

MEMORIA

I.-	SARRERA	1
I.1.-	Proiektuaren xedea eta tramitazioa	1
I.2.-	Proiektuaren edukia.....	6
I.3.-	Egungo hirigintza egoera.....	7
I.4.-	Indarreko lege esparrua	7
II.-	ANTOLAMENDU PROPOSAMENA.....	9
II.1.-	Hirigintza diagnostikoaren sintesia	9
II.2.-	Lurralde esparruen mugaketa	14
II.2.1.-	Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak –HEA–.....	14
II.2.2.-	Hirigintza azpiesparruak	14
II.3.-	Hirigintza antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak	14
II.4.-	Hirigintza antolamendua. Deskripzioa	16
II.4.1.-	Lurraldean esku hartzeko eredia.....	16
II.4.2.-	Egoitza erabileretara bideratutako lurzoruaren antolaketa	17
II.4.3.-	Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren antolaketa.....	29
II.4.4.-	Antolaketa, mugikortasunari dagokionez	30
II.4.5.-	Antolamendua, hornidura publikoen arloan.- Espazio libreen sistema	34
II.4.6.-	Antolamendua, hornidura publikoen arloan.- Komunitatearen ekipamenduko sistema....	37
II.4.7.-	Landa ingurunearen antolamendua	38
II.4.8.-	Beste proposamen osagarri batzuk.....	40
II.4.9.-	Udalerrri mugakideekiko koordinazioa	41
II.5.-	Hirigintza antolamendua. Mugatutako esparruetan esku hartzeko helburu eta proposamenak	41
II.5.1.-	Sarrera.....	41
II.5.2.-	Esparruak lurzoru hiritarrean eta hiritargarrin	41
II.6.-	Hirigintzako antolamenduarekin lotutako eremu material eta formalak	51
II.6.1.-	Egiturazko antolaketa eta antolaketa xehekatua	51
II.6.2.-	Eraikigarritasuna.....	51
II.7.-	Lurzoruaren hirigintza kalifikazioa	53
II.7.1.-	Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra	53
II.7.2.-	Kalifikazio orokorraren sistematizazio orokorra	62
II.7.3.-	Kalifikazio xehekatuaren sistematizazio orokorra	69
II.7.4.-	Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak.....	69
II.8.-	Irizpideak eta proposamenak hirigintzako ondarearen eta naturaren arloan	74
II.9.-	Ingurumen arloko irizpide eta proposamenak.....	74
II.10.-	Hirigintza sailkapena	75
II.10.1.-	Lurzoru hiritarra	75
II.10.2.-	Lurzoru hiritargarria	76
II.10.3.-	Lurzoru hiritarrezina.....	77
II.10.4.-	Lurzoru hiritarretan eta hiritargarrin planteatutako hirigintzako garapenei lotutako eskubide eta betekizunen erregimena. Hiritartzeko zamak	77
II.11.-	Hirigintza antolamendua gauzatzea	77
II.11.1.-	Hirigintza gauzatzea egitura antolaketaren lerrunaz	78
II.11.2.-	Hirigintza gauzatzea antolaketa xehekatuaren lerrunaz	78
II.11.3.-	Eraikigarritasuna hirigintzako antolaketaren zehaztapenaren testuinguruan	78
II.11.4.-	Hirigintza gauzatzeko lurralde eremuak	79

II.11.5.- Erabileren ponderazio koefizienteak	82
II.11.6.- Hiritartze obren proiektuak	83
II.11.7.- Hirigintza antolamenduaren programazioa	83
II.12.- Antolamenduaren ezaugarriei buruzko koadroa	86
II.12.1.- Lurzoruaren sailkapena	86
II.12.2.- Udal barrutiko zonakatze orokorra	86
II.12.3.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdien eta Komunikazioen Sistema Orokorraren zonakatze orokorra	87
II.12.4.- Egoitza erabileren kuantifikazioa.....	88
II.12.5.- Lurzoru hiritarrean eta hiritargarran lehendik dauden eta aurreikusi diren garapenen kuantifikazioa.....	89
II.12.6.- Espazio libreen kuantifikazioa	89
II.12.7.- Ekipamenduen kuantifikazioa.....	90

ERANSKINA

Administrazio batzuek eta besteek egindako txostenak agiri berezi batean erantsi dira

I.- SARRERA

I.1.- Proiektuaren xedea eta tramitazioa

Urnietako udal barrutian indarrean dagoen hirigintza erregimena honakoek zehazten dute: Urnietako Planeamenduko Hiri Antolaketako Arauek, Gipuzkoako Foru Aldundiak 1990eko maiatzaren 29an behin betiko onartutakoek, HEA 11 Hirigintzako Esku-hartze Alderdiari dagokionean ezik, eta 1991ko irailaren 3ko Diputatuen Kontseiluaren ebazpenak, zeinaren bidez HEA 11 Esparruaren gaineko Hiri Antolaketako Arauen espedientea behin betiko onartzen baita, zenbait zehaztasunez.

Dokumentua behin betiko onartzeko aurreneko ebazpenetik 22 urte igaro diren honetan, Udalbatzak uste du arau horiek osoki berraztertze prozesua zabaldu behar dela, aurreikuspenak zenbateraino gauzatu diren neurtzeko eta, bestalde, premiazkoa delako egungo eragile ekonomiko, sozial, legezko eta abarri egokitutako hirigintza tresna bat edukitzea.

Ildo horri jarraituz, proiektu honek garapen prozesuaren ondoriozko baldintzei erantzuten die, eta justifikazio bikoitza du: Alde batetik, Hiri Antolaketako Arau haiek gaur egun indarrean dagoen hirigintza legeriaren testuinguruan berraztertzea. Eta bestetik, Urnietako herria udal lurraldearen antolamendu integralerako tresna berri batez hornitzea, egungo baldintza eta premietara egokitutako tresnaz, hain zuzen.

2005eko apirilean, Urnietako Hiri Antolaketako Arauen Aurrerakina aurkeztu zen, eta dokumentu horretan sartu zen ingurumen eraginaren baterako ebaluaketa azterketa, ebaluaketaren prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuan, uztailaren 22koan, xedatutako errekerimenduari erantzunez.

2005eko maiatzaren 9an, alkatetzak dekretu bat eman zuen, Aurrerakinaren dokumentua hogeita hamar egunez jendaurrean egongo zela iragarri; aipatutako iragarpena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen –2005eko maiatzaren 18ko alea, 92 zk.– eta Diario Vasco egunkarian –2005eko maiatzaren 24ko alea–.

Udaleko talde sozialistak, planaren jendaurreko erakustaldia luzatzeko eskatu zuen 2005eko ekainaren 10ean. Udalbatzak onartu egin zuen eskaera hori; eta hala, 2005eko ekainaren 16an, alkatetzak dekretu bat eman zuen aipatutako epealdia 2005eko uztailaren 15era luzatuz. Iragarki hori Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eman zen argitara (118 zk., 2005eko ekainaren 23koa); eta baita Diario Vasco egunkarian ere, 2005eko ekainaren 21eko alean.

Plana jendaurrean ikusgai egon zen bitartean, hogeita hemeretzi idatzi aurkeztu ziren, iradokizunak eta hautabide desberdinak adieraziz. Horiei erantzuna eman zaie eta aintzat hartuak izan dira 2005eko iraileko “Urnietako Hiri Antolaketako Arauen berrikuspenaren Aurrerakina jendaurrean jartzeko tramitean zehar aurkeztutako iradokizunei buruzko txostena” izeneko agirian.

Udalbatzak, 2006ko ekainaren 30ean erabaki zuen Aurrerakin honetan jasotako plangintza egiteko irizpideak, helburuak eta irtenbideak onestea.

Udal tramiteak betetzen ziren aldi berean, hau da, aurrerakina jendaurrean ikusgai jarri eta herritar interesdunei bidezko informazioa ematen zitzaien aldi berean, zehazki 2005eko uztailaren 22an, Udalak Aurrerakinaren agiria bidali zien honako departamentu eta erakunde hauei, bidezko informeak eskatuz: Bide Azpiegituretarako Departamentua, Garapen Iraunkorrerako Departamentua, Sustapen Ministerioa eta Uren Zuzendaritza.

Departamentu eta erakunde horiek, data desberdinetan erantzun zien jasotako kontsultei:

- Sustapen Ministerioak, 2005eko irailean egin zuen bidezko informea: Zuzendaritzak dioenez, ez epe laburrera eta ez ertainera, ez du aurreikusi dokumentuan eragin lezakeen jarduketak bat bera ere. Hala ere, oraingo geltokia hobetzeko eta lekuz aldatzeko proposamena zalantzan jartzen du, jarduketak horri ekiteko gerora kontsultak eta bilerak egin beharko direla esanez.

- Bide azpiegituretarako Departamentuko Kudeaketa eta Plangintza Zuzendaritza Nagusiak 2005eko irailaren 28an eman zuen bidezko informea: horren arabera, dokumentuan jasotako proposamenak onargarriak dira, lehen balorazio moduan hartuta. Hala ere, dokumentuak aurrera egin ahala berretsi beharko dira, bide azpiegituren inguruan aurreikusitako jarduketak zehaztu ondoren.

- Lurralde Antolaketako zuzendariak, 2005eko azaroaren 3an eman zuen Hiri Antolaketako Arauak berrikusi aurreko informea. Txosten horrek kontsulta izaera du, ingurumen

eraginaren baterako ebaluaketaren prozedura arautzen duen 183/2003 Dekretuak, uztailaren 22koak, 6. artikuluan ezarritakoaren arabera.

- Ingurumeneko zuzendari nagusiak 2006ko irailaren 28an eman zuen ingurumen eraginaren aurrexostena, hau da, epez kanpo, uztailaren 22ko 183/2003 Dekretuak 18. artikuluan ezarritakoaren arabera. Dena den, argitara eman zen hain zuzen ere Udalak aintzat har zezan.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, indarrean sartu delarik, eta Aurrerakinaren jendaurreko aurkezpenaren nahiz Udalarekin izandako hizketaldien emaitza aintzat hartuz, lehen dokumentuan alternatiba gisa aurkeztu ziren proposamenetako asko berriz aztertzeko premia ikusi da.

Une horretatik aurrera, Urnietako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteari ekin zitzaion, eta dokumentu hori 2007ko otsailean aurkeztu zen, hasierako onespena jaso zezan.

Udalbatza osoak 2007ko maiatzaren 4an eman zion hasierako onespena dokumentu horri, eta 2007ko uztailaren 15era arte jendaurrean ikusgai jartzeko erabakia hartu zuten –2007ko maiatzaren 24ko GAO, 101 zk.ko alea–. Dokumentua ikusgai egondako lehen aldi horretan alegazioen 12 idatzi jaso ziren.

Udalbatza osoak 2008ko otsailaren 21ean erabaki zuen dokumentua jendaurrean ikusgai edukitzeko beste epe berri bat zabaltzea –erabakia GAOren 48 zk.ko alean eman zen argitara, 2008ko martxoaren 7an–. Epe hori, urte horretako maiatzaren 2ra arte egon zen zabalik, eta bitarte horretan, alegazioen 20 idatzi aurkeztu ziren.

Azkenik, 2008ko irailaren 3an, jendaurrean ikusgai edukitzeko beste epe bat zabaldu zen –erabakia GAOren 174 zk.ko alean eman zen argitara, 2008ko irailaren 11n–. Epe hori, urte horretako urriaren 11ra arte egon zen zabalik. Azken epealdi horretan, alegazioen 5 idatzi aurkeztu ziren.

Alegazio horiek guztiak direla-eta, “Urnietako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren hasierako onespenerako dokumentua jendaurrean jartzeko tramitean zehar aurkeztutako alegazioei buruzko txostena” izeneko agiria egin zen 2008ko azaroan.

2009ko uztailaren 30ean, dokumentua jendaurrean egon zen aldi guztietan zehar aurkeztutako alegazio guztiak aztertu eta erantzun zituen Urnietako Udalbatza osoak. Gero, 2009ko abenduaren 4an, Udalbatza osoak erabaki zuen dokumentua oso-osorik hasierako onspen berri baterako aurkeztea, eta jakina, horretarako espediente berria idaztea; izan ere, hasierako dokumentu hartan jasotakoa ukitua gertatu denez, aldatu eta osatu egin beharko da udal korporazioak onartzen dituen erabakiak sartuta; hau da, alegazio asko onartzearekin hartutako erabakiak eta martxan dagoen prozesuaren berriazko erabakiak erantsi behar zaizkio.

Laburtuz, agiri berrian egin beharreko aldaketak, alegazioen idatzietan jasotako proposamenak onartzetik etorri diren aldaketak eta denboraren joanean sortu diren beste hainbat gorabeheraren ondorioz egin beharreko aldaketak dira. Eta guztiak, udal korporazioak egin dituen hainbat batzarretan aztertu dira:

* 1 HEA.- Alde Zaharra: elizaren inguruan, Yurramendi kaleko 10 zenbakiko lurzatian jarduera bat ahalbidetu da. Horrela, gaur egun badaezpadako egoeran dauden hainbat eraikin eraitsi ondoren, eraikuntza txiki bat antolatuko da, elizaren ingurua antolatzeko behar besteko espazio librea utziz.

* 5 HEA.- Eguzkialde parkea: aurreko Hiri Antolaketako Arauetan espazio libreen sistema orokorrera bideratua zegoen esparru hau lurzoru hiritar gisa sailkatu da.

Lursail hauek egoera irregularrean daude; izan ere, gaur egun hiri parke gisa antolatua badago ere, lursailak berez ADIF enpresaren jabetzakoak dira, eta horien titularitatea oraindik ez zaio Udalari eskualdatu.

ADIF enpresak bere alegazioen idatzian eskatu du, egoera hau erregularizatu ahal izateko, parke moduan mugatua dagoen azalera ondoan dagoen eta lurzoru hiritargarri gisa sailkatua dagoen egoitza erabilerako esparruari eransteke.

* 10 HEA.- Berrosoeta: indarrean dagoen plangintzaren arabera oraindik gauzatu gabe dagoen eta Zelai-Alde eraikinaren berdin-berdina izango litzatekeen eraikinaren orubea espazio liberako uztea.

* 16 HEA.- Vegasa: Etxeberri kalea berregituratzea, eta noranzko bakarrekota bilakatzea, horrela, oinezkoentzako eremua handituz; baina horrek, trafikoa murriztea eta moteltzea ekarriko luke berarekin.

Ermotegin gauzatu beharreko jardueraren ondoan aparkalekurako eraikin bat aurreikustea, gaur egun hondar eremu moduan dagoen esparrua erabiliz. Horrela, zona honetan dagoen aparkaleku premia arinduko litzateke.

* 17 HEA.- Mañero: esparruaren azalera murriztu egingo da eta aurreikusitako bidea egiteko behar diren sailak utziko lirateke; hau da, lurzoru hiritargarri sektorizatu moduan dagoen Trankatx esparruan txertatutakoak. Beraz, esparruaren zama orokorrak eta hiritartze zamak ere murriztu egingo dira.

* 23 HEA.- Salestarrak: ikastetxeak aurkeztutako idatzian ageri diren eskariak (atzeko patiorako sarbidea, espaloiak eta ibilgailuen sarbidea hobetzea, bideei dagozkien lursailak trukitzea, eta abar) jabetzak eta Udalak adostu beharko dituzten akordioen eta hitzarmenaren bitartez arautu beharko dira.

* 26 HEA.- Ergoien: A-15 autobiararen eraikuntzaren eragina jasan duten eta Aizkibel S.A. enpresaren jabetzakoak diren eraikinen ordez, bulegoetarako eraikin bat egingo da.

GI-3722 errepidetik sarbide orokorra ematen duen gunean biribilgune bat egingo da; horrela, esparru honetako baldintzak hobetu egingo dira, GI-3721 errepiderako sarbidea bezalaxe.

* 28 HEA.- Miravalles: antolakuntza orokorra aztertu eta esparruaren azalera aldatuko da; hain zuzen ere, egiaztatu denez goi-tentsioko dorreak beren gaur egungo kokalgunetik ezin direla mugitu, hasieran aurreikusitako azalera gutxitu egin behar izan da. Era berean, oraingo muinoa bere horretan mantendu beharra aztertu da; eta horrela babestu egingo da jarduera ekonomikoetarako izango diren sailek eta kontserbatu beharreko lurzoru hiritarrezinak bat egiten duten eremua.

* 29 HEA.- Saletxeberri: esparruaren azalera handitu egingo da lursailaren erdialdean dagoen sarbideak zehazten duen muga fisikoraino.

GI-3722 errepideak eta GI-3721 errepideak bat egiten duten eremuan biribilgune bat egingo da.

* 31 HEA.- Azkarate: ADIF enpresarenak diren lursailak –Eguzkialde parkea–, Hiri Antolaketako Arauetan hiri parke gisa mugatuta daudenak, jarduera integratuari erantsiko zaizkio, Urnietako Udalak har ditzan; eta horrela, hiri parkera bideratutako eremuan txertatuak geratuko dira.

* 32 HEA.- Babilonia: esparruaren azalera handitu egingo da, eta mugaketa berri hori bat etorriko da, komunitatearen ekipamendura –kirol erabilerako eremua– bideratutako lursailen gehikuntzarekin.

* 33 HEA, Ermotegi: aldameneko esparruan, Vegasa, aparkalekuak hartuko dituen eraikin bat egiteko aukera emango da.

* 34 HEA.- Trankatx: esparruaren azalera handitu egingo da, Geltoki kaleraino aurreikusita dagoen kalea egiteko beharrezkoak diren lursailak bertan txertatuta.

Eremua antolatu egingo da, bide sistema ostatuz. Horrela, zirkulaziorako uztai koherente bat sortuko da, eremu honetan eta aldamenekoetan etorkizunean izango den trafikoari irtenbidea emango zaion moduan; eta gainera, uztai hori zerbitzu-ardatz bat izango da egoitza erabilerako alde zahar osoarentzako.

Trenbide sistema hobetzeko egin diren aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak diren lursailak txertatuko dira bertan, eta horrela, geltokiaren zerbitzurako aparkalekuak hartzeko behar hainbateko azalera prestatuko da.

* Beste kontu batzuk:

- Egoitza erabilera izango duten jarduera berrietara bideratutako eremuei esleitutako eraikigarritasuna doitzea, esparru horien eta dagozkien hiritartze zamen artean oreka bermatuko den moduan.

- Esparru berri bat, "Lekun parkea" mugatzea, izen bereko erreka inguruan eta Berrosoetan dagoen espazio libreari –bereziki finkatua dagoen egoitza erabilerako esparrua– jarraipena emanez. Lursail horiek, Lur Legeak ezarritako betekizunei jarraituz, lurzoru hiritarrean aurreikusitako jarduketetatik etorriko dira; hau da, beren esparru propioan lur defizita duten eremuetan, espazio librean sistema lokalen sareari egin beharreko ekarpen gisa, alegia.

- Esparru berri bat, "Goimendi parkea" mugatzea, eta bertan sartzea futbol zelaiaren eta A-15 autobiararen trazaduraren arteko sailak. Eremu hori hiri parkera bideratuko da, Berrosoetan dagoen espazio librearen segidan, eta kirol instalazioak ezartzeko aukera emango du. Lursail horiek, Lur Legeak ezarritako betekizunei jarraituz, lurzoru hiritarrean aurreikusitako

jarduketetatik etorriko dira; hau da, espazio libreen sistema orokorren sareari egin beharreko ekarpen gisa, alegia.

- Komunikazio bertikalak: San Juan kalearen behealdea eta goialdea, eliza ingurua, oinezkoentzako lotuko dituen bitarteko mekanikoak aurreikustea.

- IBERDROLA: Miravalles inguruan transformazio-estazio bat ezartzeko lursailak aurreikustea.

- Agiria jendaurrean ikusgai eduki ondoren eta ADIF enpresarekin hainbat bilera egin ostean, trenbide sistemaren baldintzak zerbitzuaren erabiltzaileentzako hobetzeko helburuari begira betiere, dokumentu honi erantsi zaio gaur egungo nasak egokitzeko eta irisgarritasuna hobetzeko gauzatze proiektua. Era berean, trenbideko pasabidea ezabatzearen, bestelako proposamenak ere aztertu dira, esate baterako, azpiko pasabide bat egitea, arrapalez eta eskailerez hornitua, eta geltokirako eraikin berria egitea, egokiagoa, eta erosotasun eta zerbitzu hobe emango dituen. Eta, halaber, trenaren ohiko erabiltzaileen eskaria betetzeko beharrezkoak diren aparkalekuak ezartzeko kokagune bat aztertu da.

Udalbatzak, 2010eko irailaren 22ko osoko bilkuran, hasierako onespina eman zion 2010eko uztailako dokumentu berriari; eta jendaurrean ikusgai egon zen 2010eko irailaren 15era arte. Erabaki hori, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eman zen argitara, 2010eko urriaren 1ean, 189 zk.ko alean.

Dokumentua ikusgai egondako epean 30 alegazio aurkeztu ziren guztira, eta erredakzio-taldeak idatzi horiei buruzko informea egin zuen 2010eko abenduan.

Hirigintza Batzordeak, aurkeztutako dokumentuan eta aipatutako informean oinarriturik, lan saio batzuk antolatu zituen aurkeztutako alegazioak banan-banan aztertzeko; eta, azterlan horretan oinarrituta, egin beharreko zehaztapenak edo aldaketak egiteko 2010eko uztailako dokumentuan.

Aldi berean, urte horretako urrian eta azaro hasieran egindako bilkuretan parte aktiboa hartzeko deialdia egin zitzaion herritarrei, "herritarren parte-hartze prozesua" izeneko hartan. Eta horretan, dokumentuko proposamenak aztertu ziren, hainbat puntu eztabaidatu eta garatutako zenbait alderdiri buruzko iritzia eman zen. Deialdi horren emaitza udal administrazioaren agiri independente batean jasota dago, eta aurkeztutako alegazio-idatzi batzuetan zehaztua.

Onartutako ondorioek ez dute funtsezko aldaketarik eragin hasieran onartutako agirian. Horregatik, erabaki genuen "Hasierako izaeraz onartutako dokumentuaren dokumentazio osagarria" izeneko agiri batean biltzea eta, agiri hori, 2011ko maiatzean aurkeztu genuen Udaletxean.

Hauek dira aipatutako agiri horretan jasotako aldaketak:

B dokumentua.- HIRIGINTZA ARAUAK. Arau orokorrak

Hauek dira aldatu edota osatu diren artikulua:

* 86. artikulua.- Nekazaritza ustiapen arruntak.

5.- Nekazaritza eta abeltzaintza ustiategi komunen egoitza erabilera osagarriak

Honako zehaztapena eginez aldatu da: oraingo baserriak azpibanatzen badira, etxebizitza kopuru handiagoa ezartzeko aukera ahalbidetuz, aldatu egingo da hiru (3) etxebizitza gaitzeko beharrezkoa den azalerak, 450 m²(t) baino handiagokoa izan beharko baitu.

* 91. artikulua.- Egoitza erabilera autonomoak.

Honako zehaztapena eginez aldatu da: oraingo baserriak azpibanatzen badira, etxebizitza kopuru handiagoa ezartzeko aukera ahalbidetuz, aldatu egingo da hiru (3) etxebizitza gaitzeko beharrezkoa den azalerak, 450 m²(t) baino handiagokoa izan beharko baitu.

Honako baldintza hau ezabatu egin da: Nolanahi ere, baimen hori emateko bete beharreko baldintza izango da beharrezko eraikigarritasuna izatea etxebizitzaren gutxieneko neurria 150 m²(t)-koa izan dadin.

B dokumentua.- HIRIGINTZA ARAUAK. Arau bereziak

2010eko uztailan egindako arau bereziei buruzko dokumentuarekin alderatuta, aldaketak izan dituzten fitxak bakar-bakarrik sartu dira atal honetan:

1 HEA.- ALDE ZAHARRA

Onartutako alegazioetan oinarrituta, udal korporazioak hartutako erabakiei jarraituz, ezabatu egin da hasierako onespeko dokumentuan mugatua zegoen 1.3 HJ azpiesparruan aurreikusitako garapen aukera. Hain zuzen ere, Yurramendi kaleko 12B zenbakiko eraikina, Nekazarien kooperatiba gisa ezagutzen dena, ordezte aurreikusten zuen.

2014ko ekaina

Behealdea San Juan plazarekin komunikatuko duen igogailua ezartzeko premia erabakitzearen, zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa esparru bat mugatu da bereziki –1.2 GPA-. Honetan, aintzat hartuko dira honako premisak:

* Behealdea eta San Juan plaza lotuko dituen igogailu bat ezartzea.

* Yurramendi kaleko 12B zenbakiko eraikinak hartzen duen eremuan espazio libre bat antolatzea, komunikazio bertikaletik datorren pasabidea bertan bukatuko den moduan; eta eremu horretan, aldameneko lurzatiekakoak diren behe solairuko eraikinak.

Jaione etxearen irisgarritasuna hobetzeko bidea sustatuko da, gaur egun ez baitu igogailurik.

A.I.U.18.- TALAIA

Esparruaren mugaketa zuzendu egin da eta, ondorioz, bere azalera ere bai. Horrela, Atxukarro-enean berriki gauzatu den jarduketa integratu egin da, egoitza erabilerako eraikigarritasuna gehitzeko udal baimena eskuratua baitu; garajeetarako erabiliko den atal bat eraikiko da eta, kanpoaldetik igogailua eta eskaileren kaxa ezarrita, irisgarritasun arazoak konponduko dira.

A.I.U.24.- OIANUME

24.1 esparrua mugatu da espresuki; 5.778 m²-ko azalera du gutxi gorabehera eta nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera duen lurzati bati dagokio.

Helburua da, batez ere egoitza erabilerakoa den esparru hiritar batean integratzeko eta mantentzeko desegokia den instalazio hau desagertetzea.

Lursail hori, hortaz, jarduketa integratuko esparrua batean –24-25.JI– txertatua geratuko da eta horrela, behealdean, jarduera ekonomikoetarako aurreikusita dagoen eraikigarritasuna erabakiko da. Eremu horretan, hirugarren sektoreko erabilerak eta industrialak onartuko dira. Garapen plangintzak, egoitza erabilerako eraikinen zerbitzurako izango den espazio libre bat antolatu ahal izango du, batez ere, mugatutako lurzati horretan. Edo bestela, lursailaren baldintzak aintzat hartuta, egokia izan litekeen hirugarren sektoreko erabilera hartuko duen eraikinen bat ezarri ahal izango da, betiere lehendik daudenak kontuan hartuta.

25 HEA.- ERGOIEN

Bereziki mugatua dagoen esparrua zabaldu egingo da, zona hau osatzeko. Horrela, jarduketa integratuko esparruari –24-25.JI– Oianumekoak diren eta gaur egun nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen batek hartzen dituen lursailak erantsiko zaizkio.

Azaleraren gehikuntza hori aintzat harturik, areagotu egin da aurrez zehaztutako eraikigarritasuna; eta, egin beharreko garapen plangintzak, aurreikusitako garapenak behar den bezala ezartzeko modua aztertu beharko du.

31 HEA.- AZKARATE

Espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera doitu egingo da; hau da, 34.1 zatia, 34 HEA, Trankaxko erreka, eremuan integratua dagoena.

Eremu hau garatzeko egiten den Plan Partzialean, salestarren ikastetxera sarbide bat egiteko aukera aztertu beharko da; San Juan kalearen segidan aurreikusita dagoen kaletik, hain zuzen ere.

32 HEA.- BABILONIA

Espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera doitu egingo da; hau da, 34.3 zatia, 34 HEA, Trankaxko erreka, eremuan integratua dagoena.

33 HEA.- TRANKATX

Esparruaren mugaketa zuzendu egingo da eta, ondorioz, azalera ere bai; eta Atxukarro-enean gauzatu berri den jarduketa 18 HEA, Talaiia, esparruan integratua geratuko da. Eremu hau garatzeko egiten den Plan Partzialean oso aintzat izan beharko da gauzatu berri den jarduketa hori.

Espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera doitu egingo da; hau da, 34.2 zatia, 34 HEA, Trankaxko erreka, eremuan integratua dagoena.

34 HEA.- TRANKAXKO ERREKA

31 HEA, Azkarate, 32 HEA Babilonia eta 33 HEA, Trankatx hirigintzako esku-hartze alderdiei atxikitako zatien azalerak eguneratu egingo dira.

E dokumentua.- PLANOAK

II.8- Hirigintza antolaketa xehekatua

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEA Eskala: 1:3.000

2014ko ekaina

* Planoaren zati bat aurkeztu da, 24 eta 25 HEA alderdiei buruzko eremua espreski hartuta, eta hor ageri da 24-25 JI jarduketa integratuko esparrua.

* 18 HEA, Talaia, eta 33 HEA, Trankatx, eremuen mugaketan egindako doikuntzak jasotzen dituen plano zatia.

Udalbatzak, 2011ko maiatzaren 19ko osoko bilkuran, kontuan harturik hasierako izaeraz onartutako dokumentua, 2010eko uztailakoa, eta gorago aipatu dugun dokumentazio osagarria, alegazioei erantzutea erabaki zuen eta, gainera, Urnietako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren dokumentuari behin-behineko onespina ematea.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolaketako Batzordeak, 2012ko martxoaren 2an, Plan Orokorraren aldeko informea eman zuen, hainbat baldintza jarrita.

“Memoriaren eranskina. Txostenak” izeneko atalean, aipatutako informearen kopia bat sartu, honako hau zehazten duena:

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan ezarritakoaren ondorioetarako, eta Batzorde honi dagokionez, behin txosten horretan jasotako baldintzak sartzan direnean, espedientea behin betiko onartzeko aukera egongo da, berriro ere Batzorde horren informearen zain egon beharrik gabe.

2012ko maiatzaren 15ean, Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Sailak informe bat egin zuen. Eta horretan, besteak beste eskatu zuen, Urnietako Hiri Antolaketako Plan Orokorra behin betiko onartu aurretik, bidalitako idatzian zerrendatutako puntuak aldatzea edota dokumentuari eranstea, kasuak kasu, ingurumen iraunkortasunaren txostenaren testu bategina eginez eta informazio osagarria sartuta.

Behin betiko dokumentu hau, beraz, aztertutako lehendabiziko espedientea egin zenetik joan den denbora honetan egin den prestaketa, azterketa eta erabaki-hartzeen emaitza da. Eta bertan, arestian aipatutako txostenetan jasotako eskakizunak eta zehaztapenak txertatu dira, kasuan kasuko informe sektorialetan jasotakoak bezalaxe.

I.2.- Proiektuaren edukia

Indarreko hirigintza legeriak eskatutako xedapenak eta dokumentuak jasotzen ditu proiektu honek. Zehazki, Urnietako Plan Orokor honetan jasotako dokumentuak honakoak dira:

A dokumentua. Memoria

Memoriaren eranskina. Txostenak

B dokumentua. Hirigintza arauak

C dokumentua. Katalogoa

D dokumentua. Azterketa ekonomiko eta finantzarioa

E dokumentua. Planoak

F dokumentua. Ingurumen iraunkortasunaren txostena

A dokumentua: A Memoria dokumentuak, aurkeztutako proposamenen deskribapen eta justifikazio xehekatua jasotzen du, besteak beste honakoak: indarreko legeriaren ezarpenerako justifikazioak, aurreikusitako garapenen kuantifikazioari, jarduera ekonomikoak ezartzeko eskaintzen neurketari, ekipamendu berriei eta behar besteko espazio libreen aurreikuspenari buruz.

B. Hirigintza Arauak dokumentuak ongi bereizitako bi zati ditu, bereizita dauden arren osagarriak direnak. Lehen zatia Urnietako udalerrri osoan aplikagarri diren “Arau Orokorrak” dira, horietan adierazten diren baldintzetan. Bigarren zatiak “Hirigintzako Esku-hartze Alderdien arau partikularrak” jasotzen ditu; aipatu arauak esparruen berriazko hirigintza erregimena definitzen dute.

C dokumentua. C. Hirigintza Ondarearen Katalogoa izeneko dokumentua aurrekoarekin estuki lotuta dago eta arauzko irismena ere antzekoa du; dokumentu honek zehaztu egiten du zein elementu eraiki edo natural diren zaindu eta babestu beharrekoak, beren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturazkoarengatik. Elementu eta ondasun horiek Eusko Jaurlaritzaren inbentarioan jasota daude. Katalogoa irekia da, alegia Udala bera izango da behin betiko Katalogoa erredaktatuko duena, udalerrri mailan babestu beharko diren elementu eta ondasunak txertatuz.

D. Azterketa ekonomiko eta finantzarioa dokumentuak, egin beharreko jarduketa guztiak zerrendatzen ditu, bai Hirigintzako Esku-hartze Alderdietan egin beharreko jarduketak, normalean subjektu pribatuek sustatutakoak, bai Udalak edo hainbat erakunde sektorialeak beren kargu eta kontura gauzatu beharko diren jarduketak eta lanak ere.

E. Planoak dokumentuak dagozkion agiri grafikoak biltzen ditu, informazio planoak eta hirigintza antolamendukoak bereiziz. Planoetan, B dokumentuan txertatutako grafikoekin batera, proiektu honen antolamendu proposamenak jaso dira, eta baita udalerriko esparru desberdinak kudeatu eta garatzeko xedapenak ere.

Azkenik, F. Ingurumen iraunkortasunaren txostena dokumentuak, Ingurumen iraunkortasunaren txostenaren helburuak ez ezik izaera eta edukia garatzen ditu; hau da, gai honetan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak. Eta, Ingurumeneko eta Lurralde Antolaketako Sailak 2012ko maiatzaren 15eko informean agindutakoa bete du, adierazitako zehaztapenak eginda.

Txosten horretan barne hartu dira, bai Plan Orokorrean bertan planteatutako hirigintza jarduerari lotutako eraginaren azterketa, eta baita bidezkotzat jo diren neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak ere.

“Hirigintzako Esku-hartze Alderdien arau partikularrak” izeneko B dokumentua, hortaz, osatu egin da F dokumentu honekin; izan ere, honetan, zehaztu egin baitira antolatutako esparru bakoitzean aintzat hartu beharreko eraginak eta burutu beharreko jarduerak.

I.3.- Egungo hirigintza egoera

Urnietan indarrean dagoen hirigintza erregimena zehazten duten dokumentuak aipatutako Hiri Antolaketako Arauak berak dira, geroztik bideratu eta behin betiko onartutako aldaketa espedienteekin batera.

Hiri Antolaketako Arauetan eraturako lurralde eredia agortuta dago, lurzoru hiritargarrian aurreikusitako esparruak osoki garatu baitira, ondoz ondoko aldaketen bidez jarduera esparru berriak, gehienak jada gauzatuak edo gauzatzeko bidean direnak, mugatuz.

Planeamenduaren aurreikuspenak ez dira beti neurri berean bete: alde batetik, lurzoru hiritargarrian aurreikusitako esparruak garatu dira, baina, bestetik, auzo bermatuetan esku-hartzeak falta izan dira; izan ere, auzo horien egoera ez da hobetu, lur gaineko hiritartzeen hobetze eta aldaketari begira behintzat. Bideak eta aparkalekuak hartuko dituzten espazioak berregituratu egin behar dira nahitaez, eta, bereziki, berreskuratu eta birmoldatu egin behar dira auzo desberdinetan kokatuak dauden eta oinezkoen gozamenerako eta aisialdirako erabilerak dituzten eremuak.

Ekipamenduak oraingo nahikoak badira ere, berehalako eraberrikuntza, birmoldaketa, ordezkatzeko edota antolamendu berria eskatzen dute hainbat kasutan: hori horrela, kirol ekipamendua Berrosoetan metatzen da batik bat, eta instalazio guztiak berritze eta berrantolaketara premian dira; eskola munduari begira, guztiz presakoa da bigarren hezkuntzako ikastetxe berri bat egitea, egungoa, ikuspegi orotatik desegoki eta eskasa, ordezkatzeko duena; bestalde, ikusi da gizartearen eskari larriari erantzunez pertsona edadetuak hartzen dituzten ekipamendu guztietan leku falta dagoela.

Biztanleria sistematikoki hazten ari da eta hiri hazkundeak, egoitza eraikinei dagokienez, indarreko Arauetan ezarritako aurreikuspenak gaintu du; hala ere, ekipamendu erabilgarriak guzti oso jakinetan kokatuta daude, eta ez da aurreikusi auzo ezberdinetan ekipamendu berriak paratzea. Era berean, egungo eremu libreen antolaera ez da nahikoa egoitza erabilerara bideratutako esparru bakoitzari behar duen zerbitzua emateko, eremu handirik ez baitago, eta ezta horien arteko lotunerik ere. Auzo guztietan, era honetako eremuen falta antzeman da; izan ere, nahiz tamainaz txikiak izan, eraikinen arteko espazio libreak gaur egun zona gogorretara bideratuak baitaude, eta lur gaineko aparkaleku gisa erabiltzen dira.

I.4.- Indarreko lege esparrua

Duela urte batzuetatik hona, hirigintza legerian gertakari eta aldakuntza garrantzitsuak eman dira, eta horrek egoera berri bat ekarri du, berez Urnietan abiatutako planeamendu orokorra berraztertze prozesuari ekiteko premia eragiten duena.

Dokumentu hau Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, ekainaren 30ekoan, bildutako xedapenetara egokitzen da osoki, eta haren garapenean egin beharko diren arautegiei jarraituz erregulatu beharko da.

2014ko ekaina

Hirigintza arautegian berariaz jasotako aurreikuspenez gain, beste hainbat xedapenetan ezarritakoa ere bete beharko da. Horiek, izan ere, eragin ukaezina baitute hirigintza arloan eta, beraz, Plan Orokorraren berariazko egitekoan ere bai. Horri dagokionez, aipamen berezia merezi dute honako zerrendan azaltzen direnek:

Lurraldeko eta hirigintzako legedia:

- * 1990eko maiatzaren 31ko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzkoa.
- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa –2/2006 Legea–.
- * 2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua, premiazko neurriei buruzkoa, Lur Legea garatzeko sustatutakoa.
- * 2012ko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa
- * 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintzako egintzek sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzen duena.
- * Lur Legearen testu bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretuaren bitartez –2/2008 Errege Dekretua– onartutakoa.

Beste arlo batzuetan indarrean dagoen legedia:

- * Errepide arloan indarrean dauden xedapenak, barne harturik Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea, hainbatetan aldatu edota osatua bera, eta 2006ko ekainaren 6ko Foru Araua, Gipuzkoako errepideei buruzkoa.
- * 1990eko uztailaren 3ko Legea, Euskal Kultur Ondareari buruzkoa.
- * 1994ko ekainaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura babesteari buruzkoa, geroago beste xedapen batzuen bidez aldatu eta garatua.
Lege horren garapenerako xedapenen artean daude espezie mehatxatuen (bisoi europarra, muturluze piriniarra, hegoaldeko zuhaitz-igela) kudeaketarako planak arautzen dituztenak; eta naturgune babestuen sarean sartutako eremu eta elementuak (zuhaitz bereziak; Aiako Harriko parkea, etab.); Natura 2000 Sarea eta korridore ekologikoen sarea arautzen dituzten xedapenak.
- * Irisgarritasuna sustatzeko legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta honen garapenerako emandako xedapenak.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa; eta lege hori garatzeko sustatutako 2003ko uztailaren 22ko 183/2003 Dekretua, ingurumen eraginaren baterako ebaluaketarako prozedura arautzen duena.
Aurreko xedapenei, eta arlo hauexetan jarraituz, erantsi egin behar zaie proiektuen ingurumen eragina ebaluatzeko erregelamendua (1998ko irailaren 30eko Errege Dekretua), hainbat plan eta programak ingurumenean duten eraginaren ebaluaziori buruzko 2006ko apirilaren 28ko Legearekin batera.
- * Zaratari buruzko 37/2003 Legea, azaroaren 17koa; eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, lege hura garatzekoak, ingurumeneko zarata ebaluatzeari eta kudeatzeari dagokionez dekretuetako lehenaren kasuan, eta zonakatze akustiko, kalitate helburu eta soinu emisioei dagokienez bigarrenarenean.
- * Trenbide alorraren Legea, 2003ko azaroaren 27koa, eta 2004ko abenduaren 30eko Erregelamendua.
- * Lurzorua ez kutsatzeari eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Legea, 2005eko otsailaren 4koa.
- * Ur Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- * Emakumeen eta Gizonezkoen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa.
- * Eraikuntza gaietan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntza Antolatzeko Legea, 1999ko azaroaren 5koa, eta Eraikuntzako Kode Teknikoa –CTE– barne hartuta.
- * Etxebizitza gaietan indarrean dauden xedapenak, babes ofizialeko etxebizitzak, tasatutako udal etxebizitzak eta abar arautzen dituztenak barne hartuta.

Indarrean dauden lurralde antolaketarako tresnak:

Behin betiko onartuta eta indarrean dauden dokumentu eta tresnen zerrenda honakoa da:

- * Lurralde Antolamendurako Artezpideak, 1997ko otsailaren 11ko 28/1997ko Dekretuaren bidez onartuak.

* Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak –Kantauriko Isurialdea– antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, 1998ko abenduaren 22ko 415/1998ko Dekretuaren bidez onartua.

* Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide sarea antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, 2001eko otsailaren 21eko 41/2001 Dekretuaren bidez onartua.

* Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala, 2004ko maiatzaren 14ko 104/2002 Dekretuaren bidez onartua.

* Euskal Autonomia Erkidegoko inguru hezeei buruzko Lurralde Plan Sektoriala, 2004ko uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez onartua.

* Euskal Autonomia Erkidegoko jarduera ekonomiko eta merkataritza ekipamenduetarako lurraren sorrera publikorako Lurralde Plan Sektoriala, 2004ko abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren bidez behin betiko onartua.

* Gipuzkoako hiri hondakin azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana, 2009ko uztailaren 16ko 24/2009 Foru Dekretuaren indarrez onartua.

Honakoak izapidetze bidean daude:

* Donostiako Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Plan Partziala, 2010eko uztailaren 16an hasierako izaera onartua.

* Kultur ondareari buruzko LPS

* Etxebizitzaren sustapen publikoari buruzko LPS

* Nekazaritza eta basogintzari buruzko LPS, 2010eko azaroaren 8ko Aginduaren indarrez behin-behinekoz onartua.

* Gipuzkoako bizikleta-bideen LPS, 2013ko ekainaren 10eko 2/2013 Foru Arauaren bitartez behin betiko onartua.

* Garraioaren sare intermodal eta logistikoari buruzko LPS

* Trenbide sarearen LPSaren aldaketa, Gipuzkoako lurralde historikoan.

* Euskal Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak (Kantauri Isurialdea) antolatzeko LPS eraberritua.

II.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

II.1.- Hirigintza diagnostikoaren sintesia

Eskura dauden dokumentu guztiak eta ikuspegi fisiko, sozioekonomiko edota hirigintzaren ikuspegitik ateratako datuak aztertu ondoren, hala nola indarrean dauden Arauen eta horien aldakuntzen aurreikuspenek izan duten gauzatze maila ikusita, ondorioztatu dugu udal planeamendu berri bat moldatzeko prozesuari ekin behar zaiola. Gainera, adierazitakoaren ondorioz, kontuan izan behar da lurzoru erabilgarriaren eskaintza urria dela; eta lurzoru hori behar-beharrezkoa da egoitza eta jarduera ekonomikoen garapen berriak ezartzeko, udalerriaren premiei erantzunez. Bestetik, landalurreko esku-hartze baldintzak behar bezala arautzeko premia dago.

Urnietako udala Donostialdea-Behe Bidasoako Gune Funtzionalaren zati da. Gunea honako udalerriek osatua dago: Andoain, Astigarraga, Donostia, Errenteria, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta eta Usurbil. Udalerri horiek 376 Km²-ko azalera dute guztira, eta 386.000 biztanle. Beraz, biztanle dentsitate handiko lurraldea da –1.000 biz/Km²–, eta, lurraldearen egitura fisikoa eta forma espaziala bera dela eta, udalerri horiek oso harreman estua dute elkarren artean. Horregatik, eskualde osoari erreparatu beharko zaio udalerri baten egungo egoera eta etorkizuneko garapenetarako planteatu beharreko aurreikuspenak aztertzerakoan.

Urnietako udal barrutia lurralde zabala da –22.752.245 m²–, gehienbat lurzoru hiritarrezina duena; izan ere, herri osoaren % 4,60 bakarrik dago lurzoru hiritarrak eta sistema orokorrek (bidearena eta trenbidearena) hartua –guztira 1.490.856 m²–. Alabaina, aurreko Arauetan lurzoruen okupazio hori % 2,80koa zen; horrek adierazten du zein garrantzitsua den erabilera jakin horietarako lurrak gordetzea.

Arauetan aurreikusitako azalera eta egun daudenak xehekatzen dira, hori datu garrantzitsu dela uste baita; izan ere, erabilera hiritarrerako nahiz jarduera ekonomikoetarako garatutako lurzoruek hartutako azalera nabarmen hazi dira eta, bestalde, denbora horretan garatu den guztia erabat okupatua izan da.

Indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan, aurreikusitako erabilera bakoitzari emandako lurzoru okupazioa planteatzen zen; eta lurzoria segidan adieraziko den moduan banatu zen, kontuan hartuta aipatzen diren portzentajeak okupatutako azalera osoari bakar-bakarrari buruzkoak direla:

Egoitza erabilerak:	277.640 m ²	% 43,51
Industri erabilerak:	263.710 m ²	% 41,33
Ekipamendua.	83.300 m ²	% 13,05
Espazio libreak	5.100 m ²	% 0,80
SO –bideak, trenbidea–	8.360 m ²	% 1,31
GUZTIRA		638.110 m²

Okupazio berri honek udal barruti osoaren % 2,80 esan nahi du.

Arauk eta horiek aldatzeko ondorengo espedienteak gauzatzeko prozesuan hazkunde nabarmena egiaztatu da, batik bat egoitzarako eta jarduera ekonomikoetako erabilera eremuetan –gehienbat industrialak–; gainera, A-15 autobia erabat gauzatu dagoenez, udalerrak hazkunde nabarmena izan du bide sistema orokorreari dagokienez. Okupazio horiek guztiek honako datuak utzi dituzte (egungo egoeraren plano gaineko neurketa berri baten emaitza):

Egoitza erabilerak:	478.010 m ²	% 32,06
Industri erabilerak:	512.324 m ²	% 34,36
Ekipamendua.	73.878 m ²	% 4,96
Espazio libreak	67.562 m ²	% 4,53
SO. –bideak, trenbidea–	359.082 m ²	% 24,09
GUZTIRA		1.490.856 m²

Okupazio berri honek udal barruti osoaren % 6,55 esan nahi du, AHTaren trazadurak lursail hauetan hartuko duen “giza” okupazioa kontuan hartu gabe.

Beraz, egoitza erabilerako esparruen hazkundera % 58,08koa izan da, eta industri erabilerakoena, berriz, % 51,47koa. Guztira okupatutako azalera % 42,80 inguruko hazkundera izan du; eta, % 54,66, irabaziko erabilerak –egoitza erabilerak eta industriak– hartzen dituzten lurzoru etara bideratutakoa da.

Gaur egun dauden esparruak, bai 1990eko Arauetatik datozenak bai horien Aldakuntzen ondorioz sortutakoak, erabat garatuta daude. Horrek egiaztatzen du proposamenen okupazioa hobezina dela eta beharrezkoa dela erabilera orokorreko zona bakoitzean zabalkundeak egiteko lurzoru berriak edukitzea.

Laburbilduz, udal barrutia lurzoru hiritarrezina da neurri handi batean. Hau litzateke, zifretan irudikatuta:

Lurzoru hiritarra –LH– guztira	1.131.774 m ²	
SO –bideak + trenbidea– guztira	359.082 m ²	
HL + SO guztira	1.490.856 m ²	% 6,55
Lurzoru hiritarrezina –LHE–	21.261.389 m ²	% 93,45
Udal barrutian guztira	22.752.245 m ²	% 100,00

Biztanleria, hezkuntza eta enplegua bezalako gaitetan, eta etxebizitzena edo okupazio maila bezalako beste batzuetan, kontuan hartu behar da Urnieta, osotasun moduan, multzo hiritar zabalago moduan ulertu behar dela; izan ere, udalerrak mugakideekin, eta batez ere Donostiarekin –Eskualdearen funtsezko gunea den heinean– harreman zuzena du.

POPULAZIOA ETA ETXEBIZITZA:

Hemen azaltzen ditugun datuak bi iturritik atera ditugu: EUSTAT erakundeak eta Udalak berak emandakoak dira. Bi iturri horien artean dauden aldeak ez dira garrantzitsuak –28 biztanle–; hortaz, jendaurreko erakusketan biak ala biak bereizi gabe eskaintzen dira, batez ere analisiaren azken indizeak ontzat hartuz.

Biztanleriaren hazkundera etengabea da 1910etik –2.192 pertsonako biztanleriaz– 60ko hamarkadara bitartean, eta azken aldi horretan hazkundera izugarri bizkortuko da. 1950ean, bizilagunak 3.548 ziren, eta 1970. urtean jada 10.286; beraz, hazkundera % 34,50koa izan zen. 1981ean, bizilagunak 12.463 ziren; urte gutxiren bueltan, 1986an hain zuzen, Lasarte-Oriako

udalerrria eratuko da, eta horrenbestez hala lurraldearen nola biztanleriaren zati bat aipatutako udalerrira pasako da. 1991n, Urnietako biztanleria egonkorra 4.399 bizilagunekoa zen, eta 2005. urtean 5.815 pertsonakoa izatera iritsi zen, horietatik % 89,00 –5.175 bizilagun–herrigunean eta % 11,00 –640 bizilagun– landa ingurune aski zabalean, azkeneko datu xehatuen arabera.

Populazioak etengabeko hazkundeari eutsi dio, 2011. urtean 6.094 biztanle izatera iritsi arte, guztira 81 jaiotza eta 29 hileta izan baitziren; hori horrela, hazkunde begetatiboa 52 biztanle berrikoa izan zen.

Hazkundearen batez bestekoa urteko 88 biztanlekoa da, eta biztanle berri horiek gehienbat haurrak dira; hala eta guztiz ere, zahartze indizea % 0,64koa zen 2003an, eta beraz biztanleria adindua dela ulertu behar da –horrela ulertzen da indizea % 0,50 baino handiagoa denean–. Zorionez, indize hori herrialdearen batez bestekoa baino txikiagoa da, hura % 0,75ekoa baita.

Hauek dira EUSTATEko azken datuak:

DEMOGRAFIA -2012 urtea-	Udalerrria	Eskualdea	Gipuzkoa	EAE
Populazioaren urte arteko aldaera -%-	0,82	0,15	0,35	0,38
Populazioaren aldaera azken hamarkadan -%-	8,45	3,12	4,26	4,02
Haurren indizea: 0-14 urteko populazioa -%-	18,54	13,74	14,48	13,67
Zahartze indizea. 65 urteko eta gehiagoko populazioa -%-	13,01	20,34	19,78	19,84
Gain-zahartze indizea. 75 urteko eta gehiagoko populazioa -%-	5,75	10,43	10,24	10,43
POPULAZIOAREN BEREZKO MUGIMENDUA	Udalerrria	Eskualdea	Gipuzkoa	EAE
Jaiotze-tasa gordina -‰- 2011. urtean	10,98	8,99	9,93	9,67
Kanpoko migrazio saldoa -‰- 2010. urtean	2,11	1,62	3,75	5,97
Hazkunde begetatiboko tasa -‰- 2010. urtean	8,44	0,62	1,53	0,82
Populazio atzeritarrak -‰- 2012. urtean	4,64	6,29	6,47	6,92

Urnietako udalerrriak indize demografiko eta hazkunde-indize positiboak ditu argi eta garbi, lurraldearen gainerakoarekin alderatuta batez ere, nahiz eta haurren populazioaren aldean, zahartze-tasa ere handia den, haurrena askoz ere handiagoa baita, alderatu diren gainerakoan aldean.

Biztanleen okupazioa etxebizitzako aski positiboa da, ingurukoarekin alderatuta altua: batez bestekoa 2,97 biz/etx-koa zen 2003an, hirigunean okupatutako etxebizitzak bakarrik kontuan hartuta; Donostialdeakoa, berriz, 3,01 biz/etx-koa da, Gipuzkoakoa 2,70 biz/etx-koa eta Autonomia Erkidegokoa 2,76koa.

Gaur egun, azken urteetan garatutako egoitza erabilerako esparruak direla-eta, nolabaiteko hazkundera antzeman da populazioan, nahiz eta hazkunde horrek agerian uzten duen, halaber, batez besteko familia-tasak beherako bideari jarraituko diola. Populazio berri hori oraindik-oraingoa da bertan ezartzeari dagokionez, eta gehienak gazteak gainera. Beraz, oraindik urte batzuk joango dira populazioaren berreskuratzea nabarmena izan arte.

Hona hemen aipatu datuak biltzen dituen taula, biztanleriaren bilakaeraren erakusle (egun dagoen etxebizitza kopurua eta okupazio indizea –FBT-:

Urtea	Populazioa	Etx. Kop. guztira	Etx. okup. Kop.	Etx. okup. %	Etx. hutsen Kop.	Etx. hutsen %	biz./etx. guztira	biz./etx. okupatua
1990	4.262	1.795	-	-	-	-	2,37	-
1995	4.909	1.888	-	-	-	-	2,60	-
2000	5.479	1.966	1.722	87,59	244	12,41	2,79	3,18
2003	5.787	2.128	1.919	90,18	209	9,82	2,72	3,01
2008	6.162	2.371	2.148	90,59	223	9,41	2,60	2,87

Antolaketa proposamenetan jasotako aurreikuspen guzti-guztiak gauzatzen direla jota, eta jomugako urtean izango litzatekeen batez besteko okupazioa aintzat hartuta –2,60 biz./etx.– itxaropenik hoberenean ere 9.131 biztanle izango lirateke gehienez.

Taulan adierazitako datuak ikusita antzeman daitekeenez, etxebizitza guztiak aintzat hartuta, etxebizitza okupatuen kopurua mantendu egiten da urteen joanean, eta egoera hobetuz gainera. Hirilurrean, okupatutako etxebizitzen portzentajea % 92,12 da gaur egun; eta datu hori esanguratsua da, ondare eraikia egokia dela adierazten baitu. Esaten dutenez, Urnietan ez

2014ko ekaina

dago bigarren egoitza-leku den etxebizitzarik, eta baldin bada ere, kopurua ez da nabarmena. Eta etxebizitza hutsen kopurua onargarria da, batez ere indize hori ez delako esanguratsua; izan ere, etxebizitza horietako batzuk gaur egun okupatuak baitaude, errentan, baina datu hori ez dugu aintzat hartu, kopuru zehatza ezin baita jakin.

Lurzoru hiritarrean gaur egun dauden 2.106 etxebizitzetatik 1.940 okupatuak daude. Lurzoru hiritarrezinari dagokionez, azalera oso handia hartzen du udal barrutian; eta bertan hainbat eraikin daude, gehienak bizilekurako. Guztira 265 etxebizitza dira eta horietatik 57 hutsik daude. Landa ingurunean 709 pertsona bizi dira guztira, hau da, 3,40 biztanle okupatutako etxebizitza bakoitzeko.

LANDA INGURUNEA:

Lurralde handi horretan, 11.904.947 m² jabetza publikokoak –Udala eta Aldundia– dira, lurzoru hiritarrezinaren % 54,85 hartuz, eta 9.800.242 m² –% 45,15– erabilera ezberdinetako jabetza pribatuak.

Jabetza publikoak:

Udala: Mendi publikoa:	4.166.347 m ²
Beste jabetza batzuk:	248.979 m ²
GUZTIRA:	4.415.326 m ²
Aldundia: Mendi publikoa:	3.731.882 m ²
Zilegi mendia:	3.416.351 m ²
Beste jabetza batzuk:	341.388 m ²
GUZTIRA:	7.489.621 m ²

Landa ingurunean 4 auzo bereizten dira: Lategi auzoa, Goiburu auzoa, Oztaran auzoa eta Ergoien auzoa. Azken auzo horretan zenbait eraikin multzo daude; gaur egun lurzoru hiritarrezinako atalak dira, hiri garapenez inguratuak, esate baterako Oianumek eta inguruko lurrek hartutakoak, Irurain gasolindegia barne, bere bi guneekin.

Hesi sendoa den A.15 autobia hori ezartzeak zauri bat eragin du lurraldean, eta landa ingurunea erabat mugatua eta bi zatitan banatua geratzea ekarri du, "hesi" gizatiartu horretan sarturik bide azpiegitura horren eta Madril-Irun trenbidearen trazaduraren arteko lursail guztiak. Muga horiek gaudituz, Erratzun, hein batean Irurainen, lehendik zeuden garapenak, bi esparruak jarduera ekonomikoetara bideratuak, eta Miravalles esparru berria, bere garaian egindako betelanaren ondorioz jada eraldatua dagoen eremua hartzen duena.

Lurzoru hiritarrezinean kokatutako gainerako lursailetan, berriz, erabilera eta okupazio ezberdinak bereizten dira. Azterketa xehekatu bat egin da, eta hor lurzorua okupatzeko modu ezberdin horiek jaso dira; honela labur litezke:

- a.- Dedikazio osoko nekazaritza ustiapenak: 36 etxebizitza, horietako 4 hutsik; guztira 120 pertsona bizi dira.

- b.- Ustiapen partzialak: askotan beharrezko betekizunak konplitzen ez dituztelarik, zatiko arduraldiko ustiategiak dira. Guztira 61 etxebizitza dira, horietako 13 hutsik; guztira 143 pertsona bizi dira.

- c.- Baserri izandakoak: egun etxebizitzak hartzen dituzten eraikin zaharrak, ustiategirik gabeak, seguruenik baserriari lotutako lursail gehienak gabe gelditu direlako. 26 etxebizitza dira (5 hutsik), eta guztira 179 bizilagun.

- d.- Etxebizitza bakanak: landa ingurunean etxebizitza isolatu moduan garatu diren eraikinak, kasu askotan ustiategi baten aldamenean edo hari lotuak egon daitezkeen lurzati txiki-txikiez hornituak. Guztira 114 etxebizitza dira (28 hutsik), eta guztira 295 pertsona bizi dira.

- e.- Granja edo bestelako erabilera duten eraikinak: erabilera mota horretako etxebizitza bakarra dago, 3 bizilagun hartzen dituena. Bestalde, hasiera batean 35 apartamentu garatzen dituen eraikin bat bada, egun bizilagunik gabe dagoena. Atal honetan sartzen diren lurzati barruan daude granjak, harrobiaren jabetzak eta aurreko ataletan sar ezin daitezkeen beste batzuk.

Landa ingurunean garatutako eraikin horiek guztiak lurzati jakin batean ezarrita daude, eta hari lotuta (jabetza berekoak) daude udalerriko gune ezberdinetan kokatuta egon daitezkeen beste eraikin batzuk. Jarraian doazen ataletako ezeinetan sartuta ez dauden lursailak ezein eraikini lotu gabeko lurzatiak dira; horrek ez du esan nahi erabiltzen diren lursailak ez direnik edo

2014ko ekaina

erabilera jakin bat hartzen ez dutenik, jakina baita ustiategi batzuek horietako asko alokairu erregimenean edo besteren batean erabiltzen dituztela. Azalerak honakoak dira:

a.- Okupazio osoko ustiapenak:	2.810.959 m ²	% 28,68
b.- Ustiapen partziala:	3.660.737 m ²	% 37,35
c.- Baserri izandakoak:	350.086 m ²	% 3,57
d.- Etxebizitza bakanak:	772.767 m ²	% 7,89
e.- Beste eraikin batzuk:	521.680 m ²	% 5,32
Lotutako lurzatiak GUZTIRA:	8.116.229 m ²	
Gainerako lursail pribatuak:	1.684.013 m ²	% 17,18
LURZATI PRIBATUAK GUZTIRA:	9.800.242 m ²	

Lurzoru hiritarrezinean kokatutako 238 etxebizitzetatik 36 bakarrik dira arduraldi osoko nekazaritzako ustiategi baten zati; bestalde, gainerako 202 unitateetatik 156 etxebizitza moduan erabiltzen dira, eta 46 hutsik daude.

Etxebizitzek egoera hori erakusten duten arren, Urnietako landa ingurunea oso zaindua ageri da, eta oro har ingurumenarekiko begirunetsua.

Udalerriaren ezaugarriak direla eta, landa lurraldea, alde batetik, lehen mailako ustiapenaren ondoriozko eraldaketak jasaten ari da eta, bestetik, babes politikak jasotzen ari da; bi kasu horietan, erregulazio baldintza berriak behar dira.

Udalaren asmoa da landa ingurunearen azterketa zorrotz eta banakatua egitea; batez ere, bizitegi asentamenduen egoera, asentamendu horien baldintzak eta erabilerak, lurzoruaren benetako ustiapen egoera, ingurune horretan garatzen diren jarduerak –bai egokiak direnak eta bai desegokiak direnak, eragiten duten afekzioagatik (Oztaran auzoko 27 zenbakian dagoena, Pagoiango makineria-gunea, biltegi gisa erabiltzen diren zabortegeak, eta abar), izan ere, kasu gehienetan ez baitaude erregularizatuak eta ez dituzte betetzen bete beharreko araudiak–, babestu, birgaitu edo berreskuratu beharreko natur baliabide guztiak identifikatzea, eta abar. Landa ingurunea ezagutzeak, bidezko neurri berriak hartzea ekarriko du berarekin; eta, hasier abatean erabat babestua zegoen ingurune hori kontrolatzea.

EKIPAMENDUAK:

Ekipamenduei begira, hasiera batean daudenak nahikoa dira, baina premia batzuk ere antzematen dira: Institutu berria egitea, egungoa ez baita inola ere nahikoa eraikinei eta lurzatiaren azalerari dagokienez; kirol parke handia baten berregituraketa, zabalkunde berriak hartu beharko dituen; eta ekipamendu sozio-sorospenezkoen ezarpen berriak.

Hirigunearen ezaugarriak eta tamaina aintzat harturik, batez ere kirol ekipamenduen kokalekuak dibertsifikatu egin beharko dira, gaur egungoak pilatuak baitaude, argi eta garbi.

ESPAZIO LIBREAK

Urnietak, azalerari dagokionez behintzat, baditu hiri espazio libre handiak herritar guztien zerbitzurako, Berrosoeta eta Langarda parkeak, esaterako, baina herriguneak ez du kalitateko espazio libre handirik. Hauen begien bistako eskasia nabari daiteke auzo batzuetan, eraikuntzarik gabeko eremuak (Zabaleta eta Urraka, adibidez) gaur egun aparkalekurako erabiltzen direlako, batik batik. Bestetik, herrigunean, oro har, bide-ondoetan zuhaitz gutxi dago, espaloi askok zabalera oso txikia dute eta ibilgailuen zirkulaziorako eremuak, berriz, behar den neurria baino handiagoak dira, edota gutxi egituratuak daude.

KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA:

Udalak, gauzatu berri den bide-ardatz bat du: GI-131 errepedearen Saihesbidea –A.15 autobia–. Oztaran eta Ergoien landa auzoek mugatutako lurraldean lurzoru hiritarretik nahikoa paraleloan doalarik, herriari komunikazio sare premiazko eta funtsezkoa eskaintzen dio, eta herrigunea arintzea nahiz zirkulazio handiko –ibilgailu astun ugariz gainera– errepedeen sare orokorra askatzea ahalbidetu du; horrek, bestalde, herrigunean hiri ardatz garbi eta herritarrentzako atsegina paratzeko aukera emango du.

Trenbide sistema orokorraren –abiadura handiko trena– trazadurak udalerrian zeharka baino ez du eragiten, trazadura horren zatirik handiena tunelean baitoa, Andoainekiko muga bakarrik azalerratuz. Hain zuzen ere, bidezubia egingo da oraingo errepedearen gainean.

II.2.- Lurralde esparruen mugaketa

Lurralde esparruak bereizita identifikatzea eta mugatzea, hiri plangintzaren eta plangintza honen helburuen berariazko zeregina da.

Batzuk, gainera, Planaren beraren proposamenen ondorio zuzena dira. Hori horrela, kalifikazio orokorrerako, hirigintza sailkapenerako, antolaketako aurreikuspenak gauzatzeko eta abarrerako proposamenak, zuzen-zuzenean lotuta daude proposamen horien helburu diren esparruak identifikatu eta mugatzearekin, betiere proposamen horiek ageri diren Planeko agiri desberdinetan kasu bakoitzerako ezarritako irizpide eta emaitzekin bat etorritz.

Beste esparru batzuk, berriz, Plan honetan nahiz plan hori garatzeko eta gauzatzeko sustatzen diren plan eta proiektuetan jasotako helburuak eta proposamenak behar bezala eta era ordenatuan azaltzeko bitartekoak dira.

Hori horrela, hogeita hamasei Hirigintzako Esku-hartze Alderdi –HEA– mugatu dira guztira, aurreko mugaketetan sartutako hirigintzako azpiesparruak eta lurzoru hiritarrezineko gune espezifikokoak, identifikazio edo mugaketa zehatzik behar ez dutenak.

II.2.1.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak –HEA–.

Lurzoru hiritarrean mugatu eta identifikatu diren esparru edo alderdiak, lur zoru hiritar eta hiritargari gisa sailkatutako lursailek osatzen dituztenak, ingurune horiei buruzko hirigintza proposamenen zerrenda sistematizatzeko helburua, batez ere.

Alderdi horien mugaketa egiteko, bakoitzaren lurralde eta hirigintza arloko autonomiari begiratu zaio, izan ere horrela bakoitza bereizita azter daiteke egungo egoera ebaluatzeko eta jakitera emateko; eta baita proposatutako hirigintza proposamenak zehaztu eta azaltzeko ere.

Alderdi hauek dira, hain zuzen, Plan honek esparru bakoitzerako eta udalerriko hiri-ingurune osorako planteatzen dituen hirigintza proposamenak –antolaketa, sailkapen eta gauzatze proposamenak– ezagutzera emateko erreferente egokiak.

Alderdi horien deskripzioa Memoria honetako bidezko kapituluan jaso da; mugaketa, "II.2.- Lurzoruaren sailkapena" planoan ageri dena bera da; eta azterlan xehatua, berriz, "B.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak –HEA– hirigintza arau partikularrak" dokumentuan jasotako fitxa bakoitzean ageri dena da.

II.2.2.- Hirigintza azpiesparruak

HEA bat berean mugatu eta bereizi diren zati espezifikoez osatutako lurralde esparruak dira, eta funtseko bi arrazoiren ondorio dira:

Sarri askotan, ondorio desberdinak eragiten dituzten egoera, errealitate eta proposamen desberdinak planteatzen dira esparru beraren barruan: kasu batzuetan, egungo errealitatea sendotzea ekartzen dute; eta beste batzuetan, aldiz, garapen berriak aurreikusi edota oraingo egoera eraberritu beharra ekartzen dute.

* Baina hiria eraberritzeko edota garapen berriak aurreikusteko jarduketa horien hirigintza erregimena azaltzeko, aldez aurretik eraginpeko lurralde esparrua identifikatu egin behar da. Lurralde horiek, Plan honetan, azpiesparru gisa identifikatu dira, kasuan kasuko HEAren zati bat osatzen duten kasu guztietan, hau da, HEA osoa hartzen ez duten kasu guztietan. Azpiesparru bakoitza mugatu eta identifikatu ondoren, erreferente gisa hartu da hirigintza proposamenak –hirigintza antolatze, sailkatze eta gauzatzeko proposamenak– sistematizatu eta azaltzeko orduan.

Azpiesparru horien zerrenda "B.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdiak –HEA– hirigintza arau partikularrak" dokumentuan jasotako fitxa bakoitzean ageri da; eta beren mugaketa, berriz, "II.8.- Hirigintza antolamendua gauzatzea" planoan jasotakoa bera da.

II.3.- Hirigintza antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak

Gaur egungo errealitatea aztertuta, ikus daiteke hiria dinamikoa nahi bada, hala nola haz dadin eta alor guztietan bere aukerak zabal ditzan nahi bada, beharrezkoa dela udalek irmoki jardutea, erabakiak hartuz eta orain proposatzen den lurralde garapenaren alde eginez.

Une hauetan, gogotik hazten ari den biztanleriarekin –horrek biztanleriaren berritze eta gatzetzea dakar, zahartze indizea oraindik ere nahikoa altua den arren–, eta egoitza zein jarduera ekonomikoei begira hazteko aukerak agortuta daudelarik –1990eko Hiri Antolaketako Arauek planteatutako hazkunde jada gainditua baitago– Udalbatzak nahiz gizarte osoak sendotasunez esku hartu beharko dute enplegua sortzeko eta tipologia ezberdineko

2014ko ekaina

etxebizitzak ezartzeko, arrazoizko prezioan ezarri ere; modu horretara, etengabe hazten doazen bertako belaunaldi gazteak herrian finkatu ahal izango dira, eta Urnietak eskaintzen dituen baliabideekin bertan bizi eta garatu ahal izango diren kanpoko biztanleak erakarriko dira.

Helburu orokorrak honako puntu hauetan laburbil daitezke:

- Udalerrriaren bizi kalitatea mantendu eta areagotzea, ondare eraikia eta hiritartua birgaituz, ekipamenduen hornidura bermatuz eta optimizatuz, eta landa ingurunean esku hartzeko baldintzak araututa ingurumenari eman behar zaion balioa aitortuz.

- Gazteak bertan finkatu eta biztanle berriak erakartzea, horretarako behar adinako lurzoru eskaintza sortuz kokagune eta tipologia baldintza egokietan, aurrez diren elementuekin bat etorriz.

- Errenta eta kontsumo mailak mantendu eta areagotzea, jarduera ekonomikoak garatzeko lurzoru planifikatuz, kudeatuz eta hiritartuz eta diren elementuak berregituratuz, hirugarren sektorearen garapena sustatuz eta lehen sektorea hobetzeari ekinez, horretarako nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako jarduerak bultzatuz.

- Aisia eta naturari lotutako olgetarako jarduera gehiago ezarri ahal izateko neurriak faboratzea, lurraldeak eskaintzen digun landa ingurunearen balioa indartuz.

Helburu horiek lortzeko, Udalak eginkizun dinamiko eta sustatzailea bete behar du, gidaritza horren bidez, lortu nahi den proiektu orokorraren eraikuntzan partikularren eta beste Administrazioen interesa erakarri ahal izateko.

Funtsezko oinarri horietatik abiatuta, dokumentu honetan honako irizpide hauek planteatu dira udal lurraldean gauzatu daitezkeen esku-hartzei dagokienez:

- Herrigunea bermatzea, alde batetik erdigunean hiri eremu bat berreskuratuz, horretarako Udalaren, Elizaren eta Ermitaren ondoko esparru-plazaren garrantzia sendotuta, alde zaharraren ideia eratzeko, eta, bestetik, auzo ezberdinetan bideak eta aparkalekuak berregituratzea, eremu libre, berdegune eta zuhaitzen lehengoratzeko eta balioztatzea ahalbidetuz, horien kalitate hobea izan dadin.

- Izaera hiritarreko erabileretarako lurzoruaren kontsumoa ahalik eta gehien murriztea, hura antzemandako premiei erantzuteko baina ez erabiliz eta hiri eremu bermatuak eskain ditzakeen baliabideen erabilera optimizatuz.

- Okupatu beharreko lurzoruak antolatzea, gaur egungo herrigunearekin bat eginik; eta, garapen berriak baliatuz, baldintzak hobetzea, hau da, auzoak balioestea, lehendik zutik dagoen ondare eraikia bezalaxe. Hain zuzen ere, Aurreikusitako garapen berriak eta alternatiba gisa proposatzen direnak herrigune bermatuaren ondoan planteatzen dira, beti ere errepedeetako saihebidetara berriek osatzen dituzten hesiak errespetatuz eta erabilerak egun multzokatuta dauden moduan errespetatuz eta antolatuz: egoitza erabilerak eta jarduera ekonomikoetakoak, garbi berezita, eta ekipamendu bereizgarri eta garrantzitsuekiko eremu handiak.

- Abiarazi beharreko egoitza garapen berriak kuantifikatu, kokatu eta antolatzea, aurrez ziren kokaguneei jarraipena emanez; garapen horiek leku bakoitzaren berezko konponbide tipologikoekin ezartzea aurreikusi da, aipatu konponbideek lurzoru kontsumoarekiko orekatuak izan beharko dutelarik.

- Industri edo hirugarren sektoreko izaera duten jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako lurzoruak zehaztea.

- Bide sistema –A.15 autobia– jadanik baden egituraren txertatzea, auzo ezberdinetarako irisgarritasuna hobetuz eta egungo bide ardatza, Idiazabal kalea, herrigunearen esparru egituratzaile eta antolatzaile moduan berreskuratuz. Hiriko bideak dibertsifikatu eta paratzea, egungo sistema osatuz edo berregituratuz, diren kokaguneei eta aurreikusitakoen artean komunikazio sare bat taxutze aldera. Oraingo bide sare bereziki aztertu beharko da, ibilgailuen zirkulaziorako eta lur gaineko aparkalekurako erabiltzen diren eremuak hobetuz eta zentzuz antolatuz, eta betiere, oinezkoentzako eremuak berreskuratzei aukera sustatuz.

- Hiri ingurunearen kalitatea nabarmen hobetzea, eremu libreak elkarlotuko dituen oinezkoentzako ibilbide sare bat egituratuz; horretarako, eremu horiek aurrez markatu, berreskuratu edota sortu egin beharko dira.

- Plazaola bidearen eta Done Jakueren bidearen trazadura, erabat oinezkoentzako eta txirrindularientzako berreskuratzea.

2014ko ekaina

Hiri bilbea, berriz, dituen neurriak dituzenez, zatirik handiengan ez da egokia bizikleten zirkulazioa beste ibilgailuen zirkulaziotik bereizteko. Idiazabal kalea egituratzerakoan, bidegorria egiteko behar besteko eremua gorde beharko da. Era berean, San Juan kalea Salestarren eremura arte luzatzeko bide berria ere aintzat hartu beharko da, Azkarateko egoitza erabilerako esparru berriari dagokion zatian. Hiri bilbeko gaur egungo ibilgailuen zirkulazioa behar bezala arautua dago eta, gure ustez, zirkulazio mistoa onar dezake, hau da, ibilgailu eta bizikleten zirkulazioa.

- Biztanleriaren egiazko interesei erantzun ahal izateko beharrezko ekipamenduak garatzea: behar besteko lur erreserba egitea, 32 HEA, Azkarate alderdian, institutu berria egiteko eta 31 HEA, Azkarate, alderdian ekipamendurako lurzattia egituratzeko, gaur egungo Osasun Zentroaren aurrean. Era berean, Mikaela enea eraberritzeko eta birgaitzeko jarduketara sustatzea; eta, institutua lekuz aldatu ondoren, zentro honen gaur egun hartzen duen lurzati osoan esku hartzea, garai bateko eraikina –Biteri eskola- errespetatuz eta birgaituz. Eraikin horri eman beharreko erabilera Udalak berak erabakiko du, herrian antzemandako premien arabera.

- Landa lurraldea babestea, nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako erabilera tradizionalak arautuz, lurra ustiatzen dutenen bizigarritasun baldintzak hobetuz, aukera berriak –batik bat aurrez zegoen ondare eraikia berreskuratu eta balioztatzea bideratutakoak– bultzatuz, egungo ingurumen kalitatea mantenduz, ingurumenaren gozatzea arautzeko arteztaratuak ezarri eta lurralde hori udalerraren jardura ekonomikoak dibertsifikatzeko funtsezko osagai moduan hartuz.

- Udal plangintza koordinatzea, bai lurraldearen antolaketako tresnekin (LAA, LPP, LPS, eta abar), eta baita aldameneko udalerrietako plangintzekin ere; izan ere, zenbait zonatan, bai erabilerak eta bai sarbideei eman beharreko irtenbidea, ondoko udalerriekin adostu beharko da; esate baterako, A.15 autobia berrian, Urnieta eta Andoain artean, jada egina dagoen biribilgurutik abiatuko diren bideen kasuan.

Planeamenduak erronka nagusi bat du: lurralde antolamendutik taxutzen den ereduari erantzutea, hirigintza antolamenduko xedapenak zehaztuz eta lehendik dauden elementuak kontuan hartuta lurraldean premiazko erabilerak arautuz eta txertatuz, eta,aldi berean, aipatutako irizpide eta helburuei erantzunez.

II.4.- Hirigintza antolamendua. Deskripzioa

II.4.1.- Lurraldean esku hartzeko ereduak

Dokumentu honetan proposatzen den esku-hartze ereduak funtsean bi oinarri ditu abiapuntu gisa: alde batetik, aurrez ziren elementu fisikoak, hau da, orotariko asentamenduak eta lurraldearen berezko ezaugarriak eta okupazioa landarediari, nekazaritza erabilerei, azpiegiturei eta abarri dagokienez; eta bestetik, A.15 errepidea ezartzeak ekarri duen ondorioa, lurraldearen eitea modu erabakigarrian markatu eta mugatu baitu; izan ere, hiri esparrutik bereizitako hiriarteko komunikazioak eskainiko ditu behin betiko, eta baita ezarpen bakoitzerako sarbideak ere, lurzorua okupazioan muga garbiak markatuz, Oztaran eta Ergoien landa auzoetatik abiatuta; bestalde, errepidea bitan banatzearekin, egungo GI-131 errepidea berreskuratu ahal izan da herrigunetik pasatzerakoan –Idiazabal kalea–, hiribide egituratzaile eta herrigunearen zein hiri bilbearen berrantolamenduaren zati gisa. Bide horrek duen paseko zirkulazioa eta, garrantzitsuagoa dena, errepide horrek jasaten zuen ibilgailu astunen zirkulazioa lekualdatu egin da, eta ondorioz Idiazabal kalearen eta, oro har, herrigune osoaren baldintzak, estetikoak nahiz ingurumenari buruzkoak –baldintza akustikoak, aire kutsatzaileena, eta abar– hobetu egingo dira.

Proposatutako esku-hartze ereduak, planteatutako helburu eta irizpideak oinarri hartuta, aipatutako udalerraren premiei erantzun beharko die, dokumentuan GI-131 errepidearen Saihesbidearena bezalako ekimen estrategikoa sartuz. Ekimen horrek etengabeko hazkundera –biztanlerian eta egoitza zein jardura ekonomikoko erabileretarako eremu berrietan– bizi duen udalerreri baten handitzeko premiari erantzungo dioten garapen berrien balizko egitura eta okupazioa baldintzatuko ditu.

Esku-hartzeaz hainbat xede lortu nahi dira: Saihesbide berria Bide Sistema Orokorrean txertatzea, egoitza garapen erlatiboki akotatuak antolatzea, aurrez ziren garapenak kontuan hartuta, jardura ekonomikoak hartzeko ahalmena edukiko duten lurzoru berrien erreserba aurreikustea, landa lurzoru antolatzea, lehen sektorea garatzeaz bat haren natur balioak zainduz, horretarako –beste neurri batzuen artean– egoitza erabilera autonomoetarako eraikin

berriak ezar daitezzen ekidinez eta nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiatuei lotutako eraikinen ezarpena edota birgaitzea arautuz, eta aurrez zegoen ondare eraikian esku hartzea. Aukera horiek guztiek hiri eremuaren erabilera optimizatzea dakarte, egoitza, industri eta hornidurako erabilera ezberdinak har ditzakeen esparru gisa. Horretarako, hiri muga akotatu berri bat markatu beharko da; Urnietaren kasuan, muga hori aurrez ziren elementu eta hesietara nahiz lehendik bazeuden eta gaur egun gauzatzen ari diren komunikazio-azpiegiturak ezartzetik datozen hesietara –trenbidea eta sistema orokorreko bide berria– egokitzen da.

Oraingo garapenek eta hirigintza antolaketan proposatutako garapenek lurraldean hartuko duten azalera, ekipamenduetara eta espazio libreetara bideratutako esparruak ere barne harturik. Bide eta trenbide azpiegituren sistema orokorrek hartuko dituzten lurrekin batera, gizakiak Urnietako lurraldean burututako egintza zenbatzeko aukera ematen digute, udalerrriak 22.752.245 m²-ko azalera duenez, udal barruti osoaren % 8,89 bestetik ez dute hartzen.

Bai azalera, bai gizakiak guztira “okupatutako” eremuarekiko portzentajeaz, honako datuak ondorioztatu daitezke, erabileren arabera banaturik:

* Egoitza erabilerak:	530.508 m ²	%32,56	guztitik
* Jarduera ekonomikoak	732.964 m ²	%44,98	guztitik
* Komunitatearen ekipamendua	93.049 m ²	%5,71	guztitik
* Espazio libreak	215.951 m ²	%13,25	guztitik
* Bide sarea	56.998 m ²	%3,50	guztitik
Lurzoru hiritarra eta hiritargarria, guztira	-1-1.629.490 m ²	%79,69	guztira okupatutik
* Komunikazioen SO	415.366 m ²	%20,31	guztira okupatutik
* GUZTIRA OKUPATUA	2.044.856 m ²		

Udal barrutiaren azalera osoarekiko guztizkoei dagokienez, hauek dira datuak:

Lurzoru hiritarra eta hiritargarria, guztira	1.629.490 m ²	%7,16
Komunikazioen SO	415.366 m ²	%1,83
* Guztira okupatua	2.044.856 m ²	%8,99
* Lurzoru hiritarrezina	20.707.389 m ²	%91,01
* Udal barrutiaren azalera osoa	22.752.245 m ²	

II.4.2.- Egoitza erabileretara bideratutako lurzoruaren antolaketa

Udalerrriak oro har egoera onean dauden etxebizitzaren parkea du; badira, hala ere, salbuespenak, eremu zaharretan kokatuak. Gai horren inguruko datu estatistikoak positiboak dira, batez besteko okupazio maila 2,88 biz/etxe okupatukoa baita, gure erreferentzia den Eskualdearen esparruan kopuru estimagarria dena. Aurkezten diren datu, erreferentzia eta aurreikuspen guztiak lurzoru hiritarrari eta lurzoru hiritargarrian diren aurreikuspen berriei buruzkoak bakarrik dira.

Etxebizitzaren egungo egoera honako datu hauekin laburbil daiteke:

Etxebizitza finkatuak: 2.371 unitate, eta horietatik:

* 2.148 etxebizitza okupatuta daude, guztizkoaren % 90,59

* 223 etxebizitza hutsik daude, guztizkoaren % 9,41

Etxebizitza parkearen guztizkoa lurzoru hiritarrean: 2.106 etxebizitza

Babes ofizialeko etxebizitzaren kopuruari dagokionez, datuak honako hauek dira:

* Babes ofizialeko etxebizitzak, 258, hau da, guztizkoaren % 10,88

* Etxebizitza tasatuak, 377, hau da, guztizkoaren % 15,90

Beraz, prezio libreko etxebizitzak 1.736 dira, hau da, guztizkoaren % 73,22

Datu horietatik abiatuta, honakoak kontuan hartu beharko ditugu:

- Etxebizitza hutsen proportzio txikia, batik bat aintzat hartuta % 9,41 horretan sartzen direla alokairu erregimenean eta bestelakoetan daudenak, nekez zenbatu edo antzeman daitezkeenak, alegia.

- Biztanleriaren etengabeko hazkundera.

- Eskaintzen diren etxebizitza guztien berehalako okupazioa. Berriekin garatutako esparruetan, eskuragarri diren etxebizitza guztiak hartuta daude; joera horren salbuespena alde zaharra da, non berri edo birgaitzeko premia duten unitateak lekututa baitaude.

- Etxebizitza babestuen eta, batez ere esparru oso jakin batzuetan kokatutakoen eskasia, esparru horietako batzuk, oso-osorik, kategoria horretako etxebizitzak hartzen dituztelarik (segidan azalduko diren datuak, Udalak emandakoak dira):

ESPARRUA	Babes ofiz. etxeb.	Etxeb. tasatuak	Prezio libreak etxeb.	GUZTIRA
2. Altun	20	-	20	40
10. Berrosoeta	129	101	-	230
14. Lizardi	9	-	36	45
16. Vegasa	100	200	-	300
19. Langarda	-	76	-	76
GUZTIRA	258	377	56	691
	Guztiaren % 37,34	Guztiaren % 54,56	Guztiaren % 8,01	

Berehala bizitzen hasteko etxebizitzaren eskaintza urria, prezio garestiak eta indarreko Arauen – behin baino gehiagotan aldatuak izan direnak, egoitzarako lurzoru berriak kalifikatzeko– etxebizitza eskaintzaren erabateko garapena; faktore horiek guztiek gero eta handiagoa den eskaria asetzeko lurzoru berrien premia egiaztatzen dute.

Egoera horrek, berez, proiektu hau bideratzeko dagoen presa justifikatzen du.

Bestalde, kontuan izan beharra dago, baldintza bezala, Urnietak behin betiko bizileku gisa duen erakargarritasuna, herriko bertako biztanleriarentzat eta, batez ere, Eskualdetik etorrita egoitza egonkorra aukeratzekoan herria bere asmoak egikaritzeko gune moduan hautatu dutenentzat, bai natur inguruneagatik bai inguruan ekonomiari zein zerbitzuei begira garrantzi estrategiko handia duten zenbait hiri eremu ezarrita daudelako; eremu horietara garraio publikoz ere hel daiteke, eta horrek inguruko biztanleenganako erakarmen indarra nahiz bertakoen bertan jarraitzeko nahia faboratzen ditu.

Antzeman den etxebizitza berrien premia berretsiz, batez ere babespeko etxebizitzaren eta, ondorioz, biztanleria berriaren premia berretsiz, segidan aipatuko dugun zehaztapena ageri da Eusko Jaurlaritzako Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritzak egindako txostenean, “Memoriaren eranskina. Txostenak” izeneko dokumentuan:

Etxebidek 2012ko urtarrilaren 1ean egindako azken zerrenda egiaztatuen arabera, babespeko 2.041 etxebizitza-eskaera daude 6.074 biztanleko (EUSTAT 2009) udalerrri honetan. Eskaera horietatik % 18 alokairurakobakarrik dira, erostena behar beste diru-sarrerarik ez dutelako ziurrenik.

Arestian aipatutako guztia aintzat harturik, bi premisa erabili ditugu dokumentuak izango duen indarraldiko datozen urteetan garatu beharreko etxebizitza berrien gaian: batetik, proposatutako egoitza erabilerako garapenen kuantifikazioa; eta bestetik, erabilera horrekin okupatuko diren lursail berrien kokapen egokia.

Mugarritu eta antolatutako esparru berrien helburua antzemandako premiei erantzun orokorra ematea da, lurraldearekin begirunetsua izanda eta ahalik eta okupazio txikiena hartuta, eta lurzoru hiritarra osoki moldatuko duten bi mugak –trenbidearen barrerak eta A.15 errepidea, esate baterako– aintzat hartuta. Garapen berriak, giza okupazioak finkatutako muga fisiko hauen barruan daude, oraingo herrigunearen jarraian edozein kasutan ere.

Guztira 1.094 etxebizitza berri antolatu dira bereziki mugatutako area eta alor desberdinetan: 134 etxebizitza unitate lurzoru hiritarra agortzeko eragiketetan; eta 960 etxebizitza unitate lurzoru hiritarrezinean garatu beharreko jarduketetan. Azken hauek, hiru Hirigintzako esku-hartze esparru berezietan gauzatuko dira.

Planteamendu horiekin, udalerrian antzematen den hazkunde dinamika mantendu eta bultzatu nahi da, bide komunikazioak nabarmen hobetuko direnez, hazkunde horrek gora egingo baitu. Urnietak berez biztanleak hartzeko jaidura du, bere kokapenagatik, lurraldeagatik eta ezaugarri zehatzengatik; horrek azken urteotan modu egonkor eta aktiboan herrian finkatzen den biztanle ugari hartzeko aukera eman dio. Kontuan izan behar da egoitza erabilerako garapen berri guztiak erabat okupatuak izan direla, eta gaur egun agortua dagoela etxebizitza berrien eskaintza; gainera ez dago hazkunde gehiagoren aukerarik.

Ereduak aurrez zegoen hiri eremua bermatzearen eta hari segida emanez gune hiritar hori hedatzearen alde egiten du, garapen berriak onartuz eta horiekin batera egungo sarea hobetzeko eta berregituratzeko funtsezkoa den bide bilbea osatuz. Lur eremu hiritarrean proposatutako eragiketak, bereziki mugatutako alderdietan egingo diren bi garapenez aparte,

hainbat eraikinetan egingo diren ordezkapen txikietara mugatzen dira, eraikin horiek egoera txarrean daudelako, edo erabilera aldatu zaielako, edota proposatutako antolaketa orokorrekin bat ez datozelako.

Oraingo egoitza garapenak finkatzea

Hirian gaur egun dauden egoitza erabilerako garapenak finkatu egingo dira, oro har, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera gauzatuak badira, edota geroztik legeztatuak izan badira.

Gaur egun zutik dauden etxebizitzarako eraikinak ez dira finkatuko, baldin eta Plan Orokor honetan planteatutako garapen berrien ondorioz edota plan hau garatzeko sustatzen den plangintzaren ondorioz, etxe horiek eraberritzeko edo birgaitzeko jardueren eraginpean badaude, eta antolamenduarekin bateraezinak badira; hau da, eraitsi beharrekoak badira.

Lehendik eraikia dagoen ondarean birgaitzen ari diren etxebizitzaren eta garapen berrietako etxebizitzaren tipologia. Etxebizitzaren tamaina

Garapen berriak eta gaur egun okupatua dagoen lurzoru hiritarreko esparru jakin batzuk birgaitzeko jarduerak, oro har, eraikuntza irekiaren edo blokeko eraikuntzaren tipologiarekin planteatu dira. Baina, hala eta guztiz ere, esparru bakoitzak –topografiari dagokionez eta ingurunean lehendik dauden etxeei dagokienez– izan ditzakeen berariazko ezaugarri eta berezitasunetara egokitu ahal izango dira.

Tipologia hori garapen iraunkorreko printzipioari egokituko zaio. Eta printzipio horrek arrazoizko garapenak sustatzea exijitzen du, hau da, Plan honen helburuei erantzuteko behar-beharrezkoa den lurzoru bakarrak okupatuko duten garapenak sustatzea, ingurune bakoitzaren berariazko berezitasunetara egokituta.

Era berean, lurzoru hiritarrean gaur egun birgaitzen ari diren esparruetan, eraikuntza irekien tipologiari heldu zaio, eta eraiki daitekeen sakonerari eta profilari dagokionez, ezarpenari begira antolatu dira. Lehendik zama handia dagoen esparru hauetan, batetik, hainbat eraikuntza-unitate antolamenduz kanpo utzi dira, eta bestetik, garapena bideragarria egingo duen beharrezko eraikigarritasun-gehikuntza ematea erabaki da; horrela, gutxienez, kudeaketa garestia eta konplexua ekidingo dira.

Alde Zaharrean, alabaina, inguruneari hobeto lotuko zaion tipologia, profil eta tamaina izango dute etxebizitzek, udalerriko gunerik zaharrenaren izaera errespetatuz betiere.

Ondorioztatuko diren etxebizitzaren tamaina, proposatutako helburu horiek lortu nahiak justifikatzen du, betiere honakoak kontuan harturik:

* Ondorioztatuko diren etxebizitzaren tamaina, proposatutako helburu horiek lortu nahiak justifikatzen du, betiere honakoak kontuan harturik:

* Azalerari dagokionez etxebizitza parke anitza antolatzeak eta ezartzeak justifikatu egiten du etxebizitzaren batez besteko tamaina arautu beharra aurreikustea; izan ere, antolatutako eraikuntza-tipologia desberdinei egokitu behar zaizkie, gaur egungo familia-guneen ezaugarri bezalaxe.

* Zona batzuetan eta besteetan antolatu beharreko etxebizitza kopurua arautzeko neurriak egokitzerakoan, aintzat hartuko dira etxebizitza horietako bakoitzaren berariazko ezaugarriak; batez ere, orografiari, sarbideen baldintzei eta erabilgarri dauden azpiegitura orokorrei buruzkoak. Ezaugarri horiek justifikatzen dutenerako zera proposatzen da, batez besteko tamaina orokorra aplikatuta ondorioztatzen den etxebizitza kopurua baino gutxiago antolatzea; hain zuzen ere, fitxa partikularretan ageri dira zenbatespenen arabera antolatu beharreko etxebizitza kopurua. Hori horrela, mugatutako jarduketa esparru bakoitzaren azterketa xehatuan etxebizitzaren tipologia desberdinak ezarri ahal izateko aukera proposatu da, esparruen ezaugarri berezi bakoitzaren arabera. Horrela, gainera, antzemandako premien arabera, etxebizitza-unitate desberdinak era askotara banatzeko aukera sustatuko da.

Premisa orokor horiek aintzat hartuta, honako parametroak zehaztu dira:

1.- Etxebizitzaren gutxienerako tamaina: 40 m²(u) –azalera erabilgarria–

2.- Etxebizitzaren batez besteko tamaina, tipologiaren arabera, eraikitako azalaren m²(t)-tan adierazita:

a.- “a.1.- Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak”: 75 m²(t)

Lehendik dagoen lur zatiketak eta hortaz, eraikuntza-unitatearen garapenak, arestian aipatutako baldintza zehatz-mehatz betetzea eragozten duenean, etxebizitza-unitate txikoagoak

ere onartuko dira. Horrelakoetan, etxebizitzaren gutxieneko neurriei buruzko baldintza bete beharko da.

b.- "a.2.- Eraikuntza irekiko eta egoitza erabilerako lurzatiak": 85 m²(t)

Lehendik zutik egonik, 45 m²(t)-tik gorako eta 85 85 m²(t)-tik beherako azalera duten lokaletan, etxebizitza erabilera baimentzeko ezarrita dauden baldintza guzti-guztiak betetzen badira: etxebizitza 1.

c.-"a.3.1- Garapen txikiko eraikuntzen egoitza lurzatiak –arruntak–": 85 m²(t)

Arau partikularrak aurreikusitakoari jarraituz, lehendik zutik dauden eraikinak azpibanatu ahal izateko, etxebizitzak 120 m²(t)-ko tamaina izan beharko du batez beste; kokapenaren ezaugarriek eta ezarpen baldintza bereziek hala agintzen baitute.

d.- "a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntza atxikiko egoitza-lurzatiak": 120 m²(t)

e.- "a.4.-. Eraikuntza bakaneko egoitza-lurzatiak": 150 m²(t)

Aurreko xedapenak osatuz, honako aurreikuspenak egin beharko dira:

* "a.3.2" motako lurzatietan, eraikuntza-modulu bakoitzean etxebizitza 1 onartuko da gehienez ere.

* Lehendik badauden etxebizitzak, eta aurreko irizpideetara ez egokitu arren, finkatu egin diren etxebizitzak baliozkotu egingo dira, baldin eta eraiki ziren garaian indarrean zegoen hiri plangintzaren arabera okupatuak izan badira, edota geroztik legezatuak izan badira.

Baina finkatzeko aukera hori ezin izango zaie aplikatu lehendik zutik egon arren, gutxieneko azalera –40 m²(u)– iristen ez diren etxebizitzetara. Erakin horiek ordeztu edota erabat birgaitzen badira, aipatutako gutxieneko azalera horiek beteko direla bermatzeko neurri egokiak hartu beharko dira beti.

Finkatzeko aukera hori ez da aplikatuko, halaber, eraikinean baimendutako profilar kanpoko kokatutako solairuetan dauden etxebizitzetara, baldin eta eraikin horiek edo berorien zati osoak ordeztzen badira. Solairu horietan dauden etxebizitzak ez dira aintzat hartuko ordeztzeko eraikin berri baimendu beharreko edota gaitu beharreko gehienezko etxebizitza kopurua zehaztearen ondorioetarako.

* Katalogatua dagoen eta zaindu beharra dagoen ondare eraikian txertatutako eraikinen edo eraikin zatien kasuan, birgaitu beharreko etxebizitzaren kopurua zehazterakoan, haiek benetan eta eraginkortasunez zaintzeari begiratuko zaio, eta horren arabera finkatuko da kopurua.

* "a.3.1.- garapen txikiko egoitza-lurzatiak –arruntak–" eta "a.4.- eraikuntza bakaneko egoitza-lurzatiak" tipologiako lurzatietan dauden eta finkatu egin diren eraikinetan, gaur egungo etxebizitza kopurua gehitu ahal izateko, ondorioztatzen den etxebizitza bakoitzeko gutxienez aparkaleku bat prestatu beharko da eraikuntza edo lurzati pribatuaren barruan.

* Lehendik badiren eta finkatu egin diren eraikinetan, gaur egungo etxebizitza kopurua gehitu ahal izango da, baldin eta ukitutako ingurunea beharrezko azpiegitura eta hiri zerbitzuez hornitzeko obrak gauzatu eta ordaintzen badituzte.

Egoitza garapenen kuantifikazioa

Kuantifikazioari dagokionez, gogorazi behar da indarreko Hiri Antolaketako Arauak eta haien ondorengo Aldaketak garatuz –horien baitan hartuta lurzoru hiritarrean egindako erremate edo ordezkapen lanak eta lurzoru hiritargarrian aurreikusitakoa– guztira 1.038 etxebizitza berri gauzatu direla. Horien arteko 335 Aldaketa berrienen emaitza dira.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Artezpideei –LAA– jarraiki, eta behin-behinekoan Donostialdea-Behe Bidasoako Gune Funtzionalaren Alorreko Lurralde Plana onartzen ez den artean, Urnietako Hiri Antolaketako Arauen berrikuspena taxutzerakoan kontuan izan beharko dira dokumentu horretan –1997. urteaz geroztik indarrean– etxebizitzaren arloan xedatzen diren gehienezko aurreikuspenak.

Horrenbestez, udalerrri bakoitzerako egoitza garapenen gehienezko neurriak zehazten dituen LAAen 1. Eranskinean jasotako irizpideei jarraiki, eta dagokion LPPik ez dagoela, lortutako proiektzioak jarraian doazen abiapuntuko irizpide eta hipotesien arabera aterako genituzke:

- Biztanleria 1986. urtean: 4.440 biztanle.
- Biztanleria 2001. urtean: 5.818 biztanle.
- Biztanleria 2005. urtean: 5.847 biztanle. (PB)

- Biztanleriak 2013. urtera arte izango duen proiektzioa formulatu da, hori baita Plan Orokor honen programazioaren amaierako urtea.

- Aintzat hartuta hastapeneko urtean familiaren batez besteko tamaina etxebizitza okupatuko 2,92 biztanlekoa zela, LAAen zehazpenekiko analogiaz, eta baita beste udalerrri batzuetan ikus daitezkeen dinamikekiko analogiaz ere, amaierako urterako etxebizitza okupatuko 2,61 biztanle egongo dela aurreikusten da.

- Kontuan hartuta 1986tik hasi eta 2001. urtea bitartean –erreferentziako urteak– biztanleriak izan duen etengabeko hazkundera, epealdi horretarako hazkunde demografiko metagarriaren tasa % 1,46koa dela ateratzen da.

- Etxebizitza okupatuko mailei begira, 2001. urtean 1.791 unitate zeuden okupatuta, eta 2005. urtean, berriz, 2.002 unitate (VOB).

Oinarriko datu horiek kontuan hartuta, proiektu honetan Urnietako udalerrirako antolatu beharreko etxebizitza berrien gehieneko kopuruaren aurreikuspena honakoa litzateke:

C1.-	1 Osagaia: Lurralde ereduaren eraginak	0
C2.-	2. Osagaia: Hazkunde demografikoa	275
	TMF: (2013):	2,61
	TAC (1986/2001):	0,0146
	Biztanleria amaierako urtean: $PH = PB \times (1 + TAC)^n = 6.566$	
	Hazkunde demografikoa: $CD = PH - PB = 6.566 - 5.847 = 719$	
	Etxebizitza kopurua: $CD/TMF(n) = 275$	
C3.-	3. Osagaia: Famili egituraren aldaketa	238
	Etxebizitza kopurua: $PB/TMF(n) - VOB = 5.847/2,61 - 2.002 = 238$	
C4.-	4. Osagaia: Eskaintzaren zorrotasuna zuzentzea. $CR = 0,25$	629
	Etxebizitza kopurua: $(VOB + C2 + C3) \times CR = (2.002 + 275 + 238) \times 0,25 = 629$	
C5.-	5. Osagaia: Bigarren etxebizitza –ez da aintzat hartu–	0

GUZTIRA:

1.142 ETXEBIZITZA

Emaitez adierazten dutenez, LAAek udalerrri osoan guztira 1.142 etxebizitza berri egiteko aukera ematen dute.

Etxebizitza berrien garapena

A.- Oharpen orokorrak. Etxebizitzen modalitateak beren erregimen juridikoaren arabera

Ikuspegi tipologikotik begiratuta eta proiektuaren oinarrian dauden iraunkortasun irizpideei jarraituz, lurzoru berriak okupatzeko, edo lurzoru hiritarreko esparruetan eraberritze orokorrak egiteko, eraikuntza irekiko egoitza-lurzatiak ezarriko dira; eta zati batean, garapen txikiko edo eraikuntza bakaneke egoitza-lurzatiak antolatu ahal izango dira. Kasu guztietan, dena den, lurraren baldintza topologikoen azterketa zehatz eta xehekatua egin beharko da, eta ingurunera nola egokitzen diren ere aintzat hartu beharko da.

Aurreikusitako egoitza eskaintza kuantifikatu aurretik, honako irizpideok kontuan hartu beharko dira:

* Lehendik egoitza erabilerako eraikinak dauden alderdi eta sektoreetan, hirigintzako eraikigarritasunari eta, beraz, etxebizitza kopuruaren kuantifikazio orientagarriari begira, indarreko hirigintza arautegian ezarritakoaren arabera honakoa bereizten da:

- Alde batetik, dagoen hirigintza eraikigarritasuna, planeamenduak finkatua ala ez; kasu guztietan, etxebizitza libreen kopuruaz kuantifikagarria izango da. Antolamenduaz kanpo uzteko behin betiko erabakia, Plan Orokor hau garatzeko idatziko den plangintza xehatuan berretsi beharko da. Lehendik badiren etxebizitzei buruzko datuak Katastro aztertuta atera dira. Beraz, datu horiek plangintza xehatuan doitu beharko dira, esparru bakoitzeko errealitatearen arabera.

- Jarduketa esparru baten hirigintza eraikigarritasunak bere baitan hartzen ditu bai lehendik dagoena eta baita aurreikusitako hazkundera ere. Eta guztizko horren gainean, zorrotz aplikatuko dira, esparru edota azpiesparru bakoitzean, indarreko hirigintza araudiaren ondoriozko estandarrak.

- Esparru edo azpiesparru bakoitzean ondorioztatzen den etxebizitza kopurua kuantifikatzeari dagokionez, hirigintza eraikigarritasunaren hazkundera izango da etxebizitza berritatzeko dena. Ildo horretan, ez da ahaztu behar, halaber, lehendik zutik dagoen etxebizitza kopurua garapen plangintzak zehaztuko duela, jarduketa bakoitzaren azterketa

2014ko ekaina

xehekatuan oinarrituta. Beraz, garapen plangintza horretan doituko da ondorioztatu den etxebizitza kopurua ere.

* Birmoldaketa, unitate handien banaketa, ordezkapenak edo programagarriak ez diren bestelako lanen ondorioz lurzoru hiritarrean sortutako etxebizitza berriak ez dira aintzat hartuko, horien balizko garapena ausazkoa baita.

* Beraz, etxebizitza berrien kontaketa orokorra, aurreikusitako jardueketa integratuetara murriztuko da. Hor sartuko dira, halaber, gaur egun aintzat hartzeko moduko etxebizitzarik ez duten eta, ondorioz, ordezteko edo handitzeko jarduketetan sartzen ez diren jarduketa txikiak ere.

* Jarduketa txikietan, zuzenean kokagunearen eta beraz okupazio aukeren arabera, planeamendu orokorrak onartzen du sestra gainera solairu guztietan etxebizitzak ezartzeko aukera, hirugarren sektoreko erabileretarako gutxieneko erreserbarik aurreikusi gabe, erabilera hori ezartzeko aukera murriztari eta gerora erabilera horretako lokalen okupazioari erreparatuta.

Onartu den eta plangintza orokorraren dokumentuan aplikatu den irizpide orokorrari jarraituz, egoitza erabilerako garapen berriak hartzeko proposatu diren esparru guzti-guztiek, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako estandarrak bete beharko dituzte, esparru horiek lurzoru hiritarrean edo hiritargarran egon, edota berriak izan ala zona degradatuak biziberritzeko eremuak izan –jarduketa integratuak– .

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak araututako etxebizitza babestuaren estandarra, honako honela planteatu da jarduketa integratuak aurreikusi diren esparru guztietan, bai lurzoru hiritarrean eta bai hiritargarran:

* Lurzoru hiritarra: Lurzoru hiritar finkatu gabeen aurreikusita dagoen eta jarduketa integratuak bete beharko dituen egoitza erabilerako eraikigarritasun berriaren % 40 behintzat babespeko etxebizitzaren erregimenari atxiki beharko zaio; era berean, portzentaje horren % 20aren balioidea, gutxienez, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari atxiki beharko zaio.

* Lurzoru hiritargarra: lurzoru hiritar finkatu gabeen aurreikusita dagoen eta jarduketa integratuak bete beharko dituen egoitza erabilerako eraikigarritasun berriaren % 75 behintzat babespeko etxebizitzaren erregimenari atxiki beharko zaio; era berean, portzentaje horren % 55aren balioidea, gutxienez, babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari atxiki beharko zaio.

* Jarduketa txikiak –20 etxebizitza edo 2.000 m²(t)– aurreikusten diren lurzoru hiritarreko alderdietan, oraingo eraikigarritasuna gehitzetik ondorioztatzen direnak, udalak tasatutako erregimenaren mende egongo dira beti, nahiz eta erantsitako koadroan ez diren bereizten erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eta udalak tasatutako etxebizitzak.

* Udalak erabakiko du, planeamendu xehekatua duten esparruetan, zein etxebizitza izango diren erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eta zein udalak tasatutako etxebizitzak.

B.- Egoitza garapen berriak: kokalekua, kuantifikazioa eta erregimen juridikoa

2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak araututako etxebizitza babestuaren estandarra bete behar duten garapenak, Plan Orokor honek horretarako esparru edo esparruetan aurreikusitakoak izango dira; hau da, jarduketa integratuei lotutako lurzoru hiritar finkatu gabe gisa edo lurzoru hiritargari gisa sailkatu eta kategorizatu dituen guneean aurreikusitakoak. Aipatutako lege aplikatuztik ondorioztatzen diren estandarrak betez, esparru horietako bakoitzean aurreikusi dira. Datu horiek 1 eta 2 tauletan jasotakoak dira: lehenengoa, egoitzarako eraikigarritasunari buruzkoa da, eta bigarrena, etxebizitza unitatei buruzkoa.

3. taula, udal barrutian proposatutako egoitza erabilerako eraikigarritasun guztiaz ari da.

Lurzoru hiritarrari dagokionez, balizko bat baino gehiago aurreikusi dira garatu beharreko jarduketetan; beraz, alde aurretik aipamen bat merezi dute:

- Alde Zaharra birgaitzea edota eraberritzea: zehazki, honako eraikinak ordeztea proposatu da:

* Idiazabal 21 eta Aldapeta 1 –gaur egun 4 etxebizitza daude 9 biztanlerekin–. Hori arrazoizkoa da antolaketa orokorrekiko duten kokalekuarengatik; izan ere, puntu honetan hainbeste estutzen den Idiazabal kalea erregularizatzeko aukera eragozten du. 20 etxebizitza antolatzea.

* Aldapeta 3 eta Yurramendi 20 – gaur egun 5 etxebizitza daude; horietatik 3 hutsik daude eta 2 biztanle daude orotara–, eta Yurramendi 18 –etxebizitza 1 eta hura aurri egoeran–. Eragiketa arrazoizkoa da, eraikinak egoera txarrean daudelako eta bizigarritasun baldintza desegokiak antzeman direlako, eta bat aurri egoeran dagoelako, ibilgailuentzako sarbiderik gabe. 18 etxebizitza antolatzea.

* Yurramendi 10: San Juan Plaza oinezkoentzako eremu gisa antolatzeke eta berreskuratzeko eragiketa osatuz, gaur egungo egoitza erabilerako eraikuntzari atxikitako eraikinak eraistea aurreikusi da, hau da, elizaren itxitura-hormari erantsiak daudenak, alegia. Gainera, elizaren inguruko multzoa osatuko duen egoitza erabilerako eraikin txiki bat antolatzea planteatu da. Eraikuntza horrek 6 etxebizitza izango lituzke gehienez.

- Manipulados Mañeroko lurzatiaren egungo industri erabilera bere kokapenagatik egokiagoa den egoitza erabileraz ordezkatzea, 24 etxebizitza garatuz. Jarduera horrek, egoitza erabilerako bilbean gaur egun ematen den erabilera desegokia ordezteko dakar berarekin, eraikinen kontserbazio egoera ere aintzat hartuta. Izan ere, Vegasa antolatzeke xedez bere garaian idatzitako plangintzan finkatua dago.

- Vegasa eta Langarda eremuen ondoan dagoen Ermotegi izeneko esparrua antolatzea, 110 etxebizitza berri eraikiz. Aurreko kasuan bezalaxe, garapen hau ere hobeto zehaztu eta garatu beharko da Vegasa esparrurako erredaktatzen den plangintzan.

- Ulertzen da egun lurzoru hiritarrean dagoen gainerako etxebizitza parkea egokia dela, eta ez dagoela egoitza garapenerako esku-hartze gehiagoren beharrik.

- Gaur egun hirugarren sektoreko erabilerak hartzen dituzten, eta eraiki zirenetik gutxiegi erabiliak edo ezgaituak izan diren zenbait lokal egoitza erabileretarako okupatzea proposatu da. Lokal horiek eraikin finkatuetako behe solairuetan daude, eta irisgarritasun nahiz bizigarritasun baldintzak konpondu egin behar dira, premiazko baldintza estetikoak bezalaxe. Egoitza erabilera ezartzeko baldintzak, indarrean dagoen ordenantza partikularrean berariaz arautu dira. Ez dira inola ere hirugarren sektoreko erabilerak lekualdatu nahi; hori ez baino, beharrezkoak direnak sustatuko dira, Idiazabal kalearen birgaitzea abiapuntu hartuta ingurune egokia sortuz.

- Gaur egungo estalkipeetako eremuak etxebizitzarako birgaitzeko aukera ahalbidetzea, kasu askotan horretarako erabiltzen baitira nahiz eta bizigarritasun baldintza egokirik ez izan. Arau orokorrean bereziki arautua dago erabilera honen ezarpena; eta hain zuzen ere, etxebizitza erabilera garatzeko aukera ematen du, azpiko solairuko etxebizitzari lotuta, duplex moduan. Era berean, gutxieneko etxebizitzaren dimentsio baldintzak, hala nola irisgarritasun, bizigarritasun eta argiteria baldintzak betetzen direnean, etxebizitza independenteak eratzeko aukera aurreikusten du, baldin eta bete beharreko baldintza guzti-guztiak betetzen badira.

Lurzoru hiritargarriari dagokionez, hiru esparru berri antolatu dira, guztiak ere bat datozenak gaur egun egoitza erabilerekin okupatutako lurzoru hiritarrarekin. Esparru berri horiek jarraiko hirigunea osatzen dute, eta garapen berri hauetan, auzo jakin batzuk nozitzen ari diren gabeziak konpontzea da helburua; hau da, bide, ekipamendu eta espazio libreen arloan dauden gabeziak konpontzea.

- Esku-hartzea 31 HEA, Azkarate, alderdian: 460 etxebizitza berri eraikiko dira.

- Esku-hartzea 32 HEA, Babilonia, alderdian: 340 etxebizitza berri eraikiko dira.

- Esku-hartzea 33 HEA, Trankatx, alderdian: 160 etxebizitza berri eraikiko dira.

Lurzoru hiritarrezinean –landa ingurunean– egoitzarako esku-hartzeak ahalik eta gehien mugatzea, LAAetan eta indarrean dagoen hirigintza legerian horri buruz ezarritakoaren arabera, berez mugatua dagoen arren. Eta oraingo ondarearen birgaitzea edo eraberritzea sustatzea, ezarpen berriak ahalik eta gehien mugatuz, arau orokorren bitartez edo indarrean dagoen legeria aplikatuz.

Planteatutako irizpideen eta egindako balorazioen arabera, kopuruei begira 1.094 etxebizitza berriren gehienezko eskaintza globala proposatzen da lurzoru hiritar eta hiritargarriari; hasiera batean, lurzoru hiritarrezinean ondare eraikia berritu edota birgaituko da, etxebizitza hutsen indizea altua baita.

C.- Egoitza garapenen berriak: etxe bizitza unitateak eta erregimen juridikoa

2 taulan, lurzoru hiritarrean eta hiritargarriari, jarduketa integratuko jarduketetan aurreikusitako etxebizitza kopurua ematen da; eta horiek, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak, ekainaren 30ekoak, araututako etxebizitza babestuen estandarra bete behar dute.

1 taula

LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO LEGEAK, 2006KO EKAINAREN 30EKOAK, ETA 2/2006 LEGEA GARATZEKO PREMIAZKO NEURRIEI BURUZKO 105/2008 DEKRETUAK, ARAUTUTAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN ESTANDARRA BETE BEHAR DUTEN ESPARRU ETA AZPIESPARRUETAN AURREIKUSITAKO EGOITZA-GARAPEN BERRIETAN PLANTEATU DEN EGOITZA ERABILERA KO ERAIKIGARRITASUNA

HIRIGINTZA ESPARRU/AZPIESPARRUA	EGOITZARAKO ERAIKIGARRITASUNA –m ² (t)-						
	ORAINGOA		ANTOLATU DEN ERAIKIGARRITASUNA –gehikuntza + bat ez datorren eraikuntza–				GUZTIRA
	Finkatua	Bat ez datorrena	BOE	Tasatuak	Prezio librekoak	Guztira	
Lurzoru hiritarra							
17 HEA.- Mañero	0	0	520	520	1.560	2.600	2.600
27 HEA.- Ermotegi	680	0	2.400	2.400	7.200	12.000	12.680
LURZORU HIRITARRA, GUZTIRA	680	0	2.920	2.920	8.760	14.600	15.280
Lurzoru hiritargaria							
31 HEA.- Azkarate	880	880	26.334	9.576	11.970	47.880	47.880
32 HEA.- Babilonia	450	450	19.250	7.000	8.750	35.000	35.000
33 HEA.- Trankatx	0	0	9.350	3.400	4.250	17.000	17.000
LURZORU HIRITARGARRIA, GUZTIRA	1.330	1.330	54.934	19.976	24.970	99.880	99.880
EGOITZARAKO ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	2.010	1.330	57.854	22.896	33.730	114.480	115.160

2 taula

LURZORU HIRITARREAN ETA HIRITARGARRIAN, LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO LEGEAK, 2006KO EKAINAREN 30EKOAK, ETA 2/2006 LEGEA GARATZEKO PREMIAZKO NEURRIEI BURUZKO 105/2008 DEKRETUAK ARAUTUTAKO ETXEBIZITZA BABESTUEN ESTANDARRA BETE BEHAR DUTEN ESPARRU ETA AZPIESPARRUETAN AURREIKUSITAKO EGOITZA-GARAPEN BERRIETAN PLANTEATU DIREN EGOITZA ERABILERAKO ETXEBIZITZEN KOPURUA

HIRIGINTZA ESPARRU/AZPIESPARRUA	ETXEBIZITZA KOPURUA –datu orientagarria–						
	ORAINGOA		ANTOLATU DIREN ETXEBIZITZAK –gehikuntza + bat ez datorren eraikuntza–				GUZTIRA
	Finkatua	Bat ez datorrena	BOE	Tasatuak	Prezio librekoak	Guztira	
Lurzoru hiritarra							
17 HEA.- Mañero	0	0	5	5	14	24	24
27 HEA.- Ermotegi	6	0	22	22	66	110	116
LURZORU HIRITARRA, GUZTIRA	6	0	27	27	80	134	140
Lurzoru hiritargaria							
31 HEA.- Azkarate	2	2	253	92	115	460	460
32 HEA.- Babilonia	1	1	187	68	85	340	340
33 HEA.-	0	0	88	32	40	160	160
LURZORU HIRITARGARRIA, GUZTIRA	3	3	528	192	240	960	960
ETXEBIZITZA BERRIAK, GUZTIRA							
	9	3	555	219	320	1.094	1.100

D.- Etxebizitza berriak lehendik zutik dauden egoitza erabilerako erakinetan –ordezkapenak, eraberritzeak, handitzeak–

Hirigintza eraikigarritasuna handitzearen ondorioz –hirigunean ordezkapen edo handitze puntualak egin direlako– Plan Orokor honek lurzoru hiritar finkatu edo ez-finkatu gisa kalifikatu eta sailkatu dituen esparruetan aurreikusitako jardueren helburua da hiriaren eremu txikiak birgaitzea da; hau da, gaur egun degradatuak dauden, edo kontserbazio egoera txarrean dauden, edota, beren tipologiagatik, batez ere bizigarritasun edo irisgarritasun egokia emateko behar bezala birmoldatu ezin diren eremuak birgaitzea.

Jarduera horiek puntualak direnez, eta kasu gehienetan, antzemandako eraikuntza-unitate partikularretan burutuko direnez, etxebizitza kopuruari dagokionez ez dira garrantzizko jardueratzat joko, ez behintzat etxebizitza berri gisa konputatzeko moduan. Dena den, ikuspegi hau zabaldu ahal izango da, etorkizunean egin daitezkeen beste batzuekin.

Helburua da, alde batetik, ondare eraikia mantentzea, eta bestetik, hiriaren itxura biziberritzea eta, beraz, berori birgaitzeko aukera izatea. Baina, kopuruari dagokionez, ez da oso esanguratsua hirigune osoan.

Jarduketa hauek “II.8.- Hirigintza antolamendua gauzatzea” planoan bereizten dira, eta Arau partikularretan sartutako fitxetako bakoitzean xehekaturik zehazten.

Guztira 38 etxebizitza dira. Gaur egun 10 unitate daudenez, gehikuntza 28 unitatekoa izango da, betiere 1.3 HJ, Yurramendi, eremuko 10 zenbakian aurreikusitako 6 etxebizitzak ere sartuta.

E.- Egoitza garapen berrietatik ateratzen diren etxebizitza berrien –hazkundera- kuantifikazio eta erregimen juridikoari buruzko konklusioak

Aurreko puntuetan azaldutakotik honako konklusio hauek ateratzen dira:

* Plan Orokor honetan aurreikusitako egoitza erabilerako garapen berrietan ondorioztatu diren eta 2006ko ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legeak ezarritako irizpideei lotuak dauden etxebizitza berrien kopurua –gehikuntza– 1.094 etxebizitza-unitatekoa da. Horrela, bete egiten da Lurralde Antolaketako Batzordeak ezarrita duen egoitza erabilerako gehieneko kuantifikazioa. * Arestian aipatutako horiei, San Juan plaza osatzeko planteatu diren 6 etxebizitzak –Yurramendi 10– eta lehendik zutik zeuden eraikinetan egin diren etxebizitza berriak –ordezkapenak, eraberritzeak, handitzeak– erantsi behar zaizkie; hau da, 32 etxebizitza-unitate guztira. Gorago adierazi dugun moduan, lehendik zutik zeuden eraikinez ari gara beti, hasiera batean behintzat eraikin horiek finkatzea aurreikusi baita. Eta, eraikin horiek handitu edo ordeztuko balira, parametro berriak arautu beharko dira eraikuntzari eta erabilerari dagokienez.

Etxebizitza garapen berriak eta hauen justifikazioa kuantifikazioaren ikuspegitik

Etxebizitza berriaren kuantifikazioa justifikatzeko erreferenteak, egun dagoenaren hazkundetzat harturik, ondoko premisa hauetan oinarritzen dira kuantifikazioari dagokionez:

* Udalaren irizpidea da ahalik eta etxebizitza kopuru handiena antolatzea, Urnietako herrian gaur egun dauden eta etorkizunean izango diren eskariei erantzun ahal izateko; eta, Plan Orokorra jendaurrean ikusgai egon den bitartean aurkeztutako alegazioetan antzemandako premiak aintzat hartzea.

* Erantzuna ematea eremuak bideragarriak eta gauzatzeko modukoak izateko behar adina eraikigarritasunez hornitzeko behar errealari.

Lurraldea Antolatzeko Artezpideek Urnietako udalerrirako –Plan Orokorra indarrean dirauen eperako– ezarritako kuantifikazioaren arabera 1.142 etxebizitza dira, aurrez aurkeztutako kalkulu-orrian jasotakoaren arabera.

* Dokumentuak 1.100 etxebizitza berri egitea planteatzen du. Kopuru hau hasierako aurreikuspenari egokitzen zaio, eta bat dator aurrez azaldutako irizpideekin.

Justifikazio horri begira, dena den, honako premisa hau hartu behar da kontuan: kontabilizatu beharreko etxebizitzak benetan berriak direnak dira, ondorio horietarako etxebizitza berritza harturik honako hauek:

- Jarduketa integratuen bitartez gauzatzea aurreikusita dauden hirigintza garapenetan planteatutako etxebizitza berriak, bai hirigintzak finkatu ez dituen eta, beraz, eraberritu edo berrantolatu egin beharko diren lurzoru hiritarreko esparruetan daudenak, eta baita lurzoru hiritargari sektoretan daudenak ere. Etxebizitza berrien kopurua zehaztearen, esparruetako bakoitzean aurreikusitako

etxebizitza kopuru osoari kendu egin zaizkio lehendik zutik zeudenak, bai hasiera batean aurreikusitakoaren arabera finkatu egingo direnak, eta baita zuzen-zuzenean ukituko direnak ere. Kasu horietan, bidezko bizileku berriak eman beharko dira ziurrenik.

- Lehengo hiri bilbearen barruan aurreikusitako jarduketa zehatzetan planteatutako etxebizitza berriak, lehendik aintzat hartzeko modukorik ez dutenak, hau da, indarrean dagoen plangintzan definituak egon arren, bidezko udal lizentziarik eskuratu ez duten lurzatiak edo orubeak, edota egoitza erabilerara bideratu diren lurzati berriak.

- Etxebizitza berrien konputuan ez dira sartu alde zaharrea lehendik zutik zeuden eraikinak ordezteko jarduketak; izan ere:

a.- Plan Orokor honetan aurreikusitako antolaketarekin desadostasunik erakusten ez duten eraikinak direnez, berengaur egungo egoeran finkatuko ditu plangintza orokorreko tresna honek.

b.- Hala eta guztiz ere, aurreko puntuan adierazitakoa baldintzatu gabe, kasu batzuetan, kontserbazio egoera txarrean dauden eraikinak dira; besteetan, beren tipologiaen ondorioz, eraberritzea edo birmoldatzea erabakiz gero, behar bezalako bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak ezartzeko eragozpenak dituztenak; eta beste kasu batzuetan, beren ezaugarri tipologikoen ondorioz, Plan Orokor honetan alde zahararen ingurunerako aurreikusi diren jarduketekin erabat ez datorren hiri-itxura sortzen dutenak. Hori guztia aintzat hartuta, aipatutako eraikinen finkatze prozesua osatuz eta batzuetan horren ordeztuz, Plan honetan eraikuntza eta erabilera parametro berri batzuk arautu dira. Parametro berri horiek erabiliko dira, baldin eta, komeni dela edo egokia dela iritzita, eraikin horiek ordeztuz gero (erabaki hori jabeen esku egongo da beti), eraikin berriak gaur egungo bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzetara egokitzeko modua egon dadin eta, halakorik gertatuz gero, egokiago txertatuta gera daitezen dagokien hiri-bilbe horretan.

Etxebizitza-garapen berriak eta berorien justifikazioa, erregimen juridikoaren ikuspegitik begiratuta. Babespeko etxebizitzaren estandarra betetzea

Etxebizitza berrien aurreikuspenak, Hirigintzako Esku-hartze Alderdi bakoitzean ekainaren 30eko lurzoruari eta hirigintzari buruzko legeak araututako babespeko etxebizitzaren estandarrak bete beharra dakar berarekin. Eta hori, honako datuak azalduta justifika liteke:

a.- Proiektatu den egoitza erabilerako eraikigarritasun berri osoa, segidan azalduko diren lurzoru moten arabera banatu da, honako kopuruetan:

Lurzoru hiritarra	14.600 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 12,75
Lurzoru hiritargarria	99.880 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 87,25
Guztira	114.480 m ² (t)	

b.- Proiektuko hirigintza eraikigarritasunari legezko estandarrak aplikatuta, segidan adieraziko diren gutxienezko aurreikuspenak ondorioztatzen dira, egoitza erabilerako eraikigarritasuna babes publiko erregimenari lotzeari dagokionez:

Lurzoru hiritarra		
BOE –gutxienez % 20–	2.920 m ² (t)	
Etxebizitza tasatua –gainerako % 20–	2.920 m ² (t)	
Babespeko etxebizitzak guztira	5.840 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 40
Prezio libreko etxebizitza	8.760 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 60
Guztira	14.600 m ² (t)	
Lurzoru hiritargarria		
BOE –gutxienez % 55–	54.934 m ² (t)	
Etxebizitza tasatua –gainerako % 20–	19.976 m ² (t)	
Babespeko etxebizitzak guztira	74.910 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 75
Prezio libreko etxebizitza	24.970 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 25
Guztira	99.880 m ² (t)	

c.- Azalduko datu horien arabera, lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian, jarduketa integratuen multzoan planteatutako proposamenek honako datu orokor hauek ondorioztatzen dituzte, aipatutako estandarrak betez:

BOE	57.854 m ² (t)
-----	---------------------------

Etxebizitza tasatuak	22.896 m ² (t)	
Babespeko etxebizitzak guztira	80.750 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 70,54
Prezio libreko etxebizitza	33.730 m ² (t)	proiektuko kopuru osoaren % 29,46
Guztira	114.480 m ² (t)	

Beste hainbat gai, etxebizitzaren erabilerari buruz

A.- Lehendik zutik dauden egoitza erabilerako eraikinen behe solairuetan edo beste solairuetan kokatutako lokalak.

Lehendik zutik dauden egoitza erabilerako eraikinen behe solairuetan edo beste solairuetan kokatutako lokal jakin batzuetan etxebizitza erabilera baimentzea proposatzen da –Plan orokor honen bitartez edota beroren garapenerako sustatzen den plangintzaren bitartez–, betiere honako baldintza hauek betez:

* Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan nahiz kasuan kasuko plangintza eta ordenantza partikularrean ezarritako baldintzak betetzea bizigarritasunari, irisgarritasunari eta abarri dagokienez.

* Hirugarren sektoreko kontserbatzea aurreikusi diren esparru, kale edo kale-zatietan kokatuak ez egotea, betiere erabilera-aniztasuna bultzatuz eta hiri zentralitateak ezarriz.

* Behe solairuetako eta beste solairu batzuetako lokaletan etxebizitza erabilera ezartzeko azterlan xehatua, eta erabilera-aldaketa hori egiteko aukera emango duten beste hainbat baldintza berezi, gaur egun indarrean dagoen ordenantza berezian araututakoak berak dira.

* Behe solairuak eta eraikin berrietan ondorioztatzen diren beste hainbat solairu, Plan Orokor honen garapenerako erredaktatuko den hirigintza plangintzak solairu horietarako aurreikusitako erabileretara bideratuko dira.

B.- Lehendik zutik dauden eraikinetako solairuak, estalkipeak barne, hirigintza plangintzak onartutako eraikuntza-profilaz kanpo edo gainetik daudenak.

Zenbaitetan, Lehendik dauden eta finkatu egin diren eraikinek gainditu egiten dute baimendutako altuera eta solairu kopurua; bereziki, baimendutako profilaz gaindik dauden solairuak dira, edota hasiera batean behe solairuak lotetsita egin ziren eta gerora banandu egin ziren solairuak. Solairu edo lokal horietan, esku hartzeko irizpide hauek proposatu dira:

* Etxebizitza gisa erabiltzeko baldintzak betetzen badituzte –bizigarritasunari, irisgarritasunari, eraikuntzari eta abar dagokionez– solairu edo lokal horiek, kasuan kasuko lurzatan baimendutako erabileretara bideratu ahal izango dira. Etxebizitza horiek hor egoteak ez du esan nahi plangintza orokor honetan finkatu egingo direnik. Beraz, egoera hori erregularizatu egin beharko da, erabilera aldatzeko eta hartuko duen erabilera zehatzera egokitzeko espedientearen bitartez.

* Ordezkapenak egiten direnean, aplikagarri den araudiari jarraituz erabakiko da profil berria. Eta, kasuan kasuko espedientearen bitartez legezatu gabeko etxebizitza horiek ez dira konputatuko, ordezkapeneko eraikuntzan gaitu eta baimendu beharreko etxebizitzaren gehieneko kopurua zehazterakoan.

C.- Eraitsi beharreko etxebizitzetan legez bizi direnei bizileku berria ematea

Gaur egun zutik dauden etxebizitzetan bizi diren eta aukera hori dagokien pertsonen bizileku berria emateko irizpideak eta gainerako erabakiak, plangintza xehatuan edota Plan Orokor honetan egindako aurreikuspenen bitartez finkatuko dira. Erabaki horiek, dena den, planaren orokorraren garapenerako sustatuko den Plan Partzialean edo Plan Berezian doitu eta zehaztuko dira.

Etxebizitza horietan legez bizi direnei bizileku berria eman beharko zaie, indarreko legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz.

Gai hau behar bezala eta zorrotasun osoz aztertu beharko da kasuan kasuko hirigintza plangintzen testuinguruan. Eta ebaluaketa horretan, egoitza erabilerako azalera eta eraitsi beharreko etxebizitzak identifikatuko dira, bertan bizi diren eta bizileku berria beharko duten legezko egoiliarrek bezalaxe.

Birkokatze hori gaur egungo errealitatearen arabera egingo da, eta etxebizitza-unitate berriek gutxieneko etxebizitzaren azalera bete beharko dute kasu guztietan. Hori horrela, gaur egun baimendutako gutxieneko azalera baino txikiagoa duten unitateek, derrigorrez bete beharreko gutxieneko azalera hori behar beharko dute bizileku berrian.

II.4.3.- Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen antolaketa

* Industri erabilerak eta hirugarren sektorekoak. Lurzoru hiritarra eta hiritargarria:

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen eskaintza erabat agortua dago udalerrian. Ulertzen da ezarpen horrek enpleguaren dibertsifikazioa eta biztanleria udalerrian finkatzea faboratzen dituela eta, bestalde, pertsonak etxetik lanera lekualdatzen ibili beharra ekiditen duela.

Beraz, jarduera ekonomikoak ezartzeko kokagune berrien premia dago, lurzoru hiritarrari segida eman eta gaur egun bi faktore garrantzitsu kontuan izanda: alde batetik, gauzatze bidean dauden azpiegitura orokorrak, hala nola A.15 errepidea eta abiadura handiko trenaren ibilbidearen mugaketa eta kokapena, hau da, haren mugaketa eta okupazioa; bestetik, Andoain herri mugakidean kokatutako erabilera eta ezaugarri bereko lurzorua.

Udalaz gaindiko planeamendu mailan, Alorreko Lurralde Planak horri buruz gauza bakarra adierazten du: Astigarragak, Hernanik eta Urnietak osatutako korridorean, hirigintza planeamenduak erabilera horretarako 40 eta 70 hektarea bitarteko erreserbak aurreikusi beharko dituela. Bestalde, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruen sorrera publikorako Lurralde Plan Sektorialak xedatzen du Astigarraga, Hernani, Urnieta eta Andoain ardatzerako 25 ha-ko gune berri bat ezartzea. Preskripzio horiek ez dute zalantzan jartzen Udalak garatu nahi duen eskaintzaren munta.

Aurreikusitako jarduketei dagokienez, jarduera ekonomikoetarako lurzoruen eskaintza kuantifikatu aurretik, honako irizpide hauek hartu beharko dira aintzat:

* Garapen plangintzaren arabera, garatutako esparruak osatzeko jarduketak, lurzoru hiritarrean:

a.- 23 HEA, Erratzu, alderdian gauzatu gabe dauden jarduketak. Indarrean dagoen Alorreko Planean jasotako aurreikuspenen arabera garatzea proposatu da.

b.- 25 HEA, Ergoien, alderdian, esparru honetako lursailak ez ezik 24 HEA, Oianume, alderdiko zati bat ere (bertan dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatetik lursailak) hartzen dituen alderdi horretan, garapenak osatzea aurreikusi da, industriako edota hirugarren sektoreko erabilerako zona bat antolatuz. Hori, lehengo ordeztuz, edota esparrua osatuz egin daiteke. Esparrua oso-osorik hartuko duen Plan Berezia erredaktatu beharko da, arau partikularrean bereziki esleitutako hirigintza eraikigarritasuna antolatzeko.

* Lurzoru hiritargarrarian mugatutako esparru berrietan, hiri ereduaren irizpide orokorrekin bat datozen kokaguneetan ezartzea planteatu da, betiere erabilera bereko beste esparru batzuen jarraian eta lehendik daudenak zabaltzearekin batera, horiek hobetu eta errematatuko diren moduan.

Erabilera mistoak ezarriko dira –industria edota hirugarren sektorekoak– elkarren artean bateragarriak izango diren erabilerak hartuko dituzten eraikin bereziak eginez. Era berean, jarduera ekonomikoak bestelako jarduerekin nahasteko egokiera bultzatuko da, baita egoitza erabilerekin ere, baldin eta erabilera horiek guztiak elkarrekiko bateragarriak badira eta, betiere, bidezkoztat jotzen diren bateragarritasun neurriak aldeztuz aurretik zehaztuta.

Lurraldearen eta eskariaren ezaugarriak ikusita, industri erabilerak edota hirugarren sektorekoak ezartzeko hiru esparru berri antolatu dira. Guztira 27,04 ha-ko azalera hartzen dute eta lurraldearen puntu hauetan zertuko dira:

a.- 28 HEA, Miravalles: 77.908 m²-ko azalera, Erratzu industrigunearen aldameneko udal jabetzako lurzati eta Miravalles baserriak lurzoru hiritarrezinean dituen lursailak mugatzen da. Lurzati handi honetan betelana egin zen aspaldi. Horri esker, lurraldea gaur egun zertxobait horizontala da eta Erratzutik ere badu sarbidea.

b.- 29 HEA, Saletxeberri: sektorializatu gabeko lurzoru hiritargarri gisa sailkatua dagoen esparrua; honen garapena udalerriarren muga horren erremate gisa planteatzen da, errepideen eta trenbidearen trazadura berriaren artean, eta jadanik badauden hirugarren sektoreko garapenak hartzen ditu –hotela eta ostalaritza-. Antolaketa sarbide egokiak erabaki beharko ditu, bai GI-3721 errepidetik eta baita epe laburrera egingo den eta A.15 errepidearen irteera bat formalizatutako duen biribilgunetik ere. Puntu hau izango da, hain zuzen ere, esparru honetako eta Andoaingo udalerrian egon arren, esparru honen mugan dauden eremuetarako sarrera, hauek ere jarduera ekonomikoetarako erabiltzen baitira.

Esparru hau garatuko bada, trenbidea benetan gauzatu behar da, eta horretarako, trenbide LPSean jasotako mugaketa hartu eta errespetatu beharko da plangintza orokorreko dokumentu honetan, baita trenbide sistema orokorreko eremuan gorde beharreko lur zerrenda ere.

Azpiegitura hori eraikia dagoenean, jabari publikoari benetan lotetsi gabe dauden lursailak birkalifikatu ahal izango dira, betiere trenbideko trafikoaren segurtasunarekin bateragarria den erabileraren bat ezartzeko. Izapide hori Sustapen Ministerioan kudeatu eta tramitatu beharko da, aipatutako azpiegitura egin eta erreserbako lur zerrenda libre uzten denean. Horretarako, eraikuntzaren mugako lerroa murriztea eskatuko da, Trenbide Sektorearen Legeak 16. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Arestian aipatutako baldintza betetzean, sektorea Sektorizazio Planean mugatuko da, benetan erabilgarri dauden lursailak barne hartuta, eta dokumentu honetan hasiera batean aurreikusitako azalera -36.397 m²-handitu egingo da.

c.- 30 HEA, Urkain Berri: 124.284 m²-ko azalera, egungo Ergoien industrigunearen, GI-3722 errepedearen eta A.15 errepedearen artean dago. Dituen baldintzengatik, garapen egokia ahalbidetzen du, eta sarbide gutxienik desegokia duen Ergoien esparruarekiko lotuneari ere konponbidea ematen dio, industri jarduerak sortzen duen zirkulazio guztia biribilgune berrirantz bideratuz.

Era berean, gaur egun erabilerak hori hartzen duten esparruetan, honakoa proposatu da: 23 HEA, Erratzu, alderdian gauzatzeko dauden garapenak osatzea eta 25 HEA, Ergoien, alderdian eraikuntzarik gabeko eremu txiki bat antolatzea, dagoeneko martxan dauden garapenak osatuz. Ergoien sarbideak nabarmen hobetuko dira, izan ere, barruko bide sarea, birmoldatu eta egokitu behar dena, ondoko Urkain Berri eremuan aurreikusitako sareari lotuko baita.

* Landa erabilerak. Lurzoru hiritarrezina:

Lehen sektorea interes handiko jarduera ekonomikoa da herrian, bai duen hedaturagatik eta, beraz, lurralde mailan duen garrantziagatik, bai emankortasunaren ikuspegitik; azken hau bultzatu eta sustatu egin beharko da, hain zuzen.

Lurzoru horien inguruko proposamenak lurzoru gorde beharra azpimarratzen du. Landa ingurunean erabilerak ezartzerakoan, horiek lehen sektoreko ustiapenari loturik egotea lehenetsiko da; horrek ez du esan nahi natur balioak eta ondare interesgarria bazterrera utzi behar direnik, horiek ere oro har sustatu eta baloratu egin beharko baitira.

II.4.4.- Antolaketa, mugikortasunari dagokionez

Bi dira udalaz gairaz egin berri diren edo aurreikusita dauden, eta epe laburrera udalerraren egituraren nabarmen eragingo duten funtsezko jarduketak: alde batetik, GI-131 errepedeko Saihesbideren -A.15- trazadura, zirkulazioa hiri bilbetik kanpo erregulatzea ahalbidetzen duena, alde zaharretik igarotzen den zirkulazioa nabarmen murriztuz eta, ondorioz, herritarren bizitza nahiz hiri bilbearen egitura berria hobetuz; bestetik, eta afekzio apalagoaz, abiadura handiko tren berriaren trazadura, udalerrian zeharka eta herriaren mugan baino eragingo ez duena, trazadura horren zatirik handiena tunelean baitoa.

Mugikortasunaren, hiri-bilbe osoan eta baita landa-lurretan ere, egingarria eta beharrezkoa gertatzen den esparru horietan, honako alderdi hauek guztiak ukituko dituen azterketa xehekatu batean landu beharko da: ibilgailuen zirkulazioa eta, horrekin, aparkalekuak jartzeko gordetako espazioak; oinezkoen eta bizikleten zirkulazioa eta irisgarritasuna; oinezkoentzako espazioak berreskuratzea; aparkalekuak hartzera xedatutako eraikinak sestrapean edota sestra gainean kokatzeko eta eraikitzeko aukerei buruzko berriazko azterlana; eta abar.

Oinezko eta txirrindularien mugikortasuna

Udalerraren itxuraketa fisikoak, eta bereziki hirigunearenak, zaildu egiten du, neurri handi batean, bizikleta erabiltzeko sare egoki bat sortu ahal izatea; eta kontua ez da soilik desnibel handiak egotea, baizik eta horretarako gaur egun dauden espazio publikoak neurritz oso txikiak izatea ere, kasu batzuetan bideak zeharo estuak baitira, beste batzuetan neurritz gainekoak diren bitartean ibilgailu motordunek erabiltzera begira, betiere oinezkoentzat eta espaloi eta pasealekuetarako den espazioaren kaltean.

Ildo honetatik, oinezkoen mugikortasuna antzeko egoeran dago, jarraitasun argi eta definiturik gabe, eta puntu gehienetan horretarako den espazioa txiki-txikia dela.

Idiazabal kalea da udalerriri osoko adibiderik garbienteko bat; etorkizunean ere bide garrantzitsua izango da ibilgailuen trafikora begira, baina egituratu egin beharko da ahal den tokietan aparkalekuak kenduz edota berregituratuz, eta espaloietarako espazioa nabarmen handituz gainera, oinezkoentzako bide garrantzitsua ere bada eta, nahiz gaur egun oinezkoari zeharo desatsegina zaion bertatik igarotzea.

Oinezkoen eta txirrindularien ibilbideak bultzatzea dugu –betiere ohiko praktika bihurtzera begira, lehentasunezko mugikortasun iraunkorreko formei dagokienez- dokumentu honetako helburuetako bat. Hori lortzeko, aurreikusitako jarduketak modu egoki batez gauzatu behar dira, ezinbestean, eta kalitatezko garapen trinkoak sortu behar dira, hurbiltasuneko hiri zerbitzu beharrezkoekin hornituta, bai espazio libreetan bai ekipamendu eta komertzioetan, elkarrekin loturiko hiri continuum baten antzera antolatuta.

Planteatutako helburuak lortzeko hartu diren neurriak honakoak dira:

* Planak jaso egiten du Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Partzialean proposatutako bide sarea. Bilbe honek udalerrri mugakideekiko loturak ahalbidetuko ditu, probintziako continuum horren barnean.

Ahaleginak gaur egun erabat gaituta ez dauden bi bide egokitzera zuzenduko dira, Donejakue bidea eta Plazaolako bidea egokitzera alegia; gainera, hiri barruan trenbidearen ondotik doazen bide-zatiak hartu behar dira kontuan, ez baitira jarraituak eta osatu egin litezke.

* Sareak, bere hiri zatian, ibilbide alternatiboak planteatzen ditu; programatutako jarduketan erritmoan sortzen eta gauzatzen joan beharko dute ibilbide horiek. Barne sare honek egungo eta proiektatutako auzoen arteko komunikazioa ahalbidetzen du, eta hainbat zati prestatzea eskatzen du, hala nola hurrenak:

- Idiazabal kalea birmoldatzea eta egituratzea: A.15 errepidea eginik, egitura-ardatz hau berregituratu egin beharko da, hain zuzen zerbitzua emateko adinako bidea eginez ibilgailuentzat, eta trafikoa moteltzea eragiteko moduko neurria eman horri, beharrezkoa den tokietan semaforo sistemara joz gainera; bidearen alde banatan segidako espaloiak egingo dira, oinezkoen zirkulaziorako eta bidegorriaren trazaturako; ibilgailuentzako espazioa egokitu da, zirkulazio mistoa ahalbidetzeko, eta hasieratik aintzat hartuz ibilgailuen zirkulazioa moteltzeak duen garrantzia.

- Antolaketa berrien markoan, beharrezkoak diren ibilbideak aurreikusiko dira, Udalak berak dokumentu honetan jasotako eskema aurreikusitakotik abiatuta planteatuko duen eskema globalari jarraiki.

- Trenbidearen ondotik, alderik hiritartuenean, gaur egun jarraikortasunik gabe doan ibilbidea gauzatzea eta osatzea, behealde osoa hartuko duen zirkuitua eraikiz.

-Udalak proiektu espezifiko bat erredaktatu beharko du, planteatutako edota iradokitako trazatuak aztertu eta zehazteko.

* Garraio bertikalerako jarduketak (igogailuak, eskaileak edota arrapala mekanikoak) motorrik gabeko ibilbide eta mugikortasun sareen zatitzat hartu behar dira; horien integrazioak sortzen diren zirkuituen jarraitasuna bultzatzeko balio beharko du.

* Sareak antolatzeko unean, espazio libreak eta ekipamenduak lotzea ahalbidetzea bilatzen da, oinezkoen eta bizikletarien zirkulazioa bultzatuz, honek auzoen arteko lotura sare gisa funtzionatuko baitu.

* Hiriguneko beheko eta goiko sareen arteko lotura garraio publiko bertikaleko sistemen bidez zertzen da, horrela gainditzeko baitira topografiak eragindako hesiak, igotze sistema edo garraio bertikaleko sistema mekanikoak prestatuak, egokiak baitira, inolaz ere, oinezkoek –baita ezinduek ere- zein txirrindulariek erabil ditzaten.

Garraio publikoa: autobusak eta trenak

Garraio publikoa udalaz gaindiko izaerakoa da, eta oso zerbitzu txikia eskaintzen du udalerrri barruko eta auzoetako barne konexio edo loturei begira. Garraio mota hau osatu egin beharko da lehenago aipatuen bidez, benetan biztanleria osoak zerbitzua jaso ahal izan dezan. Ildo honetatik, trenbidearen geltokian planteatu diren birmoldaketetan bizikleta eta ibilgailu motordunentzako aparkaleku egokiak aurreikusi beharko dira, garraio partikularra trenaren erabileraren alde murriztearen alegia beste herri batzuetarantzko desplazamenduetan.

Trenbide instalazioak, bai eraikinei bai sarbideei dagokienez, erabiltzailearen onerako egokitu beharko dira. Horrela, geralekuko eraikina lekuz aldatu eta Geltoki kalearen amaieraraino eramatea proposatzen da. Bertan, gainera, bi nasen arteko lurpeko komunikazio egokia jartzea aurreikusten da. Lurpeko bide hori, era berean, sarbide izango da alderdi horretan bizi direnentzat.

AHTren trazatua tunelean igaroko da, nagusiki, udalerrian zehar, eta ez dio herriari ez zerbitzurik ez eraginik ekarriko; igarotze trazatu bat da eta, beraz, Urnietak beste garraio batzuk baliatu beharko ditu tren laster berriaren zerbitzua izateko.

Xehetasunez aztertu beharko den mugikortasuneko proiektu osatuaren barruan, errepide bidezko garraio publikoak eskaintzen duen zerbitzua aztertu beharko da; izan ere, zerbitzu hori hobetu beharko litzake, Urnietako erabiltzaileen mesedetan.

Bide sarea

Bide sarea lurralde mailan dagokion testuinguruan kokaturik zehaztu behar da. Izan ere, kontuan hartu behar dira bai distantzia luzeko zein eskualde mailako hiriarteko eskalak bai udalerriri berari dagokiona.

A.- Egiturazko bide sarea

Hiriarteko loturako egungo sarea zein egungo hirigune barnekoa osatu egingo da, eta ordezkatu nolabait, gauzatzen ari diren proiektuen bidez. Hiriarteko bideen bilakaerak egungo trazatuak berreskuratzea ahalbidetuko du, hiri bide bihurtzera begira; hauek egiturazko bideak izango dira, zeren eta udalerrira egituratzen duten ardatzak baitira, baina dagoeneko ez dute igarotzen den trafiko astun eta distantzia luzekoaren zama izango.

Udalaz gaindiko mailan jasotako jarduketak honakoak dira:

* GI-131 errepidearen saihesbidea –A.15-, duela gutxi gauzatuakoa. Bide hau zerbitzuan jartzeak igarotze trafikoa eta trafiko astuna gaur egun hiriguneko ardatz den Idiazabal kaletik kentzea ahalbidetzen du.

Aipatu azpiegitura hori beharrezko neurriekin osatu beharko da, landa ingurunean izango duten eragina eta biztanleari sortu afekzioak murrizteko: pantaila akustikoen instalazioa, zuhaitz multzo aipagarria aldatzea, gauzatze lanen kontrola oinezko, txirrindulari eta ibilgailu bidezko loturei dagokienez, landa ingurunerako sarbidea iragazkorra egitea, etab.

* GI-3832 errepidearen hasierako bide-zatiak Zabaleta auzoan barrena egiten duen trazatua desbideratzea, aspaldiko garapen horren egungo baldintzak nabarmen hobetuz.

* Egungo GI-131 errepidea -Idiazabal kalea eta beronen jarraipena- hiribide nagusi moduan berreskuratzea, hiri garapenerako ardatz egiturazaitzat hartzen baita. Proiektu honen arabera, hiri bitartea da udalerriren mugan errepidearen proiektu berriaren eta egungo GI-131 errepidearen arteko bi lotuneen artean dagoena.

Bide hori sare hiritarraren zati izatera pasako da, eta hura birmoldatzen eta berritzen denean bi erreiko galtzada erregularizatuko da, behar bezala mugatutako aparkalekuez eta arboladi txukunaz, azkenik hiribide itxura, haren erabilera mistoari -oinezkoena eta ibilgailuena- dagokiona, emanez. Ardatz horretan metatzen dira hirugarren sektoreko erabilera baino ez duten lokal gehienak, eta herritar askoren eguneroko bizitzaren zati handi bat ere hor biltzen da.

* Hiriguneko bertako egitura sarean gauzatzeko jarduketek kontuan hartu beharko dute zerbitzuaren hobekuntza, eta batez ere ibilgailuen zirkulazioaren lastertasuna murriztera bideratutako aldaketak proposatuko dira, oinezko eta txirrindularien zirkulaziorako espazioak berreskuratzearen halaber; eragiketa hauen artean, da ibilgailuen zirkulaziorako espazioaren neurriak egokitzea aurreikusiko da, beharrezko aparkalekuena barne, zerbitzu egokia lortzeko, hain zuzen trafikoa moteldu eta sekzioak beharrezkora murriztearren.

B.- Hiriko bide sarea

Egiturazko bide sarea toki mailako eta auzoetarako banaketa eta zerbitzu bide sarearekin osatzen da. Egun dauden trazatuak osatu eta birmoldatu egin beharko dira, aintzat harturik honako baldintzak:

* Espazio publikoari probetxua ateratu beharko zaio, eta ibilgailuen zirkulaziorako bidearen eta aparkalekuen neurria egokitu egin beharko da, espaloiak behar bezala handitzeko eta, agian, bidegorria ere jartzeko.

* Egun dauden irteera itxiko gune guztiak kendu beharko dira benetan posible eta arrazoizkoa den kasu guztietan, eta jarraitasuna eman beharko zaio zerbitzuko bide bilbeari, hiriko eremuen arteko loturak bultzatzeaz batera.

* Ibilgailuen zirkulazioa garrantzitsua dela aintzat harturik, kasu guztietan oinezko eta txirrindularien zirkulaziora emango zaio lehentasuna.

* Behar adinako sekzioetara joko da ibilgailuentzako bideen kontuan, oro har 4 metroko zabalera emanez norabide bakarrekoetan eta 7 metrokoa norabide bikoitzekoetan.

* Plangintza xehekatuaren bidez antolatu behar diren eremu berrien kasuan, honexek zertuko du, egoki, toki mailako bide sarea, betiere jarraitasunaren ildotik joz eta egungo sareak behar dituen hobekuntzak eskainiz.

Proposamen orokorraren arabera, eta aurreko premisa horiek aintzat hartuta, garapen berrietan honako puntu hauek hartuko dira kontuan, lehendik daudenekiko jarraipenean:

* Langardarako sarbidearen parean gauzatzeko dagoen biribilgunea egitea. Biribilgune horrekin irtenbidea ematen zaie Babilonia, Ermotegi eta Trankatx egoitza eremu berrietarako sarbideei, Langardako esparrurako behin betiko sarbideari -hobetua- eta Urnieta eta Lasarte-Oria GI-3832 errepidearekin lotzen dituen lotune berriari; izan ere, azken bide horrek gaur egun Zabaleta auzoa hipotekatzen du haren hasieran.

* Ertzeko bidea Babilonian, jada deskribatua, egoitza eremu berriari zerbitzua eta paratutako ikastetxe berrirako sarbidea emanez. Biribilgunetik Idiazabal kaleraino -Zaldundegiren parean- zirkulazioaren jarraitasuna ahalbidetzen du eta Lizardi kalea kanpo fluxuetatik askatzen du.

* Vegasa eta Ermotegi inguruan, bidea arrazionalizatu, osatu eta antolatzen da, garapen berriak ahalbidetuz eta San Juan kalea nekez jasan daitekeen zirkulazioaz askatuz, sarbide mugatua baitu gainera. San Juan kalea, goiko aldean dauden garapenen irteerako bide bezala geratuko da, ahal den neurrian fluxuak Vegasa eta Ermotegin barrena biribilgune aldera bideratuz.

Ermotegin eta Trankatxen aurreikusitako bide berria gauzatu ondoren, gaur egun Vegasa inguruan dagoen bidea noranzko bakarrekoa izatera pasako da; horrela, minimizatu egingo da ekipamendu eta espazio libre garrantzitsuak hartzen dituen esparru honetako zirkulazioa.

* Geltoki kalearen eta San Juan kalearen arteko lotunea beheko aldetik, zirkulazioa, era berean, sarbideko biribilgune aldera bideratuz.

* Alde Zaharrean bertan, zirkulazioa eta aparkalekuak arrazionalizatuko dira, finkatutako eremu osoa oinezkoentzat eta herritarren gozamenerako berreskuratua izan dadin ahalbidetuz. Kultur Etxearen parean San Juan kalea ixten da, Plazarako jarraitasuna faboratzeko, erabilera ezberdinak bateragarri eginez eta zirkulazio mugatuaz. Jarduketa horrekin inguru honentzat helburu funtsezkoenetako bat dena lortu nahi da: San Juan plaza oinezkoentzako gune eksklusibo gisa berreskuratzea.

* Azkaraten proposatutako garapenak San Juan kalearen jarraipena antolatuko du, eta modu horretara Alde Zaharretik datorren zirkulazioa Salestarren parean paratutako banaketako biribilgune aldera bidera daiteke. Salestarren paraleloan doan bideak, berriz, Erratzuko industrigunean dagoenera jarraipena izango du, Saihesbidean ezarritako biribilgune berriarekin lotunea egiteko beste aukera bat eskainiz.

* Jarduera ekonomiko berrietarako proposatutako inguruetarako sarbideak jadanik badiren bideetatik eta Saihesbide berriarekin proposatutako sarbidetik egingo dira.

Miravalles eremuak, Erratzuren goiko aldean kokatuta dagoelarik, sarbidea industrigune horretatik izango du, aldi berean bertan dagoen pistan, landako eraikin ezberdinei zerbitzu ematen diena, zirkulazioa hobetuz.

Tamainaz txikia den Saletxeberri esparruak, berriz, sarbide orokorra GI-3721 errepidetik izango du; gainera, Andoaingo udalerriaren mugan biribilgune berria egingo da, eta horrela bitarteko zatia partekatu egin beharko du, Leizotz eremuari zerbitzua ematearren.

Urkain Berri alderdiak zuzeneko sarbidea du GI-131 errepidearen Saihesbidearekin lotuko duen biribilgunetik; modu horretara, eremuaren beraren sarbideari eta barne zirkulazioari irtenbidea emateaz gain, aldameneko Ergoien gunerako sarbideen arazoa ere konpontzen du, egungoak nabarmen hobetuz.

C.- Landabideen sarea

Landabideen sareak egokia izan beharko du, eta oinezko eta txirrindularien erabilera bultzatu beharko du, landa ingurunean dauden elementuetarako –landa parkeak, espazio babestuek, mugakide diren udalerriekiko lotura, etab.- sarbidea ahalbidetzearekin batera.

Horixe da, ostean, landa erabileretarako eraikin berriak edo beste erabilera batzuetarakoak, hala nola ekipamendukoak edota hirugarren sektorekoak, altxatzeko baimenen kasuan aintzat hartu behar den sarea, izan ere, herri bideren batetik sarbidea eduki beharko dute ezartzea baimendu ahal izateko; horietako zati batzuk egokitzea exijitu ahal izango da.

D- Aparkalekuak

Aparkalekua eta honen inguruko neurri txertatuak mugikortasunaren arloan hartutako neurrien zatia dira. Batzuk eta besteak ezin dira elkarrengandik bereizi.

Lehenago aipatu bezala, oso azterketa zorrotza behar da bide sare osoari buruz, alde batetik jasotzearen sare hori osatzea eta jarraitasunez funtzionatu ahal izateko aukera, zirkuituak antolatuz eta kale itxiak berariaz galaraziz; eta azterketa horrek, zirkulaziorako sekzioen neurriak hirigune osoan zirkulazioa moteldu ahal izateko beharrezkora egokitzeaz gain, lur gaineko aparkaleku espazioak antolatu beharko ditu, ibilgailuen zirkulaziorako espazio publikoaren zati gisa.

Neurri hauek proposatzen dira:

* Espazio publikoan lehentasunezkoa da oinezkoen zirkulaziora bideratua; beraz, aparkaleku plazak antolatuko dira horrelakorik jartzea posible den tokietan, espalioen gutxieneko zabalera errespetaturik betiere, oinezkoen zirkulaziorako egokiak izan daitezten. Gutxieneko zabalera horietan ez da egongo oztoporik, ez farolarik, ez zirkulazio seinalerik, eta abar.

Era berean, zuhaitzak aldatzeko (parterrak) ahalegina egingo da, aparkaleku eremuek antolatzen dituzten espazioetan.

* Etxadietako barne plazetako espazioak berreskuratzea, egonleku gisa eta oinezkoek erabil ditzaten, eta hauen azpian –plazak- eta gaur egun gehiegizko neurria duten bide batzuen azpian –San Juan kalea, plazatik urrutien dagoen tartean- sestra azpiko aparkalekuak gauzatzea proposaturik.

* Berrosoetan dagoen azalera zabalean aparkatzea bultzatzea. Azalera horretan, gainera, sestra azpiko aparkalekua eraiki daiteke, behealdetik, kiroldegiaren ondotik, iristea ahalbidetuz.

* Aparkaleku eraikin mailakatua Vegasa aldean, Ermotegin aurreikusitako jarduketarekin batera garatuko dena.

* Lurzoru hiritarrean eta lurzoru hiritargarran gauzatu beharreko jarduketek eskatzen dute irtenbide egokietara jotzea sestra gainean edo azpian (beheko solairua) behar adina aparkaleku plaza jartzera begira.

* Trenbide inguruak berrantolatzean aurreikusi egin beharko da ibilgailu eta bizikleta aparkalekuen kokapena, betiere herri arteko zirkulazioa garraio bide honekin egin dadin bultzatzearen.

* Bizikletetarako aparkalekuari dagokionez, lur gaineko zona espezifikokoak erreserbatzeaz gain, hirigintzako garapen berriei zein hiri eraberritze eta berritze jarduketei eta lehendik dauden eraikinen ordezkapen eta birgaitzeari lotutako zuzkidura bat erregulatzen da, ondoren aipatzen diren irizpideekin bat betiere, bizikletak aparkatzeko gelak prestatzera begira:

- Egoitza erabilerako eraikinak: 2 plaza/100 m²(t)

- Jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikinak: 3 plaza/100 m²(t)

- Ekipamenduak: 3 plaza/100 m²(t)

- Garraio publikoko geltokiak: erreforma proiektuan aztertzea

Zuzkidura hori kasuan-kasuan ukitutako eraikin edo lurzatiaren barnean prestatzea planteatzen da; ahal delarik beheko solairuan, baina posible izanik, era berean, sotoko solairuetan ere.

II.4.5.- Antolamendua, hornidura publikoen arloan.- Espazio libreen sistema

Urnietak espazio libreen sistema orokor nahiko handia du; gainera, herrigunea bera, balio handiko landa eremuaz inguratua dago, oso eskura herrigunearen eta lurzoru hiritarrezinaren arteko erlazioari dagokionez.

Sistema orokorraren izaerako hiru parke daude: horietako bat, halakotzat formalizatua, eta beste biak, berriz, garatutako esparruetan egindako lagapenen ondorio direnez, oraindik tratatu edo antolatu gabe daude:

- Berrosoeta parkea: 67.562 m²-ko hedadura du. Hasiera batean azalera handiagoa zuen baina A.15 errepide berriaren trazaduraren eraginez, bi zatitan banatua geratu da.

- - 10 HEA Berrosoetatik datorren parkea: 28.348 m²-ko hedadura du. Fisikoki, aurreko parkearekin elkartuko da, espazio libreei jarraipena emanez.

- - 19 HEA Langardatik datorren parkea: 53.866 m²-ko hedadura du. Mendi-hegalean dago, Trankatx eta trenbide aldera. Eremu hau, behealdean, errekaaren ondoan aurreikusitako parkearekin elkartua geratuko da.

Bestela, batez ere egoitza erabilerak hartuko dituzten eremuak zerbitzatu beharko lituzketen sistema lokaleko espazio libreak oso urriak dira, tamainaz oso txikiak. Gainera, badira horrelakorik ere ez duten auzoak. Era honetako espazio libreek 36.658 m²-ko hedadura besterik ez dute, eta guztiek ez dituzte betetzen indarrean dagoen araudiak exijitzen dituen gutxieneko baldintzak. Espazio hauek neurtzerakoan ez dira aintzat hartu ez lorategi oso txikiak, ez landareztatutako ezpondak, ez izaera publiko eskaseko hondar eremuak, ezta espazio publikoen itxura orokorra hobetu arren, hirigintzaren ikuspegitik begiratuta zehatz-mehatz espazio libretzat jo ezin diren bestelako elementuak ere.

Hala ere, datu hauek uzten dituzten estandarrak onak dira, batez ere kontuan hartuta finkatutako esparru askotan espazio librerik ez dagoela, aipatutako premisaren arabera:

- * Espazio libre lokalak: 36.658 m²
- * Hiri parkeak: 149.776 m²
- * Estandarra: -2.371 etxebizitza / 6.162 biztanle-:
 - 15,46 m²/etx., espazio libre lokalak aintzat hartuta -5,94 m²/biz.-
 - 63,17 m²/etx., hiri parkeak aintzat hartuta -24,31 m²/biz.-
 - 78,63 m²/etx., espazio libre eta parke guztiak aintzat hartuta -30,25 m²/biz.-

Proiektu honetan honako aurreikuspenak eta premisak hartu dira kontuan:

* Jarduketak aurreikusten diren lurzoru hiritarretan berariaz mugatutako eremuen edota azpieremuen kasuan, eremu edo azpieremu horien tamaina eta topografiagatik beharrezkoak diren tokiko espazio libreak hartzeko nahikoa leku ez dutenean, espazio libre horiek 35 HEA Lekun Parkean jarriko dira, espazio libreen tokiko sistemarako erabiliko baita. Zonalde horretara bideratuko dira, gainera, aurreikusitako beste jarduketa batzuen nahiz dokumentu honen garapenean sor daitezkeen beste jarduketan ekarpen premiak: ordezkapenak, handitzeak, erabilera-aldaketak, egoitzazko eraikigarritasun haztatua areagotzea, eta abar.

* Lurzoru hiritargarriko esparruetan, kasuan kasuko araudia aplikatuztik ondorioztatzen diren eremuak izango dira sistema lokalaren izaerako espazio libreak.

* Trankax inguruan hiri parke handi bat sortzea aurreikusi da -34 HEA, Trankaxko Erreka-Langardan dagoenaren aldamenen. Parke horrek 31.133 m²-ko azalera izango du eta lurzoru hiritargarrian aurreikusitako garapenek egin beharreko derrigorrezko lagapen gisa utziko da.

* Goimendi inguruan hiri parke berri bat sortzea aurreikusi da, kirol eremuaren -36 HEA Goimendi Parkea- aldamenen. Parke horrek 13.796 m²-ko azalera izango du eta lurzoru hiritargarrian aurreikusitako garapenek egin beharreko derrigorrezko lagapen gisa utziko da.

* Espazio libreen sistema orokorrera xedatutako azalera horrek soberan betetzen du gai honetan indarrean dagoen hirigintza legeriak exijitutako hornidura; izan ere, 1.094 etxebizitza eraikitzea aurreikusi da eta horrek, sistema orokorreko espazio libre gisa 21.880 m²-ko azalera antolatzea eskatzen du.

Garapen berriko esparruek ez dituzte eremu libre handiak bakarrik izango; aldiz, antolamenduko planoan -gutxi gorabeherakoa beti ere- agerian uzten denez, eremu horiek jadanik badirenekiko jarraituak izateko moduan ezarriko dira, bai espazioan bai ibilbideetan, modu horretara interes bereziko multzoak osatzeko. Bai Plazaolako bideak, GI-131 errepidearen trazadura berritik abiatuta berreskuratuko denak, bai Santiago Bide berreskuratutako eta bai hiri eremu osoan ipiniko diren oinezkoentzako ibilbideek, horiek guztiek biztanleriaren aisialdi eta olgetarako guneak elkarlotzea eta horietaz gozatzea ahalbidetuko dute.

Gozatzearen bidetik, bidezidorrak eta landabideak hobetuko dira, landa ingurunean bereziki babestuta dauden elementuetara hobeto heldu ahal izateko; izan ere, gaur egun oinezkoei askotan zaila egiten baitzaie gune horietara iristea. Landabideen sarea zabala da, eta elementu desberdinak behar bezala elkarlotzen ditu; hobekuntza premian dagoen osagai bakarra bidezoria da, orain euri edo eguraldi txarreko sasoietan aipatutako bide horietako asko ibilgaitzak baitira.

Lurzoru hiritarrean aurreikusitako jarduketan artean, honakoak azpimarra daitezke:

* San Juan Plaza oinezkoentzako eremu gisa birmoldatzea, ingurumarietan dauden ekipamendu guztiak bilduko dituen esparru jarraitua paratuz, pilotaleku aurreko plaza eta Kultur Etxea txertatuz eta modu horretara herri kiroletarako gunea biztanleen gozamenerako berreskuratuz.

* Zabaleta eta Urraka alderdien moduko egoitza erabilerako auzoetan espazio txikiak berreskuratzea, bideak eta aparkalekurako eremuak berregituratuz. Eta horrela, eraikinen artean berdegunez eta zuhaitzez hornitutako gune txikiak antolatzeo aukera ahalbidetzea.

* Era berean, bideetan aurreikusi den berregituratzeari esker, zuhaitzak landatu ahal izango dira bide ertzetan edo aparkalekuen tartetan, hiriari itxura atsegina emanez.

* Indarrean dagoen hirigintza legeriarekin bat etorriz, etxebizitza kopuruaren hazkundera ekarriko duten eragiketa guztietan (behe solairuetan edo estalkipeetan etxebizitzak gaitzea, etxebizitza handiak zatitzea) gutxienez zuhaitz bat landatu beharko da hirigintza eraikigarritasuna areagotu den esparruan. Hornidura hori Udalak antolatuko du beti, hurbileko espazio publikoak, edo bideak edo berreskuratutako espazio libreak landareztatzeo eragiketaren bitartez.

Sistema orokorren sareko espazio libreak

a.- Sistema orokorreko espazio librean neurriak: espazio horiei neurri egokia emateko erreferentziazko irizpidea Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak 78. artikuluan ezarritakoa da. Haren arabera, neurri estandarra biztanleko 5 m²-koa edo egoitza erabilerako 5 m²/25 m²(t) da.

Sistema orokorreko espazio librean neurriak kuantifikatzeko, gau egungo biztanleria hartu da kontuan -5 m²/biztanle-, Proiektu honen aurreikuspenetatik ateratzen den egoitza eraikigarritasun berriari lotutako biztanleriarekin batera -5 m²/25 m²(t)-. Gauzak horrela, espazio horiek honako neurriak izango dituzte gutxienez:

* Gaur egungo biztanleria:	6.162 biztanle	30.810 m ²
* Eraikigarritasun aurreikusia:		
Lur eremu hiritarra –HJ–	4.860 m ² (t)	972 m ²
Lur eremu hiritarra –JL–	14.600 m ² (t)	2.920 m ²
Lurzoru hiritargarria	99.800 m ² (t)	19.976 m ²
Gutzizkoak:	119.340 m ² (t)	23.868 m ²
* Behar diren espazio librean SO guztira		54.678 m ²

b.- Lehendik dauden eta aurreikusi diren sistema orokorreko espazio libreak: dokumentu honek, bere aurreikuspenen bidez, sistema orokorreko espazio libreetarako beharrezko sailak eskaini edota jarriko ditu, xede honetarako bi eremu berri prestatuak:

34 HEA.- Trankaxko erreka	31.133 m ²
36 HEA.- Goimendi parkea	13.796 m ²

Aurreikusitako espazio librean SO guztira 44.929 m²

Azalera horri, gaur egun erabilgarri dagoena erantsi beharko zaio, kontuan harturik Berrosoeta eta Langarda esparruetako parke handiak, udal barrutiko sistema orokorren sarekoak direla:

10 HEA.- Berrosoeta	28.348 m ²
12 HEA.- Berrosoeta parkea	67.562 m ²
19 HEA.- Langarda	53.866 m ²

Gaur egungo espazio librean SO guztira 149.776 m²

Beraz, dokumentu honetako aurreikuspenen ildotik bete egingo dira indarrean dagoen hirigintzako legediak gai honi dagokionez ezarritako estandarrak.

Goimendi parkeak, lur eremu hiritarrean gauzatu beharreko jarduketaren ekarpena izan beharko du. Hori formalizatzeko, Udalarari dagozkion sailen zuzeneko lagapenak egingo dira edo, horrelakorik ezean, behar besteko ekarpen ekonomikoa, administrazioak berak gestiona dezan jabetza lortzeko modua.

Trankaxko erreka parkea, berariaz lotzen zaie egoitza erabilerak ezartzera begira lurzoru hiritargarraren aurreikusita dauden jarduketei.

Kasu bietan, administrazioa bera izango da etorkizunean hiritarrak izango diren parkeen antolaketa kudeatu eta finantzatzeko duena.

Sistema lokalen sareko espazio libreak

Sistema lokalen sarea eratzen duten espazio libreak modu desberdinean daude banatuta egungo hirigunean; hainbat zonatan defizit agerikoak daude, eta honi erantsi behar espazio librerako bokazioa

duen espazio asko eta asko lur gaineko aparkaleku gisa erabiltzen direla egun, edota behar bezala hiritartzeke daudela lortu nahi den helburura begira.

Lurzoru hiritarrean, espazio libreak identifikatuta daude, eta "II.7 Zonakatzeko xehekatua" planoan daude mugatuta, guztira 36.658 m²-ko azalera egiten dutela; eta Lur Legearen aplikaziotik ateratzen diren estandarren arabera, guztira behar den azalera 61.620 m²-koa da.

Antolaketa xehekatua zehaztu ahal izatearren plangintza xehekatua prestatzea eta tramitatzea aurreikusten den jarduketetan, plangintza honexek finkatu beharko ditu bai kopuruak bai kokapena eta antolaketa bera ere; betiere, espazio libreen sare eraginkor eta biztanleria guztiari zerbitzua emateko bat sortzeko premisa orokorretik abiatu, aurreikusitako espazio libre handien arteko oinezko edota txirridularientzako loturak ahalbidetuko diren moduan.

Aipatutako Legearen aplikaziotik ondorioztatzen diren espazio libre guztiak antolatzeko behar adina eremu ez duten jarduketek bere eremuan bertan aurreikusiko dute halako kopuru bat -Arau partikularretako bakoitzean berariaz zehazten da hau-, eta gainerako defizita 35 HEA, Lekun parkean jarriko da, 21.246 m²-ko azalera hain zuzen, eremu hori espazio libreetarako sistema lokaletara bideratuko baita oso-osorik. Hori formalizatzeko, Udalarari dagozkion sailen zuzeneko lagapenak egingo dira edo, horrelakorik ezean, behar besteko ekarpen ekonomikoa, administrazioak berak gestiona dezan jabetza lortzeko modua.

II.4.6.- Antolamendua, hornidura publikoen arloan.- Komunitatearen ekipamenduko sistema

Urnietak ekipamenduen hornidura ona du, baina hura hobetu eta zabaldu beharko da, biztanleria etengabe hazten ari delako eta ekipamendu batzuek berritze edo, besterik gabe, birmoldaketa baten premia dutelako. Bestalde, metaketarako joera eta dibertsifikazio eskasa antzematen dira; izan ere, ekipamendu asko esparru jakin batzuetan pilatzen dira, eta biztanleriaren premiei aurre egiteko beharrezkoa da eskaintza dibertsifikatzea.

Ekipamenduen inguruan ulertzen da, hiri egituraren tamaina eta garapena ikusita, horiek Urnieta osoan antolatu eta aurreikusi beharko direla. Modu horretara, eta irizpide horri jarraiki, egoitzarako nahiz jarduera ekonomikoetarako alderdi berriak garatzerakoan eskaria asetzeko lurzorua erreserbatu behar da. Bestalde, Udala da, bere departamentuen bitartez, proposatutako erreserben kokapen zehatza eta erabilera proposatu beharko dituen, eskola eta kirol arloetan ezinbestekotzat jotzen direnak errespetatuz.

* Irakaskuntza ekipamendua: behar adina ikastetxe dago, baina irakaskuntza ertaineko ikastetxea ordezkatu behar da. 32 HEA, Babilonia alderdian, Egape ikastolaren ondoan, gutxienez 8.400 m²-ko lur erreserba egitea aurreikusi da, institutu berria eta estali gabeko kirol gunea ezartzearen. Erreserba horrek, premia larri horri erantzuna emango dio,aldi berean lehen hezkuntzako ikastetxean eremu libreen eta kirol ekipamenduaren gaur egungo egoera hobetuz. Kirol parkearen inguruan dagoenez, bere programari aurre egiteko hura baliatuko du.

* Kirol ekipamendua: oraingo kirol alderdiak biztanleria zerbitzatzeko tamaina egokia du, baina beharrezkoa da zerbitzuak berregituratzea. Horri dagokionez, egun dagoen eraikina antzemandako premiei erantzungo dieten beste batzuek zabaltzea ahalbidetzen da. Esparru honetan berariazko azterketa bat egin beharra dago ezinbestez, proposatutako instalazioekin batera orain daudenak birmoldatzea, eraberritzea eta berregituratzea planteatuko duen azterketa.

Egungo kirol gunearikiko mugakide den Goimendi parkearen antolaketa instalazioak handitzea ahalbidetzen du, eta horiek multzoan txertatu behar dira.

Kirol ekipamendua esparru handi honetan ezarrita dago gehienbat. Proiektu honek planteatzen du zerbitzu hori beste esparru batzuetan ere ezartzea: Azkaraten, Alde Zaharraren eskaria asetzeko, eta Trankatzen, Zabaleta, Alde Zaharra, Lizardi eta Langarda inguruko bizilagunek ekipamendu horiek erabili eta goza ahal ditzaten.

* Osasun eta sorospen ekipamendua: oraingo Anbulatorioa birmoldatu beharko da, eraikin eta lurzati eskuragarri osoa hartuz, Eguneko Egoitza Vegasa inguruan prestatzen denean.

*31 HEA, Azkarate alderdian, ekipamendurako lur erreserba egingo da, Azkarate baserria dagoen paraje horretan. Baserri hori, hain zuzen ere, erabilera horretarako birmoldatu ahal izango da, edo bestela, beste eraikin batez ordeztu.

Esparru berriek behar adinako erreserbak izango dituzte, bai oraingo premiak asetzeko baita Udalak azaldutako planteamenduei erantzuteko ere. Beraz, esparru bakoitzean hainbat lurzati planteatu dira,

eta horien garapena zein erabilera gerora zehaztu eta mugatuko da, Udalak emango dituen jarraibideekin bat etorritz. Bestelako ekipamendu batzuei arreta berezia eskaini beharko zaie, eta oso bereziki sorospenezkoei, esate baterako, pertsona edadetuentzako nahiz gazteentzako egoitzak ezarri beharko dira, lekurik egokienetan eta bidezko tipologiei jarraituz uneoro.

Lurzoru hiritarrean nahi hiritargarrian garatzen diren esku-hartze berrietan, indarrean dagoen hirigintza legeriak agintzen duen lur erreserba egin beharko da.

II.4.7.- Landa ingurunearen antolamendua

Urnietako landa lurraldea aski handia da hedaduraz, eta erabilera zein interes bereziko elementu ugari barne hartzen ditu; planeamendu honek horiek guztiak babestu eta baliozkotu egingo ditu, lur zoru hiritarrezineko araudi erregulatzailaren bitartez.

Dokumentu honek lurzoru hiritarrezina zonakatzeko proposamen bat egiten du. Proposamen horren oinarrian lurzoruaren ahalmena eta baliabideak islatzen dituzten adierazle eta aldagai nagusien balorazioa dago, eta baita denboraren joanarekin herrian errotutako erabilera eta balioena ere. Beraz, zona desberdinak bereizi dira, eta horietako bakoitzarentzat lurzoru erregimena arautuko da. Zona horiek aurreikusitako erabilera eta jardueren arabera zehaztu dira, haiek egun zertarako erabiliak diren edota lurraldean esku hartzeko premia dagoen ala ez bazterrerara utzita. Izan ere, ulertzen da babes bereziko ekimenak eta antzekoak sustatu beharreko jarduketak direla, baina ez kasu guztietan zonakatzeko irizpideak; horrenbestez, lurraldearen zonakatzeko hertsuari gainjarritako zehazpen moduan gehitzen dira, erabilera bereizgarriari gainjartzen zaizkien beste erabilera batzuk bezala, hala nola sektoreko legeriak eragindako zorpenak egotea edo arboladiko elementu bereziak, balio arkeologikoa izan lezaketen zonak, akuiferoak, eta abar; horiek ez dira proposatutako zonakatzeko orokorrean zuzenean sartzen, berezita irudikatzen dira.

Dokumentu hau taxutzerakoan lortu nahi izan den helburua lurzoru hiritarrezinaren natur, paisaia eta produkzio balioak mantendu, sustatu eta lehenera ekartzea da, eta aldi berean zenbait alderdi lurzoruaren ahalmenari eta haren izaera bereizgarriari hobeto egokitzen zaien beste erabilera batera bideratzea.

Hortaz, proposatzen da lurzoru hiritarrezina funtsean nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako ustiapenerako erabilitea, eta modu osagarrian kultur, pedagogi, aisialdi, turismo eta antzeko jardueretarako, betiere jarduera horiek elementu interesdunen -lurzorua, fauna eta flora, paisaia eta abar- kontserbazio eta babesa errespetatzen eta bermatzen badute eta landa ingurunearen oreka orokor, ingurumen mailako eta ekologikoan aldakuntza nabarmenik eragiten ez badute. Halaber, ingurumen alorrean hobetu beharreko zenbait eremu zehaztu dira, berreskuratu beharko diren erauzketa esparruak -harrobiak- eta zenbait gune narriatu -zabortegiak, hondakindegia-, barne hartzen dituztenak.

Aurreikusitako jarduketak hartuko dituzten eremuak zehaztean, Urnietako lurzoru hiritarrezinak, udal barruti osoaren % 92,84 hartuko du, hau da, 21.122.755 m² guztira. Horietatik 20.707.389 m² -lurralde osoaren % 91-landa ingurunean egongo dira, eta gainerako 415.366 m² -lurralde osoaren % 1,83- gaur badauden eta gauzatzen ari diren komunikazioen sistema orokorretarako izango dira.

Lurzoru hiritarrezinak erabilera orokorreko hainbat zonatan txertatzea

Lurzoru ez hiritargarri gisa sailkatutako lurrak erabilera orokorreko hainbat zonatan txertatzen dira, baldintza hauei jarraiki:

a.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 53.4 artikuluan ezarritakoarekin bat, zonakatzeko egokitu egiten zaie indarrean dauden lurralde antolaketako tresnetan aurreikusitako kategoriei: Lurralde Antolaketarako Artezpideak, 1997ko otsailaren 11n behin betiko onartuak; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzen Lurralde Plan Sektoriala, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua; eta baita udalerrian eragiten duten beste batzuk ere, hala nola trenbide sarearen Lurralde Plan Sektoriala, 2001eko otsailaren 27an behin betiko onartua, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Errepide Plan Orokorra, 1989ko maiatzaren 30eko Legearen bidez onartua, hauek osatzera geroago etorritakoekin batera.

b.- Dagokion sistema orokorren sarea antolatzen da, beharrezkoa alegia hirigintzako garapenaren arrazionaltasun eta koherentzia ziurtatzera begira.

Lurzoru hiritarrezin honetan "E.- Komunikazio sistema orokorra", "D.6.- Landa parkea", "G.- Komunitatearen ekipamenduko zonak" eta "H.- Zerbitzu azpiegituretarako zonak" tipologietako zona orokorrak bereizteak eta antolatzeak badu arrazoi bat, horiek guztiak udalerriko sistema orokorren

sarearen zatitzat hartzea, zati beharrezkotzat alegia sare horrek dituen helburuei erantzun egokia emateko.

c.- Zona orokor edo global bereizirik dira bere neurri eta ezaugarriak direla-eta udalerraren kalifikazio globalaren testuinguruan zona globaltzat hartzeko adinako eskala eta lurralde neurria dutenak.

Gaur egun indarrean dauden lurralde antolaketako tresnetan bereizita dauden kategoriatan edota azpikategoria jakin batzuei atxiki dakizkiekeen erabilera orokorreko zonak berariaz ez dira bereizi. Izan ere, kontuan hartu behar da plangintza orokorreko dokumentu honetan, landagune osoa bereziki eta zorrotz babestea ezarri dela, besteak beste horretan sarturik "C.2. Balio agrologiko handiko esparruak" baldintzatzaile gainjarrian aurreikusitakoak, hau da, beren gaur egungo ezaugarriekin mantentzea aurreikusi direnak. Gainera, sail horiek balioesteko neurri egokiak hartzea proposatu da.

d.- Zona hauetan, dena den, antolaketari gainjarritako baldintzak hartu behar dira kontuan, kokapen eta zehaztapenei dagokienez, dokumentu hau garatzeko prozesuan.

Lurzoru hiritarrezinean, honako zona orokor hauek bereizten dira:

D.- LANDA ZONAK

D.1.- Babes berezia

D.2.- Ingurumena hobetzea

D.3.- Basogintza

D.4.- Nekazaritza eta abelazkuntzako zona eta landazabala

D.5.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak

E.- KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.1.- Bide sareak

E.2.- Trenbide sareak

G.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO ZONAK

H.- ZERBITZUEN AZPIEGITURETARAKO ZONAK

Memoria honetako zonakatzeko orokorrari buruzko atalean, zona hauek guztiak identifikatzen eta deskribatzen dira, eta baita "II.3" planoan ere.

Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak

Planeamenduaren ondoriozko hirigintza antolamendua hainbat errealitate eta egoera berariaz aintzat hartzean osatzen da; errealitate horien ezaugarriek eta zertzeladek justifikatzen dute arreta berezia eskaintzea, bai errealitate horien babes eta kontserbaziora bai leheneratze eta hobetzera begira.

Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzek landa ingurunean zein hiritarrean eragiten dute, eta jarduketa mota ororen aurretik kontuan hartu behar dira; eta identifikazio eta kokapenari begira, izen hauek ematen zaizkie:

C.1.- Interes bereziko naturgune eta elementuak

C.2.- Balio agrologiko handiko esparruak

C.3.- Herri onurako mendiak

C.4.- Baso autoktonoak babesteko esparruak

C.5.- Lurpeko urak babesteko esparruak

C.6.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak

C.7.- Kutsatuta egon daitezkeen lurrak

C.8.- Korridore ekologikoak

C.9.- Eremu higagarriak

C.10.- Eremu akustikoak

C.11.- Aeronautikarako zorpena duten areak

Memoria honetan baldintza gainjarriari buruz dagoen atalean, baldintza hauek guztiak identifikatzen eta deskribatzen dira, eta baita "II.5.1" eta "II.5.2" planoetan ere.

Lurzoru hiritarrezineko sailen eta eraikinen hirigintzako erregimena arautzeko beste kontu batzuk

Landa ingurunea babesteko eta Plan Orokor honetako helburuak lortzeko, hainbat kontu osagarri aipatu behar da:

a.- Zehaztu egin behar dira esku-hartze irizpideak lurraz zatitzeko, lehendik dauden eraikinen kokapen eta tratamendurako, eraikin berriak eraikitzeko baldintzetarako, ekipamendu edota hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko eta abarretarako.

Eraikin lotetsiak erabili ahal izatea behar duten jarduera baimenduen kasuan, esku-hartzeko irizpide orokorra zera izango da, jarduera horiek lehendik dauden eraikin finkatueta kokatzea, baldin eta haiek beharrezkoak eta egokiak badira haiek garatzeko, eta honi lehentasuna emanez helburu bererako eraikin berriak eraikitzearen gainera. Edonola ere, eraikin berriak egiteko baldintza izango da aurrez justifikatzea lehendik jarduera horiek ezartzeko eraikin egokirik ez dagoela.

Ildo honetatik, edonola ere lehentasunezkoa joko da, kasu guztietan, lehendik dauden eraikin finkatuak zentzuz handitzea erabilera eta jarduera baimenduetara bideratzearen, eraikin berriak altxatu beharrean alegia, baldin eta jardueraren zerbitzurako beharrezkoak direla justifikatzen bada.

b.- Nekazaritzakoez besteko erabilerak ezartzeko, lurzoru hiritarrezinean baimentzeko modukoak baina -esaterako ekipamendu erabilerak edota hirugarren sektorekoak-, gaia zehatz-mehatz aztertzen duten plan berezien esparruan egin behar da planteamendua, finkatzen diren espazioa babesteko eta berreskuratzeko kontsiderazio guztiak ere kontuan harturik, ezarpen berriak berekin dakarren ingurumen eraginaren gaineko azterketaren justifikazioarekin batera.

c.- Aisialdiko baratzeen antolaketa: jarduera honek egun duen eskaria dela eta, are planteatu diren jarduketetako batzuek egun dauden aisialdiko baratze batzuk kentzea edota tokiz aldatzea eskatzen dutela, justifikatuta dago aisialdiko baratzeak ezartzeko aukera, batez ere herrigunetik hurbileko eremuetan.

Proposatzen diren esku-hartze irizpideak honakoak dira:

* Aisialdiko baratzeetarako espazioak: lurraren baldintzei dagokienez egoki gerta daitezkeen eta erabiltzaileengandik arazoizko distantziara egongo diren kokapenetan antolatu ahal izango dira aisialdiko baratzeak; horien antolaketarako sustatu behar den plangintza bereziak ezartzen dituen kokapen, neurri eta ezaugarriez.

Baratze horiek lurzoru hiritarrezinean antolatzea, Hiri Antolaketako Arau orokorretan jasotzen diren gutxienerako lurzatiarako eta ezarpenaren ezaugarrietarako eskakizunak betez. Berezi, hirigunetik hurbileko lurzatiaren jarri ahal izango dira, gauzatzen ari diren eta aurreikusita dauden bide sistema orokorren ezarpenak eragiten dietetan, zeren eta afekzio honexengatik baliorik gabekoak baitira neurri handiagoko nekazaritza erabileretarako.

II.4.8.- Beste proposamen osagarri batzuk

Urnietan, hasiera batean hirugarren sektoreko jardueretara bideratutako lokal ugari daude etxabeetan erabilpenik gabe, gutxiegi erabiliak edo ezgaituak; hasierako erabilera hori berreskuratzeko aukera mugatua da, jadanik horrelako lokal gehiegi daudelako. Proposamenaren helburua bikoitza da: alde batetik, lokal horiei irtenbidea edo erabilera jakin bat ematea, eta bestetik, oinezkoaren ikuspegitik begiratuta hiriaren irudia hobetzea, hirugarren sektoreko erabileren ordeztu etxebizitzak ezartzeko aukera ahalbidetuz eta aldaketa hori berriaz arautuz.

Aukera hori, Ordenantza partikularrean jasotakoa bera da, hau da, berriazko kokagune zehatzak ez ezik, bizigarritasun, apaindura eta irisgarritasun baldintzen inguruan bete beharrekoa ezartzen duen Ordenantza jasotakoa.

Proposamen honek, oraingo hirugarren sektoreko erabilera errespetatzen du, bultzatu eta hobetu beharreko erabilera hain zuzen; hala ere, irtenbide duina aurkitu nahi du hutsik dauden eta hiriari itxura desegokia ematen dioten lokalentzat.

Ildo beretik, estalkipeko espazioak erabiltzeko baldintzak arautzea proposatu da, haien egoitza erabilera ahalbidetuz. Eremu horietan dauden etxebizitzak handitzeko aukera proposatu da, eta aldi berean etxebizitza bereziak prestatzea ahalbidetuko duen arautegi partikular bat zehaztea, betiere gune horiek behar bezalako bizigarritasun eta irisgarritasun baldintzak betetzen badituzte.

Bestalde, eta ondare eraikia hobetze aldera, igogailurik ez duten eraikinetan zerbitzu hori ezarriko da, eragiketa hori berriaz arautuz; modu horretara, ondarearen balioa handituko da, eta oraingo etxebizitza multzoaren erabilera egokia ahalbidetuko.

II.4.9.- Udalergi mugakideekiko koordinazioa

Urnietako udalergiak berez entitate bereizi eta autonomoa osatzen du; baina lurraldearen errealitateak berak -osotasun jarraitua den heinean, kasu honetan beharrezko egiten du Andoain eta Hernani udalergi mugakideekin koordinazioa eta lankidetzaren garatzea, arazo komunak baitaude eta, horrenbestez, konponbideek ere bateratuak izan beharko baitute.

Udalergi horien arteko muga berria GI-131 errepideko Saihesbidearen trazadura izango da, eta baita puntu horretan Andoainek eta Urnietak partekatzen duten abiadura handiko trenaren ere. Gune horietan eremu jakin batzuetarako sARBIDEAK berrezarri eta hobetuko badira, administrazio desberdinek adostasunez jardun beharko dute ezinbestez.

Era berean, landa lurralde zabalean planteatu beharreko zehazpenek bat etorri beharko dute beste udalergi horietan aurreikusitako ondozko xedapeneekin; gaur egun, landa ingurunean dauden eraikin askok beste udalergi batzuetatik dute sARBIDE zuzen eta egokiena.

Bestetik, badira udalaz kanpo xedatutako aurreikuspenen ondozko elementuak ere, besteak beste Leitzarango Biotopoa, Natur Intereseko Eremuak, estazio megalitikoak eta herri onurako mendiak, besteak beste; beraz, kudeaketarako eta xedapen partikularretarako ezinbestekoa izango da udaletik kanpo etengabeko harremanak izatea eta maila horretan akordioak lortzea.

II.5.- Hirigintza antolamendua. Mugatutako esparruetan esku hartzeko helburu eta proposamenak.

II.5.1.- Sarrera

Antolamendua sistematizatzearen eta, ondorioz, gerora erabilera zein eraikuntza tipologia desberdinen ezarpena arautzearen, Hirigintzako Esku-hartze Alderdiaren –HEA- identifikazioa proposatzen da; alderdi horiek, hirigintzaren ikuspegitik, oso homogeneoak izango dira lurzoru hiritarrean, eta lurzoru hiritargarrin, berriz, esparruak dagokion garapenerako planeamendua egin ondoren garatu beharko dira.

Jarraian, identifikatutako eta berriaz mugatutako alderdi desberdinetarako egindako proposamenak deskribatuko dira.

II.5.2.- Esparruak lurzoru hiritarrean eta hiritargarrin

Berriaz 36 Hirigintzako Esku-hartze Alderdi mugatu dira, dagozkion planoetan grafiatuak eta bakoitza bere izendapenez identifikatuak.

HEA 1.- ALDE ZAHARRA

Azalera: 22.110 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Urnietako kokagunearen jatorrizko herrigunea osatzen duen esparru honetan zenbait jarduketa aurreikusten dira, etorkizun den udal ekimeneko obren proiektuetan eta hiritartze lanen proiektuetan xeheki aztertu beharko direnak:

* Oinezkoentzako eremu handi bat sortzea, San Juan plaza berria, berorren inguruan garatzen diren ekipamenduak eta gainerako eremuak horretan sartuz: udaletxea, San Migel eliza, Santa Leokadia ermita, Sarobe arte eszenikoen gunea, Kultur etxea, pilotalekua eta herri kiroletarako plaza. Gune horretan, San Juan kaleak jarraipena izango du aldi bereko erabilerekin, erabilera ezberdinekin, San Juan kaleko 12, 14 eta 16 zenbakietako eraikinak egiten direnean, baina kontrolik gabeko sARBIDEA berriaz mugatuko da.

* San Migel eliza inguratzen duen gunea berreskuratzea; horretarako, lurramendi 10eko eranskinak, itxiturako hormaren kontra ezarriak, eraitsiak izan daitezten proposatzen da. San Juan plazarako eta ingururako planteatutako helburua lortzea ahalbidetuko duen jarduketa txiki baten proposamena.

* Ondare eraikia oro har finkatzea.

* Hainbat eraikin ordeztzea proposatu da: batzuk, egoera txarrean eta abandonatuak daudelako - Aldapeta 3 eta Yurramendi 18 eta 20-; eta beste batzuk, Idiazabal kalea hiritartzen denean, lerrokadura antolaketa orokorrari egokitu beharko zaielako -Idiazabal 21 eta Aldapeta 1-. Horrela bada, hiru jarduketa unitate mugatu dira aipatutako eraikinak ordezteko aukera ahalbidetzearen.

HEA 2.- ALTUN

Azalera: 5.566 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Indarreko Arauen Aldaketarako espedientearen -1997ko abenduaren 2an onartua- zehazpenak berrestea.

HEA 3.- MARIAREN AURKEZPENA

Azalera: 7.556 m²

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua -pribatua-

Gaur egungo irakaskuntza ekipamendua finkatu egingo da, eta jarduera aurrera eramateko beharrezkoa bada, instalazioak handitzeko aukera emango da, baldin eta jolasgunea errespetatzen bada eta, betiere, handitzeko premia hori behar bezala justifikatzen bada.

HEA 4.- URRAKA

Azalera: 39.508 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Bide sarea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaaren sekzioa razionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz. Hauek, espazio libre zuhaizdun gisa tratatu beharko dira.

* Geltoki kalea eta San Juan kalea lotuko dituen noranzko bakarreko kale berri bat egitea; eta horrela zirkuitua osatzea, irteerarik gabeko kalea ezabatuz.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Trenbidearen ondoan dauden eta hobetu egin beharko diren espazio libreak Eguzkialde parkearekin eta Azkarate esparruan sortuko den espazio libre berriarekin lotuko dituzten bidea egitea oinezkoentzako. Aranzubi kalearen azpian egingo den oinezkoentzako lotune hori, inguruko esparruan aurreikusitako garapen berriek kudeatu eta ordainduko dute.

* Institutua bere kokaleku berrian, 32 HEA, Babilonia, arean ezartzen denean, gaur egun irakaskuntzarako erabiltzen den lurzati horretan ezarri beharreko ekipamendua aztertuko du Udalak. Baina, edozein kasutan ere, eraikin zaharra bere gaur egungo egituran mantenduko da eta erabilera berria hartzeko behar-beharrezkoa den eraberritze lana egingo da. Lurzatiaren gainontzekoan, dauden desnibelak aintzat hartuta, erdisotoko solairu bat egitea proposatu da. Solairu horrek Azkorte kaletik izango du sarbidea eta udal aparkamendurako erabiliko da. Dena den, oraingo eraikinaren orde, ezaugarri topografikoei eta ezarri beharreko erabilera berriari hobeto egokituko zaion eraikin bat egiteko aukera aztertuko da. Udalak, bere garaian, Antolaketakoko Plan Berezi bat erredaktatu ahal izango du, erabili beharreko parametroak zehaztearren.

HEA 5.- HILERRIA

Azalera: 5.442 m²

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua -publikoa-

Ekipamendu erabilera eta egungo garapena bermatzea.

HEA 6.- ARANZUBI

Azalera: 27.414 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* San Juan kalea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaaren sekzioa razionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz.

HEA 7.- IRIONDO

Azalera: 16.306 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, "Urnietako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, 2 HEA, Iriondo finkari dagokiona", 1993ko ekainaren 5ean behin betiko onartutakoa; eta gerora egin zen 2 HEA, Iriondo finkaren Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 1993ko ekainaren 22an behin betiko onartutakoa.

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* San Juan kalea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaren sekzioa razionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz.

HEA 8.- YURRAMENDI AUZOA

Azalera: 12.904 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Yurramendi kalea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaren sekzioa razionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz.

HEA 9.- SAN JUAN

Azalera: 6.134 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Bide sarea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaren sekzioa razionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz.

HEA 10.- BERROSOETA

Azalera: 93.516 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Alorreko Plana, 1991ko abenduaren 17an behin betiko onartutakoa, eta Alorreko Plan horren Aldaketa Puntuala, 1992ko azaroaren 24an onartutakoa.

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Indarrean dagoen Alorreko Planean hiri espazio libreetara bideratuta dauden eta oraindik gauzatu gabe dauden eremuak hiritartzea, eta parke handi hau, bere aldameneko Berrosoeta parkean txertatzea.

* Sarbideko biribilgunearen ondoko aparkalekuko espazioa berrantolatu egingo da, bertako topografiara egokituz mailakatua izan daitekeen aparkaleku-erakin bat eraikitzea ahalbidetuz.

* Erabilera horretara xedatutako gainaldeko azaleraren egungo espazioan sestrapeko aparkalekuen eraikin bat gauzatu daiteke. Egingo ez balitz, oinezkoentzako sarbideak hobetzea aurreikusten da. Horretarako, bitarteko mekanikoak erabiliko dira, behealdetik irisgarritasun handiagoa egotea eta egoki erabiltzea bultzatuz.

HEA 11.- KIROLDEGIA

Azalera: 33.130 m²

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua -publikoa-

Kirol instalazio guztiak berriro egituratzea, oraingo eraikuntzak eraberrituz. Gainera, nabarmen handitzea aurreikusi beharko da, antzemandako premiei erantzuteko moduan. Udal izaerako ekipamendua denez, eta kirol jarduerak bertan biltzen direnez, erabaki bereziak onartuko dira eraikuntza planteamenduetan. Esparru oso-osoko antolaketa erregulatuko duen Plan Berezia erredaktatu beharko da.

HEA 12.- BERROSOETA PARKEA

Azalera: 67.562 m²

Erabilera nagusia: hiri-espazio librea

GI-131 errepidearen saihebidetako obrak bukatzean, parkearen gaina egituratuko da, eta ondoko esparruko parkearekin izango duen lotunea Berrosoetako esparruan erabaki beharko da. Saihebidetako berdegunea bi zatitan banatu duenez, bide azpiegitura horretako obrak erabakiko dituzte bi zatien arteko lotuneak. Era berean, Plazaolako bidea ere lehengo egoeran utziko dute.

HEA 13.- MIKAELA ENEA

Azalera: 7.535 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Urnietako Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa, Mikaela-enea (9 HEA) areari dagokiona, 2004ko otsailaren 17an behin betiko onartutakoa.

* Oraingo egoitza erabilerako oro har finkatu egingo dira; beraz, Mikaela-enea ekipamendu erabilerarako eraberritzea bakarrik geratuko da egiteke.

* GI-131 errepidearen saihebidetako egiten denean, Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

HEA 14.- LIZARDI

Azalera: 25.623 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo egoitza erabilerako garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Gaur egungo irakaskuntza ekipamendua finkatu egingo da -Egape ikastola- eta eremu hau, bere ondoan, 32 HEA, Babilonia arean garatuko den erabilera berarekin integratuko da. Oraingo instalazioak handitzea onartuko da, planteatutako premiak asetzearren.

* GI-131 errepidearen saihebidetako egiten denean, Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

HEA 15.- ZABALETA

Azalera: 11.353 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo egoitza erabilerako garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* GI-3832 errepidea gero egingo den biribilgunetik desbideratzen denean, esparru honen barruko trafikoa egituratuko da; eta, ahal den neurrian, eraikinen arteko espazio libreak berreskuratu egingo dira, oinezkoentzako eremu eta lorategiez hornitutako espazio gisa.

HEA 16.- VEGASA

Azalera: 27.894 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, "Urnietako Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa, 13 HEA, Vegasa, areari dagokiona", 2000ko azaroaren 11n behin betiko onartutakoa (Testu Bategina,

2003ko irailaren 16an onartua); eta gerora egin zen 13 HEA, Vegasa, arearen Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 2003ko irailaren 16an behin betiko onartutakoa.

* Oraingo egoitza erabilerako garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Ermotegin eta Trankatxen aurreikusitako bide-sarearekin, esparru horren barruko bidea noranzko bakarrekoa izatera pasako da; horrela, handitu egingo da oinezkoentzako espazioa.

* Ermotegin aurreikusitako jarduketak handitu egin dezake bere esparrua; horrela, gaur egun behar bezala gaitu gabe dagoen berdegunean aparkalekuen eraikin bat antolatzea aurreikusten da.

HEA 17.- MAÑERO

Azalera: 2.320 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Oraingo industri erabilerako eraikuntzaren ordez egoitza erabilerako eraikina egingo da, eraikuntza irekiko tipologiari jarraituz -24 etxebizitza- eta hori, proposatutako hirigintza antolaketan txertatuko da. Eraikuntzarik hartuko ez dien espazio librea eremu publiko gisa antolatuko da, eta San Juan kalea eta Trankaxko errekan egingo den parke berria lotuz, oinezkoentzako ibilbide bat egingo da.

HEA 18.- TALAIA

Azalera: 2.850 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Dauden egoitza eraikinak bermatzea; esparruak -proposatutako antolamendu berrietan txertatua- izango duen hiri izaerarekin bat ez datozen eraikin erantsi guztien desagerpena proposatzen da.

HEA 19.- LANGARDA

Azalera: 128.883 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Urnietako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, Langarda areari dagokiona, 1997ko ekainaren 10ean behin betiko onartutakoa, eta gerora Langarda areako egin zen Alorreko Plana, 1997ko abenduaren 17an behin betiko onartutakoa.

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira; eta, udal lizentziarik gabe egindako eranskinak edo handitzeak erregularizatu egingo dira. Egoera hori Urnietako Udalak erabaki beharko du.

* Espazio librea, Trankatx alderako mendi-hegalean kokatutakoa, aurreikusitako espazio librean sistema orokorrean txertatua geratuko da.

HEA 20.- PAGOAIN

Azalera: 3.412 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak -industri erabilerak-

Dauden eraikinak bermatzea, haien erabilera egun dutenera mugatuz.

HEA 21.- ITURBE

Azalera: 15.484 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak -industri erabilerak-

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Xehetasunezko Azterketa, 2003ko ekainaren 30ean behin betiko onartutakoa. Eta hori, indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan jasotako xedapenen arabera garatu da.

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira, gehienak eraiki berriak baitira.

HEA 22.- SALESTARRAK

Azalera: 27.750 m²

Erabilera nagusia: komunitatearen ekipamendua -pribatua-

* Dagoen irakaskuntzako ekipamendu pribatua finkatzea. Jarduerarekin jarraitzeko beharrezkoa bada, instalazioak handitzeko baimena emango da.

* Ondoko 31 HEA, Azkarate, esparruko garapen plangintza egiterakoan erabaki beharko da ekipamendu honen zerbitzurako izango den aparkamendua. Baina, lurzatirako sarbiderik egokienak erabakitzeko ardura erakundearena berarena izango da.

* Ikastetxearen bide publikoranzko fatxada osoan zehar jarraituko duen espaloi bat antolatzea aurreikusten da; aldi berean, atzealdeko patiora iristeko ibilgailuentzako bidea ere gaituko da, IAT ondotik doana.

HEA 23.- ERRATZU

Azalera: 361.524 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak:

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da: "Urnietako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, sustapen publikoko lurzoru industrial berria antolatzeko", 1992ko otsailaren 18an behin betiko onartutakoa; "Sustapen publikoko industrialdeko Alorreko Plana", 1992ko martxoaren 3an behin betiko onartutakoa, eta gerora Alorreko Plan horri egindako aldaketak, 1995eko urriaren 10ean eta 1997ko azaroaren 6an behin betiko onartutakoak; eta honako lurzatiien lerrokadurak doitzeko egindako xehetasuneko azterketak: A lurzatikoa (1992ko irailaren 24koa), B lurzatikoa (1994ko irailaren 5koa) eta H lurzatikoa, (1992ko ekainaren 8koa).

* Gaur egungo garapenak oro har finkatu egingo dira; gainera, horietako batzuk ez daude behar hainbat eraikiak, indarrean dagoen plangintzako xedapenen arabera.

* Gauzatu gabe dauden lurzatiien garapena sustatzea -indarrean dagoen Alorreko Planeko D, L eta M lurzatiak-.

HEA 24.- OIANUME

Azalera: 25.032 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

* Oraingo egoitza erabilera garapenak oro har finkatu egingo dira.

* Baterako jarduketa ahalbidetzea, 25 HEA, Ergoien eremuan aurreikusita dagoenarekin; horretarako, hirugarren sektoreko erabilerak hartuko dituzten eraikinak egitea, nekazaritza eta abeltzaintzako ustiatagia desager dadin bultzatuz.

* Idiazabal kalea oso-osorik hiritartuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* 1997ko abenduaren 15eko Ebazpenean, Oianume baserria Balio Arkeologikoa izan lezakeen Zona bezala kalifikatzen da. A gakoa. Eraikinaren barrualdeko eremua.

HEA 25.- ERGOIEN

Azalera: 131.018 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak:

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Urnietako Hiri Antolaketako Arauetako 22 HEAko Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 1994ko apirilaren 26an behin betiko onartutakoa.

* Gaur egungo garapenak oro har finkatu egingo dira; gainera, horietako batzuk ez daude behar hainbat eraikiak, indarrean dagoen plangintzako xedapenen arabera.

* Gaur egun eraikuntzarik ez duten lursailetan, hirugarren sektoreko erabilerak garatzea: Plan Bereziak xehetasun osoz aztertuko du mugatutako esparrua, hirugarren sektoreko erabilera edota industria hartuko duten eraikinak antolatuz. Era berean, gaur egungo GI-131 errepidearen aurrealde osoa antolatuko du, gasolindegia ere planteatutako antolaketan txerta dadin ahalbidetuz

Esparrurako sarbide orokorrak aztertu eta aldatu beharko dira. Eragiketa horretan, ondoko 30 HEA, Urkain Berri alderdian burutuko den garapen berriarekiko lotunea sustatuko da, hau ere jarduera ekonomikoetarako izango baita; eta gainera, zuzeneko irteera izango du gaur egun egiten ari diren bide sistema orokorrean proposatutako biribilgune berrira.

* Esparruaren barruko bide sistema aldatu eta erabaki egin beharko da, eskasa eta zentzu handirik gabekoa baita. Eta horrela ibilgailuen zirkulazioa hobetu egingo da, gaur egun martxan dauden eta etorkizunerako aurreikusi diren erabileren premietara egokituz.

* 1997ko abenduaren 15eko Ebazpenean, Erauso Aundi baserria Balio Arkeologikoa izan lezakeen Zona bezala kalifikatzen da. E gakoa. Planoan zehaztutako aldea (eraikina).

HEA 26.- XOXOKA

Azalera: 12.505 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Oraingo egoitza erabilerak eta ekipamenduak oro har finkatu egingo dira; eta ekipamenduko eraikinari dagokion balioa emango zaio.

HEA 27.- ERMOTEGI

Azalera: 16.913 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Lurzoru hiritarreko esparru honek, honakoak ditu mugakide: 16 HEA, Vegasa; 19 HEA, Langarda – biak ere egoitza erabilerako auzoak–; eta Idiazabal kalearen hasiera.

Lurralde txiki honen zatirik handiena lurzoru hiritar gisa sailkatua dago aurreko Hiri Antolaketako Arauetan, eta "Urnietako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketa, 13 HEA, Vegasa, areari dagokiona", espedientean sartua dago, 2000ko azaroaren 11n behin betiko onartutakoan (Testu Bategina, 2003ko irailaren 16an onartua); eta gerora egin zen 13 HEA, Vegasa, arearen Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 2003ko irailaren 16an behin betiko onartutakoan. Agiri horietan, bide sistema orokorrera bideratu da esparru hau, Vegasa ingurunerako sarbide egokiak egitearren, Idiazabal kalearekin bat egiten unean lekuan biribilgune bat ezarrita. Aipoatutako espedientean aurreikusitako biribilgune hori egiteke dago orduz geroztik, nahiz eta bidezko hiritartze proiektuan bertan haren finantzaketa aurreikusia dagoen.

Lehendik zutik dauden egoitza erabilerako garapenen artean kokatua dagoenez, kontuan harturik hiri lurzorian dagoen industri erabilera bat hartzen duela –Urma pabilioia–, eta etorkizunean garatzea eta kudeatzea konplexua izango denez, bereziki mugatutako lurzoru hiritarreko esparru batean txertatu da, hiriarri errematea emateko proposatu den gunean. Esparru horren antolaketa gerora aztertu beharko da Plan Berezi batean, hartzen duen lurraldeari eta duen topografiari egokitutako irtenbide berezi bat planteatuz; gainera, plan horretan, aparteko arretaz aztertu beharko dira Vegasa eremuko bizitegi erabilerekin izango dituen bategiteak.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea, eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarritik. Guztira 110 etxebizitza berri ezarriko dira.

Ermotegi baserria finkatzea proposatu da, eta etxearen eraberritzea edota birgaitzea sustatzea, gaur egun inguruan dituen eranskin guztiak ezabatu ondoren. Eraikin hau etxebizitzetan banatu ahal izango da, araudi orokorrari jarraituz.

Bestetik, antolamenduz kanpo geratu dira bat Urma S.L. pabilioi industrialia eta bai Trankatx baserriko pabilioia, nekazaritza eta abelazkuntzako erabiltzen dena.

Esparru honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz:

- Auzoaren garapenak eskatzen duen gutxieneko bide sarearen trazadura, Trankatx egoitzarako eremu berriaren egindakori jarraipena emanez; aldatu egiten da, egiturari dagokionez –ibilgailuentzako espazioaren zabalera, espaloiak berreskuratzea- Vegasaren oraingo bide sarea. Izan ere, bide hori noranzko bakarrekoa izatera pasako da. Gainera, Idiazabal kalearen hasieran aurreikusitako biribilguneak trazadura berria izango du. Azken hori, HEA 32 Babilonia alderdiarekin batera erabaki beharko da.

- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabilererarako.

- Espazio libreen sistema lokalerako lur erreserba, esparruaren beraren barruan egingo da; eta Trankaxko Errekako hiri parkearen ondoan dagoen nekazaritzako pabilioiaren sailak ere sistema lokal horretara bideratuko dira.

Eremua txikia denez eta egitura halakoa denez, espazio libreen tokiko sistema batzuk erabilera horretara xedatutako HEA 35 Lekun parkean aurreikusi ahal izango dira,

HEA 28.- MIRAVALLS

Azalera: 77.908 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak:

Jarduera ekonomikoaren erabilera izango duen zonalde bat eratzea bideratutako esparru berria, berau osoki antolatutako duen Alorreko Plan baten bidez garatuko dena.

Garai batean, lursail horiek, gehienak udal jabetzakoak, ondoko Erratzu esparrua egiteko obretan zehar bete egin ziren; horregatik, gaur egun plataforma handi eta aski horizontala osatzen dute, kota garaiagoetan dauden baserrietara heltzeko landabideak eta errespetatu beharko den errekek mugaturik.

Eremuaren topografia errespetatzea proposatzen da; bertan goi tentsioko dorrea dago, eta horrela lurzoru hiritarrezineranzko babesgune berde bat sortzen da; gainera, azpiestazio elektriko bat ezartzeko nahikoa lur-azalera erreserbatu beharko da, enpresa hornitzaileak igorritako jarraibideen arabera.

Oraingo zuhaitz masak, halako tamaina eta garrantzia dutenak, mantendu egin beharko dira. Antolaketaren eraginpeko eremuak, berriz, bererskuratzeko neurri konpentsagarriak planteatzeko aukera izango den moduan aztertu beharko dira.

HEA 29.- SALETXEBERRI

Azalera: Sektorizazio Plana

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak

Sektorizatu gabeko lurzoru hiritargari gisa sailkatutako esparru berria da, jarduera ekonomikoetako erabilera bat hartzera bideratuko dena Sektorizazio Plan bat idatzita; gero, berau osoki antolatutako duen Alorreko Plan bat idatziko da.

Esparru hau Andoaingo udal barrutiaren ondo-ondoan dago, Ergoien eta Erratzu industrialdeekin muga eginez. Abiadura handiko trenaren ibilbidearen bi aldeetan garatuko da, azpiegitura horrek bidezubi moduan gurutzatuko baitu esparrua; eta horren azpian antolatuko da esparruko bi zatien arteko lotunea.

Esparru honek GI-3721 errepidetik eta GI-131 errepideko biribilgune berritik izango ditu sarbideak. Biribilgunetik egingo zaion sarbidea, Andoaingo udalerrian planteatutako aurreikuspenekin batera erabakiko da; beraz, trazadura erabakitzeke eta gauzatzeko, udal arteko akordio bat adostea proposatu da.

Gaur egun zutik dauden eta hirugarren sektoreko erabilerak -hotela, ostalaritza- hartzen dituzten eraikinak berariaz finkatuko dira, aztertu beharreko antolaketa orokorrean txertatuz.

Esparru hau garatuko bada, trenbidea benetan gauzatu behar da, eta horretarako, trenbide LPSean jasotako mugaketa hartu eta errespetatu beharko da plangintza orokorreko dokumentu honetan, baita trenbide sistema orokorreko eremuan gorde beharreko lur zerrenda ere.

Azpiegitura hori eraikia dagoenean, jabari publikoari benetan lotetsi gabe dauden lursailak birkalifikatu ahal izango dira, betiere trenbideko trafikoaren segurtasunarekin bateragarria den erabileraren bat ezartzeko. Izapide hori Sustapen Ministerioan kudeatu eta tramitatu beharko da, aipatutako azpiegitura egin eta erreserbako lur zerrenda libre uzten denean. Horretarako, eraikuntzaren mugako lerroa murriztea eskatuko da, Trenbide Sektorearen Legeak 16. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Arestian aipatutako baldintza betetzean, sektorea Sektorizazio Planean mugatuko da, benetan erabilgarri dauden lursailak barne hartuta, eta dokumentu honetan hasiera batean aurreikusitako azalera handitu egingo da.

HEA 30.- URKAIN BERRI

Azalera: 124.284 m²

Erabilera nagusia: jarduera ekonomikoak

Jarduera ekonomikoen erabilera izango duen zonalde bat eratzeraz bideratutako esparru berria, berau osoki antolatutako duen Alorreko Plan baten bidez garatuko dena.

Ergoien industrialdearen, gaur egungo GI-131 errepidearen eta GI-131 errepidearen saihebidetako berriaren irteeraren artean kokatutako eremua da. Esparruaren zati batean betelanak egin ziren, Saihebidetako obratik etorritako lurrekin.

Esparru honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz: sarbide orokorra aurreikusitako biribilgunetik egingo da, eta esparru sortu berri honi nahiz aldameneko Ergoiengoari zerbitzu emateko barruko bideak ere gertatu beharko dira, bide batez azken esparru horren eta saihebidetako berriaren arteko lotura erraztuz; Plazaolako trenbidearen trazadura, ukitua izango dena, errepidearen trazaduraren arabera berrezarri beharko da; ubidea bideratuko da; bertan dauden etxebizitzetako biztanleak etxer aldatu edota horiei bizileku berri bat eskaini beharko zaie, oraingo egoitzazko eraikinetan; Oianumen finkatuko diren

egoitza erabilerako eraikinen ondoan berdegune egokiak eta ekipamendu erabileretarako lurzatiak gordeko dira; eta, era berean, ekipamenduak ezartzeko lurzatiak gordeko dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoari jarraituz.

HEA 31.- AZKARATE

Azalera: 89.610 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Alderdi berri hau honako elementu hauek mugatzen dute: 6 HEA, Aranzubi, egoitza erabilerako auzo hiritarra; 22 HEA, Salestarrak, ekipamendu pribatua; oraingo GI-131 errepidea, saihesbidea gauzatzen denetik aurrera hiribide izango dena; eta Madril-irun trenbidearen trazadura.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea, eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarriz, lorategi pribatu eta babesgarriez horniturik. Gainera, eremurik baxuenean, garapen txikiko eraikin batzuk ipini ahal izango dira, guztira 468 etxebizitza ezarriz: 8 etxebizitza, oraingo egoitza erabilerako hirigintza eraikigarritasuna ordeztuz, eta beste 460, erabat berriak.

Esparru honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz:

- San Juan kalearen hasiera, Idiazabal kalearekin bat egiten duen gunean, taxutzea, eta bide horri Salestarren esparruaren aldamenen proposatutako bide berriraino jarraipena ematea, eta handik Erratzuko industrigunean dagoen bideraino, horrela bide-zirkuitua osatuz. Bide sarearekin batera, ikastetxearentzako aparkalekuak paratu beharko dira, arlo horretan dituen premiei erantzunez.

- Alde Zaharraren eta Salestarren artean oinezkoentzako eta bizikletarientzako lotunea erabaki eta bultzatzea.

- Egungo Osasun Zentroaren aurrean ekipamendurako lurzati bat gordetzea. Lurzati hori eraikuntza berria garatuz antola daiteke, edo bestela, Azkarate baserria bertan txertatuz.

- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabileretarako.

- Fisikoki Eguzkialde Parkean txertatuko den parke bat sortzea, esparruaren behealdean, trenbide alderako mendi-hegalean. Horrela, Aranzubi kalearen azpian oinezkoentzako lotune bat egingo litzateke, espazio libre hauek eta 4 HEA, Urraka, alderdian daudenak uztartuz.

Oraingo Eguzkialde parkea jarduketa esparruan txertatuta geratuko da, prestatutako parke hiritarra izan arren jabea ez baita udala eta, agiri honetan, egoera hori erregularizatu nahi delako.

- Indarrean dagoen hirigintza legeria aplikatzearen ondorioz esparru honetan ezarri beharreko sistema orokorreko espazio libreak 34 HEA, Trankaxko Erreka, eremuan kokatuko dira, hor hiri parke handi bat eratzea aurreikusi baita.

HEA 32.- BABILONIA

Azalera: 65.230 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Alderdi sortu berri honek hartzen duen esparruak, honakoak ditu mugakide: 11 HEA, Kirolgunea; 14 HEA, Lizardi; 15 HEA, Zabaleta -azken bi hauek egoitza erabilerako auzoak-; eta lurzoru hiritarrezina.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea, eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarriz, lorategi pribatu eta babesgarriez hornituz. Esparru honetan gutxienez 8.400 m²-ko saila gordeko da, oraingo Egape ikastolaren ondoan gerora institutu berria eta estali gabeko kirolgunea egiteko. Guztira 340 etxebizitza antolatu dira.

Oraingo eraikuntza, hirugarren sektorerako (hotela) erabiltzen den Ler-argi, handitzea proposatzen da, zerbitzu egokiagoa emateko aukera izan dezan. Horretarako, ordea, aparkalekuen hornidura guztia, bai lur gainekoa eta bai sestra azpikoa, lurzati pribatuaren barruan erabaki beharko da.

Esparru honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz:

- Auzoaren garapenak eskatzen duen gutxieneko bide sarearen trazadura, baita GI-3832 errepidean, Idiazabal kalearen hasieran aurreikusitako biribilgunetik Lasarte alderako bidearen trazadura berria ere. Eragiketa honi esker, Zabaleta auzoari joan-etorriko trafikoa kenduko zaio.

- Irakaskuntza ekipamendurako lurzati bat gordeko da, oraingo Egape ikastolaren ondoan, gerora institutu berria egiteko.

- Ikastetxe berriaren ondoan kirol ekipamendua hartuko duen lur erreserba egitea.
- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabileretarako.
- Espazio libreen sistema lokala izango den parke bat sortuko da mendi-hegalean, lurzoru hiritarrezinaren mugan.
- Indarrean dagoen hirigintza legeria aplikatzearen ondorioz esparru honetan ezarri beharreko sistema orokorreko espazio libreak 34 HEA, Trankaxko Erreka, eremuan kokatuko dira, hor hiri parke handi bat eratzea aurreikusi baita.

HEA 33.- TRANKATX

Azalera: 32.020 m²

Erabilera nagusia: egoitza-gunea

Alderdi sortu berri honek hartzen duen esparruak, honakoak ditu mugakide: Trankaxko erreka, trenbidearen trazadura, 17 HEA, Mañero, eta 18 HEA, Talaia -azken bi hauek egoitza erabilerako esparruak-.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea, Talaia eremuan dauden eraikinen aurrealdean garapen txikiko eraikinak eginez eta eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarriz, lorategi pribatu eta babesgarriez horniturik. Guztira 160 etxebizitza ezarriko dira.

Esparru honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz:

- Esparru honetako eraikinak eta Talaia eremuan daudenak zerbitzatzeko behar besteko bideen trazadura egitea, Ermotegin aurreikusitakoari jarraipena emanez; horrela, aurreikusitako bidearen eta San Juan kalearen jarraipena gauzatzen da, trenbidearekiko paraleloan, Geltoki kalera iritsi arte. Eremu honetan aparkaleku-esparru bat aurreikusi beharko da; aparkalekuak lur gainean edo eraikinean egon daitezke, eta tren-zerbitzuak antzemandako premiei erantzungo diete.
- Esparru honen eta aldameneko Trankaxko Erreka parkearen artean oinezkoentzako lotuneak erabakitzea eta bultzatzea, pasabideak eginez.
- Zuzkidura lokaletarako lur erreserbak indarrean dagoen hirigintza araudian eta araudi hori garatzen duen erregelamenduan ezarritakoak izango dira.
- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabileretarako.
- Espazio libreen sistema lokalerako lur erreserbak erreken eta trenbidearen trazaduraren artean kokatuko dira. Dena den, trenbidearen paraleloan doan oinbidearen ondoan landaretza babesgarria ipintzea aurreikusiko da.
- Indarrean dagoen hirigintza legeria aplikatzearen ondorioz esparru honetan ezarri beharreko sistema orokorreko espazio libreak 34 HEA, Trankaxko Erreka, eremuan kokatuko dira, hor hiri parke handi bat eratzea aurreikusi baita, egoitza erabilerako eremu honen aldamenean.

Parke zati honen barruan Trankatx baserria eta honi atxikitako errota daude. Hauek ekipamendurako kontserbatu beharko dira, espazio libre handi horren barruan txertatuz.

HEA 34.- TRANKAXKO ERREKA

Azalera: 31.755 m²

Erabilera nagusia: hiri parkea. Espazio libreen sistema orokorra.

Sistema orokor izango den hiri parke handi bat antolatzea; eta honetan, Trankatx baserria eta errota txertatzea, ekipamenduko erabilera emanez.

Errekari dagokion tratamendua eman beharko zaio, eremu honen eta aldameneko berdeguneen arteko lotuneak erabakiz.

Parkeko lurrak lurzoru hiritargarrian –Azkarate, Babilonia eta Trankatx- aurreikusitako jarduketek eman beharko dituzte; bestalde, idatzi beharreko proiektua Udalak enkargatu beharko du, eta bera izango da une horretan jarduketa egoki burutzeko beharrezkoak diren oinarrizko premisak emango dituenak.

HEA 35.- LEKUN PARKEA

Azalera: 21.246 m²

Erabilera nagusia: hiri parkea. Espazio libreen sistema lokala.

Berrosoetaren ondoan txertatuta geratuko den hiri parke handi bat antolatzea, erreka ondoko espazioa eta zuhaitzia antolatuz eta errespetatuz.

Orain bertan dagoen egoitzazko eraikina –Lekun baserria- errespetatu egingo da, eta berariaz finkatuta geratzen da dokumentu honetan; eraikin horren erabilera pribaturako lur azalera jakin bat erreserbatu beharko da.

Parkea osatuko duten lurak lurzoru hiritarrean aurreikusitako jarduketetatik aterako da –jarduketa integratuak, hornidura jarduketak, hirigintzako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza ekarriko duten jarduketak-, bai antolaketagatik eta tamainagatik eta baita topografiagatik ere, indarrean dagoen araudi orokorra aplikatzearen ondorioz ezinbestean utzi beharreko tokiko espazio libreen kopuru nahikoa esparru barruan kokatu ahal izateko nahikoa lur ez dutenean.

Proiektua Udalaren kontura erredaktatuko da; eta honek, lan hori egiteko agintzen duen nean ezarriko ditu aipatutako antolaketa behar bezala egiteko oinarrizko baldintzak.

HEA 36.- GOIMENDI PARKEA

Azalera: 13.796 m²

Erabilera nagusia: hiri parkea. Espazio libreen sistema orokorra

Berrosoetaren ondoan, kirol eremuaren ondoan, txertatuta geratuko den hiri parke handi bat antolatzea; azalaren zati batean, gainera, berariazko erabilera hau zabaltzeko aukera emango da.

Parkea osatuko duten lurak lurzoru hiritarrean aurreikusitako jarduketetatik aterako da –jarduketa integratuak, hornidura jarduketak, hirigintzako eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza ekarriko duten jarduketak-, bai antolaketagatik eta tamainagatik eta baita topografiagatik ere, indarrean dagoen araudi orokorra aplikatzearen ondorioz ezinbestean utzi beharreko tokiko espazio libre orokorren kopuru nahikoa esparru barruan kokatu ahal izateko nahikoa lur ez dutenean.

Proiektua Udalaren kontura erredaktatuko da; eta honek, lan hori egiteko agintzen duen nean ezarriko ditu aipatutako antolaketa behar bezala egiteko oinarrizko baldintzak.

II.6.- Hirigintzako antolamenduarekin lotutako eremu material eta formalak

II.6.1.- Egiturazko antolaketa eta antolaketa xehekatua

Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin bat, hirigintza antolaketarako proposamenak bi antolaketa mailatan txertatzen dira; hauetako bat egiturazko antolaketa da, eta bestea antolaketa xehekatua. Legedian ezarritako irizpide orokorrek bat egindako bereizketa honi erantsi behar udalerrriaren errealitate partikularra batetik, eta beste hainbat kontu gainjartzen direla bestetik, honakoak baitira:

Alde batetik, hirigintzako antolaketari gainjarritako baldintzak, hauek eragina baitute, neurri handiagoan ala txikiagoan, antolaketaren zehaztapenetan; bestetik, antolaketa gauzatzeko erregimena arautzen duten aurreikuspenak, hala nola gauzatze unitateak mugatzea, gauzatze sistemak zehaztea, etab.; eta, azkenik, Katalogoan jasota dagoen hirigintzako ondarea babesteko neurriak.

Azaldutakoarekin bat, hirigintzako eremuetako bakoitzaren Hirigintzako Arau Partikularrak sistematizatu dira.

II.6.2.- Eraikigarritasuna

Eraikigarritasuna hirigintzako antolaketaren zehaztapenaren testuinguruan

Aurreikusitako hirigintzako garapenei, finkatu zein proiektatuei, lotutako eraikigarritasunaren arauketa da dokumentu honen helburuetako bat; eta ondoko premisa kontzeptual hauetatik ekiten zaio:

a.- Eraikigarritasun fisikoa: Indarreko legerian ezarritakoaren arabera, hau da eraikigarritasun fisikoaren definizioa: hirigintza plangintzan aurreikusitako sestra gaineko eta azpiko solairu estalgarriaren azalera osoa. Azalera hori eraikita nahiz eraikitzeke egon daiteke, eta irabazizkoa izan daiteke, edo ez.

b.- Hirigintza eraikigarritasuna: hirigintza plangintzak aurreikusitako irabazi asmoko eraikigarritasun fisikoa izango da, lehendik dauden eta berriak diren zuzkidura publikoei lotua izan ezik.

c.- Eraikigarritasun fisikoaren zehaztapena: lurzati eraikigarrietako eraikigarritasun fisikoaren esleipena honela zertzen da:

* Zuzenean eta berariaz, guztirako zenbatekoa zehaztuta edo geroago guztirako hori zehaztea ahalbidetuko duen indizearen bidez.

* Zeharka, horretarako lehendik edo proiektatuta dagoen eraikinaren formara joz eta lerrokadurak, profila eta solairu kopurua zehaztuta, erretiroekin edo aurrealdea ematen dien espazio publikoetako erreserbekin batera.

d.- Eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenen arau lerruna:

* Egiturazko hirigintzako eraikigarritasuna erregulatzeko zehaztapenek, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 53.2.c artikuluekin bat definituek, maila horretako antolaketaren beraren lerruna dute.

Egiturazko antolaketatik ateratzen diren irabazi asmoko eta izaera pribatu edota ondarezko zona orokorre izaera orokorrez esleitutako hirigintzako eraikigarritasuna izango da.

* Egiturazko hirigintzako eraikigarritasuna erregulatzeko zehaztapenek, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 56.1.e artikuluekin bat definituek, maila horretako antolaketaren beraren lerruna dute.

Antolaketa xehekatutik ateratzen diren irabazi asmoko eta izaera pribatu edota ondarezko lurzatietako bakoitzari esleitutako hirigintzako eraikigarritasuna izango da.

* Sistema orokorren zein lokalen sarean txertatutako zuzkidura publikoetako erabileretara bideratu zona edo lurzatiei esleitutako eraikigarritasun fisikoa erregulatzeko zehaztapenek antolaketa xehekatuaren berezko lerruna eta izaera dute, berau definitzen den dokumentua dena dela. Irabazi asmorik gabeko eta izaera juridiko publikoko zona orokorre zein lurzati xehekatuei esleitutako eraikigarritasuna da.

Gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasuna. Jarduera ekonomikoen gutxieneko neurriak. Indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritako parametroen justifikazioa.

Oro har, jarduketa integratuen bidez lurzoru hiritar finkatu gabeko alderdietan gauzatu beharreko garapenak, lurzoru hiritargarriko sektoreetakoak bezalaxe, egokitu egin behar dira indarrean dagoen legerian ezarritako gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasunaren irizpide edo muga arautzailetara –Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 77. artikulua-:

* Dokumentu honetan mugatutako hirigintzako eremuak/azpi-eremuak, hiritartzerik edota behar adinako hiritartzerik ez dutela-eta finkatu gabeko lurzoru hiritar gisa sailkatu eta kategorizatutakoak, garapen berriak planteatzen direnak eta irabazi asmoko zona orokor edo global bakarra mugatzen denak –egoitza erabilera edo jarduera ekonomikoak-; finkatu gabeko lurzoru hiritarreko alderdiak izango dira, jarduketa txertatuen bidez garatuko direnak egoitza erabilerak edo jarduera ekonomikoak nagusituz.

* Dokumentu honetan mugatutako eremuak/azpi-eremuak, sektore barruko lurzoru hiritargarri gisa sailkatu eta kategorizatuak, garapen berriak planteatzen eta irabazi asmoko zona orokor edo global bakarra mugatzen denak –egoitza erabilera edo jarduera ekonomikoak-; sektoretzat hartuko dira, aipatu artikuluen aplikazioaren ondorioetarako.

* Ostein, hainbat tipologiatako eta irabazi asmoko zona globaletako bakoitzak, sektore barruan sartu gabeko lurzoru hiritargarri gisa sailkatu eta kategorizatutako eremu batean bertan bereziak, lurralde mugatu osoa tratatzea eta kontuan hartzea eskatzen du, hain zuzen sektore bakarra itxuratzearen antolaketa xehekatutako zehaztapenetara begira.

* Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna betetzearen ondorioetarako, aipatu eremu edota azpi-eremu guztiek itxuratzen dutena izango da erreferentziazko lurzorua; salbuespen bakarra sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratu lurzorua izango da. Horrela, sistema orokorren sareko zuzkidura pribatuetarako lurzoruak erreferentziazko lurzorutzat hartuko dira ondorio hauetarako.

Gehieneko eta gutxieneko hirigintza eraikigarritasuna nagusiki egoitzara bideratutako garapenetan

Oro har, aurreikusitako hirigintzako garapen berriak, batez ere egoitzara bideratutako erabilera izango duten garapenak hartzekoak, indarrean dagoen legedian ezarritako erregulazio irizpideei egokitu zaizkie.

Jarduera ekonomikoetarako garapen berrien gutxieneko neurriak

Planteatutako garapen berriak egokitu egiten zaizkie Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 77.5 artikuluan ezarritako irizpideei.

Osagarri gisa, kontuan hartu behar dira Euskal Herriko Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomiko Eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurraren Sorrera Publikorako Lurralde Plan Sektorialak, indarrean dagoena bera, ezartzen dituen irizpideak:

11. artikulua.- Arauen sistematizazioa

LPSren xedapen lotesle gisa ezartzen da EAE osoan jarduera ekonomikoetarako lurzoru hiritargarriko sektore berriak garatzeko nahitaez bete beharreko ratio orokor hauek finkatzea:

a.- Sektore baten gehienezko eraikuntza probetxamendua: gehienez %65ekoa oinplanoko guztizko okupazio-azalerarako eta gehienez %95ekoa solairu estalgarriaren guztizko azalerarako, sektorean dauden plataforma erabilgarri lauen azalera garbia erreferentzia gisa hartuta, behin lurketak eginda eta, horrenbestez, lurberetze eta lubeten azalera kenduta; plataforma horiek izango dira sektorearen alorreko planeamenduan lurzati eraikigarri, bide sareko elementu edo zuzkidura zona gisa konfiguratutakoak.

b.- Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: solairu estalgarriaren azalera osoaren %3 behintzat titularitate pribatuko zein publikoko enpresen zerbitzuetarako (bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta abar) aurreikusi behar da.

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

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

II.7.- Lurzoruaren hirigintza kalifikazioa

II.7.1.- Hirigintza erabileren sistematizazio orokorra.

HIRIGINTZA ERABILEREN OINARRIZKO SISTEMATIZAZIOA

Honakoak bereizten dira:

- Egoitza erabilerak
- Jarduera ekonomikoen erabilerak
- Landa erabilerak
- Komunikazio erabilerak
- Espazio libreen erabilerak
- Komunitatearen ekipamenduko erabilerak
- Zerbitzu azpiegituren erabilerak

HIRIGINTZA ERABILEREN KARAKTERIZAZIOA, HAIEN EZARPENA ARAUTZE ALDERA

Erabileren ezarpena erregulatzeari dagokionez, hirigintza erabilerak nagusi, bateragarri, onargarri edo debekatu gisa definitzen dira.

Erabilera orokorreko edo erabilera xehekatuko zona bateko erabilera nagusia deitzen zaio bertan nagusi denari eta ikuspegi funtzional batetik nahiz bertan garatzen den eraikuntza tipologiaren eraketa kontuan hartuta bereizgarria denari

Era berean, erabilera bateragarri edo onargarritzat hartuko dira sistematizazioan berariaz hala identifikatzen diren bestelakoak, betiere horiek ezartzeko baldintzak eta inguruan egikaritzen diren erabileren gaineko ondorioak aipatzen ari garen erabileraren antzekoak direnean, eta harekin bateragarri edota osagarriak direnean.

Erabilera debekatuak dira erabilera orokorreko edo erabilera xehekatuko zona batean baimendu gabeak eta baimengarriak ez direnak, aipatu esparruen izaera eta xede funtzionalarekin bateraezinak izateagatik.

Halaber, beste erabilera batzuen erabilera osagarriak izango dira aurrekoei zerbitzuak ematen dizkietenak, lurzati berean ezartzen direnean eta erabilera nagusiarekin funtzionalki integratuta daudenean.

Aitzitik, erabilera bat autonomo gisa kalifikatzen da modu bereizian ezartzen denean. Hori horrela, erabilera orokorreko zona edo lurzati jakin batean, erabilera bat beste erabilera baten lagungarri gisa

baimendu daiteke baina, aitzitik, erabilera autonomo gisa debekatua egon –adib. etxebizitza erabilera ekipamendurako zonatan-.

Esparru jakin batean erabilera bat nagusia edo baimendua bada, erabilera horren erabilera parekatuak eta osagarriak inplizituki baimenduko dira esparru horretan, salbuespen batez: erabilera osagarriak ez dira baimenduko, baldin eta lurzati eraikigarrietako erabilera erregimenaren araudian berariaz aurkakoa zehazten bada.

Gainera, erabilera orokorreko eremuetan, oinarrizko zerbitzu erabilerak onargarritzat hartuko dira, gorabehera hori berariaz adierazi beharrik gabe, non eta Kalifikazio Orokorrean berariaz aurkakoa adierazten ez den.

Oinarrizko zerbitzu erabilerak, salbuespenak salbuespen jabari publikoko erregimena duten zuzkidura eta azpiegitura erabilerak izango dira. Aipatutako erabilerak hurrengo artikuluan zerrendatu eta definitzen dira.

Erabilera horien artean, honakoak daude:

- Ibilgailuen, oinezkoen eta bizikletarien zirkulazioa
- Aparkalekuak
- Espazio libreak
- Komunitatearen ekipamendua
- Zerbitzuen azpiegiturak

HIRIGINTZA ERABILEREN EDUKIA

EGOITZA ERABILERAK

a.- Bi eratako egoitza erabilerak bereizten dira: etxebizitza erabilera eta egoitza kolektiboaren erabilera.

b.- Oro har, etxebizitza erabilera izango da pertsona baten edo orotariko taldeen alojamendua; okupatutako lokal bakoitzean, gehienez, hamabi (12) pertsona egongo dira. Famili unitateak badira, kopuru hori gainditu ahal izango da.

Etxebizitzakoaren erabilera osagarriak izango dira:

- Atariak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak eta antzekoak.
- Garaje erabilera eta ibilgailuak gordetzea, kategoria guztietan.
- Etxebizitzari atxikitako kirol instalazioak -igerilekua, pilotalekua eta abar-.
- Etxebizitza eraikuntzetarako gas likidotuen deposituak.
- Etxebizitzari atxikitako gainerako instalazio eta azpiegiturak -igogailuak, instalazio energetikoak, termikoak, eta abar-.

Etxebizitzakoaren erabilera atxikiak izango dira:

- 1. kategoriako industri erabilerak.
- Bulego profesionalak.

Erabilera hauek etxebizitzari atxiki edo asimilatutzat hartuko badira, honako baldintzak bete beharko dituzte: erabilera horiek ezartzen direneko lokalak, beren titularraren edota legezko ordezkariaren ohiko etxebizitza iraunkorra denean, eta horretara destinatutako azalera lokalaren azaleraren erdia baino gehiago ez denean, eta betiere, 125 metro karratuko azalera erabilgarria baino gutxiago dituzten.

c.- Egoitza kolektiboko erabilera izango da familia ez diren edozein motako kolektiboaren alojamendua, lokal bakoitzeko hamabi (12) lagunetik gora daudenean, erabilera sorospenezkoa ez denean eta erregimena titularitate pribatukoa denean.

Horien artekoak izango dira zaharren egoitzak, unibertsitate egoitzak, aterpetxeak, komentuak eta abar, betiere titularitate pribatukoa. Erabilera horren baitan egongo dira, halaber, dagozkion erabilera osagarriak.

JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA

2.1.- Industri erabilerak:

a.- Industri erabileratzat hartuko dira jarduera hauek:

* Era guztietako produktuak egin eta transformatzen dituzten industriak.

* Produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeko biltegiak; produktuak handizka eta txikizkako saltzaile, instalatzaile, fabrikatzaile edota banatzaileei soilik hornituko zaizkie, eta debekatuta dago horiek jendeari zuzenean saltzea.

* Edozein motako ikerketa edo ekoizpenerako laborategiak, landutako produktuek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalte edo eragozpenik eragiten ez dutelarik bulego gisa erabili daitezkeenean izan ezik.

* Ibilgailuak, makinak eta edozein motako tresneria konpontzeko tailerrak.

* Hornitegiak eta erregaiez hornitzeko zein ibilgailuak garbitzeko unitateak.

* Era guztietako erregaien deposituak eta biltegiak, erregaiak saltzeko erabiltzen direnak.

* Errepide garraiorako agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak edo automobil makineria gordetzeko erabiltzen diren kotxetegiak.

* Aire zabalean dauden makineria, txatar, ibilgailu edo materialen biltegi eta deposituak.

* Nekazaritzako industriak, nekazaritza ekoizpeneko jarduerak ez badira zuzenean jarduera bera kokatuta dagoen esparruan burutzen, baina garapenak dituen ezaugarriak eta ezarpeneko baldintzak direla eta lurzoru hiritarrezinean kokatu behar badira.

Horien artean, aipatutako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza eta abeltzaintza ekoizpeneko industrietatik hartuko dira zerrategiak zein landare eta loreen mintegiak, horiek eraikin finko eta egonkorretan daudenean -metalezko profileria zimenduz, beirekiko itxitura eta zolarria- eta landaketa bera esparru horretan burutzen ez denean, harekin loturarik izan gabe.

* Orotariko meatzaritza eta erauzketa industriak; horiek lurzoru hiritarrezinean kokatu ahal izango dira.

* Oro har, erabili, manipulatu edo saldutako gaiak edo erabilitako baliabide teknikoak direla eta, pertsonen trabak, arriskuak edo eragozpenak eragin edota ondasunetan kalteak sor ditzaketen produktuen fabrikazio edo transformazio jarduerak.

* Industri erabilera nagusiaren erabilera osagarriak: bulegoak, laborategiak, kalkulu zentroak, zerbitzu azpiegiturak -deposituak eta ura ponpatzeko edo saneamenduko instalazioak, araztegiak eta abar-, garajeak eta ibilgailu zein makineria parkeak eta antzekoak; horiez gain, guardia edo zaindariaren etxea, baina azken hori ezartzeko planeamenduak berariaz baimena eman beharko du.

b.- Oro har merkataritza edo hirugarren sektoreko funtzioak barne hartzen dituzten industri jarduerak, horiek berez industri erabilerakoak diren lokal edo lurzatietan ezartzeari begira, jarduera bakar gisa hartuko dira; nolana ere, berariaz aipatu erabilerak hartuko dituzten azalerek berezko kalifikazioa izango dute, horiei aplikagarria zaien erregulazioaren ondorioetarako.

c.- Industri erabilerak kategoria desberdinetan sailkatuko dira, ingurumenean izan dezaketen eraginaren arabera, hau da, ingurunean edo baimendutako beste hainbat erabilerarekiko sor ditzaketen eragozpen, osasunaren gaineko kalte edo arriskuen arabera.

2.2.- Hirugarren sektoreko erabilerak:

a.- Hona hemen hirugarren sektoreko erabileren sailkapena:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza erabilera.
- Bulego erabilera.
- Aisialdi erabilera.
- Osasun erabilera.
- Sorospen erabilera.
- Erabilera soziokulturala.
- Irakaskuntza erabilera.
- Kirol erabilera.
- Hirugarren sektoreko erabilera desberdinak.
- Turismoko kanpamenduen erabilera.

b.- Hotel erabileratzat hartzen da irabazi asmoz pertsonen ostatu ematea, edozein aldaeratan: hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, apopilo etxeak, aparthotelak eta landa ostatuak.

Hotel erabileraren erabilera atxiki eta osagarrien artean, honakoak barne hartuko dira: etxebizitzako lokal bat hotel instalazio bakoitzeko eta garaje erabilera; azken hori, haatik, kasu bakoitzean berariaz arautu ahal izango da.

Alokairu erregimenean ustiatutako apartamendu multzoak, dagokion alorreko legediak apartahotel gisa onartuak izan daitezkeen ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitza erabilera gisa eta, beraz, egoitza erabilera gisa baimendu izango dira.

c.- Merkataritza erabileran honako hauek sartzen dira: era guztietako gai edo produktuak, handizka zein txikizka, jendeari saltzea, ostalaritzako negozioak -tabernak, kafetegiak, pubak eta jatetxeak- edota jendeari eskaintzen zaizkion era guztietako zerbitzuak, hala nola ile-apaindegiak, apaindegi orokorrak, tindategiak -jantziak jasotzea eta entregatzea- eta antzekoak, eta horien erabilera osagarriak. Dena den, berez merkataritzako erabilerez bestelakoak dituzten lurzatieta garaje erabilerak jarri nahi badira merkataritzakoen osagarri gisa, azken ezarpen hori aipatu merkataritzako erabileretatik bereizita erregulatu beharko da.

Merkataritza erabilerak, jendearen sarbide eta aparkamenduko eskakizunak eta maniobratzeko zein zamaletarako eremuak aintzat hartuta, arau orokorretan xeheki deskribatzen diren kategorietan sailkatzen dira.

d.- Bulego erabileran baitan honako jardura hauek sartzen dira: administrazio jardura pribatuak eta orotariko enpresen egoitzak ordezkariak administratiboak; banketxe, aseguru-etxe eta burtsa bulegoak, gestoriak, bulego eta estudio profesionalak, pertsona eta animaliei zuzendutako medikuntza eta albaitaritza kontsultategiak, kalkulu zentro eta laborategi bateragarriak eta antzeko beste batzuk, eta horien erabilera osagarriak.

e.- Aisialdiko erabileretan sartzen dira titularitate pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait instalazio komunitario ere, dituzten helburuengatik edo dagokien irabazizko erregimenaren ondorioz, komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin direnak: aisialdiko elkarteak edo elkarte gastronomikoak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoetarako aretoak, kasinoak eta izaera bereko beste edozein.

f.- Osasun erabileretan sartzen da gaixoak tratatzeko zein ostatu emateko erabilerak eta antzekoak, beren xedea edo ezaugarriak direla-eta, komunitatearen ekipamendutzat hartzeko modukoak ez direnean: ospitaleak, klinikak eta mediku nahiz albaitarien kontsultak, eta osasunarekin lotutako beste edozein.

g.- Sorospen erabilerak barne hartzen du, besteak beste, gizarteko talde ahulenei alojamendua eta sorospena eskaintzea, esaterako erretirodunen etxeak edo zaharrentzako zein baliabiderik gabeko pertsonentzako egoitzak beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean.

Sorospen izaera hori izango dute, halaber, hildakoak artatzeko erabilerak, hala nola beilatokiak; ez ordea errausketa labak, horiek industri erabileratzat hartuko baitira.

h.- Erabilera soziokulturalak barne hartzen ditu, besteak beste, kultur sustapeneko edo arte sorkuntzako nahiz aisialdiko jarduerekin loturiko erabilerak (arte galeriak, museoak, antzokiak, zineak, jolas parkeak, aisialdi parkeak, atsedenekuak eta abar), erlijio arlokoak (erlijio katolikoko eliza, ermita, kapera eta parroki zentroetan egiten diren erlijio prestakuntzarako jarduerak edo kultura, eta beste erlijio batzuetako zentroetan egiten direnak, eta horien erabilera osagarriak) edo titularitate pribatuko zein ondare titularitateko jardura soziopolitikoak, betiere berariaz ekipamendutzat hartzen ez direnean. Azken horien artean, erakusketa areto pribatuak, erlijio zentroak, elkarteak, alderdi politikoen eta sindikatuen egoitzak eta antzekoak daude.

i.- Irakaskuntza erabilerak irakaskuntzarekin zerikusia duten titularitate pribatuko jarduerak barne hartzen ditu modalitate guztietan hartzen ditu, betiere beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean.

j.- Kirol erabilerak kirol jardura eta kultura fisikoa barne hartzen ditu modalitate guztietan, eta baita berorien irakaskuntza ere, hala eraikinetan (kirol instalazioak lokal itxietan: gimnasioak, igerilekuak eta beste), nola berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan (aire zabaleko jolas eta kirol parkeak), eta dagozkien titularitate pribatuko erabilera osagarriak, betiere beren xede eta baldintzengatik komunitatearen ekipamendutzat hartu ezin daitezkeenean.

k.- Turismoko kanpamenduen erabilerak irabazi asmoz pertsonen aldi baterako ostatu ematea barne hartzen du, behin-behineko bitarteko ez finkoez, hala nola kanpadendak, ibilgailu egokituak, karabanak eta abar. Erabilera honen baitakotzat hartuko dira, halaber, haren erabilera osagarriak,

hala nola zerbitzuko langileen etxebizitzakoa -etxebizitza bat (1)-, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, premiazko salerosketa eta ostatua eman zaien pertsonentzako soilik diren kirol eta aisialdiko instalazioak, eraikuntza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango direnak. Era berean, erabilerara horretatik kanpo utziko dira etxola, bungalow nahiz edozein motatako eraikuntza finkoetan ostatu ematea, hotel erabileratzat hartuko baita.

Indarreko hirigintza legerian ezarritako balizkoetan, hirigintza antolamendua osatu egin beharko da sistema orokor eta lokaletako sarearen zuzkidurarako erreserbak, titularitate publiko nahiz pribatukoak, aurreikusiz (Lur Legeko 54, 57, 78 eta 79. artikulua).

Alde horretatik, eta Plan Orokor honi zein hura garatu aldera sustatuko den hirigintza planeamenduari dagokienez, sistema lokaletako edo, halakorik bada, sistema orokorretako sarearen ekipamendu pribatura bideratutako zuzkidura erreserba honako modu hauetako edozeinetan bete ahal izango da:

* Aipatutako zuzkidura erreserba horri lotutako solairu estalgarria beren ezaugarriengatik aipatu ekipamenduaren parekotasun har daitezkeen hirugarren sektoreko erabileretara (merkataritza, kultura, irakaskuntza, osasuna, kirola, sorospena eta abar) bideratzen dela ulertuta.

* Aipatutako zuzkidura erreserba horri lotutako solairu estalgarria ekipamendu erabileretara bideratzen dela ulertuta.

Zuzkidura erreserba hori bai zuzkidura lurzatietan bai harekin bateragarria den bestelako edozeinetan (egoitzakoak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da.

Nolanahi ere, indarreko hirigintza legerian ezarritakoari jarraiki, aipatu erreserbari lotutako solairu estalgarria irabazi asmokoa dela ulertuko da, hura komunitatearen ekipamenduko erabileratzat nahiz hirugarren sektoreko erabileratzat hartzen delarik ere.

LANDA ERABILERAK

a.- Halakotzat hartzen dira xede nagusia lurraldeaz gozatzea, bertan ongi pasatzea edota ustiapen produktiboa duten jarduera guztiak. Honako modalitate hauek ezarri dira:

- Ingurumena babesteko erabilerak
- Aisia eta olgetarako erabilerak.
- Oinarrizko baliabideak ustiatzeko erabilerak.

b.- Ingumena babesteko erabileratzat hartzen dira xedea dutenak bai natur ingurunea bere egungo egoeran eta baldintzetan gorde eta mantentzea, bai hura hobetu eta berrosatzea dagokion egoerara itzultzeko; egoera hori jatorrizkoa ala egoki irizten zaiona izan daiteke.

Halakotzat hartzen dira, besteak beste, xedea aipatutako mantentze eta hobekuntza duten jarduera zientifikoak, kulturalak eta beste.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

c.- Aisia eta olgetarako erabileratzat hartu dira xedea natur/landa ingurunea baliatu eta gozatzea dutenak, bai aisia eta turismoaren ikuspegitik bai naturaren gaineko heziketa eta interpretazioaren ikuspegitik.

Ez dute inolako eraikinik barnebiltzen.

d.- Oinarrizko baliabideen ustiapen erabileratzat hartzen dira honakoak:

* Nekazaritza ustiapeneko erabilerak.

Halakotzat hartzen dira nahitaez landa ingurunean ezarri behar diren nekazaritza erabilerak -landare mota guztien laborantza eta ekoizpena, baso ustiapena izan ezik- eta abeltzaintza eta abelazkuntza erabilerak -animalia mota guztien hazkuntzarekin eta zainketarekin lotutako jarduerak-.

Bi kategoria mota bereizi dira:

- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak arruntak.

Hein batean edo erabat profesionalizatutako langileak dituzten ustiategiak dira, betiere ustiategi gisa ekonomiko bideragarriak izateko gutxienezko dimentsio produktiboak dituztenak. Gorabehera hori gai horri buruzko administrazio eskudunak egiaztatu beharko du: Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak.

Ustiategi horien erabilerak osagarriak dira, besteak beste, honakoak:

- Ustiategiari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzea.
- Ustiapeneko produktuen biltegiatzea eta sorburuan bertan zuzenean saltzea.

- Landa turismoko jarduerak baimenduko dira, baldin eta, gai horri buruzko indarreko legeriak ezartzen duena betetzeaz gain, nekazaritza ustiategiaren osagarri badira; ez dira baimenduko jarduera nagusiak badira.

- Etxebizitza, betiere indarrean dagoen legerian nahiz Plan honetantxe eta, halakorik bada, berau garatuz sor litekeen planeamenduan horri buruz ezarritako betekizunak konplitzen badira.

- Landare eta loreen mintegiak, landaketa bera esparru horretan burutzen ez denean.

- Nekazaritza ekoizpenera bideratutako negutegiak, baldin eta kokatuta dauden lurak zuzenean ekoizpen horretan erabiltzen badira.

- Ustiapenari atxikitako nekazaritzako industriak, hala nola produktuen transformazioa ustiategian bertan, horrela produkzio prozesuan aurrezte nabarmena lortzen dela justifikatzen denean eta nagusiki bertan ustiatutako produktuak baliatzen direla bermatzen denean.

- Bestelako nekazaritzako industriak, baina gehienez ere 3.500 m²(t)-ko solairu estalgarria izan beharko dute.

- Beren izaera eta ezaugarriengatik, ustiategiaren osagarritzat har litezkeen bestelako erabilerak; horretarako, aurrez erabilera horien funtsa sakon arrazoitu beharko da.

Abeltzaintza erabileren artean, bi mota bereizi dira: eskala txikikoak eta produkzio autonomiarik ez dutenak nekazaritza ustiapeneko erabilera baimendutzat hartuko dira; eta, sektoreko xedapenen arabera, abeltzaintzako ustiapen estentsibo edo intentsibo garrantzitsuak, ustiatzen diren animalia kopurua edo horretan jarduten duten langileak kontuan harturik.

- Nekazaritza eta abelazkuntzako erabilera profesionalizatu gabeak.

Halakotzat hartuko dira nekazaritzako ustiapen arruntzat hartzeko bideragarritasun eta autonomia produktiboko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritzako ustiategiak.

Ustiategiari atxikitako berezko nekazaritzako lanabesak gordetzea bakar-bakarrik hartuko da erabilera honen osagarritzat.

* Baso erabilerak.

Egurra eta beste produktu batzuk lortzea helburu duten zuzeneko baso ustiapeneko jarduerak barne hartzen dituzte.

Horien erabilera osagarriak izango dira bai lortutako produktuen lehen transformaziokoak -betiere jarduera hori, bere ezaugarriengatik, industri erabileraren pareko ez bada- bai beren izaera eta ezaugarriengatik, ustiategiaren osagarritzat har litezkeen bestelako erabilerak; horretarako, aurrez erabilera horien funtsa sakon arrazoitu beharko da.

Etxebizitzak ez du inoiz erabilera osagarriaren izaera izango.

* Baso industriako erabilerak.

Basoen zuzeneko ustiapenetik lortutako produktuen lehen transformazioa egiteko jarduerak izango dira.

* Arrain haztegiko erabilera.

Arrain espezieen hazkuntzarako eta zaintzarako jarduerak nahiz horien lehen transformazioko jarduerak barne hartzen ditu.

* Erauzketa erabilerak.

Harrobiek eta aire zabaleko edo lurpeko meategien ustiapenak barne hartzen dituzte, eta horien erabilera osagarriak.

Ez dira erabilera osagarritzat hartuko:

- Zaintzaile edo jagolearen etxebizitza.

- Hormigoia edo asfaltozko produktuak ekoizteko zentralak, ezta horiek kokatu nahi diren lekuaren ondoko harrobitik aterako agregakinak erabiliko badira ere, horiek 5. kategoriako industri erabileratzat hartuko baitira beti.

KOMUNIKAZIO ERABILERA

Komunikazio erabilerak honela sailkatu dira:

- Ibilgailuen zirkulazioa

- Aparkalekua.

- Garajea.

- Oinezkoen zirkulazioa
- Zirkulazioa bizikletan.
- Trenbidea.

Ibilgailuen zirkulazioko eta aparkalekuko erabilerak -eremuan nagusiak eta onargarriak diren gainerako erabileren zerbitzura zuzenean eta soilik egongo direnak-, eta oinezkoen zein bizikletako zirkulazioko erabilerak, oinarrizko zerbitzu gisa hartuko dira. Horrela bada, erabilera orokorreko zona guztietan zuzenean onartuko dira, gorabehera hori berariaz adierazteko premiarik gabe.

Aparkalekua litzateke jabari publiko edo pribatuko eremuetan, aire zabalean, ibilgailuak biltzeko gunea. garajetzat hartzen da ibilgailuak esparru estali eta itxietan gordetzea.

Garaje erabileraren barruan sartzen dira, erabilera osagarri gisa, komunak, instalazioen gelak eta antzekoak, eta baita ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarreko tailerrak ere. Gasolindegia, zerbitzuguneak eta konponketa tailerrak, ordea, erabilera horietatik kanpo egongo dira.

Garaje eta aparkaleku erabilerak, oro har, egoitza eta industriako nahiz hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileren erabilera osagarritzat hartuko dira; nolahi ere, kasu horretan, dagokion lurzatian paratu beharreko aparkamendu edo garaje lekuen gehieneko kopurua erabilera nagusiaren zuzkidura premien arabera izango da, aipatu kopurua gainditu gabe.

Trenbide erabilerak burdinbideak, geltokiak eta azken horien erabilera osagarriak hartzen ditu.

ESPAZIO LIBREEN ERABILERAK

a.- Espazio libreen erabilera jabari publikoko eta sarrera libreko espazioen berariazko erabilera da, eta horietan bazterturik daude, aparteko kasu berezietan izan ezik, eraikuntza garapenak eta komunikazio sareko elementuak -errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzekoak- ezartzera bideratuak ez daudenak.

Salbuespen horiek, honakoen balizko finkatze edo aurreikuspenarekin dute zerikusia:

- Sistema orokorretako sarean txertatutako ekipamendu erabileretarako lurzati era eraikinak espazio libreetan.

- Oinezko eta bizikletentzako ibilbide sareak espazio libre orokor eta lokaletan.
- Espazio libreen berezko erabileraren eraikin eta instalazio osagarri edota lagungarriak.
- Nekazaritza ustiapeneko erabilerak, horien osagarriak barne, landako espazio libreetan.

b.- Hona hemen espazio libreen erabilera motak:

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

Hiriko espazio libreen erabilera hiri eremuan kokaturik dauden espazio eraikiezinek berezkoa duten erabilera da; espazio horiek hiritarren aisia eta atsedenerako eta zuhaitzak eta landareak landatzeko erabiltzen dira (plazak, oinezkoentzako eremuak, jolastokiak, pasealekuak eta parkeak). Halaber, modalitate horretan sartzen dira eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko funtzioa duten espazioen erabilera nahiz oso txikiak izaki eraikiezinak diren espazioak.

Era berean, erabilera horretan sartuko dira lorategiak mantentzeko erabilera osagarriak -makineria, lanabesak, materialak eta antzekoak gordetzea- nahiz erabiltzaileen zerbitzukoak, esaterako komun publikoak eta beste.

Hiriko espazio libreen erabilerak oinarrizko zerbitzuak izango dira kasu guztietan, eta zuzenean egongo dira baimenduta erabilera orokorreko zona guztietan, gorabehera hori berariaz adierazi beharrik izan gabe.

Landako espazio libreen erabilera landa ingurunean herritarren aisia eta atsedenera bideratutako jabari publikoko lursailen berezkoa da. Bereziki, baina ez horietan bakarrik, funtzio hori duten landa eremuko aisialdirako parke eta alderdietan kokatutako titularitate publikoko lursailetan ezarriko dira.

Landako espazio libreen erabilera osagarriak dira bai horiek mantentzekoak bai aurrez aipatu herritarren aisia eta atsedeneraren ikuspegitik arrazoitutakoak.

Lurralde elementuen erabilera lurraldeko natur elementuen berezkoa da, non izaera hori giza jarduerari gailentzen baitzaio, hala nola ibai ibilguak, goi mendietako tontorrak eta eremuak, natur

intereseko zonak eta jarduera produktiborik edo bestelako giza erabilera aipagarriak ez duten bestelakoak.

KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO ERABILERAK

a.- Komunitatearen ekipamenduko erabilerek herritarren zerbitzura gauzatutako jarduerak biltzen dituzte, bai entitate publikoko erregimenean -ekipamendu publikoa- irabazi asmorik gabe, bai entitate pribatu edo ondarezko erregimenean -ekipamendu pribatua- irabazi asmoz.

Azken modu horretara, ekipamendu erabilera hirugarren sektorekoekin parekarriak dira.

Sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez, indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetze aldera hirigintza planeamenduan antolatu beharreko erabilera hala ekipamendu pribatuko edo ondarezko erabilera gisa nola hirugarren sektoreko erabilera gisa hartu eta tratatu ahal izango dira.

b.- Komunitatearen ekipamenduko erabilera honela sailkatu dira:

- Irakaskuntza ekipamendua.
- Kirol ekipamendua.
- Ekipamendu instituzionala.
- Osasun ekipamendua.
- Sorospen ekipamendua.
- Ekipamendu soziokulturala.
- Aisialdi ekipamendua.
- Erljio arloko ekipamendua.
- Zerbitzu publikoen ekipamendua.

Irakaskuntza ekipamenduko erabilera irakaskuntzako modalitate guztiak hartzen ditu, titularitate publiko erregimenean eta irabazi asmorik gabe.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatuko erregimenaren mendeko irakaskuntza, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokal eta orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Kirol ekipamenduko erabilera kirol jarduera eta kultura fisikoa barne hartzen ditu modalitate guztietan, eta baita berorien irakaskuntza ere, hala eraikinetan nola berariaz horretarako egokitutako espazio libreetan, betiere irabazi asmorik gabe gauzatuak.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko irakaskuntza, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokal eta orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Ekipamendu instituzionaleko erabilera izaera publikoko erabilera instituzional eta zibiko-administratiboak barne hartzen ditu. Horien artean egongo dira administrazio publikoko erakunde bulegoak, Ertzaintzaren eta beste polizia batzuen etxeak eta posta bulegoak. Kasu guztietan, horiei dagozkien erabilera lagungarriak ere barne hartuko dira.

Osasun ekipamenduko erabilera litzateke gaixoei ospitale, ambulatorio, klinika, erietxe, kontsulta eta antzekoetan tratamendua eman eta alojamendua eskaintzea, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko irakaskuntza, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolana ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasutan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Sorospen ekipamenduko erabilerak barne hartzen du, besteak beste, gizarteko talde ahulenei alojamendua eta sorospena eskaintzea, esaterako erretirodunen etxeak edo zaharrentzako zein baliabiderik gabeko pertsonentzako egoitzak, gazteak barne, irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko sorospena, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolnahi ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Ekipamendu soziokulturaleko erabilerak kultur sustapeneko edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu bere baitan, hala nola liburutegietan, museoetan, erakusketa eta hitzaldietako aretoetan edota musika auditorioetan gauzatzen direnak, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko sorospena, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolnahi ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Aisialdi ekipamenduko erabilerak antzokiak, zineak, jolas parkeak eta antzeko xedea duten erabilerak biltzen ditu, betiere irabazi asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean.

Halakotzat jo daiteke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendeko sorospena, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitekeena, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekoarekin pareka liteke; nolnahi ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Erlijio arloko ekipamenduko erabilerak, eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroki zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio heziketarako jarduerak eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, baita horiei guztiei dagozkien erabilera osagarriak ere.

Zerbitzu publikoen ekipamenduko erabilera aurreko modalitateetan sartu ez diren biztanleriari zerbitzua eskaintzeko erabilerak sartzen dira, izaera anitzekoak, eta ez espezifikoki administratiboak, hala nola: suhiltzaileak, merkatuak, postetxeak, hilerrak, tanatorioak, errausketa-labeak, aterpetxeak, turismo kanpamentuak eta abar, bere ezaugarri funtzionalak direla eta bateraezinak gerta daitezkeenak nagusiki beste erabilera batzuetara bideratutako zona edo lurzatietan jartzeko. Horrelakoetan, beraz, kasuan kasuko araudi espezifikoa ezarri behar da. Dena den, irabazteko asmorik gabe eta titularitate publikoko erregimenean garatu beharko dira.

Halakotzat jo daitezke, halaber, titularitate pribatu edo ondarezko erregimenaren mendekoak, bereziki indarreko legerian aurreikusitako estandarrean txerta daitezkeenak, sistema lokaletako eta, halakorik bada, orokorretako sarearen ekipamendu pribatuko zuzkidurari dagokionez. Kasu horretan, erabilera hori modalitate bereko hirugarren sektorekora atxiki liteke; nolnahi ere, betiere ulertuko da irabazi asmoa duela.

Bi kasuotan, aipatutako erabilera txertatzen dira dagozkion erabilera osagarriak.

Sortzen dituzten eragin eta afekzioak (eragozpenak, kalteak eta abar) direla eta, industri erabileretara atxiki daitezkeen modalitate honetako erabilerak (beilatokiak kasu) aipatu industri erabilera horiek ezartzen diren baldintza bertsutan paratuko dira.

Indarreko hirigintza legerian batik bat etxebizitzak edo jarduera ekonomikoak hartuko dituzten esparruetarako derrigorrezko zuzkiduratzat hartzen diren komunitatearen ekipamenduko erabilerak, oro har eta esparru horietan guztietan, oinarritzko zerbitzuko erabileratzat joko dira, eta beraz horiek ezartzeko ez da planeamenduaren berariazko baimenik beharko.

ZERBITZU AZPIEGITUREN ERABILERAK

a.- Hiri zerbitzuen azpiegiturak hirigintza erabilera baitan sartuko dira lursailak edo eraikinak erabat okupatzen dituztenean.

- b.- Erabilerak honela sailkatu dira:
 - Ur hornidurarako azpiegiturak.
 - Saneamendurako eta ur zikinak arazteko azpiegiturak.
 - Argindarra hornitzeko azpiegiturak.
 - Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapeneko azpiegiturak.
 - Erregaien hornidurarako azpiegiturak.
 - Hondakin inerteen kudeaketa.

Ur hornidurarako azpiegituren erabilerak honakoak barne hartzen ditu: urtegiak, araztegiak, hornidura adar handiak, bilketarako eta banaketarako deposituak, horien guztien erabilera osagarriak eta banaketa sareak.

Hondakin urak saneatu eta arazteko azpiegituren erabilerak barne hartzen ditu hondakin urak tratatu eta arazteko estazioak, saneamendu sareak eta horien elementu osagarriak, hala nola ponpaketa estazioak, gainezkabideak, ekaitzen urak biltzeko deposituak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak.

Argindarra hornitzeko azpiegituren erabileran sartzen dira banaketarako azpiestazioak eta transformazio zentroak, airetiko nahiz lurpeko hornidura eta banaketarako sareak, eta baita argiteria publikorako sarea ere.

Telefonía, telekomunikazio eta seinaleztapeneko azpiegituren erabileran sartzen dira zentral telefonikoak, irrati eta telebista ekoizpeneko zentro eta instalazioak, era guztietako antenak, eta horiei dagozkien erabilera osagarriak eta sareak.

Erregaien hornidurarako azpiegituren erabilerak barne hartzen ditu gasbideak eta gasa banatzeko sareak, eta horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegiak instalazioak.

Salmenta helburu duten era guztietako erregaiak ekoizteko eta biltzeko instalazioak, edozein modalitatekoak direla ere, industri erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Hondakin inerteen kudeaketarako erabileran sartzen dira hiriko hondakin solidoak bildu eta tratatzeko beharrezkoak diren instalazioak, hala nola garbiguneak, modalitate eta izaera desberdineko biltegiak eta tratamendurako instalazioak (konpostaje planta; erraustegia; zaborregia; eta abar), eta xede bera duten bestelako instalazioak nahiz horiei dagozkien erabilera osagarriak.

Oinarritzko zerbitzuetako erabileratzat joko dira, eta erabilera orokorreko zona guztietan baimenduko dira, egoera hori berariaz zehaztu beharrik izan gabe, honakoak: era guztietako zerbitzuen banaketa sareak -ura, saneamendua, argindarra, telefonía, gasa eta beste-, ura hornitzeko edo hondakin urak bideratzeko ponpaketa estazioak, argindarra transformatzeko zentroak eta petroliotik deribatutako produktuen deposituak -gasolioa edo fuel-olioa- eta erabiltzaileei zuzenean zerbitzatzeko gas erregai likidotuen deposituak.

Baimenduak izango dira, halaber, energia aurreztearen ikuspegitik exijitu edota justifikatu diren instalazioak (eguzki plakak eta ur bero sanitarioa sortzeko gainerako instalazioak; plaka fotovoltaikoak; argiztapenaren alorrean eraginkorrak diren eta energia aurrezten duten instalazioak, eta abar).

Zerbitzu azpiegituretako sareen elementuak modu xehekatuan jasoko dira kalifikazio esturakalean, horiek sestra gainean lurzorua gehiengo okupatu behar badute eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera eragozten badu.

Nolanahi ere, aipatutako zerbitzu azpiegituren ezarpen material eta juridikorako baldintzak izango dira Plan Orokor hau garatuz taxutuko diren udal ordenantzetan finkatzen direnak.

II.7.2.- Kalifikazio orokorraren sistematizazio orokorra

Kalifikazio orokorra erabilera orokorreko zona hauen arabera sistematizatu da:

- A.- Egoitza erabilerako zonak
- B.- Jarduera ekonomikoen erabilerako zonak
- D.- Landa erabilerako zonak
 - D.1.- Babes berezia
 - D.2.- Ingurumena hobetzea
 - D.3.- Basogintza
 - D.4.- Nekazaritza eta abelazkuntzako zona eta landazabala

- D.5.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak
- E.- Komunikazioen sistema orokorra
 - E.1.- Bide sareak
 - E.2.- Trenbide sareak
- F.1.- Espazio libreen sistema orokorra
- F.3.- Ibai ibilguen sistema orokorra
- G.- Komunitatearen ekipamenduko zonak
- H.- Zerbitzu azpiegituretako zonak

Proiektu honek antolatutako esparruetan, erabilera orokorreko zonak eta horietako bakoitzean bereizten diren aldaerak honakoak dira zehazki:

A.- EGOITZA ERABILERA ZONAK

Nagusiki egoitza erabilera duen hainbat tipologiako eraikuntzek moldatzen duten zona.

Zona hauetan egoitza eraikinak, egoitza asentamendu zaharrak finkatu edota ezarriko dira; antolaera irekia eta garapen txikiak da, eta eraikuntzak elkarri atxikiak edo bakanak izan daitezke. Asentamenduek, halakorik izanez gero, eraiki gabeko eremu erantsiak eduki ahal izango dituzte.

B.- JARDUERA EKONOMIKOEN ERABILERA ZONAK

Jarduera ekonomiko erabilera duen eraikuntza guneekiko zona; jarduera horiek, gehienbat, industri erabilera eta hirugarren sektorekoak izango dira, eta horien osagarriak.

D.- LANDA ERABILERA ZONA

D.1.- Babes berezia

berezko egoera eta ezaugarri naturalengatik babestu eta gorde beharreko landa zonak.

Lerrun handiagoko planeamenduetan bereziki babestu edo proposatutako guneak sartzen dira, hala nola Leitzarano ibaiaren KBZ –Leitzarango Biotopoa–, Adarra-Usabelartza Natur Intereseko Eremua, eta Urumea ibaiaren KBZ.

Funtsezko helburua da natura, nekazaritza, flora, paisaia eta abarretan balio handia duten alderdiak denboran zehar zaintzea eta mantentzea, etorkizunean bere horretan jarrai dezaten eta, ahal bada, egun baino kontserbazio egoera hobean, eta horietaz goza dezagun. Beraz, zona horietan eskuhartze antropikoa ahalik eta gehien mugatzea proposatzen da, aurreko egoera mantenduz eta, zonak probetxamendua duen kasuetan, hura modu eramangarrian bultzatuz, hau da, erabilitako baliabidearen berritzea eta ingurunearen zainketa bermatuz, alegia.

1.- Leitzarano ibaiaren KBZ –Leitzarango Biotopoa–

416/1995 Dekretuak, irailaren 29koak (201. EHAA, 1995eko urriaren 20koa), Leitzarano ibaiaren Biotopo Babestua deklaratu du, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Babesteko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen babespean eta hura garatuz.

2012ko abenduko Plan Orokorren dokumentua egin eta gero, Leitzarango biotopoa Kontserbatzeko Zona Berezia, Leitzarano ibaiaren KBZ –ES2120013- izendatu zuten, hain zuzen ere eskualde biogeografiko atlantiarreko hamalau ibai eta estuario Kontserbatzeko Zona Berezi izendatzen, eta horien kontserbazio neurriak onartzen dituen 2012ko urriaren 16ko 215/2012 Dekretuaren indarrez – EHAA, 112 zk., 2013ko ekainaren 12koa–. Zona horietan, 92/43/EEE Zuzentarauan ezarritako araubide orokorra, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak, abenduaren 13koak, xedatutakoa aplikatu behar da.

Habitat naturalen eta basa fauna zein floraren babesari buruzko 92/43/EEE Arztejarauak, -1992ko maiatzaren 21ekoak, gerora Kontseiluak 1997ko urriaren 27ko 97/62/EE Arztejarauaren bidez aldatutakoak- 3. artikuluan ezartzen duen arabera, Natura 2000 Europako sare ekologiko koherentea da, kontserbazio zona bereziek -KZB- osatua; eremu horiek, aurrez Batasunaren Intereseko Leku -BIL- deituak, estatu kideek izendatu dituzte, aipatutako arztejarauari eta 79/409/EEE Arztejarauak ezarritako babes bereziko zonei -Hegaztien Babes Bereziaren Eremuak, HBBE- jarraiki.

Sare horren helburua da estatu kideetan biodibertsitateari eustea, xede horrekin basa fauna eta floraren eta Batasunaren intereseko habitaten kontserbaziorako esparru komuna zehaztuz. Europar Batasuna buru duen ekimena da, habitat naturalak pairatzen ari diren etengabeko narriadurari eta espezie batzuek jasaten dituzten mehatxuei aurre egiteko asmoz abian jarria. Sustatu nahi dituen jarduketak honakoak dira: lurraldearen antolamendua, basa fauna eta florarentzat garrantzitsuak diren

pasaiako elementuen kudeaketa, eta habitat naturalen zein espezieen kontserbazio egoera zaintzeko sistema bat aplikatuko dela bermatzea. Xede horiek gero eta indar handiagoz ageri den herritarren kontzientziarekin bat dato; azken finean, ingurunearekiko jarrera alda dezagun bultzatu nahi da, biodibertsitate biologikoari eta biosferaren kontserbaziorako beharrezko diren sistemak mantentzeari garrantzi handiagoa eman diezaiegun exijituz, bizi kalitatea hobetzeko bide eraginkorrena hori dela sinetsita.

Kontserbazio zona bereziak (KZB) izendatzerakoan, abiapuntu moduan aipatu Arteztarauaren eranskinetan ezarritako zenbait irizpide bete behar dira, eta hortik aurrera estatu kide bakoitzak prestatzen du gorde eta babestu beharreko habitat naturalekiko eta basa fauna eta flora espezieekiko lekuen zerrenda. Behin estatu mailako zerrenda horiek eginda, eta estatu kideekin bat etorrira, Batzordeak Europako Batasun osoko leku garrantzitsuen zerrenda moldatzen du. Gune bat BIL gisa hautatu eta gehenez sei urtera, estatu kide interesdunak lekua kontserbazio zona berezi izendatzen du, eta habitat horien kontserbazioa bermatzeko eta haien narriadura eragozteko neurri guztiak hartzen ditu. Arteztarauak Europako Batasunak kontserbazio neurri horiek zati batean finantzatzeko aukera aurreikusten du.

Urnietako udalerrian Leitzarar ibaiaren Biotopo babestuaren zati bat dago, 23.117 m²-ko hedadura duena. Eusko Jaurlaritzako Kontseiluak 1997ko abenduaren 23an eta 2000ko azaroaren 28an hartutako Erabakien bidez, Natura 2000 Sarea osatzeko zenbait eremu hautatu ziren; zerrenda luze horren baitan Leitzarar Ibaia sartzen da, Batasunaren Intereseko Leku -BIL kodea: ES2120013-bezala. Eta hori Leitzarar iabia KBZ izendatu da 2013. urtean.

Leitzarar ibaiaren Biotopoa zenbait udalerritan barrena hedatzen da, guztira gutxi gorabehera 74 ha. hartuz. Biotopo bezala definitutako esparruak ubide naturalaz gain 5 metroko zabalerako zortasuneko lur zerrenda hartzen du ibaiaren alde bietara, abuztuaren 2ko 29/1985 Ur Legeak zehazten dituenak: Leitzarar ibaia Nafarroako mugatik hasi, Plazaolako presan, eta Andoaingo Otitako arrain haztegiaren presaraino. Gainera, bi puntu horien arteko ibaiadar guztiak hartzen ditu Maloko eta Ubaran ibaiadarrez gain.

Babes zona periferikoak -416/1995 Dekretuaren eranskinetan grafiatua- 16/1994 Legearen ondorioetarako urak Leitzarar ibaira isurtzen dituen arro naturala. Urnietako udalerrian barneratzen den lurraldearen eremu zabal bat eta urak ibai horretara isurtzen dituzten ubideak hartzen ditu. Eremu hori Adarra Herri Mendian dago, eta agiri honetan, "C.1 Naturguneak eta interes bereziko elementuak" baldintzatzaile gainjarrian mugatu da.

BIL gisa kalifikatua izan bada, bertan Batasunaren intereseko bost habitat mota daudelako izan da:

- *Agnus glutinosa* eta *Fraxinus excelsior* (*Alno- Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) baso alubialak: 91EO

- *Abies alba* pagadiak eta *Abies nebrodensis* pagadiak: 9120

- Txilardi lehor europarrak: 4030

- Landaretza kasmofitikoak hornitutako malda harritsu silizeoak: 8220

- Ertzetan *Salix eleagnos* landaretza zurkara duten ibaiak: 3240

Eremuaren zatirik handienean baso sailak daude, baina bestelakorik ere bada: pagadi, harizti eta baso misto atlantikoaren arboladiak, urkidiak eta harkaizti silizeoetako landaredia -arantzadiak eta sasia-.

Planeamenduko dokumentu honetan adierazten da, irizpide orokor gisa eta eremu horren erabilera eta kudeaketa plana egiten ez den bitartean, zona honetan lehenago aipatutako habitaten kontserbazioarekin bateragarriak diren erabilerak bakarrik onartuko direla, eta berariaz debekatuta daudela habitat horien alterazio, aldaketa edo desagerpena eragiten duten jarduketak guztiak. Herriaren edo gizartearen intereseko jarduketaren batek ingurumen honetan aldakuntzarik badakar, dagokion ingurumen eraginaren azterketa egin behar da.

2.- Natur intereseko eremua: Adarra-Usabelartza.

Esparru honek 31. zenbakia du LAAen 21. Kapituluaren 3. Eranskinetako zerrendan, eta dagokion LPSan ere jasota dago, babestu beharreko alderdi moduan. Maila handieneko dokumentuak proposatzen duen interes berezia botanikoa da. Esparrua Andoain eta Urnieta udalerriri mugakideetan barrena hedatzen da.

Adarra herri mendian lekutatutako 1.381.352 m² inguruko azalera, forma eta arboladi bereziengatik nabarmentzen den zona da; harkaizti azalera aipagarriak ditu, eta flori dagokionez, landa atlantikoa,

arantzadi atlantikoak -arantzadiak edo sasitzak-, harkaizti silizioetako landaredia eta pagadi multzo txikiak nabarmentzen dira.

Dokumentuan xedatu da titularitate publikoko eremu honetako lurzoru erabileren erregulazioa; hala ere, beharrezkoa da, halaber, dagokion erabilera eta kudeaketa plana egitea, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Babesteko 16/94 Legean ezarritako irizpideen arabera; dokumentu horretan, gainera, eremua aipatu Legeak xedatutako babesteko figuretako baten pean izapidetzeko aukera baloratzen da. Era berean, aintzat hartuko da eremuan eragin dezakeen alorreko planeamendu sektorialaren edukia ere.

Berriazko araudirik ez dagoen bitartean, Udalak eremu hori babesteko eta zaintzeko plan berezia egin beharko du, 2/2006 Legeak 72. artikuluan xedatutakoari jarraituz. Eta plan horretan, Urnietako herri mendiko eremu horren erabilera arautuko da.

Idatzi beharreko dokumentu horretan, natur balioen alterazioa, aldaketa edo desagerpena eragiten duten jarduketa guztiak debekatzea aurreikusiko da, irizpide orokor gisa. Alderdiaren okupazio itzulezina eragiten duten erabilera berriak ezartzea erabilgarritasun publikoa edo gizarte interesa argudiatuz bakarrik justifikatu ahal izango da, ingurumen eraginaren azterketa egin eta Administrazio eskudunaren baimena lortu ondoren. Inguruan dauden arboladi autoktonoak mantendu egingo dira, espezieen birsorkuntza lortzeko beharrezko diren ebaketa, entresaka eta bakanketa lanak sustatuz.

3.- Urumea ibaia KBZ –Urumea ibaia GKL–

Urnietako udalerrian 2000 Natura Sarean sartua dagoen eta ES2120015 GKL kodeaz mugatua dagoen esparruaren zati bat dago, gero, 2013. urtean, KBZ izendatu dena.

Babestutako eremu horren zatirik handiena (238,25 ha) mugako Hernani udalerrian dago, eta urnietako udal barrutian, aldiz, zati txiki bat (18,31 ha). Esparru hori, Aiako Harria parke naturaleko babesgune periferikoari dagokion eta Urnietan udal barrutian dagoen eremua da, hau da, dokumentu honetan C.1.- Naturguneak eta interes bereziko elementuak” baldintzatzaile gainjarri gisa jaso dena.

2012ko abenduko Plan Orokorraren dokumentua egin eta gero, Urumea ibaia Kontserbatzeko Zona Berezia, Urumea ibaia KZB –ES2120015- izendatu zuten, hain zuzen ere eskualde biogeografiko atlantiarreko hamalau ibai eta estuario Kontserbatzeko Zona Berezi izendatzen, eta horien kontserbazio neurriak onartzen dituen 2012ko urriaren 16ko 215/2012 Dekretuaren indarrez –EHAA, 112 zk., 2013ko ekainaren 12koa–. Zona horietan, 92/43/EEE Zuzentarauan ezarritako araubide orokorra, eta Natur Ondareari eta Biodibertsitateari buruzko 42/2007 Legeak, abenduaren 13koak, xedatutakoa aplikatu behar da.

D.2.- Ingurumena hobetzea

Zona narriatuak, lurzoru urrikoak edo higadura arrasto handikoak dira; horrez gain, martxan dauden harrobiak eta jada utziak nahiz ingurunea narriatzen duten kontrolik gabeko biltegitratze esparruak ere horietan sartzen dira. Mugatutako zonek 316.087 m²-ko azalera dute.

Zona horiek osoki kudeatu beharko dira, baimendutako erabilerak koordinatuz, zona lehenera ekartzeko helburua lortze aldera.

Zona horietako egungo erabilerak kontrol bereziaz baimenduko dira jarduerak martxan dirauen bitartean, baina ez da narriatutako eremua berreskuratzea ez den bestelako erabilera aldaketarik onartuko; gainera, Esku-hartze Plan Tekniko bat bideratuko da, eta horretan finkatuko dira mugatutako zona bakoitzean lortu beharreko helburuak, egungo narriadura ekarri duten eragileak eta hura zuzentzeko modua, erabileren tratamendu bateratua, eta abar.

Jabetza pribatuko lursailetan kokatutako ingurumena hobetu beharreko alderdien kasuan, administrazio eskudunak aztertuko ditu ingurumena suspertzeko hartu beharreko neurriak.

Alderdi horiei dagokienez, irizpide orokorra ingurumena hobetzea da, horretarako funtsean ekosistema suspertzeko lanekin ingurumenaren balioa berreskuratuz eta bide batez narriaturak aurrera egin dezan eragotziz.

D.3.- Basogintza

orain duten erabileragatik edota egokia zaien erabileragatik (maldak, arriskuak, arroen babeseta eta abar) basogintzarako baldintza hobeak erakusten dituzten lursailak dira, zaindu eta bultzatu beharreko balioak dituztenak.

Urnietak erabilera honetarako duen guztizko azalera 11.802.295 m²-koa da.

D.4.- Nekazaritza eta abelazkuntzako zona eta landazabala

landa zona orokorra, udalerriko nekazaritza gaitasun handieneko lurrez osatua, honen barnean balio eta interes desberdineko eremu eta lurak bereizi ahal izango badira ere. Urnietak erabilera honetarako duen guztizko azalera 7.207.685 m²-koa da.

Landa ingurunea babestea proposatzen da dokumentu honetan, eta babes hori, nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala kategorian sartutako sailak hartzen dituen eremu handi honetara zabaltzea. Gaur egun horretan sartzen dira, halaber, beren ezaugarrien ondorioz balio agrologiko handia duten eta "C.2.-. Balio agrologiko handiko esparruak" baldintzatzaile gainjarrian mugatu eta bereizi diren sailak.

D.5.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak

Jarraian aipatuko diren hiru baldintzak betetzen dituzten ur ibilguak eta horien babes eremuak osatutako zona.

Lehenik, ibai hauek grafikoki identifikatuta daude Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak -Kantauriko Isurialdea- Antolatzekeo Lurralde Plan Sektorialean, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua.

Bigarren, Plan Orokor honek lurzoru hiritarrezin gisa sailkatzen dituen ibai ibilguak eta eremuak dira; zonatik kanpo egongo dira lurzoru hiritar edo hiritargarri gisa sailkatutakoak.

Hirugarren, babes eremuak aipatutako Lurralde Plan Sektorialean araututako hirigintza edukiaren arabera identifikatzen dira.

Bestelakoan, zonaren tratamendua indarreko legerian nahiz Lurralde Plan Sektorialean horri buruz ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

Ur ibilguak, erriberak eta ibaiertzak babestu nahi dira; helburua da babes zerrenda edo esparru batzuk ezartzea, uren kalitatearen kontserbazioa faboratu, ubide eta erriberen okupazio edo alterazioa ekidin eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak murriztearren. Lur zerrenda horietan, garatu beharreko erabilerak eta jarduerak kontrolatu nahi dira, hainbat faktore aintzat hartuta; besteak beste, ur ibilguaren maila edo kategoria, lurzoruaren kalifikazioa, natur eta kultur balioak, uholdeen arriskua, eta abar.

Urnietan, lur gaineko uren sarea ubide ugari osatzen dute, eta horien ertzetan landaredi autoktono garrantzitsua, oro har kontserbazio egoera onean dagoena, ikus daiteke.

Ur Legeak, 4. artikuluan, korrante jarraitu edo ez jarraitu baten ubide naturala edo ibilgua honela definitzen du: gehieneko uharretan urek estalitako lurra -gehieneko emarien batez bestekoa, horien erregimen naturalean, ondoz ondoko hamar urtez-; bestalde erriberak ubideen ondoko lurzoru zerrendak bezala definitzen dira. Ertzek, beraien gainazaleko hedadura osoan, 5 metroko zorpen esparrua, arautegiaren arabera erregulatuko dena, eduki behar dute erabilera publikorako, eta 100 metroko zabalerako eremu garbia, non lurzoruaren erabilera zein han garatzen diren jarduerak baldintzatuta egongo baitira.

Zorpen esparruen jabeek zuhaitz ez diren espezieak erein eta landatu ahal izango dituzte, betiere jarraian adieraziko dena eragozten ez badute; alabaina, horietan ezingo dute eraikinik jaso dagokion baimena lortu gabe; izan ere, justifikazio oso indartsua duen kasuetan baino ez baita baimenduko. Zuhaitzak landatzeko baimenak arreak kudeatzen dituen erakundeak eman beharko ditu. Herri erabilerarako zorpen eremuak, Uren Jabari Publikoko Araudiaren 7. artikuluan arabera, honako helburu hauek izango ditu:

- Ubidearen zaintzaz arduratutako langileen zerbitzurako pasagunea.
- Ibaian arrantza egiteko pasagunea.
- Pertsonak edo ondasunak salbatzeko pasagunea.
- Noizean behin, eta premiarik izanez gero, ontziak lehorreratu eta amarratzea.

Ubidetik hasita horizontalki neurtutako 100 metroko zabalerako eremu garbian, eta jabari publiko hidraulikoa nahiz korronteen erregimena babestearren, Erregelamenduak honako jarduera eta erabilera hauek arautuko ditu:

- Lurzoruaren erliebe naturalaren alterazio nabarmenak.
- Agregakinen erauzketa.
- Behin betiko zein behin-behineko orotariko eraikuntzak.

- Uholde erregimeneko korrantea eragozten duen edo jabari publiko hidraulikoaren narriadura eragin lezakeen bestelako edozein erabilera edo jarduera.

Gure lurraldean, ohikoa izan da ur ekosistemak desagertzea, bai ubideen kutsaduragatik bai ibarrak nekazaritza erabilerak eta batik bat orotariko hirigintza jarduketak ezartzeko kontrolik gabe okupatu direlako; horrek erriberako landarediaren galera ekarri du eta, ondorioz, ur geraldietan uholdeen arriskua areagotu da eta ekosistemak oro har narriatu egin dira.

Urnietako sare hidrografikoaren ubide, erribera eta ertz horien babesa -LAAetan adierazten denez, EHAEko urtegi, ibai eta erreken ondoko lurzoru hiritarrezin, hiritargarri eta hiritar bezala kalifikatutako lursailen antolamenduaz aritzean- honako dokumentu hauen arabera xedatzen da: 29/1985 Ur Legea, abuztuaren 2koa (46/1999 Legeak aldatua) eta EHAEko Ibai eta Erreka Ertzen Antolamendurako Lurralde Plan Sektoriala, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua. Plan horrek ertzak haien ingurumen balioen zein balio hidrauliko eta hirigintzakoaren arabera sailkatzen ditu, eta Urnietako ur ibilguen ertzak zonakatzeko irizpide hori jarraitzea proposatzen da.

Ingurumenari begira, beharrezkoa da ertzen egoera gordetzea, dagoen erriberako landarediaren kontserbazioa faboratuz, baso soilketan landaredia horri arreta berezia eskainiz eta narriatu edo aldatutako ertzen berreskurapena bultzatuz, horretarako eraberritze eta lehengoratzeko lanak eginez.

Urnietan, Ibai eta Erreka Ertzen Antolamendurako LPSak honako ubideak aipatzen ditu ingurumen balioei begira:

- Ertzak lehentasunezko natur intereseko eremuetan: Erreka Gorri eta bere adarrak, Leitzarango Biotopoaren zati bezala.

- Ongi kontserbatutako landaredia duten ertzak:

- * Urumea ibaiaren erribera
- * Trankaxko erreka, Hernanirekiko mugakide den zatian
- * Tolaretako erreka
- * Bezkita erreka
- * Beliangoko erreka

Dokumentu honetan, ubide horien tarte nagusiak jasotzen dira, eta landa lanean antzeman da babesa eta ongi kontserbatutako landaredia duten ertzak landa ingurunean ubide guztietara hedatu daitezkeela, Trankaxeko erreka ezik, hura ia erabat herrigunetik baitoa eta zatirik handienean bideratua baitago.

Ongi kontserbatutako landaredia duten ertzetarako berariazko arautegi bezala, erriberako landaredi zerrendaren kanpoaldeko ertzarekiko 10 metroko gutxieneko tarteak finkatzen da, bai eraikinetarako bai lurzoru naturalaren edozein aldaketa egiteko (instalazio finko edo desmuntagarriak, lur berdinketak, lurketak, eta abar), obra publikoaren eta azpiegiturak ezartzearen ondoriozkoak zein behar bezala arrazoitako kultur ondarea babesteko ekintzak izan ezik.

Elementu hidraulikoak, berriz, uholdeen prebentzioa nahiz ibai ertzetan egin litezkeen balizko jarduketan eta obra publikoaren gaineko gomendioak ditu oinarrian; Urnietan, ubideen mailak honakoak dira:

- IV maila -200<U<400 Km²- Urumea ibaia.

- 0 -1 maila <U<10 Km²- Trankaxeko erreka, Tolaretako erreka eta Erreka Gorri -Leitzarango Biotopoa-

- 00 maila -U<1 Km²- erreka txikien gainerako ubideak edo isurbideak.

Landa inguruko ertzetan, ibilgu publikoaren mugaketa leerroarekiko gutxieneko tarteak Lurralde Plan Sektorialean bertan ezarritakoak izango dira, honakoak:

- 50 metro Urumea ibairako
- 15 metro 0 mailako erreketara
- 5 metro -zorpen zerrenda- 00 mailako zatietan

Aipatutako tarte horiek lurzoru naturala aldatzen duen edozein esku-hartzetan (eraikinak, instalazio edo eraikuntza finko nahiz desmuntagarriak, lur berdinketak, lur mugimenduak, eta abar) ezarriko dira, nekazaritza eta basogintzako lanen zein obra publikoaren eta azpiegiturak ezartzearen ondoriozkoetan eta behar bezala arrazoitu eta aztertutako kultur ondarea babesteko ekintzetan izan ezik. Halaber, 100 metroko zabalera duen lur zerrenda ezarri da ibilguen bi alboetara (eremu garbia Ur Legean);

zerrenda horretan lurzoru hiritarrezinean berariazkoak diren eraikuntzak, jarduerak eta erabilerak baimenduko dira.

Iparreko III Plan Hidrologikoaren arabera, bideratze estaliak berariaz ekidingo dira; ibilguren batean estaldura ezinbestekoa izanez gero -esaterako azpiegiturak eraikitzean-, drainatutako arroa 0,5 Km²-koa baino handiagoa bada tarte horretarako irisgarritasuna aurreikusi beharko da; tarte horretan, altuera gutxienez 1,8 metrokoa izango da, eta zabalera ez da 1,5 metrokoa baino txikiagoa izango.

1 Km² baino txikiagoko arroekiko ubideetan, ibilguaren desbideratzea edo estaldura eragiten duten balizko hiritartze prozesuetan edo ibarrak bete eta berdintzeko jarduketetan, alternatiba hidraulikoei eta ingurumenaren gaineko afekzioen zuzenketari buruzko azterketa bat egin beharko da arro osorako.

Ibai ibilguetan mozketak edo zuzenketak egiteko, aurrez, derrigorrezko izapidetze hidraulikoaz gain, esku-hartze horrek eragin ditzakeen ingurumen afekzioak zein afekzio hidraulikoak eta hiritartzearen ondoriozkoak ebaluatuko dituen berariazko azterketa bat egin beharko da. Gutxieneke emari ekologikoa mantenduko dela bermatzen ez duen ur aprobetxamendu oro debekatuko da, eta baita uren kalitatea kaltetzen duen isurketa oro ere.

Hirigintza garapen berriekiko alderdietan ubideak bideratu edo zuzentzeko, irtenbide ekologikoak (ibilgu bikoitzak, landarez horni daitezkeen harri lubetak, ezponda berdeak, eta abar) hartzea proposatzen da; irtenbide horiek bateragarri egin beharko dituzte uholdeen prebentzioa eta erriberako landarediaren kontserbazioa (ibaiei bizitasun ekologikoa sustatzea).

Nolanahi ere, honako dokumentu hauetan jasotakoari jarraituko zaio beti: behin eta berriro aipatu dugun EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatuzeko Lurralde Plan Sektoriala, 1985eko abuztuaren 2koa (46/1999 Legeak aldatua); Uren Jabari Publikoaren Araudia, 1986ko apirilaren 11koa; eta Uren Administrazio Publikoaren eta Plangintza Hidrologikoaren Arautegia ezartzen duen 927/88 Errege Dekretua, uztailaren 29koa.

E.- KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.1.- Bide sareak

Komunikazio azpiegitura orokorrek eratutako zonak dira, joan-etorrietarako edozein bitarteko erabiltzen delarik ere (ibilgailuena ala ez; motorduna ala ez; oinezkoak, bizikleta, automobila; garraio publiko edo pribatua, eta abar), eta betiere komunikazio eta mugikortasunerako bideko ardatz edo elementu lineal bat behar edo baliatzen denean (errepideak eta kaleak beren galtzada eta espaloiez; oinezkoentzako sarea; bidegorria, eta abar).

Kasu eta gune bakoitzean erabili beharreko komunikazio eta mugikortasun moldeak dagozkion berariazko plan eta proiektuetan zehaztutakoak izango dira (hirigintzakoak, zirkulazioa eta abar).. Era berean, mugikortasun mota bakoitzerako berariaz ezarritako guneak aipatu plan eta proiektuetan xedatutakoak izango dira.

Hala planeamendu xehekatuak nola proiektu horiek beroriek, Plan honetan xedatutako sarea osatu ahal izango dute, sare hori planean jaso ez diren udalerriko beste gune eta ertz batzuetara hedatuz.

E.2.- Trenbide sareak

Trenbide komunikazioko azpiegitura orokorrek eratutako zonak; horietan sartzen dira halaber, aipatutako azpiegituren berezko elementuak edo haien zerbitzura daudenak (geltoki eta geralekuak, eta abar).

F.1.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Planeamendu orokorrean antolatutako espazio libre orokorrek eratutako zonak; horien helburua da herritar guztien aisialdi eta olgetarako premiei erantzutea eta jarduera horiek ahalbidetzea, horretarako gune egokiak izaki.

Udalerriko sistema orokorren sarean txertaturik daude, eta horien bidez indarreko hirigintza legeriak alor honetan aurreikusitakoari erantzuten zaio.

F.3.- IBAI IBILGUEN SISTEMA OROKORRA

Ibai ibilguen mugak LPSak jasotzen duen berariazko definizioaren arabera dagozkienak izango dira: halaz, ibilguaren zabalera dagokionez, honako definizio hau hartuko da kontuan: ibilguaren zabalera, ohiko uraldi handienetan urak hartzen duen mailak definitzen duena da; segidako 10 urtetan zehar neurtu eta korrontearen portaera hidraulikoaren adierazgarri diren urteko gehienezko emarien batez bestekoa da.

Zona orokor honetan, lurzoru hiritarrean eta hiritargarrin dauden ibilguak eta eremuak barne hartzen dira; berariazko mugaketa zehatza planeamendu xehekatuak egingo du, Euskal Autonomia Erkidegoan uholdeen aurka babesteko eta Orieta eta Urumea ibaien arroetako herriguneetan ibaiak eta errekek bideratzeko proiektuaren datuak eta zehaztapenak aintzat hartuz.

G.- KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO ZONAK

Udalerriko sistema orokorren sarean txertatutako zonak; komunitatearen ekipamendu orokorreko erabilerak ezartzen dira bertan, horiei atxikitako eraikin eta instalazioak barne.

Helburua da aipatutako ekipamenduen alorrean udalerriko nahiz udalaz gaindiko herritarren premia eta eskariei erantzutea.

H.- ZERBITZU AZPIEGITURETAKO ZONAK

Zerbitzu azpiegitura orokorrak ezartzera bideratutako zonak. Zona bat hala kalifikatzen bada, azpiegiturak sestra gainean ezarriko direlako da, sestrapean eta lurzoruaren gainean ezartzeaz gain, baina lurzoru horretan zuzenean eragin gabe.

II.7.3.- Kalifikazio xehekatuaren sistematizazio orokorra

Kalifikazio xehekatua, ondoren aipatzen diren erabilera xehekatuko oinarritzko zona edo esparru moten arabera sistematizatzen da; azalduko diren aldagaietako bakoitzak berariazko erabilera eta eraikuntza erregimenen du, Arau Orokorrean zehazten dena:

- a.- Egoitza erabilerako lurzatiak
 - a.1.- Egoitza asentamendu zaharren lurzatiak
 - a.2.- Eraikuntza irekiko eta egoitza erabilerako lurzatiak
 - a.3.- Garapen txikiko egoitza lurzatiak
 - a.3.1.- Garapen txikiko eraikuntzen egoitza lurzatiak -arruntak-
 - a.3.2.- Familia bakarreko eraikuntzen egoitza lurzatiak
 - a.4.- Eraikuntza bakaneko egoitza lurzatiak
- b.- Industri erabilerako lurzatiak
- c.- Hirugarren sektoreko erabilerako lurzatiak
- e.- Komunikazioen sistemak.
 - e.1.- Bide komunikazioko sareak.
 - e.2.- TRENBIDE SAREAK
 - e.3.- Aparkalekua
- f.1.- Espazio libreak
- f.2.- Ibai ibilguak
- g.- Komunitatearen ekipamenduko lurzatiak
- h.- Zerbitzu azpiegituretako lurzatiak

II.7.4.- Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak

1.- Hirigintza planeamenduaren -orokorra nahiz xehekatua- ondoriozko hirigintza antolamendua osatzen dute hurrengo artikuluan jasotako elementu eta errealitateen tratamendurako xedapen erregulatuak; aipatu elementuen ezaugarri eta inguruabarrak direla eta, beharrezkoa da horiek xeheki aztertzea, bai elementuok zaindu eta gordetzeko, bai berreskuratu edo hobetzeko, bai ezabatzeko.

Errealitate eta elementuoi, eta baita horien tratamendurako parametro erregulatuak ere, hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak esaten zaie.

Gainjarritako baldintza hauen jatorria dira bai udalerraren hirigintza planeamendua baino lerrun handiagoko legezko xedapenak, behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak barne, bai aipatutako planeamendua.

Horrexegatik hain zuzen, baldintza horien izaera edota lerrun arautzaile edo orientagarria kasu bakoitzean ezarritakoa da, bai legezko xedapenetan, behar bezala eta behin betiko onartutako lurraldearen antolamendurako tresnak barne, bai hura garatuz egindako planeamenduan.

Plan honetako "E.Planoak" dokumentuko "Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzak" izeneko planoan adierazten dira baldintza horiek izango dituzten lurralde esparruak.

Nolanahi ere, baldintza horien jatorrian Plan honek baino lerrun handiagoa duten xedapenak edota tresnak dauden guztietan, horietan xedatzen denari jarraituko zaio, baita ukitutako esparruen identifikazio eta mugaketari dagokionez ere. Horrexegatik hain zuzen ere, Plan Orokor honetako aipatu planoan islatzen den mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoen erreferentzia edo ilustrazio soiltzat hartuko da, salbu eta, berariaz hala adierazten den kasuetan, Plan honek baldintza horien mendeko esparruaren hedapena proposatzen badu.

Era berean, betiere baldintza horiek Plan honetan berean sortu badira, Planean jasotako mugaketa birdoitu edota osatu ahal izango da, hura garatuz taxututako planeamendu berezi baten bidez.

Hirigintza antolaketari gainjarritako baldintzen tratamenduko erregimen orokorra baldintzen oinarritzko modalitate hauek bereiztearen bidez sistematizatzen da:

- * C.1 Interes bereziko naturgune eta elementuak
- * C.2 Balio agrologiko handiko esparruak
- * C.3 Herri onurako mendiak
- * C.4 Baso autoktonoak babesteko esparruak
- * C.5 Lurpeko urak babesteko esparruak
- * C.6 Ibai ibilguak eta horien babes eremuak
- * C.7 Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua
- * C.8 Korridore ekologikoak
- * C.9.- Eremu higagarriak
- * C.10.- Eremu akustikoak
- * C.11.- Zorpen aeronautikoko eremuak

Hala dagokion garapeneko planeamendua eginez nola helburu horretarako egoki irizten zaion bestelako edozein mekanismoren bidez, gainjarritako baldintzen aldagai berriak zehaztu ahal izango dira, horiei tratamendurako eta esku-hartzeko erregimen partikular bat esleitzearren.

C.1.- Interes bereziko naturgune eta elementuak

Beren natur balioagatik edo beste arrazoi batzuegatik zaindu beharreko esparru edo elementuak, betiere beren egungo egoeran gorde beharko direnak.

Mugatutako esparruak honakoak dira: Leitzarango Biotopoa, Aiako Harria parke naturaleko babespeko eremua, muturluze piriniarraren eta bisoi europarraren interes bereziko eremuak, balio arkeologikoa izan lezaketen zonak, estazio megalitikoak eta ikusgai dauden saroiak.

ESTAZIO MEGALITIKOAK

Ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera -133. EHAA, 2003ko uztailaren 8koa-, Gipuzkoako lurralde historikoko zenbait estazio megalitiko Kultur Ondasun kalifikatu dira, Monumentu Multzoaren kategorian, eta, aldi berean, horien babes erregimena finkatu da. Monumentu multzo horren gaineko zehazpenak aipatutako Dekretuan berariaz jasotakoak dira.

Onddi-Mandoegiko estazio megalitikoak, 21 zenbakia

Udalerrriak: Andoain, Berastegi, Elduain, Urnieta, Hernani

Monumentu kopurua: 22

SAROIAK

Urnietak erabat identifikagarriak diren 7 saroi ditu, eta denboraren joanean lurzati egitura aldatu egin delarik osatugabeak diren beste batzuk: azken horien artean, aipagarriak dira Mozotegi, Aierdi (aurri egoeran dagoen baserria) eta Onddikoak, hain ikusgai ez dauden beste batzuen artean.

Elementu berezi horien egitura, eraketa eta eraikuntza oso bitxi eta apartekoak dira, eta aipatutako arrazoiengatik proiektu honek babestu egin nahi ditu.

Saroiaren jatorria eta funtzioa ezezagunak dira, Gipuzkoan daudenei buruzko lehen lekukotasun idatziak XII. mendekoak diren arren.

Udalerrian identifikagarri diren saroiak herri mendietan lekututa daude, eta horietako batzuk, jarraian ageri direnak, jabetza pribatukoak dira:

- 1.- Legarralde, baserria. Onddi mendian lekutua
- 2.- Zuloeta, baserria. Esolamakil mendian lekutua
- 3.- Esolamakil. Esolamakil mendian lekutua
- 4.- Altzusta, baserria. Esolamakil mendian lekutua
- 5.- Gorostarbe. Zilegi mendian lekutua
- 6.- Olaberriaga. Zilegi mendian lekutua
- 7.- Mendabio. Zilegi mendian lekutua

BALIO ARKEOLOGIKOA IZAN LEZAKETEN ZONAK

Urnietak ondare arkeologiko garrantzitsua du, eta hori gorde eta babestu egin behar da. Elementu horiek, II.9 puntuan proposatutako Katalogoan jasota daude.

Kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen 1997ko abenduaren 15eko Ebazpenean -16. EHAA, 1998ko urtarrilaren 26koa, Urnietako (Gipuzkoa) Balio Arkeologikoa izan lezaketzen Zonen Deklarazioa egiten duena-, katalogatutako zonen eta eraikinen zerrenda osoa jasotzen da.

LEITZARANGO BIOTOPOA. BABES EREMUA

416/1995 Dekretuak, irailaren 29koak (201. EHAA, 1995eko urriaren 20koa), Leitzarari ibaia Biotopo Babestua deklaratu du, Euskal Autonomia Erkidegoko Natura Babesteko ekainaren 30eko 16/1994 Legearen babespean eta hura garatuz. Dekretu horretan Biotopoaren babes eremua grafiatuta dago; eremu horrek babestu beharreko zona periferikoaren kalifikazioa izango du 16/1994 Legearen 17.1 artikuluan ezarritako ondorioetarako, urak Leitzarari ibaira isurtzen dituen arro natural moduan. 215/2012 Dekretuaren indarrez, Leitzarango biotopoa Kontserbatzeko Zona Berezi izendatu da, Leitzarari ibaia KBZ -ES2120013-; eta, zona horren erabilera eta kontserbazioa araudi berezian erregulatua dago.

Babes eremu horrek Urnietako udalerrian eragiten du, Adarra mendian kokatutako zona zabal batean; Biotoporen kudeaketa Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

Eremu honetan, ondoko erabilera baimenduko dira: hobekuntza ekologiko edo sozioekonomikoa ekarriko duten erabilera aldaketak, betiere aldaketa horiek Biotopoaren helburuak eragozten ez badituzte, baso soilketak eta produktu fitosanitarioen erabilpena; nolahi ere, jardura horiek ziklo hidrokologikoan duten eragina aztertu beharko da, bai baliabidearen kuantitatean bai kalitatean.

Debekatuta egongo dira: eraikuntza erabilera, nahiz eta organo kudeatzailearen baimena lortuta onartuko diren nekazaritza, abeltzaintza eta basogintzako jardueri eta Biotopoaren kudeaketaren inguruko lotutako behar-beharrezko eraikinak, eta baita egun diren eraikin eta eraikuntzak zaharberitzeko ekintzak ere; eta aurrez araztu gabeko hondakin solidoak edota ur hondakinak zuzenean ubideetara eta lurzorura isurtzea.

AIAKO HARRIA PARKE NATURALA. BABES EREMUA

1995eko apirilaren 11ko 241/1995 Dekretuaren indarrez (EHAA, 105 zk. alea, 1995eko ekainaren 5koa), Parke natural izendatu zen Aiako Harria eremua -ES2120016-. Parke natural horrek, 1995eko apirilaren 11ko 240/1995 Dekretuaz onartutako natur baliabideak Antolatzen Planean deskribatua eta mugatua dagoen eremua hartzen du; horrekin batera, babes eremu periferikoa mugatu da, parkearen kanpoaldeko ertzetik hasita 200 metro zabaleko lur zerrendak osatua.

Urnietako udal barrutian babes eremu horren zati txiki bat dago, Urumea ibaiaren ubideari dagokiona, hain zuzen.

Kontserbazioari, babesari, edota baimendutako zein debekatutako erabilerei dagokienez, aipatutako dekretuan jasotako xedapenak aplikatuko dira.

MUTURLUZE PIRINIARRAREN ETA BISOI EUROPARRAREN INTERES BEREZIKO EREMUAK

Dokumentazio grafikoan berariaz mugatuak ez badaude ere, Leizarari eta Urumea ibaiak dira muturluze piriniarraren eta bisoi europarraren interes bereziko eremuak.

Eremu horiek, aipatutako bi espezieak kudeatzeko 2004ko maiatzaren 12ko foru aginduetan (GAO, 100 zk. alean 2004ko maiatzaren 28koa) onartutako planek erregulatzen dituzte. Eta agindu horiek, 9. eta 10. artikuluetan honakoa ezartzen dute, hurrenez hurren: "interes bereziko guneetan, espeziea kontserbatu edo suspertzea zuzenki edo zeharki oztopatzen duten plan edo proiektuek, banaka edo beste plan edo proiektuekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Ingurunearen Garapenerako Departamentuaren arauzko txostena izan beharko dute".

FLORAREN INTERES BEREZIKO EREMUAK

Babes berezia behar duen florari dagokionez, segidan aipatuko diren espezieak identifikatu dira, grafikoki bereziki adierazi ez badira ere. Eta, beste baldintzatzaile batzuen indarrez babestuak dauden lekuetan daude: "Drosera intermedia", Adarra-Usabelartza eta Leitzaran ibaia hezeguneetan – ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitekeen eta galtzeko arriskuan dagoen populazioa; "Huperzia selago", Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– aurki daitekeen eta espezie arraro gisa sailkatuta dagoen populazioa; "Hymenophyllum tunbrigense" Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– eta Leitzaran ibaian –ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitekeen eta kaltebera gisa sailkatua dagoen populazioa; "Trichomanes speciosum" Aiako Harria parke naturalean –ES2120016 GKL– eta Leitzaran ibaian –ES2120013 GKL eta biotopo babestua– aurki daitekeen eta kaltebera gisa sailkatua dagoen populazioa; "Stenogramma pozoii" eremu itzaltsu eta hezeetan –adibidez harkaizti, zulogune eta ezpondetan– aurkitzen den populazioa.

Beren kokapena dela-eta, interes bereziko flora populazioak dituzten eremuetan, bereziki babestutako eremuen berariazko babes arauak bete behar dira, babes maila bera duten baso-masa autoktonoentzako ezarritakoak bezalaxe.

C.2.- Balio agrologiko handiko esparruak

Nekazaritzarako balio handieneko esparruak dira, eta beraz, zaindu beharrekoak; batez ere, ustiategi estrategikoak osatzen dituzten baina, informaziorik ez izateagatik, dokumentu honetan egiaztatu ezin izan diren zatiak.

Berezko ezaugarri agronomikoengatik nekazaritza sektorerako estrategikotzat jotako zonak izaki, lehen sektoreari lotutako produkzio garapenera emanda daude; horrenbestez, erabilera hori mantendu eta babesteak lehentasuna duela ulertzen da, beste erabilera batzuen aurrean. Ahalmen agrologiko handiena duten lurzorua nahiz modernoak, errentagarriak edo iraungarriak direlako sektorearentzat estrategikotzat jotzen diren nekazaritza ustiapeneko lursailak hartzen ditu bere baitan. Edozein kasutan ere, % 20tik beherako malda duten eremuak dira.

C.3.- Herri onurako mendiak

herri onurako mendiek eratutako esparru handiak dira, alderdi guztietan Mendien Foru Arauak erregulatutakoak.

Urnietak herri onurako -Udala eta Aldundia- mendien azalera handia du. Dagokion planoan, Mendien Foru Arauak berariaz erregulatutako esparru horien informazio gainjarria erantsi da.

Mugatutako azalerak honako mendi hauetakoak dira:

- Onddi Mendia: 967.400 m²
- Arlegor-Adarra: 3.218.947 m²
- Esolamakil Mendia: 2.510.722 m²
- Zilegi mendia: 3.416.351 m²

C.4.- Baso autoktonoak babesteko esparruak

hostozabalen baso edo arboladiak eratutako esparruak dira; zuhaiztiak elkarrekiko bereizita daude eta tamainaz txikiak edo ertainak dira. Babestu beharreko arboladiak dira bertan bizi diren espezie edo komunitate biotikoengatik, gehienbat erreken erriberetan.

Garrantzitsua da formazio horiek, Urnietako landaredi potentzialaren azken gordetegiak, egoera ederrean mantentzea; izan ere, flora, fauna eta paisaia aldetik aski aberatsak dira eta, horrez gain, ingurunea babesten eta orekatzen dute. Horrenbestez, ekosistemak zaintzeko, mantentzeko eta hobetzeko jarduerak sustatuko eta bultzatuko dira, horien jatorria edozein izanda ere. Basoak, edozein motakoak direlarik ere, behar bezala kudeatu behar dira, ez dira ez aldatu ez ezabatu behar; zerbait egitekotan, eta beharrezkotzat jotz gero, hobetu egin behar dira eta haien egoera lehenera ekarri, beren egungo balioak areagotze aldera.

Mugatutako esparru horien barruan, babes bereziko esparrutzat jotzen dira batasunaren lehentasunezko intereseko habitatak hartzen dituzten eremuak; besteak beste, honakoak dituztenak:

6210. Belardi lehor erdi-naturalak eta sasitza fазieak substratu karetsuen gainean –FESTUCO-BROMETALIA–

6230. NARDUS duten belar-formazioak, espezie ugariarekin, zona menditsuen substratu silizeoen gainean.

Grafiatutako esparruetakoren batek aprobeixamendua duen kasuetan, hura baimenduko da, baina modu iraunkorrean, hau da, erabilitako baliabideen berritzea bermatuta, betiere Foru Aldundiaren Mendietako Zuzendaritzaren kontrolpean eta hark kudeatuta.

C.5.- Lurpeko urak babesteko esparruak

lurpeko urak dituzten esparruak dira. Horietan, bidezkoa da modu egokian babesteko beharrezkoak diren neurriak xedatzea, bai esparru horiek baita kutsa daitezen eragozteko ere.

Urrakortasun oso altua, altua eta ertaina duten alderdiak jaso dira. Urrakortasun oso altu eta altuko eremuak Oztaran eta Ergoien auzo eta hegaletan lekuturik daude, eta urrakortasun ertainekoak, berriz, Goiburu inguruko orban sakabanatuak dira.

Irizpide orokor gisa, potentzialki lurzorura elementu kutsatzaileak isur ditzaketen eta, horrenbestez, lurpeko uren kalitatean zuzenean edo zeharka eragin dezaketen jarduera guztiak berriaz debekatzea planteatu da. Baimentzeko eta onartzeko modukoak izango dira, hala ere, uren kalitatea aldatzen ez duten erabilerak, betiere hori dagozkion azterketekin behar bezala justifikatzen bada; azterketa horiek, beharrezko balitz, dagozkion sektoreko arautegiak ezarritako neurri zuzentzaileak jaso beharko dituzte.

Nekazaritza eta basogintzako jarduerak batik bat antolatzea den lurzoru hiritarrezinean garatzen dira; jarduera horien inguruan adierazten da tratamendu herbizidak, fitosanitarioak edo ongarrizkoak erabili eta aplikatzerakoan kontu handiz ibili beharko dela, akuiferoentzat kutsagarri izan litekeen dosirik baliatu beharko ez delarik; horretarako, Nekazaritzako Praktika Egokien Kodeko irizpideak jarraitzea gomendatzen da (Eusko Jaurlaritzaren 390/98 Dekretua, abenduaren 22koa). Esparru horietan berriaz debekatuta daude kutsatzaileak eragin ditzaketen simaurtegi berriak, minda putzuak, ehorzketa putzuak, parasitoak hiltzeko bainuontziak eta bestelako azpiegiturak; horietako beste kokagune batzuk bilatuko dira. Beste kokaguneren bat bilatzea ezinezkoa gertatzen den kasuetan, eta hori egiaztatzen duen azterketa egin eta erakunde eskudunaren baimena lortu ondoren, aipatutako Nekazaritzako Praktika Egokien Kodeko gomendioak jaso beharko dira (iragazgaiztasuna eta beste).

C.6.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak

baldintza honek, "D.5. Ibai ibilguak eta horien babes eremuak" zona orokorrean sartu ez diren ur ibilguak eta horien babes eremuak, 00 mailako ubideak eta isurbideak barne hartzen ditu.

Kategoria honetan sartzen dira alor honi buruzko indarreko legerian nahiz Euskal Autonomia Erkidegoko ibai eta erreken ertzak -Kantauriko Isurialdea- antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean, 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua, ezarritako babes eta tratamenduko irizpideen mende dauden ibai ibilgu guztiak, baita azken Plan honetan grafikoki identifikatuta ez daudenak ere, eta Plan Orokor honetan esleitu zaien hirigintza sailkapena edozein delarik ere.

C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzorua

beren ezaugarri eta baldintzatzaileak direla medio, 2005eko otsailaren 4ko Legean, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko, ezarritako esku-hartze neurrien mende dauden lurzoru eta esparruak.

Baldintza honek eragiten dien lurzorua irailaren 30eko 165/2008 Dekretuan, lurzorua kutsatzen duten edo kutsa dezaketen jarduera edo instalazioak dauzkaten edo eduki dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoan, jasotako zerrendakoak dira.

C.8.- Korridore ekologikoak

Kontuan harturik helburua ugaztun espezieen mugimendu potentzialerako korridoreak definitzea dela, horrelakotzat hartuko dira hurrenak:

a.- Lotune-gunea: Adarra-Usabelartza

b.- Loturako korridore ekologikoak: Aralar-Aiako Harria eta Adarra-Usabelartza.

c.- Amortiguazio zonak mugatzen eta ukitzen duen lurraldea

d.- Korridore ekologikoak, ibai ardatzak: Leitzaran ibaia eta Urumea ibaia

Area horiek tratatzea eta babestea planteatzen da, dokumentu honetan ezarritako irizpideen bidetik.

C.9.- Eredu higagarriak

Beren ezaugarri litologikoengatik eta duten erliebearen ondorioz, higadurak jasateko arrisku handia duten eremuak dira.

Irizpide orokorra zuhaitz edo zuhaiska estalkia mantentzea izango da, lehendik horrelakorik badagoen kasuetan. Eta hura narriatua dagoenean hobetu egingo da, higadura prozesuen garapenaren aurrean

babes tresna nagusia den heinean. Lurraren egonkortasuna kaltetu dezaketen jarduerak baztertu egingo dira; eta, nekazaritzako nahiz basogintzako jarduerak burutzerakoan, aparteko arreta ipini beharko da.

C.10.- Eremu akustikoak

Zarata eta zaratari lotutako kutsadura dira baldintza honen xedea; indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, area horiek mugatzea da arazo horri eman erantzunaren mekanismoetako bat.

Baldintza hau kontuan hartzen da, baina gaur egun udalerrriak ez du lurralde osoa hartzen duen zarataren maparik; beraz, beharrezko zarata mapak egin beharko dira, eta zorpen akustikoa duten zonak eta babes akustiko bereziko zonak zehaztu. Horietatik abiatuz, beharrezko prebentzio eta tratamendu neurriak hartu beharko dira, arazoa konpontzera begira. Bidezko planoan, erabilera orokorreko eremuak ere sartu egin dira, Madril-Irun linearen trenbide-azpiegituraren trazadura buruz ADIFek emadako mugaketaz gain. Eta, etorkizunean, saihebidetaren eta gauzatze bidean dagoen AHTari buruzko mapak txertatu ebharko dira, erakunde eskudunek oraindik ez baitituzte egin.

Kasu guztietan area horiek erregulatzea eta tratatzea aurreikusten da, indarrean dagoen alor horretarako araudian eta Plan honetan ezarritako irizpideen bidetik.

EAEko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuak, urriaren 16koak, 37. artikuluan xedatutakoari jarraituz, Plan Orokorra garatzeko egingo den plangintza xehatuak, bidezko azterlan akustikoa jaso beharko du. Eta azterlan horretan, eremuak jasango duen eragin akustiko orokorra aurreikusteko bidea emango duten zarata mapak eta ebaluazio akustikoa jasoko ditu.

C.11.- Aeronautikarako zorpenera duten areak

Udalerriri osoak aeronautikarako zorpenera du. Kasu guztietan area horiek erregulatzea eta tratatzea aurreikusten da, indarrean dagoen alor horretarako araudian ezarritako irizpideen bidetik.

II.8.- Irizpideak eta proposamenak hirigintzako ondarearen eta naturaren arloan

Dokumentu honen helburuetako bat ondasunak babestea eta ondasun horiek kontserbatzeko neurri egokiak zehaztea da.

Ondasun hauen izaera desberdina dela eta, babesteko hainbat alternatiba jorratu behar dira, hainbat araudirekin batera, aurreikusitako helburua lortzeko:

* Interes historiko-artistiko-arkeologikoko espazio eta elementuak: elementu hauen zerrenda dokumentu honetako "Katalogoa" dokumentu espezifikoa dago jasota; zerrenda irekia da, hain zuzen Udala bera izango delako dokumentua gestionatuko duena eta, beraz, azaldutako zerrenda zehaztasun handiagok aztertuko duena. Elementu hauen babesa eta izan daitezkeen jarduketak baldintzatuta egongo dira, bai arlo honetan indarrean dagoen araudiaz bai dokumentu honetan sartutako araudiaz.

* Interes arkeologikoko espazio eta elementuak: elementu hauen zerrenda jasota dago, halaber, dokumentu honetako "Katalogoa" dokumentu espezifikoa.

* Landaretza interesgarriko habitatak; zuhaitziak, parkeak eta hiri lorategiak: udal administrazioak babestu behar diren elementu natural interesgarrien azterketa zehatza egingo du, betiere udal administrazioetik beretik ezarriko diren irizpideekin bat.

II.9.- Ingurumen arloko irizpide eta proposamenak

Dokumentu honen funtsezko helburuetako bat ingurumena mantentzea eta babestea da; horrela, aurreikusitako garapenak garapen iraunkorraren ideia eta helburuarekiko egokitzapenaren ikuspegitik justifikatzen dira, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legean azaldutakoarekin bat.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa babesteko 1998ko otsailaren 27ko Lege Orokorra, ingurumen eraginaren baterako ebaluaziorako prozedura arautzen duen 2003ko uztailearen 22ko Dekretuaren bidez garatuak, diogenekin batera, eta gainera, 2006ko apirilaren 28ko Legean ezarritakoaren ildotik, Plan Orokorren dokumentu honek ingurumenaren eraginaren ebaluazioa izan behar du.

Ingurumenaren babeserako helburuak lortzeko hainbat neurri mota hartu behar dira, ondoren azaltzen diren hauek alegia:

* Lur hiritarrezinak landa izaerako zona globaletan txertatzeko aurreikuspenak.

* Hirigintzako antolaketa gainjarritako baldintzetako aurreikuspen erregulatuarekin, bereziki jotzen baitute ingurumena babestera.

* Era honetako proposamenekin, xehekaturik ageri baitira Hirigintzako Esku-Hartze Eremuetako arau partikularretako bakoitzean.

* Plan Orokor honen garapenean sustatu behar diren hiritartze eta eraikuntzarako udal ordenantzetan sartu eta arautu behar diren mota honetako aurreikuspenekin.

II.10.- Hirigintza sailkapena

2006ko ekainaren 30eko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritakoarekin bat, udalerriko sailen sailkapena proposatzen da, sail horiek lurzoru motetan txertatzearen, betiere ondoren azaltzen diren irizpideek ezarriaren ildotik joz:

II.10.1.- Lurzoru hiritarra

Lurzoru hiritar gisa sailkatu dira indarreko hirigintza legeriak halakotzat hartuak izateko ezarri dituen baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Guztirako azalera 1.137.244 m²koa da, hau da, udalbarruti osoaren %5,00. Kopuru honetatik 902.819 m² berariaz mugatutako Hirigintzako Esku-Hartze Eremuei dagozkie, eta aisialdiko erabileretara, egoitzazkoetara eta jarduera industrialetara xedatzen dira; 234.425 m², berriz, egungo bilbean txertatutako espazio libreen sistema orokorrei eta ekipamenduei.

Aipatu legediarekin bat, lurzoru mota honen barnean ondoko bi kategoria hauek bereizi behar dira:

Lurzoru hiritar finkatua

Ondoko egoera hauetako batean dauden lur sailkatu eta kategorizatuak dira:

A.- Egoera bakoitzean proposatutako hirigintza antolaketa xehekatua araberan moldatzerakoan, antolaketa orokor honetan zein erredaktatu behar den garapeneko antolaketa egungo egoeran finkatzen diren lur hiritartuak eta eraikiak. Dena den, horien baimendutako eraikigarritasuna beherantz doitu ahalko da.

B.- Orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak dituzten lursail eraikigarri eta eraiki gabeak.

C.- Orube izendapena jasotzeko beharrezko betekizunak ez dituzten lursail eraikigarri eta eraiki gabeak, izendapen hori jaso ahal izateko izaera mugatuko hiritartze obren zain daudenak. Obra horien kostu ekonomikoak ezingo ditu gainditu indarreko legerian ezarritako irizpideak.

D.- Hirigintza erabilera dela-eta eraikigarriak ez diren lursailak; edo behinik behin, modu adierazgarrian eta protagonistan eraikin ezin daitezkeenak. Lursail horiek hiritarturik daude, eta horien egungo egoera finkatu egiten da; hala ere, hiritartze hori hobetzeko jarduketak aurreikusi ahalko dira. Zehazki, zuzkidura publikoko erabilerako lursailen artean, eraikinik egiteko aurreikuspenik ez duten lursailak dira edo garrantzi gutxi edo garrantzi gabekoak eraikinak egiteko aurreikuspenak dituztenak; esaterako, bideak egiteko lursailak eta hiriko espazio libreak.

E.- Hirigintza erabilera dela-eta eraikigarriak ez diren lursailak; edo behinik behin, modu adierazgarrian eta protagonistan eraikin ezin daitezkeenak. Lursail horietan, izaera eta kostu mugatuko hiritartze obrak daude aurreikusirik.

Finkatutako lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko identifikazio grafikoa kasuan kasuko antolaketa xehekatua xedatuko duen hirigintza plangintzan adierazi ahalko da, bai eta hirigintza antolaketa ondorengo gauzatze faseetan ere.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da hainbanaketako proiektua (hala dagokionean) edo eraikuntza proiektua izapidetzean, eta proiektuekiko modu osagarrian edota paraleloan egingo da. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa, aipatu proiektuak barne.

Sailak lurzoru hiritar finkatu kategorian sartzea antolaketa xehekatuko xedapentzat hartuko da.

Lurzoru hiritar finkatu gabea.

Kategoria horretako lurzoru hiritarren izendapena jasotzeko aipatutako hirigintza legerian ezarritako betekizunak dituzten lursailak finkatu gabeko lurzoru hiritarrak dira.

Kategoria horren barruan, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen "11.3.b" artikuluan aurreikusitakoaren arabera, bi azpi-kategoria daude:

* Finkatu gabeko lurzoru hiritarra, finkatutako hirigintza elementurik ez duena edota proposatutako hirigintza antolaketari erantzuteko nahikoa finkatutako hirigintza elementurik ez duena. Azken kasu horretan, finkatutako hirigintza elementuen ehuneko finkatutako lurzoru hiritarraren izendapena jasotzeko behar dena baino ehuneko txikiagoa izan beharko da.

* Egungo eraikigarritasun ponderatua haztearen ondorioz finkatu gabeko hirigintza lurzorua.

Finkatu gabeko lurzoru hiritarrak azpi-kategoria batean edo bestean integratzeko aurreikuspenak, ondorio guztietarako, ordenazio xehekatuko xedapen baten izaera izango du.

Aipatutako legearen "11.3.b.1" artikuluan ezarritako betekizunak izateagatik, plan orokor honetako "E. Planoak" dokumentuko "Xehekatutako hirigintza antolaketa. Gauzatze baldintzak" planoan berariaz identifikaturik dauden edo planaren garapenean sustatutako plangintza xehekatuan berariaz identifikaturik dauden lursailek izendapen hau izango dute: finkatutako hirigintza elementu gabeko edota mota horretako elementu nahikorik ez duten finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

Aipatutako legeko "11.3.b.2" artikuluan ezarritako betekizunak dituzten lursailek izendapen hau jasoko dute: eraikigarritasun ponderatua haztearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

Zehazki, betekizun horien arabera, aurreko kategoria eta azpi-kategorietan sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten artean, hazkundera izateko aurreikuspena duten lursailak dira (sestra gainetik, azpitik edo bi moduetan).

Lehendik zegoen erabilera eta etorkizunerako aurreikusitakoa bera badira, hirigintza eraikigarritasuna hazteak baldintzatu egingo du eraikigarritasun ponderatu horren hazkundera. Bestalde, erabilera aldatzen denean, kasuan kasuko erabileren ponderazio koefizienteak aplikatuz ateratakoa hartuko da aintzat.

Finkatutako lurzoru hiritarraren izendapenaren behin betiko identifikazio grafikoa kasuan kasuko antolaketa xehekatua xedatuko duen hirigintza plangintzan adierazi ahalko da, bai eta hirigintza antolaketaren ondorengo gauzatze faseetan ere.

Azken kasu horretan, izendapen hori behar bezala grafiatuko da hainbanaketako proiektua (hala dagokionean) edo eraikuntza proiektua izapidetzean, eta proiektuekiko modu osagarrian edota paraleloan egingo da. Hori guztia honako hauen ebaluazio bateratua egin ondoren egingo da: batetik, hirigintza plangintzan ezarritako antolaketa aurreikuspenak, eta, bestetik, gauzatze fasean frogatu beharreko datuak eta informazioa.

Sailak lurzoru hiritar finkatu kategorian sartzea antolaketa xehekatuko xedapentzat hartuko da.

II.10.2.- Lurzoru hiritargarria

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatu dira natur baliabideak -lurra barne- zuhurki erabiltzeko printzipioarekin eta Plan honetan ezarritako hirigintzako helburu eta irizpideekin bat etorritik, lurzoru hiritar gisa sailkatuak izateko behar diren baldintzak ez betetzeaz gain udalerraren hirigintza premiei erantzun egokia emate aldera egiten diren hirigintza garapenen eragina jasaten dutenak.

Sektore barruan sartutako lurzoru hiritargarri sektorizatuaren kategorian mugatutako lurzoruek barnean hartzen dituzte honakoak:

* Aurretiatzeko antolaketa orokorretik abiatutako eraldaketa prozesuan dauden garapenek ukitutako lurrak, dagozkien aurreikuspenak gauzatu gabe daudela eta lurzoru hiritargarritzat hartu behar direnak. Duela gutxi amaitutako beste jarduketak batzuk ere lurzoru hiritar finkatutaz hartzen dira, nahiz eta horietako urbanizazio edo hiritartze lanak behin betiko hartu ez izan Udalak, ateratako etxebizitzak amaituak eta okupatuak badaude –hori da Langarda alderdiaren kasua-.

* Hirigintzako garapen berriek ukitutako sailak, garapenak gauzaten hasi gabeak; kategoria honetan sartzeko dira dirua irabazteko asmoko garapenetara –egoitza erabilerak, jarduera ekonomikoak- bideratutako eremu hiritargarriak, eta baita sistema orokorren edo lokalen sarean –betiere herriaren zerbitzuan- txertatutako zuzkidura publikoetara bideratuak ere.

Lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruen guztirako azalera 455.849 m²-koa da, udalerrri osoaren %2,00koa alegia.

Sektorizatu gabeko lurzoru hiritargarriaren kategorian horrela mugatutako sailetan sartzeko dira:

* Hemen mugatu diren eta plangintza orokorraren arabera eraldatu egingo diren lursailak, betiere gaur egun sail horien programazioa eta antolaketako aurreikuspen zehatzak egitea eragozten duten baldintzak erakusten badituzte.

* Lursail horiek etorkizunean garatuko badira, hasteko, ezarritako baldintzak bete beharko dira; eta ondoren, baldintza eta xedapena zehatzak finaktuko dituen Sektorizazio Plan bat sustatu.

* Sektorizatu gabeko lurzoru hiritargarri gisa sailkatutako lurzoruen guztirako azalera 36.397 m²-koa da, udalerrri osoaren %0,16koa alegia. Baina azalera hori zabaldu egingo da 29 HEA Saletxeberri eremuaren Sektorizazio Planean jasotzen den behi betiko mugaketaren ondorioz.

II.10.3.- Lurzoru hiritarrezina

Lurzoru hiritarrezin gisa sailkatu dira indarreko legerian ezarritakoarekin bat etorritik eta lurren berezko balioei -lur horietarako ezarritako babes erregimena barne- zein Plan honetan ezarritako helburu eta irizpideei erreparatuta, hirigintza garapenetatik babesten direnak.

Modu honetan sailkatutako sailek 21.122.755 m² hartzen dituzte guztira, udalerrri osoaren %92,84; azalera horretan sartzen dira zona desberdinetan lurzoru hiritarrezinean txertatutako lurzoru horiek, guztira 20.650.731 m²-ko azalarekin –udalerrri osoaren %90,76-; eta bide eta trenbide sistema orokorren sarean txertatutakoak, guztira 472.024 m²-ko azalarekin –udalerrri osoaren %2,07-.

II.10.4.- Lurzoru hiritarretan eta hiritargarrietan planteatutako hirigintzako garapenei lotutako eskubide eta betekizunen erregimena. Hiritartzeko zamak

Lurzoru hiritarren eta hiritargarrien jabeen eskubide eta betebeharrak zein hiritartzeko zamen irismen eta neurria zehazteko unean, indarrean dagoen legediak, Plan Orokor honek eta geroago sustatzen den garapeneko antolaketak ezartzen dutenera jo behar da.

Kontuan hartu behar dira, dena den, hainbat kontu:

* Hiritartzerik edota behar adinako hiritartzerik ez duela-eta finkatu gabeko lurzoru hiritarreko eta lurzoru hiritargarriko jabetza erregimenari dagokionez, zentzuzko irizten zaio hirigintzako eskubide eta betebeharrak horiek horrelako hirigintzako garapenei dagozkien berezkozat edota atxikitat hartzea, alde batera lagata, inolaz ere, gainera, ukitutako sailen jabeen edo hirigintzako eraldaketarako jarduketan sustatzaileen eskubide eta betebeharrak ere diren ala ez.

* Hirigintzako garapenen betebeharrak eta zamatzat hartu behar da garapen horiek ukitzen dituzten eremuetak bakoitzerako agiri honetan araututako hirigintzako antolaketari gainezarritako baldintzak tratatzeko eta babesteko neurriak betetzea, barnean harturik sortzen diren eraginaren aurreko babes neurriak, zuzentzaileak edota konpentsaziokoak gauzatzea, hauek gauzatu behar diren sailak dauden tokian daudela, konpentsazioko neurrien kasuan bereziki.

Planteatzen diren hirigintzako garapenek esate baterako landaretza eremu interesgarriak kentzea edota murriztea dakartenean, kasu horietarako planteatutako konpentsazio neurriak gauzatzea hiritartzeko zamatzat hartu behar da, dagozkion hirigintzako garapenei loturik.

Antzeko zerbait esan daiteke eraikinei berei lotutakoez aparte soinu kutsadura kentzeko edota arintzeko egokitzen hartzen diren neurri orokorrak gauzatzeari dagokionez (zarata-kontrako pantailak jartzea, etab.), betiere kalitate irizpideak betetzera begira.

* Eraikigarritasunaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena eta kategoria duten lursailen jabeek dituzten eskubide eta betebeharrak indarrean dauden lege xedapenetan ezarriak dira.

* Egoera berezietan, hainbat modutan, are lurzoru hiritarrezin gisa ere, sailkatutako sailetan aurreikusitako obra eta jarduketak ordaintzeko eta gauzatzeko lan batzuk lurzoru hiritarretan eta hiritargarrietan planteatutako hirigintzako garapenei lotutako betebeharrak eta kargatzat har daitezke; hain zuzen ere, eskatzen diren eginkizunak garapen aurreikusien zerbitzuan dauden neurrian.

Horixe izango da, esaterako, obra partikularren kasua bide eta zerbitzu azpiegiturei dagokienez batez ere, gauzatze unitatearen eremutik kanpo gauzatu beharko baitira: linea elektrikoak lurpean sartzea, saneamendu obrak, eta azpiegitura berriak lehendik dauden sare orokorrekin behar bezala lotzearren bilbea osatzekoak.

II.11.- Hirigintza antolamendua gauzatzea

Hirigintza gauzatzea une batean erabaki eta, geroago, segidako hainbat fase bereizitan zehar gauzatutako jarduketak batzuen emaitza da; fase horien artean daude beharrezko hirigintzako

dokumentuak eta dokumentu teknikoak erredaktatzea –Plan Orokorra, hau garatzeko sustatu behar den antolaketa xehekatua, hiritartze jarduketarako programak, hainbanaketarako proiektuak, hiritartze obretarako proiektuak, eraikuntza proiektuak- eta hauek, geroago, gauzatzea, zehazki hiritartze lanak eginda, eraikinak gauzatuta eta beste hainbaten bidez.

II.11.1.- Hirigintza gauzatzea egitura antolaketaren lerrunaz.

Aurreikuspen hauek hainbat gauza zehaztu behar dituzte, hala nola:

a.- Aurreikusitako garapen guztien sekuentzia eta gauzatze estrategia, batez ere jarduketa integratu edo txertatuen xede direnen kasuan.

Helburu nagusia zera da, planteatutako proposamenak garatzeko eta gauatzeko prozesuetan denbora, ekonomi eta, besteak beste, hirigintza aldetiko programazio irizpideak zehaztea, batez ere jarduketa txertatuen xede direnen kasuan, proiektatutako egitura izaerako hornidura publikoetan esaterako; bide eta trenbide azpiegiturak, hiri zerbitzuetakoak, ekipamenduak, etab.

Oro har, jarduketa integratu edo txertatuko eremuetako mugatze zehatzari ez zaio egitura antolaketa lerrunaz ekiten; geroago mugatu behar dira, antolaketa xehekatuak ezartzen dituen zehaztapenen esparruan, sustatu behar den planeamendu xehekatuan. Era berean, irizpide honi jarraitzen zaio gauzatze unitateak mugatzeko unean, hauek ere geroago planteatu beharko baitira.

b.- Udalerriko sistema orokorren sarearen garapen eta gauzatze sekuentzia eta estrategia, barne harturik dagozkien jarduketa eremuetan atxikitzeko edo sartzeko jarraibideak ere, bai programazioaren ondorioetarako bai ukitutako sailak eskuratzeko zein obrak gauzatu eta ordaintzeko.

c.- Plan Orokorraren honen garapenean sustatu behar den antolamendu xehekatua prestatzeko eta onartzeko epeak, horrelakoa formulatzea aurreikusten den kasuetan.

II.11.2.- Hirigintza gauzatzea antolaketa xehekatuaren lerrunaz

Dokumentu honek lurzoruen antolaketa xehekatua definitzen edo iradokitzen duen kasuetan, antolaketa horrek ondoren datozen gauzatze aurreikuspen hauek ditu osagarri:

a.- Jarduketa txertatuen xede diren eremuen mugatze edota identifikazioa -eremu horiek bertan sartutako sailez zein atxiki zaizkien sailez osatuta egon daitezke-, kasuan kasuko Hiritartzeko Jarduketarako Programak formulatzera begira.

Aurreikuspen hau osatzeko, hala egokituz gero eta egoki irizten zaion kasuetan, gauzatze unitateak mugatzeko irizpideak finkatzearekin osatzen da, indarrean dagoen hirigintzako legedian eta Plan Orokorraren honetan ezarritako irizpideekin bat.

Modu osagarri gisa, eta izaera orokorraz halaber, antolaketa xehekatua zehazteko ondorioetarako garapeneko plangintza formulatzea aurreikusten den kasu guztietan aipatu plangintzara joko da eremu haiek mugatzeko.

b.- Eraikigarritasun ponderatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lurzati eta sailek, hornidura jarduketan xede direnek, osatutako gauzatze eremuen identifikazioa. Eremu horien identifikazio grafiko zehatz eta behin betikoa plangintzan bertan zein plangintza gauatzeko prozesuan zehaztua izango da.

c.- Lurzoru hiritar finkatuaren sailkapena duten lurzati eta sailek, jarduketa bakanak hartuko dituztenek, osatutako gauzatze eremuen identifikazioa. Eremu horien identifikazio grafiko zehatz eta behin betikoa plangintzan bertan zein plangintza gauatzeko prozesuan zehaztua izango da.

d.- Erabileren ponderazio koefizienteen zehaztapena; dena den, geroago hel daitezkeen hainbanaketarako proiektuek gaurkotu egin ditzakete koefiziente horiek.

II.11.3.- Eraikigarritasuna hirigintzako antolaketaren zehaztapenaren testuinguruan

Hirigintzako plangintzan bertan edota honetan ezarritako antolaketaren gauzatze fasean zehaztuko diren alde batera lagata, eraikigarritasuna erregulatzea edo tratatzea planteatzen da, hain zuzen berorren esleipenera begira, ondoren datozen premisa terminologikoetatik abiatuta, eta beti-beti Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako irizpideekin bat:

a.- Eraikigarritasun ponderatua: eremu jakin batean aurreikusitako hirigintzako eraikigarritasun osoari bertan aurreikusitako erabileren ponderazio edo homogenotze koefizienteak aplikatuz ateratzen den eraikigarritasunaren baliokidea da.

Kasuan kasuko gauzatze unitaterako hainbanaketa proiektuan zehaztea planteatzen da, hainbat salbuespen izango badira ere, honakoak:

* Jarduketa integratuei lotutako eremuetan, Hiritartze Jarduketarako Programan edo hainbanaketarako proiektuan zehaztuko da; dena den, posible izango da antolaketa xehekatua definitzen duen plangintzan bertan definitzea, aukera honi egoki iritziz gero behintzat.

* Eraikigarritasun ponderatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarrak direnean, eta hauetan gauzate unitate bat mugatu behar ez denean, ezta hainbanaketarako proiektu bat formulatu ere, eraikigarritasun ponderatua, behar izanez gero, eraikuntza proiektuan bertan edo proiektu osagarri batean zehaztea planteatzen da; betiere, dagokion udal lizentzia eman aurretik.

* Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 144.2 artikuluan aipatzen den kasuan, sektore edo area baten barnean bi gauzate unitate edo gehiago mugatzen dituen edo horren antzeko emaitza bat dakarten aurreikuspenak jasotzen dituen hirigintzako dokumentuan definitu behar da eraikigarritasun ponderatua.

b.- Batez besteko eraikigarritasuna: eremu jakin bateko eraikigarritasun ponderatuaren eta ukitutako jabeen eta administrazioaren artean banatzeko ondorioetarako eremu horrek duen azalera konputagarriaren artean egindako zatiketarik ateratzen den eraikigarritasunaren baliokidea da. Eraikin ponderatua finkatzen den dokumentu berean zehaztuko da.

II.11.4.- Hirigintza gauzatzeko lurralde eremuak

1.- Identifikazio eta mugatze irizpide orokorrak:

Eremu hauek indarrean dagoen hirigintzako legedian arautuak dira; kasu bakoitzean, legedi horretan erregulatutako jarduketa modalitate edo mota bakoitzari lotutako sail multzoak osatzen ditu: jarduketa bakanak –JB-; hornidura edo zuzkidura jarduketak –HJ-; jarduketa txertatuak –JT-; sistema orokor eta lokalen sareetako hornidura publikoak gauzatzeko jarduketak –HPJ-.

Eremu hauek ondoren aipatzen den irizpide multzoarekin bat etorri mugatzea planteatzen da:

a.- Kasu bakoitzean, ondorio guztietarako bertan sartutako sailek eta, atxikirik dituztenek osatuak direla ulertuko da.

b.- Eremu hauetan sartzen dira, edo hauexei atxikitzen zaizkie, kasu bakoitzean planteatutako hirigintzako garapenari lotutako sail guztiak, dirua irabazteko erabileretarako izango diren edo zuzkidura edo hornidura publikoetarako izango diren zein espazioari begiratuta segidakoak edo etenak diren alde batera utzita.

Zehazki, eremu horietan sartzen edota atxikitzen dira garapen horiei lotutako zuzkidura publiko orokor eta lokaletarako diren sail guzti-guztiak, bai administrazioak sail horiek eskura ditzan bai kasuan kasuko obrak gauzatu eta ordaintzera begira

Oro har, hiri garapen jakin baten antolaketara zein bertan izan behar duten hornidura estandarrak betetzera begira, erreferentziazko sailen multzoa hirigintza gauzatzeko eremu bati berari lotu behar zaio, bai eremuan txertatuz bai eremuari atxikiz.

Edonola ere, komenigarri iritzi eta behar bezala justifikatzen den kasuetan, sistema orokor eta lokalen hornidurak gauzatu behar diren sailak hirigintza gauzatzeko eremuetan sartze edota atxikitze horren orde, eta Arau Partikularretako bakoitzean adierazten den neurrian eta moduan, dagokion kalte-ordain edota konpentsazio ekonomikora jo ahal izango da.

c.- Era berean, eremu horietan sartu edota atxikirik daudela jo behar da hirigintzako antolaketari gainezarritako baldintzetan jasotzen diren tratatzeko, babesteko eta bestelako neurriak gauzatu behar diren sailak, hirigintzako garapenak ukituak -aipatuen artean sartu behar da, halaber, sortzen diren eraginaren aurreko babes neurriak, zuzentzaileak edota konpentsaziokoak gauzatzea, hauek gauzatu behar diren sailak dauden tokian daudela, konpentsazioko neurrien kasuan bereziki-.

Edonola ere, komenigarri iritzi eta behar bezala justifikatzen den kasuetan, aipatu neurriak gauzatu behar diren sailak hirigintza gauzatzeko eremuetan sartze edota atxikitze horren orde, dagokion kalte-ordain edota konpentsazio ekonomikora jo ahal izango da.

d.- Helburu planteatuak lortzeak justifikatuko du gauzate eremu segidakoak edo etenak mugatzea.

Espazio aldetik segidakoak zein etenak diren lurzoru hiritarrak izanik, eremu horiek eratzeko bertan sartu edo atxikitzen dira kasuan kasuko sailak. Erabaki egokian Plan Orokor honetan hartzen dira, edo bestela hirigintzako prozesuaren geroagoko faseetan hartu beharko dira, betiere irtenbide bakoitzaren egokitasunaren arabera, planteatutako helburuak lortzera begira.

Espazio aldetik segidakoak diren lurzoru hiritargarrien kasuan, gauzatze unitateak eratzeko uneak haiek hauetan sartuko dira, integrazioa joz horretarako. Espazio aldetik etenak diren kasuetan, aipatu sailak gauzatze eremu horiei atxikiko zaizkie.

2.- Jarduketa txertatuko eremuak –JT-:

Plan honetan aurreikusitako hirigintzako garapen berriek bere mugak egokitu beharko dituzte, ondoko jarraibide hauen ildotik betiere:

* Hirigintzako Esku-Hartze Eremuetako Arau Partikularretan egiturazko antolaketaren lerrunaz ezarritako programazio eta gauzatze orokorreko aurreikuspenei egokitu beharko zaizkie; bai Plan honetan bertan mugatzen diren kasuan bai antolaketa xehekatua zehazteko ondorioetarako garapeneko plangintzan egiten den kasuan.

* Horien mugatzea antolaketa xehekatuaren lerruneko berezko zehaztapen bat dela jotzen da; beraz, antolaketa horrekin batera egin beharko da.

Plan honek antolaketa xehekatua ezartzen duen eremu edo azpi-eremuetan, antolaketa hau jarduketa txertatuko eremuen mugaketaz osatzen da, arau lerrun horrexekin gainera.

Ostean, Plan honen garapenetan sustatu behar den plangintzan mugatzea planteatzen da, baldin eta antolaketa xehekatua zehazteko eraginetarako plangintza hori formulatzea aurreikusten bada. Kasu hauetan, baliteke dagokion plangintza xehekatuak ukitzen dituen eremuen barnean egotea bai bere sailkapen eta kategoriagatik jarduketa txertatuen modalitateari lotu behar zaizkion sailak, bai beste jarduketa modalitate batzuei lotuak –bakanak, hornidurakoak, etab.-. Egoera hauek, asko jota ere, helburu horretarako plangintza berezia izan behar duten eremu hiritarretan gertatuko dira.

* Salbuespen garrantzitsuena Plan honetako jarduketa txertatuko eremuak mugatzearekin dago lotuta, nahiz kasuan kasuko antolaketa xehekatuaren zehaztapenerako garapenean sustatu behar den plangintzara jo, baldin eta, gutxienez, honako baldintza hau betetzen bada: aipatu plangintza xehekatu horren xede den eremuak ez hartzea jarduketa txertatuko eremu berean txertatu edota atxikitzea proposatzen den sailen multzoa, jarduketa eremuaren azalera plangintza xehekatuak hartuko lukeena baino handiagoa izango litzateke eta.

Esku hartzeko eta plangintza xehekatua erabakitzeko eremua jarduketa txertatuaren eremu osora ez zabaltzeak justifikatzen du Plan Orokor honetan egiten den mugaketa.

* Oro har, Plan honek egiten eta iradokitzen duen jarduketa txertatuko eremuen mugaketa gutxieneko erreferentzia bat da honi dagokionez; ez dira, dena den, goranzko doiketarako hipotesiak baztertu behar, ezen beste sail batzuk txertatu edo atxiki baitaitezke, baldin eta indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritako irizpideei egokitzen bazaizkie, edo, bestela, orain bereizirik eta modu autonomoan hartzen diren bi eremu edo gehiagori tratamendu unitarioa eman. Galarazita dago horietatik kanpo uztea plangintzak, Plan hau barne, horietan txertatzea edota atxikitzea proposatzen duen sailak.

Eta komenigarri eta egokia dela justifikatuz gero, posible eta irekitzat hartu behar dira ondoko balizko hauek: beste sail batzuk txertatzea edota atxikitzea; jarduketa txertaturako eremu bakarra mugatzea Plan honek independente jotako bi edo gehiago hartuta; etab.

* Hirigintzako prozesuaren geroagoko faseetan, eta batez ere gauzatze unitateak mugatzeari dagokionez, jarduketa txertatuko eremuak, era berean, proiektatutako eraikigarritasuna banatzeko eremu gisa identifikatu behar dira. Hala eta guztiz, jarduketa txertatuko eremu horiek ez dira, kontzeptu mailan, eraikigarritasuna banatzeko eremutat hartu behar, ez baitira. Eta horrexegatik hain zuzen, behar bezala justifikatutako salbuespenak izan badaitezke ere, hirigintzako prozesuaren ondorengo faseetan eremu horiek gauzatze unitatetzat hartu eta identifikatu behar dira.

Jarduketa txertatuko eremu posiblei buruz proposatzen den zerrenda -honen identifikazio behin betiko eta zehatza hirigintzako prozesuaren geroagoko faseetan zehaztu beharko da, plangintza xehekatuaren prestakuntzaren testuinguruan zehazki-, ondoko taulan datorrena da. Beraz, orientazio gisako zerrenda bat izango da, arau baliorik gabea eta,aldi berean, irekia, eta etorkizunean osatu edota birdoitu ahal izango da, are eremu mota honen mugaketari dagokionez ere.

Eraikigarritasunari buruzko datuek ez dute Plan Orokorak berariaz finkatzen dituen eraikinei dagokien eraikigarritasuna jasotzen. Kasu guztietan datu xehekatuak, berriz, Arau Partikularretako bakoitzean daude jasota.

JARDUKETA TXERTATUKO EREMUEN ZERRENDA –JT-:

HIRIGINTZA ESPARRU/AZPIESPARRUA	AZALERA -m ² -	ERAIKIGARRITASUNA –m ² (t)-		
		Egoitza-gunea	Jar. ekonomikoak	GUZTIRA
JT 17 Mañero	2.320	2.600	-	2.600
JT 24-25 Ergoien	10.950	-	10.800	10.800
JT 33 Ermotegi	16.913	12.500	-	12.500
JT 28 Miravalles	77.908	-	47.000	47.000
JT 30 Urkain Berri	124.284	-	75.000	75.000
JT 31 Azkarate	89.610	47.880	-	47.880
JT 32 Babilonia	65.230	36.400	-	36.400
JT 33 Trankatx	32.020	17.000	-	17.000

3.- Hornidura jarduketan xede diren eremuak -HJ-:

Eraikigarritasun ponderatuaren hazkundearen ondorioz finkatu gabeko lurzoru hiritarren sailkapena duten lursailek osatutako eremuak.

Eremu mota honi lotutzat jo behar dira bai aipatu eraikigarritasunaren hazkundeak zuzenean ukitutakoak bai dagozkien hornidura publikoetarako direnak edo horiei lotuak, indarrean dagoen hirigintzako legedian eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat aipatu hazkundeari lotutzat hartu behar badira.

4.- Jarduketa bakaneko eremuak -JB-:

Lurzoru hiritar finkatutzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen dituzten lursailek itxuratzen dituzte. Horrelakotzat hartuko dira, beraz:

- Lehendik dauden orubeak, hirigintza antolamenduak hiritartzea eraikuntzarako egokia eta nahikoa dela jo duenean.

- Eraikitze moduko lurzatiak, orube bihurtzeko baldintza bakar horietan hirigintzako obra osagarriak egitea denean, eraikuntza hasi aurretik edo aldi berean.

5.- Hornidura publikoak gauzatzeko eremuak -HPJ-:

Hornidura publikoak gauzatzeko eremuetan hainbat motatako eta hainbat aurreikuspen gauzatzeko lursailak sartzen dira:

* Bide sistemari eta beste batzuei dagokienez berregituratze operazioak hartu beharko dituzten lurzoru hiritarreko eremuak: oro har, lurzoruak publikoak dira, eta bideei dagokienez egin beharreko aldaketak zertzeko (Idiazabal kalea, San Juan plaza eta abar); era berean, horietan egungo plazen espazioetan sestra azpiko aparkalekuak gauzatzeko aurreikusita dago, eta operazio hauen bidez espazio hauek oinezkoek erabiltzeko berreskuratuko dira.

Eta gerta daiteke jarduketa jakin batzuetan lurzoru pribatuak ere ukituta geratzea; kasu hauetan, administrazioak beharrezko lursailak desjabetuko ditu, aurreikusitako helburuak lortzera begira.

* Espazio libreetarako eta beste hornidura batzuetarako sistemei, orokorrei zein lokalei, dagokienez, kasu sorta zabala gertatzen da:

Alde batetik, lursailak Plan honetan aurreikusitako jarduketaren bati atxikirik geratzen diren eremuak, esaterako 34 HEA.- Trankaxko Erreka parkea lortzekoaren kasuan, berariaz loturik geratzen baitira lurzoru hiritargarrian aurreikusitako egoitza erabileretarako diren garapen berriei.

Beste kasu batzuetan, desjabetze bidez jardutea aurreikusten da, administrazioak lursailak eskuratzen aurreratu da.

Kasu batzuetan, desjabetzeko esku-hartzea modu bereizi eta independenteaz planteatu daiteke, hirigintzako garapenekin inolako erlaziorik izan gabe. Zehazki, hornidura publikoak gauzatzeko eremuetan eragiten duten desjabetzeak dira; izan ere, eremu hauetan jarduketa mota hau gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna administrazioari dagokiola ulertu behar da.

Beste batzuetan, desjabetzeko esku-hartze horiek ukitzen dituzten sailak jarduketa txertatuko eremuetan egon daitezke sartuta, beste batzuekin batera; kasu hauetan, desjabetzearen helburua aipatu lursailen lorpena aurreratzea da.

II.11.5.- Erabileren ponderazio koefizienteak

Indarrean dagoen hirigintzako legediak, hirigintzako antolaketa xehekatuaren esparruan, kasuan kasuko erabileren ponderazio koefizienteak zehaztea aurreikusten du; hauek, dena den, hainbanaketarako tresnen bidez gaurkotu ahal izango dira.

Eginkizun honi ondoren azaltzen diren parametroetatik abiatuta heltzea proposatzen da:

a.- Oro har, horiek zehazteko unean indarrean dagoen hirigintzako legedian ezarritako balorazio irizpideen arabera jokatu behar da; eta, etxebizitza babestuen kasuan, beharrezko arreta eskaini behar zaie lurzoruaren hondar balioa finkatzeko irizpide arautzaileei.

b.- Oro har, erreferentziako lurralde eremuak identifikatu edota mugatetik abiatutako garapen berrietan aplikatu behar diren koefizienteak zehazteko, ondoko irizpide hauek planteatzen dira:

* Hirigintzako Esku-Hartze Eremu mugatu baten multzoak erreferentziako lurralde eremu bakarra osatzen du.

* Koefizienteak gaurkotu edota egokitu ahal izango dira, mugatzen diren antolaketako edota plangintza xehekatuko zein gauzatzeko eremuetako baldintza eta ezaugarri zehatz eta partikularretara.

c.- Tipologia zehatz bat erabiltzea komeni da, kasu guztietan alderaketa edo konparaziorako erreferentzia orokor gisa. Beraz, erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren erregimenari lotutako hirigintzako eraikigarritasuna kasu guztietarako erabilera-erreferentzia izan daitekeela ulertzen da.

Alde batetik, erreferentzia tipologiko eta ekonomikoa da, aukera ematen duena bera Hirigintzako Esku-Hartze Eremuetako koefizienteak alderatzeko eta kontrastatzeko. Izan ere, duen balio ekonomikoa (lurzoruaren ondorio balioa) kasu guztietan berbera denez, erreferentzia egokia da.

Bestetik, babes ofizialeko etxebizitzaren balio ekonomikoak urtero eguneratzen direnez, eguneratze erreferentzia orokorra da, baita ponderazio koefizienteen mende dauden bestelako erabilerearako ere, eta duen balioa ez da bazterrean utzi behar, nahiz mugatuegi eta laburregi gerta daitekeen.

Premisa orokor hauetatik abiatutik zehaztu ondoren, erabileren ponderazio koefizienteak ondoren azaltzen den taulan ageri direnak dira:

ERABILERA	HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK
ETXEBIZITZA	
Babes ofizialeko etxebizitzak –BOE–	1,0
Erregimen orokorreko etxebizitza tasatua –ET-	2,1
Erregimen bereziko etxebizitza tasatua –ETB-	2,6
Etxebizitza librea –EL- (a.1)	7,1
Etxebizitza librea –EL- (a.2)	7,1
Etxebizitza librea –EL- (a.3.1)	7,1
Etxebizitza librea –EL- (a.3.2)	7,1
Etxebizitza librea –EL- (a.4)	7,3
INDUSTRIALA	2,2
HIRUGARREN SEKTOREKOA, ERAIKUNTZA BEREIZIAN	1,8
MERKATARITZAKOA, BEHEKO SOLAIRUAN	3,0
GARAJEAK	
BOEei atxikiak	0,4
ETei atxikiak	0,5
ETBei atxikiak	0,5
ELei eta jarduera ekonomikoei lotuak	0,7

II.11.6.- Hiritartze obren proiektuak

Aurreko aurreikuspenak, proiektatutako hiritartze obrak zehazteko eta gauzatzeko behar diren proiektuak prestatzeko irizpideekin osatzen dira, batez ere ukitzen dituzten eremuak mugatzeari eta helburu horretarako prestatu eta sustatu behar den proiektu mota identifikatzeari dagokionez:

a.- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2.006ko ekainaren 30eko Legearen 194. artikuluan araututako hiritartze proiektuak.

b.- Hiritartze obra osagarrien proiektuak, jarduketa bakanetan beharrezkoak diren obrak xedatzeko sustatuak. Proiektu horiek aipatutako Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan arautzen dira.

c.- Aipatu legearen 195.2 artikuluan araututako bestelako obra proiektuak.

Proiektuak formulatzeko irizpideak lege horretan ezarriak dira, Plan Orokor honen garapenean Hirigintzako Arau Orokorretan eta Partikularretan zehazten direnekin batera.

II.11.7.- Hirigintza antolamenduaren programazioa

Plan Orokorra gauzatzeko 8 urteko epemuga aurreikusi da, beronen indarraldia mugagabea izanik ere.

Urnietako hirigintza egoera aztertuta, komenigarria da prozesu hori ahalik eta gehien arintzea, beti ere bi kontu bermatuz eta bateragarri eginez: batetik, erabakiak behar bezala hartuko direla eta jendeak oro har parte hartuko duela, eta bestetik, antzemandako eskariei ahalik eta azkarren erantzungo zaiela. Ildo horri jarraituz, zenbait esparrutan aurreikuspenak garatu eta gauzatu ahal izateko funtsezkoa da komunikazioen sistema orokorrak –duela gutxi egin den GI-131 errepidearen Saihesbidea eta abiadura handiko tren- erabakitzea, aurreikusitako garapenetan duten eraginagatik.

Planeamendu xehekatu bat egitea aurreikusi den esparruetan, hirigintza antolamenduak honela programatu dira lurzoru hiritarrean eta hiritargarrian:

LURZORU HIRITARRA

* HEA 1.- Alde zaharra HPJ.1.1: San Juan plaza oinezkoentzako espazio gisa berreskuratzea

- Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia. Espazio librea

- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi.

- Ekimena: Publikoa. Urnietako Udala

- Elkarreraginak: antolaketa eta burutzapena zonaldeko zirkulazioaren berrantolaketaren mende egongo da.

* HEA 1.- Alde zaharra HPJ.1.2: igogailua jartzea

- Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia. Komunikazioak

- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi.

- Ekimena: Publikoa. Urnietako Udala

- Elkarreraginak: antolaketa eta burutzapena zonaldeko linea elektrikoen berrantolaketaren mende egongo da.

* HEA 4.- Urraka -ekipamenduko lurzatia eraberritzea, gaur institutua dena-

- Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia –HPJ 4- Ekipamendua.

- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi.

- Ekimena: Publikoa. Urnietako Udala

- Elkarreraginak: 32 HEA Babilonia alderdian institutu berria noiz egiten den, eragina izango du proiektu hau gautzatzeko epean, alderdi honetan aurreikusitako plangintzari aurrea hartu diezaioke eta.

* HEA 11.- Kirola –instalazioak handitzea edota birmoldatzea-

- Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia –HPJ 11- Ekipamendua.

- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi.

- Ekimena: Publikoa. Urnietako Udala

* HEA 17.- Mañero -egoitza gunea-

- Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia –JT 17-

- Aurreikusitako epea: Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera
- Ekimena: Pribatua
- * HEA 24.- Oianume eta HEA 25.- Ergoien -jarduera ekonomikoen erabilerak-
 - Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia –JT 24-25–
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera
 - Ekimena: Pribatua
- * HEA 27.- Ermotegi -egoitza gunea-
 - Aurreikusitako planeamendua: Hiri Antolaketako Plan Berezia –JT 27-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera
 - Ekimena: Pribatua
- Elkarreraginak: sarreran aurreikusi den biribilgunea gauzatzeko prozesua, esparru honek eta 32 HEA Babilonia alderdiak erabaki beharko dute.
- LURZORU HIRITARGARRI SEKTORIZATUA
- * HEA 28.- Miravalles -jarduera ekonomikoak-
 - Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 28-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorraren indarraldiko lehen laurtekoa
 - Ekimena: Pribatua edo publikoa
- * HEA 30.- Urkain berri -jarduera ekonomikoak-
 - Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 30-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorraren indarraldiko bigarren laurtekoa
 - Ekimena: Pribatua edo publikoa
- * HEA 31.- Azkarate -egoitza gunea-
 - Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 31-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorraren indarraldiko bigarren laurtekoa
 - Ekimena: Pribatua
- * HEA 32.- Babilonia -egoitza gunea-
 - Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 32-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorraren indarraldiko lehen laurtekoa
 - Ekimena: Pribatua
- Elkarreraginak: sarreran aurreikusi den biribilgunea gauzatzeko prozesua, esparru honek eta 33 HEA, Ermotegi, alderdiak erabaki beharko dute.
- * HEA 33.- Trankatx -egoitza gunea-
 - Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 33-
 - Aurreikusitako epea: Plan Orokorraren indarraldiko bigarren laurtekoa
 - Ekimena: Pribatua
- * HEA 34.- Trankaxko erreka -hiri parkea-
 - Aurreikusitako planeamendua: HPJ.34. Hiritartze obren proiektua
 - Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi.
 - Ekimena: Publikoa
- Elkarreraginak: Parkea egiteko behar diren lursailak eskuratzeko, Hirigintzako Esku-hartze Alderdi hauek atxiki dira: HEA 31 Azkarate, HEA 32, eta HEA 33 Trankatx. Beraz, lehendabizi lur horien gaineko titularitatea eskuratu beharko da.
- * 35 HEA.- Lekun parkea –SL– hiri parkea-
 - Aurreikusitako planeamendua: 35 HPJ.- Hiritartze proiektua eta hiritartze obrena
 - Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi
 - Ekimena: Publikoa

- Elkarreraginak: Parkea egiteko lursailak, finkatu gabeko lurzoru hiritarrean gauzatu beharreko jardueketen ondorioz sortuko dira; hau da, beren esparruan edo azpiesparruan izaera lokaleko espazio libreen hornidura osatzeko behar besteko eremurik ez duten eremuetan, alegia.

* 36 HEA.- Goimendi parkeak –SO. hiri parkea–

- Aurreikusitako planeamendua: 36 HPJ.- Hiritartze proiektua eta hiritartze obrena
- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi
- Ekimena: Publikoa

- Elkarreraginak: Parkea egiteko lursailak, finkatu gabeko lurzoru hiritarrean gauzatu beharreko jardueketen ondorioz sortuko dira; hau da, beren esparruan edo azpiesparruan izaera lokaleko espazio libreen hornidura osatzeko behar besteko eremurik ez duten eremuetan, alegia.

LURZORU HIRITARGARRI SEKTORIZATU GABEA

* 29 HEA.- Saletxeberri -jarduera ekonomikoak-

- Aurreikusitako planeamendua: Alorreko Plana –JT 29-
- Aurreikusitako epea: Ez da aurreikusi
- Ekimena: Pribatua

- Elkarreraginak: eremu hau garatuko bada, abiadura handiko trenarekin lotutako obrak gauzatu egin beharko dira, gune honetan bidezubitik baitoa.

BESTE JARDUKETA BATZUK

* Abiadura handiko trenak: gauzatze bidean. Sustapen Ministerioa

* Trenaren geraleku berria eta nasen arteko azpitiko pasabidea. Sustapen Ministerioa

* Egoitza erabilerako auzoen barruko bideak berregituratzea, landareak berrezarritik eta zonak lehenera ekarritik espazio libre gisa erabiliak izateko: eperik finkatu gabe gauzatu ahal izango dira, udal jarduketak eta inbertsioak direnez, Udalak berak programatu beharko baititu.

* Idiazabal kalea egituratzea eta hiritartzea: eperik eta baldintzarik finkatu gabe gauzatu ahal izango da, Udalaren ekimenekoa.

* San Juan enparantza hiritartzea: eperik finkatu gabe gauzatu ahal izango dira, udal jarduketak eta inbertsioak direnez, Udala bera baita programatu beharko dituena. Jarduketa hori, edozein kasutan ere, zona osoko bideak egituratzearen baitan egongo da.

* Sestrapeko aparkalekuak jartzea: gai hau, eta ibilgailuen zirkulaziora eta aparkalekuetara xedatutako espazioaren berregituraketa, berariazko azterketa xehekatu batean aztertu beharko da. Udalaren ekimenekoa.

II.12.- Antolamenduaren ezaugarriei buruzko koadroa

II.12.1.- Lurzoruaren sailkapena

LURZORU MOTA	AZALERA, -m2-	GUZTIZKO AZALERAREN %
LURZORU HIRITARRA	1.137.244	5,00
LURZORU HIRITARGARRIA	455.849	2,00
SEKTORIZATU GABEKO LURZORU HIRITARGARRIA	36.397	0,16
LURZORU HIRITARREZINA	21.122.755	92,84
UDAL BARRUTIAN GUZTIRA	22.752.245	100,00

II.12.2.- Udal barrutiko zonakatze orokorra

LURZORU MOTA	AZALERA, -m2-	GUZTIZKO AZALERAREN %
A. EGOITZA ERABILERAKO ZONAK	530.508	2,33
B. JARDUERA EKONOMIKOEN ZONAK	733.324	3,22
D.1 BABES BEREZIA	1.381.352	6,07
D.2 INGURUMENA HOBETZEA	316.087	1,39
D.3. BASOGINTZA	11.802.265	51,87
D.4 NEKAZARITZA ETA ABELAZKUNTZAKO ZONA ETA LANDAZABALA	7.207.685	31,68
D.5 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES EREMUAK	(1)	(1)
E.1. SO. BIDE SAREAK	349.730	1,54
E.2. SO. TRENBIDE SAREAK	122.294	0,54
F.1. SO. ESPAZIO LIBREAK	215.951	0,95
G. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUKO ZONAK	93.049	0,41
UDAL BARRUTIAN GUZTIRA	22.752.245	100,00

(1) Zona hauen azalera horiek kokaleku diren eremuen baitan zenbatu dira

II.12.3.- Hirigintzako Esku-hartze Alderdien eta Komunikazioen Sistema Orokorren zonakatze orokorra

HEA	A	B	E.1	E.2	F.1	G	GUZTIRA
HEA 1	18.266	-	602	-	-	3.242	22.110
HEA 2	5.240	-	326	-	-	-	5.566
HEA 3	-	-	-	-	-	7.556	7.556
HEA 4	34.246	-	2.727	-	-	2.535	39.508
HEA 5	-	-	-	-	-	5.442	5.442
HEA 6	24.235	-	2.223	-	-	956	27.414
HEA 7	15.570	-	736	-	-	-	16.306
HEA 8	11.344	-	1.560	-	-	-	12.904
HEA 9	5.317	-	817	-	-	-	6.134
HEA 10	62.059	-	3.109	-	28.348	-	93.516
HEA 11	-	-	391	-	-	32.739	33.130
HEA 12	-	-	-	-	67.562	-	67.562
HEA 13	6.252	-	959	-	-	324	7.535
HEA 14	19.616	-	1.605	-	-	4.402	25.623
HEA 15	10.895	-	458	-	-	-	11.353
HEA 16	26.406	-	1.488	-	-	-	27.894
HEA 17	1.858	-	462	-	-	-	2.320
HEA 18	2.850	-	-	-	-	-	2.850
HEA 19	73.646	-	1.371	-	53.866	-	128.883
HEA 20	-	3.412	-	-	-	-	3.412
HEA 21	-	15.484	-	-	-	-	15.484
HEA 22	-	-	297	-	-	27.453	27.750
HEA 23	-	346.241	15.283	-	-	-	361.524
HEA 24	24.133	-	899	-	-	-	25.032
HEA 25	-	129.598	1.420	-	-	-	131.018
HEA 26	10.813	-	1.692	-	-	-	12.505
HEA 27	15.298	-	1.615	-	-	-	16.913
LH GUZTIRA	368.044	494.735	40.040	-	149.776	84.649	1.137.244
HEA 28	-	77.908	-	-	-	-	77.908
HEA 30	-	124.284	-	-	-	-	124.284
HEA 31	82.460	-	7.150	-	-	-	89.610
HEA 32	50.146	-	6.684	-	-	8.400	65.230
HEA 33	29.858	-	2.162	-	-	-	32.020
HEA 34	-	-	622	-	31.133	-	31.755
HEA 35	-	-	-	-	21.246	-	21.246
HEA 36	-	-	-	-	13.796	-	13.796
SEKTORIZATUTAKO LHG GUZTIRA	162.464	202.192	16.618	-	66.175	8.400	455.849
HEA 29	-	36.057	340	-	-	-	36.397
SEKTORIZATU GABEKO GUZTIRA	530.508	732.984	56.998	-	215.951	93.049	1.629.490

Bideen SO:	-	-	293.072	-	-	-	293.072
Trenbideen SO	-	-	-	122.294	-	-	122.294
Kom. SO GUZTIRA	-	-	293.072	122.294	-	-	415.366
GUZTIRA	530.508	733.324	350.410	122.294	215.951	93.049	2.045.536

II.12.4.- Egoitza erabileren kuantifikazioa

GAUR EGUNGO ETA AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA KOPURUA ETA BIZTANLERIA:

	Et. libreak	BOE	Et. tasatuak	GUZTIRA	Populazioa	Batez besteko tamaina
DAUDENAK						
KOP.	1.736	258	377	2.371	6.162	2,60
% guztira	73,22	10,88	15,90			
PROIEKTUAN						
KOP.	320	555	219	1.094	3.063	2,80
%	29,25	50,73	20,02			
GUZTIZKOAK						
KOP.	2.056	813	596	3.465	9.225	2,66
%	59,34	23,46	17,20			

EGOITZA ERABILERAKO ESPARRU BERRIETAN AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Esku-hartze esparrua	Dagoen eraikigarritasuna –ordezkapena-	Hirigintza eraikigarritasuna, egitasmoa			
		Et. libreak	BOE	Et. tasatuak	GUZTIRA
LURZORU HIRITARRA					
17 HEA Mañero	-	1.560	520	520	2.600
27 HEA Ermotegi	680	7.200	2.400	2.400	12.000
		8.760	2.920	2.920	14.600
LURZORU HIRITARRA, GUZTIRA		% 60	% 20	% 20	% 100
LURZORU HIRITARGARRIA					
HEA 31 JI.- AZKARATE	880	11.970	26.334	9.576	47.880
32 HEA, Babilonia	450	8.750	19.250	7.000	35.000
33 HEA, Trankatx	-	4.250	9.350	3.400	17.000
		24.970	54.934	19.976	99.880
LURZORU HIRITARGARRIA, GUZTIRA		% 25	% 55	% 20	% 100
HIRITARRA ETA HIRITARGARRIA GUZTIRA		33.730	57.854	22.896	114.480

EGOITZA ERABILERA KO ESPARRU BERRIETAN AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA KOPURUA:

Esku-hartze esparrua	Oraingo etxebizitza kop.-ordezkapena-	Hirigintza antolamenduko etx. kop.			
		Etx. libreak	BOE	Etx. tasatuak	GUZTIRA
LURZORU HIRITARRA					
17 HEA Mañero	-	14	5	5	24
27 HEA Ermotegi	6	66	22	22	110
LURZORU HIRITARRA, GUZTIRA		80	27	27	134
LURZORU HIRITARGARRIA					
HEA 31 JI.-AZKARATE	8	115	253	92	460
32 HEA, Babilonia	4	85	187	68	340
33 HEA, Trankatx	-	40	88	32	160
LURZORU HIRITARGARRIA, GUZTIRA		240	528	192	960
HIRITARRA ETA HIRITARGARRIA GUZTIRA		320	555	219	1.094

II.12.5.- Lurzoru hiritarreen eta hiritargarrin lehendik dauden eta aurreikusi diren garapenen kuantifikazioa

ERABILERA	LURZORU HIRITARRA		LURZORU HIRITARGARRIA		GUZTIRA
	AZALERA, -m2-	% guztira	Azalera, -m2-	% guztira	
A.- Egoitza gunea	368.044	69,38	162.464	30,62	530.508
B.- Jar. ekonomikoak	494.735	70,99	202.192	29,01	696.927
E.1.- Bideak -SO-	40.040	70,67	16.618	29,33	56.658
F.1.- Esp. libreak -SO-	149.776	69,36	66.175	30,64	215.951
G.- Ekipamendua	84.649	90,97	8.400	9,03	93.049
GUZTIRA	1.137.244	-	455.849	-	1.593.093

II.12.6.- Espazio libreen kuantifikazioa

ESPAZIO LIBREAK	AZALERA, -m2-			POPULAZIOA			ETXEBIZITZA KOPURUA			
				Oraingoa	Aurreikusia	GUZTIRA	Oraingoa	Aurreikusia	GUZTIRA	
				6.162	3.093	9.925	2.371	1.094	3.465	
	ESTANDARRA -m2/biz-			ESTANDARRA -m2/etx.-						
	Oraingoa	Aurreikusia	GUZTIRA	Oraingoa	Aurreikusia	GUZTIRA	Oraingoa	Aurreikusia	GUZTIRA	
EL. lokalak	36.658	48.100	84.758	5,95	15,55	9,16	15,46	43,97	24,46	
EL. SO.	149.776	44.929	194.705	24,31	14,53	21,04	63,17	41,07	56,19	
GUZTIRA	186.434	93.029	279.463	30,26	30,08	30,20	78,63	85,04	80,65	

II.12.7.- Ekipamenduen kuantifikazioa

Ekipamenduei dagokienez, indarreko hirigintza legeria eta hura garatzen duen Arautegia aplikatuko dira aurreikusitako esparruetan.

Dauden komunitatearen ekipamenduak sistema orokorrekotzat hartu dira, egituratuta egoteaz gain herri osoari ematen baitiote zerbitzua. Lehendik diren ekipamenduetan, instalazioak gaur egungo eraikigarritasunaren % 20an handitu ahal izango dira, horiek herritarren beharretara egokitzeko, betiere horretarako premia behar bezala arrazoitzen bada.

Esku-hartzeak edo handitzeak proposatu diren lurzoru hiritarreko esparruetan:

* HEA 5 Urraka: Institutua lekuz aldatzen denean, hutsik geratuko den lurzatia antolatuko da; eta Urnietako Udalak erabakitzen duen erabilera ezarriko da.

* HEA 11 Kiroldegia: instalazioak handitu egingo dira, eta oraingoak eraberritu.

Lurzoru hiritargarrian aurreikusitako esparruetan:

* 1.400 m²-ko lurzatia 31 HEA, Azkarate, alderdian: gizarte ekipamendua

* 8.400 m²-ko lurzatia 32 HEA, Babilonia, alderdian: Irakaskuntzako ekipamendua eta kirolekoa

* Indarrean dagoen legeriak agintzen duen lurzatia 33 HEA Trankatx alderdian: oraindik zehaztu gabeko ekipamendua

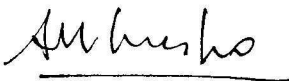
NOTA: este documento ha sido traducido del original en castellano

Donostian, 2014ko ekainean

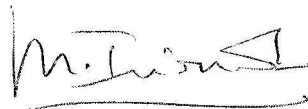
Erredakzioa:



Pedro Etxaniz Rebaque, arkitektoa



Ana Crespo Amado, arkitektoa



Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua