kasu horretan, dena den, planeamenduak bereziki erregula dezake eraikuntza horiek etxebizitza erabilerako lurzatietan ezartzea.

Etxebizitzari atxikitako erabileratzat hartuko dira: lehen kategoriako industriak, ostatuak --asko jota ere guztira hamabi ohe dituztenak--, bulegoak eta profesionalen despatxuak baldin eta ezarrita dauden lokala jabearen edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra bada eta jarduera horietara emandako azalera erabilgarriak lokal osoaren erdia gainditzen ez badu, ezta azalera erabilgarriko 125 m²(u) ere.

Familiakoa ez den eta edozein kolektibori, lokal bakoitzean 12 pertsona baino gehiago hartuz, titularitate pribatuko erregimen ostatu ematea ere etxebizitzari atxikitako erabileratzat hartuko da baldin eta sorospen izaera ez izateaz gain, hirugarren sektoreko jarduera gisa –zaharren egoitza, unibertsitate egoitzak, ikastetxe nagusi, aterpetxe eta abar-- hartzeko baldintzarik betetzen ez badu.

INDUSTRIA

Industria erabileren barruan honako jarduera hauek sartzen dira:

- . Era guztietako ekoizkinak lortzeko eta eraldatzeko industriak.
- . Ekoizkinak zaindu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak; txikizkariak, handizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak hornitzeko bakar-bakarrik direnak. Baina, bezeroei zuzenean saltzea salbuetsita dago.
- . Era guztietako produkzio eta ikerlanetarako laborategiak, non eta manipulaturako ekoizkinek inolaz ere kaltegarriak ez izateagatik eta burutako jarduerak inolaz ere gogaikarriak ez izateagatik, bulego erabileran sartzeko modukoak ez diren.
- . Ibilgailuak, makinak eta era guztietako tresnak konpontzeko tailerrak.
- . Zerbitzuguñeak, erregaien hornikuntzarako guñeak eta ibilgailuak garbitzekoak.
- . Salmentarako izango diren edonolako erregaien deposituak eta biltegiak.
- . Errepidezko garraio agentziak eta kamioiak, autobusak, edonolako ibilgailuak eta makina automugikorrek gordetzeko lekuak.
- . Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak aire zabalean gordetzeko biltegiak eta deposituak.
- . Nekazaritzako industriak. Halakotzat hartzen dira, kokatuta dauden lursaila zuzenean erabili gabe burutzen diren nekazal produkzioarako jarduerak, baina dituzten ezaugarriak eta ezartzeko behar diren baldintzek, Lur Hiritarrezinean kokatzera behartzen dituztenak.

Hor sartzen dira, besteak beste, aurreko baldintzak betetzen dituzten nekazal eta abelazkuntza produkzioarako jarduerak, zerrategiak eta eraikuntza finkoa eta iraunkorra –zimentazioa eta metalezko egitura, kristalezko itxitura eta zoria-- eskatzen duten landare zein lora produkzio bidezkoak, baldin eta landaketa zuzenean lurrean egiten ez bada eta horrekin zerikusirik ez badu.

- . Era guztietako meategiak eta erauzketak. Horiek, ezartzekotan, Lur Hiritarrezinean ezarri ahal izango dira.
- . Oro har, erabiltzen, maneiatzen edo saltzen diren materialengatik edota erabilitako elementu tekniko onduen, pertsonentzako gogaikarriak, arriskutsuak edo osasunkaitzak edota ondasunentzako kaltegarriak izan daitezkeen produktuak fabrikatzera edo eraldatzera zuzendutako jarduerak.
- . Industria erabilera nagusiaren erabilera osagarriak, hala nola bulegoak, laborategiak, kalkulurako zentroak, zerbitzuen instalazioak --ur ponpaketarako edo saneamenduko deposituak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak eta abar--, ibilgailu eta makinak garajeak eta gordelekuak, eta antzekoak; eta, jagoaren etxebizitza. Kasu horretan, planeamenduak bereziki adierazi beharko du.

Merkataritzako edo hirugarren sektoreko izaerako jarduerak barnebiltzen dituzten jarduera industrialak jarduera bakartzat hartuko dira erabilera ezaugarria industria duten lurzatiengan ezartzeari dagokionean. Hala ere, aipatu erabileretara bereziki emandako azalera banan-banan kontsideratu ahal izango dira aplikagarria zaien erregulazioari dagokionean.

HIRUGARREN SEKTOREKOAK

Hirugarren sektoreko erabileren barruan, honakoak sartzen dira:

- * Ostalaritza
- * Merkataritza
- * Bulegoak
- * Aisialdiak
- * Osasun eta sorospen arlokoak
- * Erabilera tertziario desberdinak
- * Kanpamentu turistikoak

1.- Ostalaritza: Ostalaritzat hartzen da, irabazteko asmoz pertsonen edonolako ostatu ematea: hotelak, ostatuak, hotel-egoitzak, motelak, pentsioak eta apartotelak.

Ostalaritzari atxikitako erabilera osagarrien artean sartuko da, ostatu instalazio bakoitzeko etxebizitza bat; baita garaje erabilera ere; hori, dena den, kasuan-kasuan bereziki erregulatu ahal izango da.

Alokairu erregimenean ustiatzen diren apartamentu multzoak, apartotel gisa onartzeko dagokion legeria sektorialak ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitza erabileratzat hartuko dira ezartzeko baimena ematerakoan; hau da, egoitza erabileraren barruan sartuko dira.

2.- Merkataritzak honako jarduerak hartzen ditu: handizka edo txikizka edonolako salgaiak eta ekoizkinak bezeroei zuzenean saltzea; ostalaritzarekin lotutako jarduerak --tabernak, kafetegiak edarilekuak eta jatetxeak--; jendeari zerbitzu oro ematea eta antzeko jarduerak; eta horiei dagozkien erabilera osagarriak.

Hala ere, merkataritzakoak ez diren erabileretara emandako lurzatieta garajeak ezarri nahi badira aipatu izaeraz --merkatal erabileren osagarri gisa, alegia--, era independentean erregulatu beharko dira.

Merkatal erabilerari atxikitzen hartuko dira: bulegoak, zorizko joko aretoak, lokal itxitan burutzen diren kirol instalazioak, mediku eta albaitarien kontsultak, hirugarren sektoreko erabilera desberdinak eta titularitate publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, edo sorospen ekipamenduko jarduerak, sozio-kulturalak, aisialdikoak eta erlijio arlokoak. Beraz, bereziki merkatal jarduerak ezartzeko lurzati eta lokaletan ezarri ahal izango dira, haiei eskatzen zaizkien baldintza berak betez eta zirkunstantzia hori bereziki aipatzeko premiarik gabe baina horrek ez du baldintzatuko kasuan-kasuan bete beharreko baldintza partikularrik bete behar izatea.

3.- Bulego erabileraren barruan sartzen dira titularitate pribatuko administrazio jarduerak, hala nola, era guztietako enpresen egoitzak eta administrazio delegazioak, banketxe, burtsa eta aseguru bulegoak, gestoriak, profesionalen bulego eta aretoak, kalkulurako zentroak eta laborategiak, --aurrekoekin bateragarriak eta atxikigarriak direnean--, eta horiei guztiei dagozkien erabilera osagarriak.

4.- Aisialdiko erabileren barruan, jendearen aisialdia eta denbora libre betetzera zuzenduta dauden titularitate pribatuko ekintza komunitarioak sartzen dira, dituzten helburuengatik edota irabazizko erregimenagatik, komunitatearen ekipamenduko erabileretan sartu ezin diren jarduerak. Hor sartzen dira: aisialdi elkarteak edo gastronomikoak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, zorizko joko aretoak, kasinoak, lokal itxitako kirol instalazioak --gimnasioak, igerilekuak eta abar--, eta aire zabaleko aisialdiguneak zein kirol parkeak.

5.- Osasun eta sorospen arloko erabileren barruan, gaixoei tratamendua eta ostatu ematea sartzen da; baita nagusiki irabazteko xedez burutzen diren antzeko beste jarduerak ere. Hauek hartzen dituzte: ospitaleak, erietxeak, egoitza geriatrikoak, eta medikuen zein albaitarien kontsultak.

6.- Hirugarren sektoreko erabilera desberdinen barruan, jarduera soziopolitikoak, kulturalak, irakaskuntza arlokoak eta titularitate pribatuko beste zenbait jarduera sartzen da, baldin eta biztanleria osoari zerbitzua emateko xederik ez izateagatik edota bereziki irabazteko xedea izateagatik, komunitatearen ekipamenduko jarduera gisa ezin badira kalifikatu. Horrelakotzat hartzen dira: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa pribatuarentako aretoak, akademia pribatuak eta beste.

7.- Kanpamentu turistikoaren arloko erabileren barruan sartzen da, pertsonen aldi baterako ostatu ematea irabazizko xedez, jarduera hori behin-behineko bitartekoez buruturik; esate baterako, kanpadendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta antzeko elementu ez finkoak erabiliz, alegia.

Erabilera horien barruan sartzen dira, halaber, aurrean aipatutakoaren osagarriak, hala nola, langileriaren etxebizitza --bat (1) bakar-- , bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, lehen premietako merkataritza, eta ostalua hartuta dagoen jendeak bakarrik erabili ditzakeen kirol eta aisialdi instalazioak, horiek eraikuntza finko eta egonkorretan ezar daitezkeelarik. Horrela bada, salbuesita dago etxola, bungalow eta edonolako eraikuntza finkoak erabiltzea, hori ostalaritza erabileratzat hartzen baita.

LANDA ERABILERAK

a.- Erabilera hauen barruan, helburu nagusi gisa lurraldearen produkzio ustiaketa burutzen duten jarduerak sartzen dira. Honako aldaerak ezarri dira:

- * Nekazaritza eta abelazkuntzaren ustiatzea
- * Basogintza

Nekazaritza-abelazkuntzako ustiaketak, batetik nekazal erabilerak hartzen ditu --era guztietako landareen laborantza eta produkzioa, baso ustiaketa izan ezik--, eta bestetik, ganadu erabilerak eta abere produkzioa --era guztietako abereak hazi eta zaintzarekin lotutako jarduerak--, baldin eta derrigorrez landa ingurunean ezarri beharrekoak badira.

Basogintzak, berriz, basoak ustiatzearen ondorioz sortzen den zura eta bestelako produktuak lortzera zuzendutako jarduerak eta lortutako produktuen lehen eraldaketa hartzen ditu, baldin eta beren ezaugarriengatik industria erabileratzat hartzen ez badira.

KOMUNIKABIDEAK

Komunikabideen erabileren barruan, honako modalitateak ezarri dira:

- * Ibilgailuen zirkulazioa.
- * Aparkamendua
- * Garajea
- * Oinezkoen zirkulazioa

Ibilgailuen zirkulazioak, zona horretan ezaugarriak eta onargarriak diren gainerako erabileren zerbitzurako bakar-bakarrik den aparkamenduak eta oinezkoen zirkulazioak, oinarrizko zerbitzuetako erabileren izaera dute beti; beraz, erabilera orokorreko zona guztietan baimendutzat hartuko dira zirkunstantzia hori bereziki aipatzeko premiarik gabe.

Aparkamendu erabilera, jabari publiko zein pribatuko espazioetan, ibilgailuak aire zabalean gordetzea da. Garajea, aldiz, ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea da. Garaje erabileraren barruan bi kategoria bereizten dira: erabilera pribatuko garajeak eta erabilera kolektiboko garajeak.

Erabilera pribatukotzat hartzen dira, jabeek edo jabeek zuzenean baimendutako beste pertsona jakin batzuek bakar-bakarrik erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoko garajeak, aldiz, jendeak oro har erabili ditzakeen garajeak dira—doan edo ordainduz—, sarbide librearen dutenak.

Erabilera honetan sartzen dira, erabilera osagarri gisa, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa bizkorrerako tailerrak. Aitzitik, erregai-hornidurarako unitate erabilerak bazterrean geratuko dira honetan, gasolindegia eta beste konponketa-tailer batzuk bezalaxe.

Garaje eta aparkamendu erabilerak, oro har, egoitza erabileren, hirugarren sektorekoen eta komunitatearen ekipamenduko erabileren osagarritzat hartuko dira. Baina, azken kasu horretan, erabilera nagusiaren zuzkidura premien arabera ezarriko da aparkaleku edo garaje-plazen gehieneko kopurua.

ESPAZIO LIBREAK

Espazio libreen erabilera, jabari publiko eta sarrera librearen duten eremuen berezko erabilera da. Aparteko salbuespen jakin batzuetan izan ezik, eraikuntzarik ez da garatzen eremu horietan ezta komunikabide sareen elementurik—errepideak, aparkamenduak, espaloiak eta antzekoak—ezartzen ere.

Hiru aldaera bereizten dira:

- . Hiriko espazio libreak
- . Landako espazio libreak
- . Lurralde elementuak

Hiriko espazio libreen erabilera, hiri barruan kokaturiko eremu eraiki ezinen berezko erabilera da. Espazio horiek honako helburuak izaten dituzte: jendearen laketa eta aisialdia, zuhaitz eta landare desberdinak—plazak, oinezkoen eremuak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak—, eta era berean, eraikitzen edo azpiegituren babes funtzioak betetzen dituztenak edo, gerakin gertatzen diren espazio eraiki ezinak babesten dituztenak.

Espazio libreen erabileraren barruan sartzen dira, halaber, horien osagarriak ere, hau da, lorategien mantentzea—tresneria, lanabesak, materialak eta abar gordetzea— eta erabiltzaileen zerbitzurako direnak, komun publikoak eta antzekoak, alegia.

Hiriko espazio libreen erabilerak, oinarrizko zerbitzuak izango dira kasu guztietan eta, erabilera orokorreko zonetan baimenduta egongo dira beti, zirkunstantzia hori bereziki adierazi beharrik gabe.

Landako espazio libreen erabilera, landalurrean kokaturiko jabari publikoko lursailen berezko erabilera da, jendearen laketa eta aisialdirako erabilera, alegia.

Lurralde elementuen erabilera, giza jarduerak baino eragin handiagoa duten lurraldeko elementu naturalen berezko erabilera da; hau da, ibai iberken, itsas-lehorreko zonen, gailurren eta goi-mendien, eta interes naturalistikoak duten zonen berezko erabilera, produkzio jarduerarik eta giza erabilpen nabarmenik ez duten zonen erabilera.

KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA

a.- Komunitatearen ekipamenduak, erakunde publiko zein pribatuek irabazteko xederik gabe jendeari ematen dizkion zerbitzuak hartzen ditu. Horrela, erakunde pribatu batek burutzen duen jarduera jakin bat komunitatearen ekipamenduko erabilera gisa kalifika dezake Udalak, jarduera horren izaera, irabazizkoa edo doakoa, aztertu ondoren. Bestela, hirugarren sektoreko erabilera gisa kalifikatuko da edota, bidezko bada, etxebizitza erabilera bezala.

b.- Komunitatearen ekipamenduko erabileren artean, honako aldaerak ezarri dira:

- * Irakaskuntza ekipamendua
- * Kirol ekipamendua
- * Erakunde ekipamendua
- * Osasun ekipamendua
- * Sorospen ekipamendua
- * Ekipamendu soziokulturala
- * Aisialdi ekipamendua

- * Erlijio arloko ekipamendua
- * Zerbitzu publikoen ekipamendua

c.- Irakaskuntza ekipamenduak, irakaskuntzarekin lotutako jarduera guztiak hartzen ditu, titularitate publiko zein pribatukoak, eta dagozkien erabilera osagarriak.

d.- Kirol ekipamenduak, era guztietako kirolak eta kultura fisikoa praktikatzea eta irakastea hartzen du. Hori, eraikinetan edo jarduera horretarako bereziki egokitutako eremu libreetan burutu daiteke. Dagozkien erabilera osagarriak ere jarduera horretan sartzen dira irabazteko xederik ez badute.

e.- Erakunde ekipamenduak, izaera publikoko erakunde eta administrazio erabilerak hartzen ditu. Hor sartzen dira, halaber, Posta bulegoak eta beste erabileren ondoan edo inguruan egoteagatik bateraezinak gertatzen ez diren Polizia-etxeak; eta beti ere, bakoitzari dagozkion erabilera osagarriak.

f.- Osasun ekipamenduan sartzen da, gaixoei tratamendua eta ostatu ematea ospitale, anbulatorio, klinika, kontsulta eta antzekoetan.

g.- Sorospen ekipamenduaren barruan sartzen da, besteak beste, babesgabeko biztanleei ostatu eta laguntza ematea, hala nola, jubilatuen etxeak, edota zaharren eta babesik gabeko pertsonen egoitzak.

h.- Ekipamendu soziokulturalaren barruan sartzen dira kultur sustapenarekin edo sorkuntza artistikoarekin lotutako jarduerak. Irabazteko xederik ez dute izaten, hala nola, liburutegiak, museoak, erakustaldi, hitzaldi eta batzar aretoak, musika entzutegiak eta abar.

i.- Aisialdi ekipamenduak honakoak hartzen ditu: antzokiak, zinema aretoak, jolas parkeak eta aisialdikoak, eta irabazteko xederik gabe burutzen den laket erabilera oro.

j.- Erlijio arloko ekipamenduak kultu edo erlijio hezkuntzarekin lotutako jarduerak hartzen ditu: erlijio katolikoaren barruan, eliza, baseliza, kapera eta parroketan burutzen direnak; beste erlijio guneetan burutu daitezkeenak eta dagozkien erabilera osagarriak.

k.- Zerbitzu publikoen ekipamenduak, aurreko modalitateetan sartu gabe egonik, herritar guztiei zerbitzua ematera zuzendutako erabilerak hartzen ditu. Izaera desberdinekoak eta administrazioarekin zuzenean lotu gabekoak izan daitezke, hala nola suhiltzaileak, azoka, postetxea, hilerria, aterpetxea, turismo kanpamendua eta abar --dagozkien erabilera osagarriak barne direla--. Herri Administrazioetako erakundeek burutzen dituzte eta, ezaugarri funtzionalak kontuan hartuz zenbait alorretan ezartzeko bateraezinak gerta daitezke. Horregatik, kasu bakoitzean arautegi berezia aplikatu behar zaie.

Planeamendu Erregelamenduak erabilera nagusia egoitza, industria edo hirugarren sektorea duten erabilera orokorreko zonetan derrigorrezko zuzkidura gisa definituta dituen ekipamendu komunitarioak, oro har oinarritzko zerbitzu gisa kontsideratuko dira aipatu zona guztietan --baita zona horietan planeamendu partziala egin beharrik ez badago ere--; beraz, ezartzeko ez da planeamenduaren aipamen berezirik behar.

ZERBITZUEN AZPIEGITURAK

a.- Zerbitzuen azpiegituren barruan, honako hauek bereizten dira:

- . Ur hornikuntzarako azpiegiturak
- . Hondakin uren saneamendu eta arazketarako azpiegiturak
- . Argindarraren hornikuntzarako azpiegiturak
- . Telefonia, telekomunikazio eta seinaleen azpiegiturak
- . Erregaien hornikuntzarako azpiegiturak

b.- Ur hornikuntzarako azpiegituren barruan sartzen dira: urtegiak, araztegiak, hornikuntzarako sare nagusiak, biltegitratzeko eta banaketarako deposituak, dagozkien erabilera osagarriak eta banaketa sareak.

c.- Hondakin uren saneamendu eta arazketarako azpiegituren barruan sartzen dira: tratamendurako guneak eta araztegiak; euri urak edo hondakin urak biltzeko kolektoreez osatutako saneamendu sareak; eta dagozkien elementu osagarriak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitz tankeak, torlojoak, erpinak eta abar.

d.- Argindarraren hornikuntzarako azpiegituren barruan sartzen dira: banaketarako estazioak eta azpiestazioak, transformazio zentroak, eta hornikuntza zein banaketarako sareak, airetikoak eta lurpekoak, herri argiteria ere barne dela.

e.- Telefonia, telekomunikazio eta seinaleen azpiegituren barruan sartzen dira: telefono zentralak, irradi eta telebistaren emisoreak eta produkzio-guneak, era guztietako antenak, eta antzekoak. Baita erabilera osagarriak eta dagozkien sareak ere.

f.- Erregaien hornikuntzarako azpiegituren barruan sartzen dira: gasbideak eta, oro har, bezeroak zuzenean hornitzeko gas banaketarako sareak; eta, horiei atxikitako produkzio, tratamendu eta biltegi instalazioak. Erabiltzaile zuzenen erregai deposituak ere modalitate honetan sartzen dira, bi kategoria bereiziz: petrolioki astunen eratorkinak --gasolioa edo fuel-olioa-- eta gas likidotuak.

Era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltegitzeko instalazioak, edonolako salmentara zuzenduta daudenean, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Era guztietako zerbitzuen banaketarako sareak --ura, saneamendua, argindarra, telefonia, gasa eta beste--, ur hornikuntzarako edo hondakin urak eroateko ponpaketa estazioak, argindarraren transformazio zentroak, eta erabiltzaileei zuzenean saltzen zaien petroliokiak --gasolioa edo fuel-olioa-- deposituak, oinarritzko zerbitzutzat hartuko dira. Erabilera orokorreko esparru guztietan baimenduko dira zirkunstantzia hori bereziki definitu beharrik gabe.

Baina, aitzitik, beste erabileren lagungarri diren gas erregai likidotuen deposituak, planeamenduak bereziki onartu beharko ditu.

Zerbitzuen azpiegitura sareen elementuak, lurra nagusiki hartuko dutenean bakarrik islatuko dira zonakatzeko agirian, baldin eta erabilera hori eremu jakin batean ezartzeak bestelako jarduerak debekatzen badu.

7.2.- Kalifikazio Orokorraren sistematizazio orokorra

a.- Kalifikazio Orokorra, erabilera orokorreko mota hauen arabera sistematizatu da:

- A.- Egoitza erabilerako zonak
- B.- Industriadako zonak
- C.- Hirugarren sektoreko zonak
- D.- Landa-zonak
- E.- Komunikabideen Sistema Orokorra
- F.- Espazio Libreen Sistema Orokorra
- G.- Komunitatearen ekipamendurako zonak
- H.- Zerbitzuen azpiegituren zonak

b.- Proiektuak antolatzen duen esparruan mugatu diren erabilera orokorreko zonak eta horietan bereizten diren aldaerak, honako hauexek dira:

A.- EGOITZA ERABILERA KO ZONAK

Egoitza erabilerako eraikinak ezartzeko zonak dira. Eraikin horiek, zabalguneko etxadi gisa, mehelinean artean edota eraikuntza irekian ezar daitezke; eraikin atxikiak, dentsitate txikiak edo bakanak izan daitezke eta, bidezko denean, eraikuntzarik gabeko espazio libreak ere izan ditzakete atxikirik.

B.- INDUSTRIARAKO ZONAK

Batez ere industriadako eraikuntzak ezartzeko zonak dira. Funtzionalki izaera horretako jarduerak garatzera bideratuko diren eraikinek osatzen dute, juridikoki bateratuak edo bereziak izan daitezkeelarik.

D.- LANDA-ZONAK

D.1.- Babes bereziko landa-zonak

D.10.- Landa-zona arruntak --nekarazitzako ustiategiak--: Antolamenduz kanpoko gisa deklaratu ez badaude behintzat, lehendik dauden eraikuntzak eraberritzeko eta, bidezko denean, handitzeko baimena emango zaie; eraikin bakan berriak ere egin ahal izango dira baldin eta lehendik martxan dauden nekazal eta abelazkuntzako ustiategiei lotetsita badaude. Era berean, nekazal industriadako izango diren eraikinak baimentzeko aukera ere izango da.

D.11.- Plazaola Parkea: Landako espazio libre gisa erabiliko diren zona hauetan, erabilera horri lotetsitako eraikinak bakar-bakarrik baimenduko dira.

D.12.- Basogune babestuak: Basogintzako erabilerei lotetsitako eraikin bakanak bakar-bakarrik baimenduko dira; inoiz ez etxebizitzak.

D.13.- Babes bereziko landa-zonak --basoak--: Lehendik dauden baso eta basotoak bereziki babesteko zonak mugatu dira; horietako gehientsuenak, erreka ondoetan daude.

D.14.- Lur gaineko uren babes-zonak: Dagokion LPSak ezartzen dituen babes-zonak bereziki mugatu dira ibai ibilguten --errekak-- erriberean

D.2.- Erabilera finkaturik gabeko landa-zonak

Zona hauetan, etxebizitzarako bakar-bakarrik erabiltzen diren lurzatiak eta eraikuntzak eta eraikin bakanak finkatu eta mugatu dira bereziki. Horietan, nekazaritzako erabilerarik ez da aurreikusten.

E.- KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA

E.1.- BIDE-SAREAK: Zona hauetan eraikuntzarik ez da baimendutako, non eta elementu funtzionalak edota errepedeen berezko erabilera osagarriak ezartzeko ez diren.

E.2.- TRENBIDE-SAREAK: Tipologia bereziko eraikuntzak bakarrik baimenduko dira; eta horiek, erabilera nagusiari edota erabilera nagusiaren jarduera osagarriei lotetsiak izango dira.

F.1.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Apaindurazko eraikuntzak eta espazio libreen erabilera lagungarrietarako izango diren behin-behineko eraikuntzak eta finkoak bakarrik baimenduko dira. Horiei dagozkien azpiegiturak ere ezar daitezke lurpean.

F.2.- IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA

Dagokion legeria sektorialak onartzen dituen eraikuntzak bakar-bakarrik baimenduko dira.

G.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO ZONAK

Komunitatearen ekipamenduak ezartzeko erabiliko diren zonak dira. Tipologia bereziko eraikinak hartuko dituzte eta horiek, berariazko antolamendu proiektu baten bidez erregulatuko dira.

H.- ZERBITZUEN AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA

Erabilera nagusiari atxiki eta lotetsitako eraikuntzak bakar-bakarrik baimenduko dira.

7.3.- Kalifikazio Xehekatuaeren sistematizazio orokorra

Kalifikazio xehekatua, erabilera xehekatuko zona edo esparruen oinarritzko eredu hauen arabera sistematizatu da:

- a.- Egoitzarako lurzatiak
- b.- Industriadarako lurzatiak
- c.- Hirugarren sektoreko erabileretarako zonak
- d.- Landa-zonak
- e.- Komunikabideen sistemak
- f.- Espazio Libreen sistemak
- g.- Komunitatearen ekipamendurako lurzatiak
- h.- Zerbitzuen azpiegiturak

Erabilera xehekatuko zonak edo esparruak, ondoren zehaztuko diren aldaerekin garatuko dira; horietako bakoitzak, erabilera eta eraikuntza erregimen propioa izan duelarik:

a.- Egoitzarako lurzatiak

- a.1.- Zabalguneko egoitza-lurzatiak
 - a.1.1.- Zabalguneko zaharretako egoitza-lurzatiak
 - a.1.2.- Zabalguneko berrietako egoitza-lurzatiak
 - a.1.3.- Egoitza-gune zaharretako lurzatiak
 - a.1.4.- Egoitza kolektiboko lurzatiak
- a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza-lurzatiak
- a.3.- Dentsitate txikiko egoitza-lurzatiak
 - a.3.1.- Garapen txikiko eraikinetarako egoitza-lurzatiak –komunak-
 - a.3.2.- Familiabakarreko eraikin erantsietarako egoitza-lurzatiak
- a.4.- Eraikuntza bakaneko egoitza-lurzatiak

b.- Industriadarako lurzatiak

c.- Hirugarren sektoreko erabileretarako lurzatiak

e.- Komunikabideen sistemak

- e.1.- Bide-sareak
 - e.1.1.- Autopistak eta autobideak (S.O.)
 - e.1.2.- Hiri-arteak eta hiriko errepideak (S.O./S.L.)
 - e.1.3.- Hiriko bide nagusiak (S.O.)
 - e.1.4.- Hiri-bideak (S.L.), espaloiak eta bizikleta-bideak
 - e.1.5.- Garaje-lurzatiak (S.L.)
- e.2.- Trenbide-sarea

f.1.- Espazio Librean sistemak

- f.1.1.- Espazio libreak
- f.1.2.- Espazio libre komunak

g.- Komunitatearen Ekipamendurako lurzatiak

- g.1.- Irakaskuntza ekipamendurako lurzatiak
- g.2.- Kirol ekipamendurako lurzatiak
- g.3.- Erakunde ekipamendurako lurzatiak
- g.4.- Osasun eta sorospen ekipamendurako lurzatiak
- g.5.- Ekipamendu soziokulturala eta aisialdirako lurzatiak
- g.6.- Erljio arloko ekipamendurako lurzatiak
- g.7.- Zerbitzu publikoen ekipamendurako lurzatiak

h.- Zerbitzuen azpiegitura-sareak

- h.1.- Ur hornikuntzarako sarea
- h.2.- Hondakin uren saneamendu eta arazketarako sarea
- h.3.- Argindarraren hornikuntzarako sarea
- h.4.- Telekomunikazio eta seinaleen sarea
- h.5.- Erregaien hornikuntza eta banaketarako sarea
- h.6.- Kontrolpeko zaborteak

8.- AURREIKUSITAKO GARAPENEN PROGRAMAZIOA

Indarrean dagoen hirigintzako araudiak ez du jasotzen Hiri Antolamenduko Arauek jaso behar izatea, agiri bereizi gisa, ez Jarduketa Programarik ezta Azterketa Ekonomiko eta Finantzariorik ere.

Hala ere, proiektu honetan ezarritako aurreikuspenen beren eraginkortasunak, jabetza eskubideaz indarrean dagoen kontzepzioarekin batera, eskatzen dute gutxienez esku-hartze epe batzuk finkatzea, aurreikusitako jarduketan artean lehentasunak markatzeko irizpideekin batera inondik ere.

Berrikuspen proiektu honetan jasotako antolamendu aurreikuspenen garapenaren kudeaketa xehetasunez jasota dago Hirigintza Jarduketarako Alderdi bakoitzari buruzko Ordenantza Partikularretan, eta agiri honetako lurra banatzen den unitate bakoitzean. Aurreikuspenen beren eraginkortasunak, jabetza-eskubidearen kontzepzioarekin batera, eskatzen du sektore publiko eta pribatuaren jarduketa eta interbentzio sistemak bat etortzea hemendik sustatzen diren hirigintzako behar eta proiektuekin.

Horretarako, udalari osoa alderditan banatu da, eta alderdietako bakoitzean zehaztu da zein den lehentasunezko kudeaketa sistema, jabetzaren ezaugarrien arabera edo jarduketaren interes orokorraren arabera. Era berean, eta hainbat alderdiren garapena ez oztopatzearen, Administrazioaren zuzeneko esku hartzea proposatzen da Udalak berak planteatutako eta erredakzio fasean dauden obra proiektuetan (Zumaburuko Isla plazako aparkalekua eta berriritartze lanak, Atsobakar eta Oria parkeak, San Pedro elizaren erreforma, etab.); Foru Aldundiaren esku hartzea ere planteatzen da, A8-ren 2. Ingurabidearen kasuan, eta horretarako hainbat Desjabetze Eremu mugatu da, proposatutako alderdiei lotuta.

2. Ingurabidearen obren finantzaketa Gipuzkoako Foru Aldundiaren kontura izango da. Halaber, Loidi-Goiegi-Sasoetako glorieta edo biribilguneen artean aurreikusitako zirkulazio-lotunearen aldaketa Lasarte-Oriako Udalaren kontura izango da, eta guzti-guztia jabari publikoko sailtan garatuko da, Foru Aldundiak Antxisu Bailarako Alderdiko sarrera bideratzeko aurreikusi duen erdi-biribilgunerako esku hartzea bezalaxe; Antxisu Bailarako sarrerak, egungoak, errepideei dagozkien sailak hartzen ditu.

Agiri honetan aurreikusitako garapen antolamenduari dagokionez, hau bat dator halako hiri-alderdi zein alderdi hiritargari batzuen egungo egoerari egingo zaizkion sakoneko aldaketekin, zeren eta kasu hauetan antolamenduaren berrikuspenerako proiektu honek ezin baitio heldu, izaera orokorrekoa izaki, zenbait eremuren erreforma integralari; izan ere, horrelakoetarako agiri zehatzagoak behar dira, indarrean dagoen legediari jarraiki. Edonola ere, proiektu honetan aurreikusitako planez gain, Lasarte-Oriako Udalak eskatu ahal izango du beste hirigintza-agiri batzuk erredaktatzea, hirigintzako garapenetan zehar sortzen diren arazoak edo beharrezko zehaztapen puntualak bideratzeko.

Agiri honetan aurreikusitako proposamenen garapen eta exekuzioa honako proposamenotan zehazten da:

1.- Hiri Lurrean, hasieran finkatutako partzela eta eraikinetako eraikin azpieraikiak ordezkatzeko edota handitzea ahalbidetzen da. Arau Orokorretan zehaztutakoarekin eta Arau Partikular bakoitzean adieraziarekin bat, Arauen zuzeneko exekuzioak izango dira, eta obra-baimenen bidez garatuko dira; behar izanez gero, udal teknikarien irizpideei segituko zaie, Xehetasunezko Azterlan baten bidez erregulatuz, egungo baldintzetako bat zehaztu edota aldatu beharra egokituz gero.

2.- Exekuzio unitateak. Egungo eraikinak aldatzeko hainbat zuzeneko jarduketa proposatzen da proiektu honetatik; horretarako, berariaz mugatzen dira Exekuzio Unitateak, aipatu esku-hartzeak burutzeko lurra dagoen unitateak alegia. Kasu hauetan, ateratzen den eraikinak okupatzen ez duen lurra jabari publikorako lagako da, hiritartu eta gero. Unitateen garapenerako Konpentsazio Sistema garatuko da, eta horretarako proiektu bat aurkeztu beharko da, bertan jasoz Udalari dagozkion lagapenak. Xehetasunezko Azterketa bat erredaktatu beharko da, behin betiko lerrokadura eta sestrak finkatu eta garapenerako behar diren beste kontu guztiak argitzeko.

Bost exekuzio unitate desberdin mugatzen dira; izan ere, "UE.1-A.5", "UE.2-A.15" eta "UE.3-A.15" exekuzio zuzenekoak izango dira, eta azkeneko bi hauek elkarrekin garatu ahal izango dira gainera; "A.1-Okendo"n mugatutako beste biak, berriz, Barne Erreformatarako Plan Berezi baten eremuan sartuta daude. Beraz, garapen planeamenduak jasoko ditu bi unitate hauen muga eta azalera zehatzak.

- “UE.1-A.5”	-A.5. Gaztañaga-	2.527 m ²
- “UE.2-A.15”	-A.15. Goikale, Kale Nagusia 31	326 m ²
- “UE.3-A.15”	-A.15. Goikale, Kale Nagusia 33	184 m ²
- “UE.4-A.1”	-A.1. Okendo, Geltoki Kalea 7 eta 9	397 m ²
- “UE.5-A.1”	-A.1. Okendo, Geltoki Kalea 11	292 m ²

Exekuzio Unitateetako jarduketa programa: exekuzio bidean Hiri Antolamenduko Arauen behin betiko onespentetik aurrera, A.1 Okendon sartutakoak izan ezik, hauek erredaktatu beharreko Antolamendu Plan Bereziaren eremuan sartuta baitaude.

3.- Desjabetze eremuak. Bi desjabetze eremu proposatzen dira, Lasarte-Oriako Udalarari esleitutako esku hartzeak: “AE.1-A.12” esparrua, Somoto parkea handitzeko behar diren sailak eskuratzeko erreserbatzen da, kudeaketa hau aurreikusita baitago 1990eko Hiri Antolamenduko Arauetan, nahiz ez den egiaz gauzatu –dagoeneko berriz abiatu da, Hirigintzako Hitzarmen bat izenpetuz horretarako, honen helburua Villa Mirentxuren partzela eskuratzea da eta. Eremu hau desjabetze eremu gisa erreserbatu da, Hitzarmenak azkenean aurrera egiten ez badu erabiltzeko. Azkenean, A.24an beste desjabetze eremua proposatzen da, gaur egun baratza eta larre gisa erabiltzen diren sail pribatuak jasoz bertan, espazio libreen Sistema Orokorrean sartzeko, 1990eko Hiri Antolamenduko Arauen agirian planteatzen zen moduan.

- AE.1-A.12.	(A.12. Mirentxu)	3.751 m ²
- AE.4-A.24	(A.24. Kaxkarro)	14.992 m ²

4.- Antolamendu partziala edo berezia duten eremuak. Agiri honen arau eta xehetasunezko irismenak berekin dakar aurreikusitako Alderdietako batzuen antolamenduak egokitzerik eza. Beraz, garapeneko antolamendura jo beharko da, proiektu honetan izaera orokorrean jasotakoa zehaztu ahal izateko; gainera, Alderdi bakoitzean inplikaturako alderdi desberdinen arteko kontsensusa beharko da, zamak eta onurak modu orekatuan banatzeko. Barne Erreformatarako hiru Plan Berezi (BEPB) erredaktatzea proposatzen da Hiri Lurrean, bost Plan Partzial (PP) Lur Hiritargarrarian, eta Antolamendurako Plan Berezi bat (APB) Lur Hiritarrezinean.

- 1.- B.E.P.B.- A.1. Okendo
- 2.- B.E.P.B.- A.14. Loidi Barren
- 3.- B.E.P.B.- A.18. Kotxerak
- 4.- P.P.- A.33. Teresategi
- 5.- P.P.- A.34. Goiegiko Ibarra
- 6.- P.P.- A.35. Zabaleta berri
- 7.- P.P.- A.36. Zatarain
- 8.- P.P.- A.37. Oria Gain
- 9.- A.P.B. Plazaola Parkea

Jarduketa programa: proiektuak formulatzeko, aurkezteko eta onartzeko epeak honakoak dira:

- Barne Erreformatarako Plan Berezia:
 - 1.- bi (2) urte Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita.
 - 2.- bi (2) urte Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita.
 - 3.- urte bat (1) Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita.

Plan Partziala:

- 4.- sei (6) urte Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita baina betiere, 2. Ingurabidearen Exekuzio Proiektua izan beharko du aurrez. Hori ezinbestekoa izango da Teresategiko Alorreko Plana formulatzeko.
 - 5, 6, 7 eta 8.- sei (6) urte, Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita.
- Antolamendu Plan Berezia: sei (6) urte, Agiri honen behin betiko onespentetik kontaktzen hasita.

Banaketa Alderdiak. Agiri honetan mugatutako antolamendu partzial edo bereziko alderdien baitan, eta antolamenduak ukitutako partzela eta jabeen zama eta onuren banaketa bermatzearen, Banaketa Alderdi batzuk aurreikusi dira, honako hauek, hain zuzen:

Hiri Lurrean: Xehetasunezko planeamenduak zehaztu beharko ditu bai proposatu diren mugak baita mugatutako eremuen azalera zehatzak ere:

- AR.1-A.1	-A.1. Okendo-	18.601 m ²
- AR.2-A.14	-A.14. Loidi Barren-	48.067 m ²
- AR.3-A.18	-A.18. Kotxerak-	50.892 m ²

Lur Hiritargarrarian:

- AR.4-A.33	-A.33. Teresategi-	31.096 m ²
- AR.5-A.34	-A.34. Goiegiko Ibarra-	92.088 m ²
- AR.6-A.35	-A.35. Zabaleta Berri-	75.871 m ²
- AR.7-A.36	-A.36. Zatarain-	81.719 m ²
- AR.8-A.37	-A.37. Oria Gain-	23.411 m ²

Lur Hiritargarriko banaketa alderdiak bat datoz, juxtu-juxtu, Hirigintzako Esku-hartze Alderdien mugekin. Esparru hauetan badira eraikin batzuk beraiei lotetsitako lurzatitxoekin batera finkatuko direnak. Hori horrela, finkatzen diren eraikinei eta hauei loturiko sailei buruzko partzela-errealitatearen azterketa bat egin da –bai azalera bai grafikoak kontuan hartuz betiere-. Ondoren zerrendaturik ageri dira mugatutako alderdi bakoitzeko partzela finkatuak. Datu hauek guztiak egiaztatu eta xehatu beharko ditu erredaktatu behar den antolamenduak:

- AR.5-A.34.- Goiegiko Ibarra-

Eraikin finkatuak eta lotetsitako partzelak:

1.- Gure Ametsa Etxea. Hernani Bidea 1	698 m ² (p)/224 m ² (t) - 1 etx.
2.- Itxaro Enea Etxea. Hernani Bidea 3	1.657 m ² (p)/274 m ² (t)- 3 etx.
3.- Aizetxu Baserria. Hernani Bidea 5	2.201 m ² (p)/440 m ² (t)- 2 etx.
4.- Aizetxu. Hernani Bidea 7	1.842 m ² (p)/180 m ² (t)- 1 etx.
5.- Lauaxeta Etxea. Hernani Bidea 9	1.966 m ² (p)/138 m ² (t)- 1 etx.
6.- Iberdrolaren azpiestazioa. Hernani Bidea z/g	1.729 m ² (p)

- AR.6-A.35.- Zabaleta Berri

Eraikin finkatuak eta lotetsitako partzelak:

1.- Zabaleta Baserria. Larrekoetxe Bidea 2	1.800 m ² (p)/410 m ² (t)- 1 etx.
2.- Gure Pakea Etxea. Hernani Bidea 2	2.008 m ² (p)/270 m ² (t)- 1 etx.
3.- Mirentxu Enea eta Herkide Etxea. Illarraltzueta Bidea 1 eta 3	2.912 m ² (p)/633 m ² (t)- 4 etx.
4.- Oinarri Etxea. Illarraltzueta Bidea 3	2.036 m ² (p)/385 m ² (t)- 1 etx.
5.- Goikoetxea. Illarraltzueta Bidea 7	1.756 m ² (p)/709 m ² (t)- 2 etx.
6.- Arrikarte Etxea. Illarraltzueta Bidea 9	1.414 m ² (p)/140 m ² (t) – 1 etx.

- AR.7-A.36.- Zatarain

Eraikin finkatuak eta lotetsitako partzelak:

1.- Bista Alai. San Frantzisko 26	667 m ² (p)/190 m ² (t)- 2 etx.
-----------------------------------	---

5.- Antolamendu honek proposatutako izaera orokorreko jarduketak

Ondoren azaltzen da izaera orokorreko esku-hartze garrantzitsuenen multzoa; hauek aurrera eramateko, Lasarte-Oriako Udalaren esku-hartzea ezinbestekoa da:

BIDE SAREAK ETA APARKALEKUAK

- 2. Ingurabidearen proiektua eta exekuzioa. Gipuzkoako Foru Aldundia.

- Loidi-Goiegitik Lasarte-Oriarako bide eta sarbideak egiteko proiektua eta exekuzioa: Egungo trazatuaren aldaketa eta glorieta berria. Kirol ingurua eta ukitutako espazio libreak atzera jartzeko.

- Sasoetako Ipar sarrerako glorieta, bideak berregituratuz Goiegira heltzearen; aurreko bidearekin batera zertuko da.

- Kale Nagusiaren alternatiba gisako bidea, Oria ibaia-Kotxerak-Zumabururen paraleloan.
- Errekalderako sarbidea, egungo trazatua handituz eta erregularizatuz, eta mendebaldetik sartzeko adarra hobetuz.
- Hegoaldetik (Antxisu Bailara) CN-1 Autobidetik sartzeko erreia handitzea, abiadura moteltzea lortzearen.
- Etxe-Luzeko lotunea, Langileen Etxeak eta Antxisu Bailara inguruetara sartzeko. Gipuzkoako Foru Aldundia.
- Kale Nagusia oso-osorik erregularizatzea, lur gaineko aparkalekuak antolatuz. Goikale eta Zumaburu arteko lurpeko pasabidea kentzea.
- “Baserritarraren bidea” erregularizatzea (Arranbide eta Azkorte Bidearen arteko lotura).
- Monte Brunet urbanizaziora Azkorte Bidetik heltzeko sarbide berria, udal mintegiaren paretik egungo sarbideraino. Bide publiko horrek konponduko du Oria Gainerako sarbide arazoa ere.
- Illarraltzueta Bidearen hobekuntza. Izen bereko baseritik Hilerriraino landa-bide gisa.
- Ibilgailuen abiadura kontrolatzea jendea bizi den inguruetan, jarduera berean hobetuz oinezkoentzako espazio eta ibilbideak.
- A.3. Zabalgunea: Bideak berregituratzea, Geltoki Kalearen noranzko bikoitza ahalbidetuz eta lur gainean aparkalekuak antolatuz.
- A.8. Michelin kirolgunea: Aparkalekua egitea bertako pisten azpian, Blas de Lezo kalearen ondoan, Zabalguneari zerbitzua emanez.
- A.9. Atsobakar: Trenbidearen paraleloan bidea, Atsobakar Kaletik errotondaraino, hiriren irteera berri gisa.
- A.11.Urbarte: Alderdiko bideak berregituratzea, Atsobakar Kalearen eta errotondaren artean bidea zabalduz eta zaku-hondoko bidea exekutatzuz Atsobakar Parkearen ertzean.
- A.13.Sasoeta: Trafikoa berregituratzea Buruntza Kalean, kale honen norabide bikoitza gomendatuz eta Sasoeta Ibilbidean erregularizatu gabeko aparkalekuak erregularizatuz.
- A.14. Loidi Barren –B.E.P.B.-: Lotura-bidea zabaltzea Kale Nagusiaren eta Beko Errota Kalearen artean, eta bideak orokorrean eta lur gaineko aparkalekuak birmoldatzea. Aparkaleku eraikina hilerri zaharraren inguruan. Elkarrekiko bidea, Goikale 1etik 7ra.
- A.15.Goikale: Elkarrekiko bidea Goikale 1-7an, espaloiak handituz eta 3,50 m-ko errodadura-bidea eginez.
- A.17.Zumaburu: Bideak berregituratzea, Zumaburu Kalean norabide bikoitza ahalbidetuz. Lurpeko aparkalekua Isla Plazan.
- A.18.Kotxerak –B.E.P.B.-: Bidearen antolamendua, Arau Partikularrean deskribatzen eta Antolamendu Planoetan izaera orientagarriaz soilik grafiatzen den moduan.
- A.25.Oztaran: Zonako bideak berregituratzea, lur gaineko aparkalekuak antolatuz. San Frantzisko Kaleko bidea luzatzea zaku-hondoan amaitzen den zatian, norabide bakarreko errei bat zabalduz egungo parketik zehar.
- A.26.Bitarte: Garaje-eraikina altxatzeko posibilitatea ekipamendu komunitarioko partzelan, aldameneko alderdiei zerbitzua ematearren.
- A.31.Oria: Ibaiertzeko bidea eta oinezkoentzako pasealekua.
- A.34.Goiegiko Ibarra –P.P.-: Buenos Aires Kaletik Goiegiko glorietarainoko bidea.
- A.35.Zabaleta Berri –P.P.-: Hernani Bidea eta Larrekoetxe Bidea handitzea.
- A.36.Zatarain –P.P.-: Bidea exekutatzeko San Frantzisko Kalearen jarraipen gisa. Urnieta Bidea handitzea eta Kaxkarroko bide berria.

ESPAZIO LIBREAK

- Ibaiertzeko pasealekua osorik exekutatzeko, Zumaburun garatu beharreko jarduketa barne.
- Beharrezko oinezkoentzako ibilbideak garatzea parkeak eta espazio libreak orokorrean lotzeko.
- A.1.Okendo –B.E.P.B.-: Brigiten Parkea antolatzea. Okendo plaza handitzea eta hiritartzea, eta Geltoki Kalea oinezkoentzat egokitzea, espazio hau plaza berrian txertatuz.
- A.12.Mirentxu: Somotoko parkea handitzea, Villa Mirentxuren sailak txertatuz. Espaloia egitea eta sarbide berriak Donostia Etorbidetik.
- A.14.Loidi Barren –B.E.P.B.-: Kiroldegiaren ondoan parkea antolatzea. Espazio libreak eta kirol pistak hilerri zaharraren inguruan. Adarra Kalean plaza, eta San Pedro Elizaren ataurreak lortzea.
- A.17.Zumaburu: Espazio libreak eta oinezkoentzakoak antolatzea egungo Andapa eta Ganbo Kalean. Ibaiaren estaldura exekutatzeko arkupean parean.
- A.18.Kotxerak –B.E.P.B.-: Parkea exekutatzeko. Espazio libreak eta oinezkoak antolatzea, antolamendu planoetan orientazio gisa grafiatutakoak alegia.
- A.19.Goiegi: Goiegiko parkea antolatzea, aldameneko A.20. Institutuko espazio libre eta kirolekoekin batera.

- A.20.Institutua: Espazio libre integratuak A.19.Goiegitik lortutakoekin batera antolatzea.
 - A.24.Kaxkarro: Espazio librea antolatzea, oinezkoentzako ibilbideen bidez Oztaran Mazelarekin eta Plazaola Parkearekin lotuz.
 - A.34.Goiegiko Ibarra –P.P.-: Espazio libreak, Goiegiko Parkean txertatuz.
 - A.36.Zatarain –P.P.: Oztaran Mazelako Parkea antolatu, Loidi inguruan dagoenarekin eta Kaxkarron Plazaola Parkearekiko lotura gisa garatuko denarekin komunikatuz.
- Plazaola Parkea –A.P.B.-: Udalerriaren zerbitzurako Landa Parke handi hau antolatzea. “Baserritarraren bidea” zabaltea ibilgailuentzako bide gisa, aparkalekuak ere egokituz.

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

- A.1.Okendo –B.E.P.B.-: Udaletxearen eraikinaren proiektua eta exekuzioa, egungoaren handitze gisa, multzoan txertaturik. Frontoia Brigiten parkearen erremate gisa, egungoa ordezkatzuz.
- A.12.Mirentxu: Villa Mirentxu birgaitzea, Udalak zehaztuko duen erabilera emanez.
- A.14.Loidi Barren –B.E.P.B.-: Anbulatorio berria eraikitzea, A.1. Okendoko eskubideen titularren kontura.
- A.18.Kotxerak –B.E.P.B.-: Oraindik zehazteke dagoen ekipamendu orokorreko eraikina antolatzea.
- A.20. Institutua: Frontoia egitea depositu zaharraren ondoan, Buenos Aires Kalearen inguruan, A.35.Zabaleta Berriko titularren kontura.
- A.34.Goiegiko Ibarra –P.P.-: Kirol ekipamendua Hernani Bidearen ondoan.
- A.35.Zabaleta Berri –P.P.-: A.20an deskribatutako frontoia egitea. Lokalak lagatzea ekipamendu komunitariorako.

BESTE JARDUKETA BATZUK

- A.17.Zumaburu: Aurrealdea ibaira begira duten eraikinetako arkupeen egokitzea bultzatzea, etxebizitzaren erabilera osagarri gisa.
- A.35.Zabaleta Berri –P.P.-: Ur-depositua egitea alderdiaren ekialdean.

9.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULA

9.1.- LURRAREN SAILKAPENA

LUR MOTA	AZALERA (m ²)	% AZALERA GUZTIRA
HIRI LURRA	1.490.498	25,65
LUR HIRITARGARRIA	304.185	5,23
LUR HIRITARREZINA	4.016.145	69,11
UDALERRIA GUZTIRA	5.810.828	100,00

9.2.- ZONAKATZE OROKORRA

LUR MOTA	AZALERA (m ²)	% AZALERA GUZTIRA
A. EGOITZA	1.053.447	18,13
B. INDUSTRIA	382.065	5,58
D.10 B.B..L. ZONAK –NEKAZARITZAKO USTIAPENAK	1.934.172	34,28
D.11 B.B.L. ZONAK. –LANDA PARKEAK-	212.084	3,65
D.12 BASO ZONA BABESTUAK	1.051.977	18,10
D.13 B.B..L. ZONAK –BASOAK-	(1)	(1)
D.14 IBAI IBILGUEN BABES ZONAK	(1)	(1)
D.2.ERABILERA FINKORIK GABEKO LANDA ZONAK	593.495	10,13
E.1 BIDE SAREAK	(2) 244.566	4,21
E.2 TRENBIDEAK	4.021	0,07
F.1 ESPAZIO LIBREAK	52.319	0,90
F.2 IBAI IBILGUAK	88.120	1,52
G EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ZONAK	107.066	1,84
UDALERRIA GUZTIRA	5.810.828	100,00

B.B.L. ZONAK: BABES BEREZIKO LANDA ZONAK

(1) Babes bereziko landa zonen azalera –basoak- Lur Hiritarrezinean bereizitako “D” zonetan kontaktzen da.

(2) 50.968 m² 2. Ingurabideari dagozkio. Lur Hiritarrezina.

9.3.- HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZE ALDERDIETAKO ZONAKATZEA

H.E.A.	A Egoitza	B Industria	E.1 Bidea	E.2 Trenbidea	F.1 Esp. libreak	F.2 Ibai ibilgua	G Ekipamend.	GUZTIRA
1. Okendo	34.207	-	1.338	-	-	-	-	35.545
2. Urdaneta	5.881	-	668	-	-	-	-	6.549
3. Zabalgunea	65.884	-	2.993	-	-	-	-	68.877
4. Iñigo de Loyola	13.766	-	289	-	-	-	-	14.055
5. Gaztañaga	2.527	-	290	-	-	-	-	2.817
6. Michelin 1	-	52.705	1.259	-	-	-	-	53.964
7. Michelin 2	-	23.249	820	-	-	-	-	24.069
8. Michelin Kirol.	-	-	690	-	-	-	21.015	21.705
9. Atsobakar	-	-	-	-	40.613	-	-	40.613
10. Errekalde	-	29.355	-	-	-	-	-	29.355
11. Urbarte	41.312	-	-	-	-	-	-	41.312
12. Mirentxu	-	-	-	-	-	-	37.097	37.097
13. Sasoeta	46.572	-	678	-	-	-	-	47.250
14. Loidi Barren	103.870	-	7.562	-	-	-	-	111.432
15. Goikale	8.943	-	1.763	-	-	-	-	10.706
16. Txaletak	26.204	-	2.743	-	-	-	-	28.947
17. Zumaburu	45.258	-	1.564	-	-	-	-	46.822
18. Kotxerak	64.802	-	1.938	-	-	-	-	66.740
19. Goiegi	34.400	-	-	-	-	-	-	34.400
20. Institutua	-	-	-	-	-	-	23.142	23.142
21. Zabaleta-Goiegi	14.367	-	634	-	-	-	-	15.001
22. Zabaleta	30.625	-	2.208	-	-	-	-	32.833
23. Loidi	32.677	-	204	-	-	-	-	32.881
24. Kaxkarro	-	-	766	-	-	-	25.812	26.578
25. Oztaran	73.953	-	1.980	-	-	-	-	75.933
26. Bitarte	63.216	-	1.344	-	-	-	-	64.560
27. Basaundi Bail.	11.087	-	667	-	-	-	-	11.754
28. Oria Ipar	4.336	-	-	-	-	-	-	4.336
29. Langile Etx.	50.963	-	4.067	-	-	-	-	55.030
30. Antxisu B.	17.746	-	1.406	-	-	-	-	19.152
31. Oria	-	73.739	5.048	-	-	-	-	78.787
32. Brunet	-	32.725	4.919	-	-	-	-	37.644
GUZTIRA H. L.	792.596	211.773	47.838	-	40.613	-	107.066	1.119.886
33. Teresategi	-	31.096	-	-	-	-	-	31.096
34. Goiegiko ibarra	92.088	-	-	-	-	-	-	92.088
35. Zabaleta Berri	75.871	-	-	-	-	-	-	75.871
36. Zatarain	70.013	-	-	-	11.706	-	-	81.719
37. Oria Gain	23.411	-	-	-	-	-	-	23.411
GUZTIRA L.H.	261.383	31.096	-	-	11.706	-	-	304.185
GUZTIRA H.E.A.	1.053.979	242.869	47.838	-	52.319	-	107.066	1.504.071
B.S.O.-1. N-1	-	-	193.598	-	-	-	-	193.598
B.S.O.-2. Don. E.	-	-	5.621	-	-	-	-	5.621
B.S.O.-3. Goi	-	-	39.865	-	-	-	-	39.865
T.S.O.- Tren	-	-	-	4.021	-	-	-	4.021
I.I.S.O.- Ibaia	-	-	-	-	-	88.120	-	88.120
GUZTIRA H.L.	-	-	239.084	4.021	-	88.120	-	331.225
B.S.O.-4. 2. Ing.	-	-	50.968	-	-	-	-	50.968
E.L.S.O.- Plazaola	-	-	-	-	212.084	-	-	212.084
GUZTIRA S.N.U.	-	-	50.968	-	212.084	-	-	263.052
GUZTIRA S.O.	-	-	290.052	4.021	212.084	88.120	-	594.277
GUZTIRA	1.055.963	242.869	337.890	4.021	264.403	88.120	107.066	2.098.348

9.4.- EGOITZA ERABILERAK.- “a” partzelak

H.E.A.	DAUDEN ETXEBIZITZAK- KOP.					ETXEBIZITZA BERRIAK- KOP.					DENS. ETX/BIZ	GUZTIRA
	a.1	a.2	a.3.1	a.3.2	a.4	a.1	a.2	a.3.1	a.3.2	a.4		
1. Okendo	50	-	-	-	-	(a) 15	200	-	-	-	74,55	265
2. Urdaneta	138	-	-	-	-	(a) 7	-	-	-	-	221,41	145
3. Ensanche	678	854	-	-	-	-	-	-	-	-	222,43	1.532
4. Iñigo de Loyola	172	82	-	-	-	-	-	-	-	-	180,72	254
5. Gaztañaga	-	-	-	-	-	93	-	-	-	-	330,14	93
11. Urbarte	-	492	-	-	-	-	-	-	-	-	119,09	492
13. Sasoeta	-	562	-	-	-	-	-	-	-	-	115,07	562
14. Loidi Barren	-	1.012	-	-	-	(a) 44	232	-	-	-	115,18	1.288
15. Goikale	201	40	-	-	-	(a) 8	-	-	-	-	232,58	249
16. Txaletak	-	150	64	-	-	-	-	-	-	-	73,93	214
17. Zumaburu	-	1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	221,48	1.037
18. Kotxerak	-	-	-	-	-	840	-	-	-	-	125,86	840
19. Goiegi	-	-	48	-	26	-	-	-	-	-	21,51	74
21. Zabaleta-Goi	-	-	-	32	3	-	-	-	-	-	23,33	35
22. Zabaleta	-	-	106	-	12	-	-	-	-	-	35,94	118
23. Loidi	-	-	-	30	1	-	-	-	-	-	9,43	31
25. Oztaran	-	435	-	-	26	-	-	-	-	-	60,71	461
26. Bitarte	-	171	-	-	45	-	-	-	-	-	33,46	216
27. Basaundi B.	-	157	-	-	-	-	-	-	-	-	133,57	157
28. Oria Iparra	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-	83,03	36
29. Langile Etxeak	-	209	-	-	-	-	-	-	-	-	37,98	209
30. Antxisu B.	-	-	-	24	14	-	-	-	-	-	19,84	38
GUZTIRA H.U.	1.239	5.201	254	86	127	1.007	432	-	-	-	-	8.346
34. Goi Ibarra	-	-	-	-	8	-	-	126	56	14	22,15	204
35. Zabaleta Berri	-	-	-	-	10	-	-	176	64	15	34,93	265
36. Zatarain	-	-	-	-	2	-	-	192	-	32	27,66	226
37. Oria Gain	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38	16,65	38
GUZTIRA L.U.	--	-	-	-	20	-	-	494	120	99	-	733
GUZTIRA	1.239	5.201	254	86	147	1.007	432	494	120	99		9.079
					6.927					2.152		

- a.1.- Zabalguneko egoitza-partzelak –zabalguneh zaharrak, zabalguneh berriak eta egoitza-asantamendu zaharrak-
- a.2.- Eraikuntza irekiko egoitza-partzelak
- a.3.1.- Garapen baxuko eraikinen egoitza-partzelak –komunak-
- a.3.2.- Eraikin familiabakar erantsien egoitza-partzelak
- a.4.- Eraikin bakanduko egoitza-partzelak

Izan daitezkeen etxebizitza berriak ez dira kontabilizatzen, erabilera hau eraikin finkatuetakoko behe-oineko lokaletan jarriz atera baldin badira.

Ez dira kontuan hartzen beste eraikinetan izan daitezkeen ordezkapenak, ezta egun dauden etxebizitzak zatituz atera daitezkeenak ere.

(a) Etxebizitza kopurua handitzea, berariaz Exekuzio Unitateetan sartutako partzeletan izandako ordezkapenen kasuan, edota argi eta garbi azpieraikita daudenenean –74 etxebizitza-.

BABES OFIZIALEKO ETXEAK, daudenak eta proiektatuak

H.E.A.	Dauden edo aurreikusitako etxebizitzak- Kop.	Proiektatutako etxebizitzak –Kop.
A.4 Iñigo Loidola	52	-
A.14 Loidi Barren- S.U.	-	84
A.18 Kotxerak- S.U.	-	336
A.19 Goiegi	48	-
A.26 Bitarte	102	-
A.28 Oria Iparra	36	-
A.29 Langile Etxeak	209	-
A.30 Antxisu Bailara	23	-
A.34 Goiegiko Ibarra	-	126
A.35 Zabaleta Berri	-	168
A.36 Zatarain	-	100
	470	814
GUZTIRA		1.284

9.5.- INDUSTRI ERABILERAK- “b” partzelak

H.E.A.	Aprobetxamendu finkatuak m ² (t)	Aprobetxamendu berriak m ² (t)
A.6 Michelín 1	51.330	-
A.7 Michelín 2	8.753	-
A.10 Errekalde	28.456	-
A.31 Oria	58.071	-
A.32 Brunet	22.270	-
A.33 Teresategi	-	29.300
GUZTIRA	168.880	29.300
		198.180

9.6.- ERABILERA TERTZIARIOAK- “c” partzelak

H.E.A.	Aprobetxamendu finkatuak m ² (t)	Aprobetxamendu berriak m ² (t)
A.13 Sasoeta	2.878	1.508
A.23 Loidi	959	200
A.25 Oztaran	4.926	-
A.32 Brunet	4.597	-
GUZTIRA	13.360	1.708
		15.068

9.7.- ESPAZIO LIBREAK- “f” zonak

H.E.A.	DAUDENAK- m ²	BERRIAK- m ²	GUZTIRA	
A.1. Okendo	3.800	8.200	12.000	45,28
A.2. Urdaneta	-	-	-	-
A.3. Zabalgunea	4.248	-	4.248	2,77
A.4. Iñigo Lolola	1.728	-	1.728	6,80
A.5. Gaztañaga	-	-	-	-
A.6. Michelin 1	-	-	-	Industria
A.7. Michelin 2	-	-	-	Industria
A.8. Michelin Kirl.	-	-	-	Ekipamendua
A.9. Atsobakar	31.786	-	31.786	Espazio librea
A.10. Errekalde	-	-	-	Industrial
A.11. Urbarte	11.862	-	11.862	24,11
A.12. Mirentxu	5.078	3.567	8.645	Ekipamendua
A.13. Sasoeta	10.008	-	10.008	17,81
A.14. Loidi Barren	6.910	11.500	18.410	14,80
A.15. Goikale	-	-	-	-
A.16. Txaletak	-	-	-	-
A.17. Zumaburu	4.379	5.109	9.488	9,15
A.18. Kotxerak	-	12.414	12.414	14,78
A.19. Goiegi	14.621	-	14.621	197,58
A.20. Institutua	-	8.948	8.948	Ekipamendua
A.21. Zabaleta-Goi	-	-	-	-
A.22. Zabaleta	925	-	925	7,84
A.23. Loidi	5.713	-	5.713	184,29
A.24. Kaxkarro	-	14.992	14.992	Ekipamendua
A.25. Oztaran	9.128	-	9.128	19,80
A.26. Bitarte	18.798	-	18.798	87,03
A.27. Basaundi B.	781	-	781	4,97
A.28. Oria Iparra	-	-	-	-
A.29. Langile Etx.	1.665	-	1.665	7,97
A.30. Antxisu B.	3.016	-	3.016	79,37
A.31. Oria	-	-	-	Industria
A.32. Brunet	8.411	-	9.411	Industria
GUZTIRA H.L.	142.857	64.730	207.587	25,00
A.33. Teresategi	-	3.000	3.000	Industria
A.34. Goi iBARRA	-	11.600	11.600	56,86
A.35. Zabaleta Berri	-	4.500	4.500	16,98
A.36. Zatarain	-	15.506	15.506	68,61
A.37. Oria Gain	-	1.000	1.000	26,32
GUZTIRA L.H.	-	35.606	35.606	54,03
Plazaola Parkea (S.O.)	-	212.084	212.084	Espazio librea
GUZTIRA	142.857	312.420	455.277	50,15

- Espazio libre lokalak eta parkeak:

- * Hiri Lurrean eta Lur Hiritargarrin: 243.193 m² (S.O./S.L.)
- * Lur Hiritarrezinean: Plazaola Parkea, udalerrri osoan diren oinezkoentzako ibilbideetatik sartzeko modua duena, guztira 212.084 m² -ko azaleraz (S.O.)
- * Estandarra:
 - . 26,58 m²/etx. bakar-bakarrik Hiri Lurretik eta Hiritargarritik datozenak kontuan hartuz –10,04 m²/biz.-
 - . 50,06 m²/etx. espazio libre guztiak kontuan hartuz –18,92 m²/biz.-
 - . 18,00 m²/etx. Antolamenduko Erregelamendua

- Espazio libreen sistema orokorra –Parkeak-; kontuan hartzen dira:

- * Hiri Lurrean eta Hiritargarrin: Okendo, Atsobakar, Mirentxu, Goiegi (unitate bakar gisa hartzen ditu A.19 Goiegi, A.20 Institutua eta A.34 Goiegiko Ibarreko espazio libreak), Kotxerak eta Zatarain; 155.520 m²-ko azaleraz (S.O.).
- * Lur Hiritarrezinean: Plazaola Parkea, 212.084 m²-ko azaleraz (S.O.).
- * Estandarra:
 - . 4,83 m²/biz. bakar-bakarrik Hiri Lurretik eta Hiritargarritik datozenak kontuan hartuz –17,21 m²/etx.-
 - . 13,70 m²/biz. sistema orokorreko espazio libre guztiak kontuan hartuz –36,26 m²/etx.-
 - . 5,00 m²/biz. Lur Legea

9.8.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOA- “g” partzelak

H.E.A.	ERABILERA	DAUDENAK m²(t)	BERRIAK m²(t)	GUZTIRA
A.1. Okendo	g.3- Instituz.- Udala	1.164	2.590	3.754
A.2. Urdaneta	Ez dago	-	-	-
A.3. Zabalgunea	g.1- Irakaskuntza- REM Ikast.	2.898	-	2.898
A.4. Iñigo de Loyola	g.5- Sozio-kultur.- Kultur Etxea	4.034	-	4.034
A.5. Gaztañaga	Ez dago	-	-	-
A.6. Michelin 1	Ez dago – industrialia	-	-	-
A.7. Michelin 2	Ez dago- industrialia	-	-	-
A.8. Michelin kirol.	g.2- Kirola- g.5 soziala	21.015 m²(p)	-	21.015 m²(p)
A.9. Atsobakar	Ez dago – Espazio librea	-	-	-
A.10. Errekalde	Ez dago – industrialia	-	-	-
A.11. Urbarte	Ez dago	-	-	-
A.12. Mirentxu	g.1- Irakask. - Pablo Garai. g.3- Instituz.- INEM g.4- Sorospen.- Egoitza g.0- Zehaztu gabe.- Mirentxu	3.867 6.495 3.617	748	14.727
A.13. Sasoeta	Ez dago	-	-	-
A.14. Loidi Barren	g.1- Irakask.- Ik. Sasoeta g.2- Kirola- Kiroldegia g.4- Osasuna- Anbulatorioa g.6- Erljioa=Eliza g.7- Zerbitzuak- Telefónica g.0- Zehaztu gab.- Joakina Enea	3.184 3.450 1.037 622 527	4.000 4.000	16.820
A.15. Goikale	Ez dago	-	-	-
A.16. Txaletak	Ez dago	-	-	-
A.17. Zumaburu	g.1- Irakaskuntza g.5- Sozio kulturala g.6- Erljiosoa	2.687 718 650	-	4.055
A.18. Kotxerak	g.0- Zehaztu gabe	-	4.200	4.200
A.19. Goiegi	Ez dago	-	-	-
A.20. Institutua	g.1- Irakask. Institutua g.2.- Frontoia	3.314	4.112 m²(p)	3.314 4.112 m² (p)
A.21. Zabaleta-Goi	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.22. Zabaleta	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.23. Loidi	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.24. Kaxkarro	g.1- Irakask. - Kaxkarro	2.898	-	2.898
A.25. Oztaran	g.1- Irakask. - Oztaran	3.771	-	3.771
A.26. Bitarte	g.0- Zehaztu gabe	-	2.347 m²(p)	2.347 m²(p)
A.27. Basaundi B.	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.28. Oria Iparra	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.29. Langile Etx.	g.2- Kirola g.6- Erljioa	1.135 310	-	1.135 310
A.30. Antxisu B.	Ez dago-etxebizitza	-	-	-
A.31. Oria	Ez dago- industrialia	-	-	-
A.32. Brunet	Ez dago- industrialia	-	-	-
LUR HIRITARGARRIA				
A.33. Teresategi	Ez dago	-	-	-
A.34. Goi ibarra	g.2- Kirola	-	(1) 3.100	(1) 3.100
A.35. Zabaleta Berri	g.0- Kirola =Frontoia	-	(1) 350	(1) 350
A.36. Zatarain	g.2.-Kirola	-	(1) 1.200	(1) 1.200
A.37. Oria Gain	Ez dago	-	-	-

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA- “g” partzelak.- Azalerak eta estandarrak

H.E.A.	DAGOEN EKIPAMENDUA					PROIEK. EKIPA.	
	g.1.- Docente		g.2.- Depor. m ² (p)	g.5.- Social m ² (t)	Otros m ² (t)	g.2.- Depor. m ² (p)	g.5.- Social m ² (t)
	m ² (p)	m ² (t)					
A.1 Okendo	-	-	-	-	1.164	600	2.590
A.2 Urdaneta	-	-	-	-	-	-	-
A.3 Zabalgunea	2.529	2.898	-	-	-	-	-
A.4 Iñigo L	-	-	-	4.034	-	-	-
A.5 Gaztañaga	-	-	-	-	-	-	-
A.6 Michelin 1	-	-	-	-	-	-	-
A.7 Michelin 2	-	-	-	-	-	-	-
A.8 Michel. Kirl	-	-	21.705	3.580	-	-	-
A.9. Atsobakar	-	-	3.500	-	-	-	-
A.10 Rekalde	-	-	-	-	-	-	-
A.11 Urbarte	-	-	-	-	-	-	-
A.12 Mirentxu	8.803	3.867	-	-	10.860	-	-
A.13 Sasoea	-	-	-	-	-	-	-
A.14 Loidi Barr	11.188	3.761	2.924	-	1.659	4.000	-
A.15 Goikale	-	-	-	-	-	-	-
A.16 Txaletak	-	-	-	-	-	-	-
A.17 Zumaburu	1.180	2.687	-	718	650	-	-
A.18 Kotxerak	-	-	-	-	-	-	4.200
A.19 Goiegi	-	-	-	-	-	-	-
A.20 Institutua	8.475	3.314	-	-	-	4.112	-
A.21 Zabaleta-G	-	-	-	-	-	-	-
A.22 Zabaleta	-	-	-	-	-	-	-
A.23 Loidi	-	-	-	-	-	-	-
A.24 Kaxkarro	9.187	2.898	-	-	-	-	-
A.25 Oztaran	7.724	3.771	-	232	-	-	-
A.26 Bitarte	-	-	-	1.350	-	-	-
A.27 Basaundi	-	-	-	-	-	-	-
A.28 Oria Ipar	-	-	-	-	-	-	-
A.29 Langil. Etx.	-	-	1.135	-	310	-	-
A.30 Antxisu B	-	-	-	-	-	-	-
A.31 Oria	-	-	-	-	-	-	-
A.32 Brunet	-	-	-	-	-	-	-
GUZTIRA H.L.							
A.33 Teresategi	-	-	-	-	-	-	-
A.34Goiegi Ibar.	-	-	-	-	-	(1) 3.100	-
A.35 Zabaleta B	-	-	-	-	-	-	(1) 350
A.36 Zatarain	-	-	-	-	-	(1) 1.200	-
A.37 Oria Gain	-	-	-	-	-	-	-
GUZTIRA L.H.							
GUZTIRA	EKIPAMENDU MOTA	Dagoen ekipamendua		Proiektuko ekipamendua		Erregimen Estandarra	
		Superficie	Estándar	Superficie	Estándar		
	g.1.- Irakas. ekipamendua	49.086 m ² (p)	7,09	49.086 m ² (p)	5,43	16 m ² (p)/viv.	
	g.2.- Kirol ekipamendua	29.264 m ² (p)	4,22	41.676 m ² (p)	4,61	8 m ² (p)/viv.	
	g.5.- Gizarte ekipamendua	9.914 m ² (t)	1,43	17.054 m ² (t)	1,89	6 m ² (t)/viv.	

(1) Agiri honetan egin diren aurreikuspenak. Garapen plangintzak, edozein kasutan ere, Planeamendu Erregelamenduak agintzen dituen estandarrak betez gordeko ditu azalera horiek.

Donostian, 2004ko Maiatza.

GURBAIN, S.L.

Ordez.: JOSÉ MIGUEL MARTÍN HERRERA, Arkitektoa

Laguntzaileak:

ANA CRESPO AMADO, Arkitektoa

PEDRO ETXANIZ REBAQUE, Arkitektoa

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA, Abokatua

Este documento ha sido traducido a partir de su original en castellano