



1.	SARRERA.....	2
2.	IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.....	2
2.1.	LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA.....	3
3.	LANDAKO LURZORU URBANIZAEZINA.....	3
3.1.	LANDAKO LURZORU URBANIZAEZINETARAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. PROPOSAMENAK.....	3
4.	HIRI-LURRAK ETA LURZORU URBANIZAGARRIAK.....	4
4.1.	HAZKUNDE AUKERAK BIZITEGIEN ARLOAN. ETXEBIZITZA.....	4
4.1.1.	PROPOSAMEN OROKORRAK.....	5
1.	AREA: «ERDIALDEA».....	7
2.	AREA: «SAN JOSE LANGILEA».....	7
3.	AREA: «MODESTO ENEA».....	7
4.	AREA: «IDIAKAITZ».....	7
5.	AREA: «ZELAIETA».....	7
6.	AREA: «ERROTALDE GERALEKUA».....	8
7.	AREA: «ITURTULO».....	8
8.	AREA: «IKASTOLA».....	8
8.	SEKTOREA: «LASARBE».....	8
9.	AREA: «APAETXE».....	8
10.	AREA: «ALKIZA ERREKA».....	8
4.2.	JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA.....	10
4.2.1.	IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....	10
4.2.2.	PROPOSAMEN OROKORRAK.....	10
11.	AREA: «BENTA ALDE INDUSTRIALDEA».....	11
12.	AREA: «INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1».....	11
12.	AREA: «INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2».....	11
13.	AREA: «ERROTA INDUSTRIALDEA».....	11
4.3.	EKIPAMENDUAK.....	12
4.3.1.	IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....	12
4.3.2.	F.2 HEZKUNTZAKO EKIPAMENDUA.....	12
4.3.3.	F.3 KIROL EKIPAMENDUA.....	12
4.3.4.	F.4 ETA F. 6 ADMINISTRAZIO ETA KULTURA EKIPAMENDUA.....	12
4.3.5.	F.5 OSASUN ETA LAGUNTZA EKIPAMENDUA.....	12
4.3.6.	F.7 ERLIJO EKIPAMENDUA.....	12
4.4.	ESPazio LIBREAK ETA BERDEGUNEAK.....	13
4.4.1.	ESPazio LIBREEN ZEHAZTAPENA ETA ZENBAKETA.....	13
5.	KOMUNIKAZIO AZPIEGITURETAKO PROPOSAMENAK.....	14
5.1.	ERREPIDE SAREA.....	14
5.2.	BIDEGORRIAK.....	14
5.3.	TRENBIDEA.....	15
6.	ZERBITZU AZPIEGITURAK.....	15
6.1.	IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....	15
6.1.1.	URARI DAGOKIONEZ.....	15
6.1.2.	HONDAKINEI DEGOKIENEZ.....	15
6.1.3.	ENERGIARI DAGOKIONEZ.....	16



1. SARRERA

Anoetako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren lehen faseak, udalerriko egungo egoera eta arazoak ezagutu ahal izateko beharrezkoak diren azterlanak bildu ditu, hirigintza-antolamenduan eragin dezaketean alderdiei dagokienean.

Azterlan horiek oinarritzat harturik, Informazio eta Diagnostiko agiria eratu da.

Bi agiriak berriemaileak diren arren, egungo egoeraren Diagnostikoan jadanik aditzera eman ziren zenbait ildo edo alderdi Irizpide eta Helburuen txostena osatu zutenak, proposatzen ziren aukera ezberdinak aztertuz. Horiek guztiak kontuan izanda, egokienak kontsideratzen direnak zehazten dira.

2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Lurzorua eta Hirigintza Legeko 87. artikuluan ezarritakoaren arabera, alde zuzenaz hazkunde-aukerak eta jarduketa-proposamenak planteatuz Aurrerakin dokumentu bat idatzi eta jendaurrean erakutsi zen.

Lege bereko 90. 4 artikuluan ezarritakoaren arabera, erakusketaren emaitzak eta herritarrek nahiz erakundeek izandako parte-hartzea ikusirik, udalak plan orokorra idazteko oinarritzat hartuko diren irizpideak eta helburuak onartu ditu, eta irizpide eta helburu horiek osatzen dute, hain zuzen, dokumentu honen edukia. Era berean, partikularrek aurkeztutako iradokizunak (2) ere aintzat hartu dira. Eta, horiekin batera, Aldundiaren erreferentzia txostena dago.

Hasierako onarpen txostenaren jendaurreko erakusketan, lau alegazio aurkeztu dira, baita Eusko Jaurlaritzaren informeak (Igurumena, Ondarea, Etxebizitza eta Herrizaingoa), URA, Diputazioa (Errepideak eta Ondarea) eta Udalaren osoko bilkuraren akordioa.

Udalaren erabakiekin bat eta txosten ezberdineri harreta jarrita, behin-behineko onarpenerako agiria idazten da.

Agiria behin baterako onartuta eta dagozkion txostenak jaso ondoren, Euskal Herriko Lurraldeko Batzordearen ezarpenetara egokituko da, Gipuzkoako Foru Aldundiko Politika eta Ingurumen sailaren txostenetara, (Azpiegitura eta Garraio-zuzendaritza) URA Uraren Agentziaren txostenetara, Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen eta Lehiakortasun Sailaren txostenetara (Nekazaritza eta Abeltzaintzako zuzendaritza eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren Mugikortasun eta Ordenazio saila)

Guzti horrek berekin dakar AHT-aren erreserba bandaren Sistema Orokorraren kalifikazioa, Espazio Librean Sistema Orokorraren bateratzea agiri ezberdinetan, uholdeak jasan ditzaketen guneen eguneraketa, Lasarbe, 8. Sektorearen eguneraketa egungo egoerara, Arautegi Orokorrean, saneamenduari dagozkion aspektuetan, ur-hornikuntzan eta uholdeak jasa ditzaketen guneeetan eragina duten aspektuen eguneraketa eta topatu diren erroreen eta kontraesanen zuzenketa.

Bestalde, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak, Sustapen Ministerioaren menpeko denak, egindako txostenetik erotortitako erabakiak biltzen dira baita Arautegi Orokorraren Egokitzapena Energia, Turismo eta Agenda Digitalaren Ministerioaren, 2014-ko maiatzaren 9-ko Telekomunikazio Orokorraren 9/2014 legeari buruzko txostenera.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Dokumentu honek udalerriko hiri-antolamenduaren jarduera-ildo nagusiak ezarri nahi ditu jendaurrean erakusteko.

Hori dela-eta, herri-eredua zehaztuko duten parametroak eta Diagnostikotik agindutako premiei buruzko proposamenak ezarri dira.

Udalak bi hazkunde-esparruren alde egin du; Arau Subsidiarioen dokumentu zaharreko A-1 «Lasarbe» eta A-5 «Zelaieta» esparruen alde, hain zuzen ere.

Dokumentu honetan honako atal hauek finkatu dira:

- Landako Lurzoru Urbanizaezina
- Hiri-lurrak eta lurzoru urbanizagarriak
 - o Bizitegiatarako lurzoruak, etxebizitza
 - o Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak
 - o Espazio libreak eta berdeguneak
 - o Ekipamenduak
- Komunikazio-azpiegiturak
- Zerbitzu-azpiegiturak

Arreta berezia eskaini zaio garapen iraunkorrari, zenbait jarduera proposatuz honako bi alderdi hauetan:

- Erabilera eta baliabideak arrazionalizatzea establezimendu berrietan.
- Hondatutako elementuak araupetzea egungo establezimenduetan.

Hori guztia, udalerrriak dituen ingurumen- eta paisaia-balioak errespetatu eta bultzatzera bideraturik dago; aldi berean, etxebizitzak eta jarduera ekonomikoak garatzeko premiei edota espazio libreak nahiz ekipamenduak ezartzeari dagozkieni erantzun beharrekin ere loturik dago.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KALIFIKAZIOA

LURZORUAREN SAILKAPENA	
HIRI-LORZORUA	219.453 m ² .
LURZORU URBANIZAGARRIA	58.542 m ² .
TOTALA	277.995 m².

LURZORUAREN KALIFIKAZIOA - ERABILERA OROKORRAK		
BIZITEGI GUNEA (Hiri-lurzorua)	70.515 m ²	113.943m ²
BIZITEGI GUNEA (Urbanizagarria)	43.428 m ²	
JARDUERA EKONOMIKOETARAKO (Hiri-lurzorua)	111.916 m ²	111.916 m ²
EKIPAMENDUETARAKO SISTEMA OROKORRA	20.668 m ²	20.668 m ²
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	25.348 m ²	25.348 m ²
KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA	5.376 m ² .	5.376 m ² .
IBILGUEN SISTEMA OROKORRA	744 m ²	744 m ²
TOTALA	277.995 m².	277.995 m².

3. LANDAKO LURZORU URBANIZAEZINA

3.1. LANDAKO LURZORU URBANIZAEZINETARAKO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. PROPOSAMENAK

Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioa bat dator EAeko Lurralde Antolamenduaren ildoek ezarritako zonakako eta kategorietako banaketarekin.

Horretarako, duten balio ekologikoengatik babestu eta bultzatu beharreko hainbat ondasun naturalen inbentarioa egin da udalerrian, honako kategoria hauek sortzea proposatuz:

- C.1. Babes bereziko eremuak.
- C.2. Ingurumena hobetzeko eremuak eta zabortegia.
- C.3. Basoak.
- C.4. Nekazaritza-eremua.
- C.5. Lur azaleko uren babesa.

C.6. Baldintza gainjarriak.

Gune horiek ingurumena hobetzeko eremuekin lotzeko ere eginahalak egin dira, lehengo elementu naturalak –ibarrak, mendiak edo basoak– fauna- eta landaretza-korridoreak handitzeko erabiliz.

Nekazaritzarako ahalmen handia duten lurzoruak babestu egin dira; nekazaritza arloko ustiapenik galduz gero, ahal den neurrian ordezeko kokaleku berriak bilatuko dira udalerrian bertan.

Arautu egin dira ur-geruza erraz edo oso erraz kutsatzeko moduan duten eremuetako erabilera eta jarduerak.

Arkeologia aldetik duen erakargarritasunagatik, Brontze Aroaren amaierako edo Burdin Aroko Basagaingo barruti harresitua hartuko lukeen gaikako parke bat sortzea proposatu da.

Egungo baserrietan gehienez ere 4 etxebizitza izateko aukera onartzea proposatu da, baldin eta gutxienez 150 m²ko etxebizitza bada eta jatorriko partzelari loturik jarraitzen badu.

Eremuetan honako banaketa hauek ezarri dira:

- C-1 BABES BEREZIKO EREMUA
 - C-1.1 BABES ARKEOLOGIKOA DUEN EREMUA
- C-2 INGURUMENA HOBETZEKO EREMUA ETA ZABORTEGIA
- C-3 BASOAK
- C-4 NEKAZARITZA EREMUA
 - C-4.1 NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA EREMUA ETA LANDA
 - C-4.2 BALIO ESTRATEGIKO HANDIKO NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA EREMUA
- C-5 LUR AZALEKO UREN BABESA
- C-6 BALDINTZA GAINJARRIAK
 - C-6.1 UR GERUZAK ERRAZ KUTSATZEKO MODUAN DITUZTEN GUNEAK
 - C-6.2 KORRIDORE EKOLOGIKOEN SAREA
 - C-6.3 GUTXI ALDATUTAKO PAISAIA DUTEN EREMUAK
 - C-6.4 URPEAN GELDI DAITEZKEEN GUNEAK
 - C-6.5 GUNE AKUSTIKOAK

4. HIRI-LURRAK ETA LURZORU URBANIZAGARRIAK

Bizitegi-erabilerarako lurzoru modura finkatu dira 3., 4., 6., 7., 9. eta 10. Areetako lurzoruak, bizitegi eta ekipamenduetarako bitariko erabilera modura 8. Areakoak eta jarduera ekonomikoen erabilerari loturik 11. eta 14. Areetakoak.

Aurrerakineko lehengo dokumentuetan finkatutako proposamen eta aukerei jarraituz, aldaketa zehatzak egin dira bizitegi-lurzoruko 1., 2., eta 5. Areetan, eta aldaketa orokorragoak, berri, ekonomia-jarduera erabilerako 12. eta 13. Areetan.

Aurrerakin dokumentuarekin eginiko aukera-hautaketan oinarriturik, bizitegi izaerako lurzoru urbanizagarri modura sailkatu da «Lasarbeko» 8. Sektorea.

4.1. HAZKUNDE AUKERAK BIZITEGIEN ARLOAN. ETXEBIZITZA.

Etxebizitza-eskaintza funtsezko elementua da Plan Orokorra garatu ahal izateko.



Egungo egoeran urriak dira etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoru berriak; horren aurrean, hainbat norabidetan mugitzen hasi gara:

1. Zenbait esparru eta esparru arteko gunek jalkinez bete eta bere onera ekartzeko aukera.
2. Hutsik dauden etxebizitzak erabiltzea.
3. Kokaleku berriei buruzko aukerak.

Edozein garapenek egungo hiri-egituraren txertatu behar du bere antolamendua, eta, aldi berean, elementu naturalak mantendu edo erantsi behar ditu, ahal den guztietan.

Herritarren sektore guztiei emango zaie etxebizitza eskuratu ahal izateko aukera; horretarako, ehuneko egokiak beharko dira etxebizitza libreei eta babes ofizialekoei dagokienez.

Bizitegien garapen berriak ekipamendu-eremuak sortzeko aukera emango du, eta horrek berarekin ekarriko du egungo erdigunearekin ezin hobeki loturik egongo den erdialde edo erdigune berri bat eratzea.

Aldi berean, bizitegi-erabilerarekin bateragarri diren zenbait erabilera nahasian ekarriko ditu, hala nola hainbat motatako ekipamenduak, merkataritza erabilerak, ostalaritzari lotutakoak eta jarduera ekonomiko garbiak.

Lurzoruaren baliabidea xahutzea galarazteko, bizitegiei loturiko hiri-garapenak dentsitate handikoak izango dira. Alabaina, kalitatezko espazio publikoak ere behar adina izango dituzte, aipatutako garapenei atxikirik. Osatuko diren esparruetan, berriz, arreta berezia izan beharko da gaur egun dagoen tipologiari eusteko, baldin eta tipologia hori garrantzizkotzat jotzen bada, nahiz eta horrek dentsitate gomendagarria murriztea ekarri.

4.1.1. PROPOSAMEN OROKORRAK

▪ Etxebizitzaren gutxienezko neurriak

Etxebizitzek gutxienez 40,00 m²ko azalera erabilgarria izatea ezarri da, eta honako gela hauek behintzat izan beharko dituzte:

1. Sukaldea, jangela eta egongela.
2. Logela bikoitza.
3. Bainugela.

Gela bakoitzak gutxienez honako azalera erabilgarri hauek izatea finkatu da:

Sukaldea: 5,00 m².

Sukaldea/jangela: 8,00 m².

Egongela: 10,00 m².

Sukaldea/jangela/egongela: 18,00 m².

Logela bikoitza: 10,00 m².

Banako logela: 6,00 m².

Bainugela: 1,50 m².

▪ Etxebizitzaren batez besteko tamaina

Hasiera batean, ez da batez besteko tamaina orokorrik ezarri.

Tamaina hori bizitegiarako eremu edo partzela bakoitzak duen gehieneko etxebizitza kopuruaren parametroetatik zehaztuko da, antolamendu xehatuak ezarritako eraikuntza-tipologiaren arabera.

- **Babes ofizialeko etxebizitzaren ehunekoak**

Lasarbeko 8. Sektoreko lurzoru urbanizagarriaren garapen berrirako, udal irizpideekin bat datorren ehunekoak ezarri da Babes Ofizialeko Etxebizitzari eta etxebizitzaren tasatuei dagokienean; zehatz-mehatz, honako kopuru hauek: 28 BOE, 76 udal etxebizitzaren tasatu eta 146 etxebizitzaren libre.

- **Bizitegitarako partzelen tipologia**

Honako partzela mota hauek bereiztea erabaki da:

A.1.- Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela, etxebizitzak blokeetan dituzten zabalguneei dagokiena.

A.2.- Dentsitate gutxiko eraikuntza duen bizitegi-partzela, familia bakarreko etxe atxiki edo bakartuak dituztenei dagokiena.

A.1 motako partzelak, garai bateko edo garapen berria izandako zabalguneei dagozkienak, sarbide-gune komun baten gainean horizontalki edo bertikalki elkartutako etxebizitzak dituzten edo izango dituzten partzelak dira, mehelin-hormen artean eraikuntza-modulu bat edo modulu bat baino gehiago eratuz.

Partzela mota hori beheko solairuetan bizitegi-erabileraz kanpoko bestelako erabilerei loturik egon ohi da gehienetan, baina hori xeheago zehaztuko da.

Era berean, lurpean ere zenbait aprobetxamendu ipiniko dira; ibilgailuen aparkaleku modura normalean.

A.2 motako partzelak, bakartutako edo albotik atxikitako familia bakarreko eraikinei dagozkie; modulu multzoak eratuz, banakako edo partekatutako sarbideak eta eraiki ezinako lorategi edo leku pribatuak izaten dituzte sestra gainean. Horien sekzioa ez da, normalean, BS + 1 + TP baino handiagoa izaten sestra gainean.

- **Aparkaleku kopurua**

Zehaztapen hori, berez, bide-sistemekin uztartuago badago ere, etxebizitzaren atal honetan sartu dugu, aparkaleku pribatua denez, lotura zuzena duelako, bai etxebizitzaren kopuruarekin, bai eta bizitegi-eraikinarekin berarekin ere.

Hori dela-eta, lur gaineko aparkalekuen aurrean lurpekoei lehentasuna ematea proposatu dugu, etxebizitzaren bakoitzeko gutxienezko plaza kopuru estandarrak finkatuz; oro har, honako kopuru hauek izango lirateke jarduketa berrietarako: etxebizitzaren bakoitzeko 1,5 plaza lurpeko aparkalekuei dagokienez, eta plaza 1 lur gaineko aparkaleku publikoei dagokienez.

Gutxienezko kopuru horiek zehaztu egin beharko dira jarduketa egin beharreko eremuen arabera, eremu horrek aparkalekuak jartzeko duen ahalmenera edo urritasunera egokituz, eta lurpean gehiegi ez sakontzea aholkatuz gero hondeaketak egiteko arazoak ere kontuan hartuz.

- **Iraunkortasun irizpideak**

Bizitegi-garapenak iraunkortasun irizpideak bete beharko dituzte honako gai hauetan:

- A. Energia-eraginkortasuna, etxebizitzak egiterakoan erabilitako isolamenduei eta eguzki-energia jasotzeko ipinitako sistemei dagokienez.
- B. Inguruan sortutako zaratekiko kontrola, hutsarteek izango dituzten isolamendu, diseinu eta kokapenei dagokienez.
- C. Eraikin eta auzuneen irisgarritasuna mugikortasun mugatuko pertsonentzat.
- D. Lurzoru irazgaitzek duten funtzionaltasunaren araberako tamaina izatea, halakorik behar ez den lekuetan murrizteko joera hartuz.

- **Etxebizitzen kokapena eraikinean**

Dagozkien irisgarritasun eta osasungarritasun baldintzak betetzen dituzten teilatupetan –zenbait kasu eta baldintzen arabera behe solairuarekin loturik edo bereizirik daudenetan– etxebizitza-erabilera onartuko da.

Era berean, zenbait eremu eta baldintzetan ere onartuko da beheko solairuetan etxebizitzak prestatzeko aukera.

Bi aukera horiek araudi orokorrean eta esparru bakoitzeko araudi partikularrean xedatuko dira, bete beharreko baldintza eta guzti.

- **Esparruen zehaztapena**

1. AREA: «ERDIALDEA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 21.874 m²ko azalera du.

Bere barnean ditu garai bateko A-1, A-12 eta A-16 areak.

Esparru honen barruan daude, udalerriko erdigunea eratzen duten jadanik eraikitako etxebizitzez gain, udaletxea, eliza, plaza eta pilotalekua.

Proposamenak finkatu egin ditu egungo aprobetxamendu pribatuak. Eremu publikoetan, berriz, Aurrerakineko P-1 proposamenaren arabera jardungo da; hain zuzen ere, ekipamendu-eraikin batek osatuko duen lurpeko aparkalekua egiteko aukera proposatu da herriko plazan.

2. AREA: «SAN JOSE LANGILEA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 15.636 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-17 area.

la guztiz finkatutako esparrua da, eta bertan zenbait aldaketa ezarri dira San Joan kaleko 5., 7. eta 9. zenbakietako partzeletan eta Etxe Alai etxean, esparruko tipologiara egokitzeko.

Eremu publikoan, Aurrerakineko P-3 proposamenaren arabera jardungo da, aparkaleku-eraikin bat egiteko aukera dagoelako.

Lur gaineko aparkalekuak eta espazio publikoak, oro har, berrantolatu egingo dira.

3. AREA: «MODESTO ENEA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 8.470 m²ko azalera du.

Bere barnean ditu garai bateko A-2 eta (zenbait lekutan) A-16 areak.

Esparru finkatua da, gehien-gehiena duela gutxi eraikitakoa, eta bertako aprobetxamenduak finkatu egin dira.

4. AREA: «IDIAKAITZ»

Bizitegitarako hiri-lurra, 3.947 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-18 area (zati bat).

Esparru finkatua da eta bertako aprobetxamenduak mantendu egingo dira. Espazio publikoak berriro mugatu eta berrantolatu egin dira.

5. AREA: «ZELAIETA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 4.550 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-18 area (zati bat).

Esparru honetako jarduketaren deskribapena, dokumentu honetako hurrengo atalean – «*Etorkizuneko garapenak*» izenburukoan– agertzen da.

6. AREA: «ERROTALDE GERALEKUA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 12.940 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-23 area.

Aurrerakinean, Area honetan egin daitekeen jarduketa deskribaturik agertzen da, baina hemen baztertu egin da, esparru honetako erdi landa eremuko (Arotzene baserria) zailtasunek, era nabarmenean eragiten baitute esparruko jarduketetan; beraz, geraleku alboko espazio publikoak neurri batean hobetu eta geralekura joateko bidearen iparraldean, Errotalde eremuan, aparkalekuak eta espazio libreak berrantolatu besterik ez da egingo.

Bidegorri dagokien Sistema Orokorraren ibilbideak eragina du area honetan.

7. AREA: «ITURTXULO»

Bizitegitarako hiri-lurra, 8.693 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-19 area.

Duela gutxi eraikitako esparrua da eta hori finkatzea proposatu da.

8. AREA: «IKASTOLA»

Hiri-lurra. Bizitegi eta ekipamenduetarako bitariko area da, eta 18.947 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-20 area.

Esparru honetan finkatu egin da bizitegiarako eraikuntza eta udalerriko premiak oinarritzat hartuta ekipamenduak handitzeko aukera dago.

8. SEKTOREA: «LASARBE»

Bizitegitarako hiri-lurra, 58.542 m²ko azalera du.

Bere barnean ditu garai bateko A-14, S-1 eta R-1 esparruak.

Esparru honetako jarduketaren deskribapena, dokumentu honetako hurrengo atalean – «*Etorkizuneko garapenak*» izenburukoan– agertzen da.

9. AREA: «APAETXE»

Bizitegitarako hiri-lurra, 2.260 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-24 area.

Esparru finkatua da eta bertako aprobetxamenduak mantendu egingo dira. Eraikuntza-aprobetxamenduak birkokatzea proposatu da, eremua hobeto antolatu eta inguruko esparru industrialekin egokitzeko.

10. AREA: «ALKIZA ERREKA»

Bizitegitarako hiri-lurra, 8.405m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-22 area.

Esparru finkatua da eta bertako aprobetxamenduak mantendu egingo dira. Eraikuntza-aprobetxamenduak birkokatzea proposatu da, eremua hobeto antolatu eta erreka ertza eta bide-bazterra tratatzeko.

▪ **Etorkizuneko garapenak**

8. Sektorea: «LASARBE»

1. Jarduketa-eremua: garai bateko area eta sektoreei eragingo die
A-14 «Pakea».
S-1 «Solkorruga-Lasarbe».
R-1
2. Azalpena: eremu hauek badituzte gutxienezko bizitegi-kokalekuak.
Azalera gutxi gorabehera: 58.542 m².
3. Jarduketa mota: garapen berria; Arau Subsidiarioen aldaketa eta zuzenketa bat garatu da 2011ko uztailean onartu zelarik behin betiko Plan Partziala.
4. Jarduketa-ildo nagusiak:
 - a) Bizitegitarako lurzorua eskaria beteko duen eremua sortzea; Arau Subsidiarioen aldaketan, gutxi gorabehera, 250 etxebizitza aurreikusi dira.
 - b) Hiri-bilbea osatzea, egungo bizitegi-kokalekuak ekipamendu-eremuarekin (polikiroldegia, ikastola, auditoriuma) uztartuz.
 - c) Berdegune handi bat gauzatzea.
5. Iritzia:
 - a) Onurak
Hazkunderik logikoena da, hiri-bilbea osatzen duelako, topografia egokia duelako eta ia-ia eskariaren premiak ase arte hurbil daitekeen etxebizitza kopurua eskaintzen duelako.
 - b) Eragozpenak
Hainbat zatitan banatu eta, lehen esan dugun bezala, eremuko etxebizitza kopurua – eraikigarritasuna– handitzea komenigarri izango litzateke.

5. Area: «ZELAIETA»

1. Jarduketa-eremua: garai bateko A-18 «Idiakaitz» areari eragingo dio.
2. Azalpena: Alkizako errepidearen, Alkiza erreka eta Idiakaitz auzoaren artean dagoen eremua. Azalera gutxi gorabehera: 4.550 m².
3. Jarduketa mota: berroneratzea – eraldaketa.
4. Jarduketa-ildo nagusiak:
 - a) Hiri-bilbea osatzea, «Modesto Enea Irabide» 2. Areako eta Idiakaitz auzoko antolamendu linealak bateratu eta koordinatuz; gutxi gorabehera 24 etxebizitza.
 - b) Bustinaga eraikina balioestea.
 - c) San Joan kaleko espaloari eta aparkalekuei jarraipena eman.
5. Iritzia:
 - a) Onurak:
San Joan kalea amaitzea.
Idiakaitz auzoa hiri-bilbeari lotzea.
 - b) Eragozpenak:
Garrantzi txikikoa.

- **Etxebizitza kopuruaren zehaztapena**

Guztira 186 etxebizitza berri programatu dira, gehienak 8. Sektorean eta neurri apalagoan 2. eta 5.

AREA EDO SEKTOREA	AZALERA OSO		ETXEBIZITZA KOPURUA			SAILKAPENA	ERAIKIGARRITASUNA
			SAUR EGU	BERRIAK	GUZTIRA		
1. AREA. - ERDIALDEA	21.874	m2.	178	0	178	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
2. AREA. - SAN JOSE LANGILEA	15.636	m2.	162	20	182	HIRI LURRA	2.624,00 m2
3. AREA. - MODESTOENEA	8.470	m2.	64	0	64	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
4. AREA. - IDIAKAITZ	3.947	m2.	60	0	60	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
5. AREA. - ZELAIETA	4.550	m2.	8	22	30	HIRI LURRA	3.180,00 m2
6. AREA. - ERROTALDE GERALEKUA	12.940	m2.	53	0	53	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
7. AREA. - ITURTULO	8.693	m2.	72	0	72	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
8. AREA. - IKASTOLA	18.947	m2.	7	0	7	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
8. SEKTOREA. - LASARBE	58.542	m2.	106	144	250	URBANIZAGARRIA	14.733,00 m2
9. AREA. - APAETXE	2.260	m2.	4	0	4	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
10. AREA. - ALKIZA ERREKA	8.405	m2.	14	0	14	HIRI LURRA	KONTSOLIDATUA m2
GUZTIRA (11)	164.264	m2.	550	186	736		20.577,00 m2

Areetan.

SAILKAPENA	AREA KOP.	AZALERA OSO		ETXEBIZITZA KOPURUA			ERAIKIGARRITASUNAREN HAZKUNTZA
				SAUR EGU	BERRIAK	GUZTIRA	
HIRI LURRA	10	105,725	m2.	444	42	486	5,804.00 m2
LURZORU URBANIZAGA	1	58,542	m2.	106	144	250	14,733.00 m2
GUZTIRA	11	164,267	m2.	550	186	736	20,577.00 m2

- **Biztanle kopuruaren zehaztapena**

Biztanle kopuruaren hazkuntza, eraikigarritasunaren 100 m2-ko 4 biztanle kontaktzen badira, $206 \times 4 = 824$ -koa izango da.

4.2. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA

4.2.1. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Lurzoru mota honi dagokionez, 11. eta 14. Areak bete-beterik daude eta 12. eta 13. Areetan batez ere egungo enpresei lotutako hazkunde zehatzak egin daitezke, zenbait baldintza betez kokaleku berriak jartzeko aukerarekin; hasiera batean, komeni da area horietan egungo hazkunde- edo finkapen-parametroak mantentzea.

Lurzoru horrek Tolosa alderako GI-3650 errepidearen eta Oria ibaiaren arteko lur-zerrenda hartzen du.

Alternatiba modura, alde batera utzitako Billabonako mugako eremua geldituko litzateke.

4.2.2. PROPOSAMEN OROKORRAK

Iraunkortasun irizpideak

Jarduera ekonomikoetarako garapenek iraunkortasun irizpideak bete beharko dituzte honako gai hauetan:



Energia-eraginkortasuna, eraikuntzetan erabilitako isolamenduei eta eguzki-energia jasotzeko ipinitako sistemei dagokienean.

Eraginkortasuna ura, materialak eta gainerako baliabideak erabiltzerakoan.

Irisgarritasuna, batez ere mugikortasun mugatuko pertsonentzat.

Eremu irazgaitzak murriztea.

Esparruen zehaztapena

Jarduera ekonomikoetarako lurzorua zonakako banaketari dagokionez, 4 esparru ezarri dira. Zatiketa horrek, oro har, errespetatu egin ditu Arau Subsidiarioetako esparruak.

11. AREA: «BENTA ALDE INDUSTRIALDEA»

Hiri-lur industrialia, 28.270 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-13 area.

Esparru finkatua da eta egungo aprobetxamenduak mantendu egingo dira.

Ibaiertzean zer egin berraztertu egingo da, oraindik urbanizatu gabe baitago.

12. AREA: «INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1»

Hiri-lur industrialia, 42.370 m²ko azalera du.

Bere barnean ditu garai bateko A-3, A-4, A-5, A-6, A-7 eta A-8 areak.

Ia erabat finkatutako esparrua da eta bertan mantendu egingo dira egungo Arau Subsidiarioetan zehaztutako ia aprobetxamendu guztiak eta "A8/9 EU Orbinox Jarduketa Unitatearen birpartzelazioa"-ren proiektua Udalak onartutako aldaketekin. Solairuarten azalera aztertuko dira, azalera handiagoa eta batzuetan hainbat mailatan proposatuz. Zerbitzu-bidearen garapena. Espazio libreetan zer egin berraztertuko da, batez ere ibaiertzean.

12. AREA: «INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 2»

Hiri-lur industrialia, 26.143 m²ko azalera du.

Bere barnean ditu garai bateko A-9 eta A-10 areak.

Ia erabat finkatutako esparrua da eta bertan mantendu egingo dira egungo Arau Subsidiarioetan zehaztutako ia aprobetxamendu guztiak, eta "A8/9 EU Orbinox Jarduketa Unitatearen birpartzelazioa"-ren proiektua Udalak onartutako aldaketekin. Solairuarterko azalera aztertu egingo dira, azalera handiagoa eta batzuetan hainbat mailatan proposatuz. Zerbitzu-bidea egitea. Espazio libreetan zer egin berraztertuko da, batez ere ibaiertzean. Dauden lurpeko aparkalekuak kontsolidatuko dira.

13. AREA: «ERROTA INDUSTRIALDEA»

Hiri-lur industrialia, 16.945 m²ko azalera du.

Bere barnean du garai bateko A-11 area.

Kontsolidatutako erema da.

Garapenen zehaztapena

JARDUERA EKONOMIKOAK						
AREA EDO SEKTOREA	AZALERA OSO	OINPLANO OKUPAZIOA			SAILKAPENA	m ² /m ²
		GAUR EGUN	BERRIA	GUZTIRA		
11. AREA.- BENTA ALDE INDUSTRIALDEA	28.270 m ² .	11.083 m ² .	0 m ² .	11.083 m ² .	URBANO	0,3920
12. AREA.- ERDIKO INDUSTRIALDEA	42.370 m ² .	14.807 m ² .	5.670 m ² .	20.477 m ² .	URBANO	0,4833
13. AREA.- ARGOAIN INDUSTRIALDEA	26.143 m ² .	12.648 m ² .	4.690 m ² .	13.117 m ² .	URBANO	0,5017
14. AREA.- ERROTA INDUSTRIALDEA	16.945 m ² .	7.254 m ² .	0 m ² .	7.254 m ² .	URBANO	0,4281
GUZTIRA	113.728 m².	45.792 m².	10.360 m².	51.931 m².		0,4566

4.3. EKIPAMENDUAK

4.3.1. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Ekipamenduak 8. Areak, Ikastolan, eta 1.an, Erdialdean, elkartu dira.

Lehenengo ekipamenduak hobetu edota berriak jartzea Lasarbeko 8. Sektoreko garapen berriari loturik datoz, eta neurri batean Erdialdeko 1. Areak ere izango dira.

Ekipamendu motak ematen duten zerbitzua kontuan hartuta bereiztu dira, baina aldaketak ere izan daitezke Udalak izan ditzakeen premia zehatzen arabera.

4.3.2. F.2 HEZKUNTZAKO EKIPAMENDUA

Partzelaren erregulazioa oinarritzat hartuta, egungo instalazioak handitzea proposatu da, hezkuntzako 2. zikloa ere bertan sar dadin. «Ikastolako» 8. Areak egingo da.

4.3.3. F.3 KIROL EKIPAMENDUA

Polikiroldegi berria eraikitzeak ekipamendu mota honetako premiak bete ditu, eta horren osagarri modura, futbol-zelai moduko kirol aniztetako estali gabeko pista bat eta korrika egiteko aire zabaleko zirkuitu bat egin daitezke Lasarbeko 8. Sektorean, ariketa osagarriak egiteko gune eta guzti.

4.3.4. F.4 ETA F. 6 ADMINISTRAZIO ETA KULTURA EKIPAMENDUA

«Ikastolako» 8. Areak auditorium berria eraikitzeak osatu egin du egungo kultura-ekipamendua. Gaur egun udaletxean dagoen liburutegia Erdialdeko 1. Areako ekipamendu-eraikin berrian ipini ahal izango litzateke, liburutegi horrek egun betetzen duen lekua administrazio-lanetarako erabiliz.

4.3.5. F.5 OSASUN ETA LAGUNTZA EKIPAMENDUA

Biztanleria handitu egin denez, argi dago osasun arloko ekipamendua ere handitu egin beharko dela; aztertu egin beharko da hori nola egin ote daitekeen, edo egungo instalazioak handituz, edo ekipamendu berriak eginez bestela. Hasiara batean, lehenengo aukera argiagoa dirudi. Laguntza-ekipamenduari dagokionez, gure ustez ez litzateke Zahar Etxera mugatu behar; Eguneko Egoitza batekin osatu beharko litzateke, gainerako alderdiak bailara mailako ekipamenduetatik betez.

4.3.6. F.7 ERLIJO EKIPAMENDUA

Egokia dela iritzi da; ez da inolako handitzerik edo ezarpen berririk aurreikusit.

Garapenen zehaztapena

EKIPAMENDUEN LABURPEN TAULA				
	KOKAPENA	PARTZELA	OINPLANO OKUPAZIOA	
HEZKUNTZA	8. AREA IKASTOLA	4.710 m ² .	1.432 m ² .	IKASTOLA
KIROLA	8. AREA IKASTOLA	3.805 m ² .	1.440 m ² .	POLIKIROLDEGIA
	1. AREA ERDIALDEA	521 m ² .	521 m ² .	PILOTALEKU ESTALIA
	8. SEKTOREA LASARBE	1.800 m ² .	1.800 m ² .	FUTBOL ZELAIA
	1. AREA ERDIALDEA	1.020 m ² .	1.020 m ² .	ESTALI GABEKO ZELAIA
ADMINISTRAZIOA		208 m ² .	208 m ² .	UDALETXEA
KULTURA	1. AREA ERDIALDEA	350 m ² .	450 m ² .	LIBURUTEGIA
		100 m ² .	100 m ² .	POSTETXEA
LAGUNTZA	SEKTOREA LASARBE	450 m ² .	1.800 m ² .	
OSASUNA	1. AREA ERDIALDEA	160 m ² .	160 (TSBS) m ² .	OSASUN ZENTROA
ERLIJIOA	1. AREA ERDIALDEA	486 m ² .	486 m ² .	PARROKIA
HILERRIA	LANDA EREMUA	1.200 m ² .	m ² .	HILERRIA

4.4. ESPAZIO LIBREAK ETA BERDEGUNEAK

Egungo espazio libreen ekipamendua nahiko hertsia da eta espazio horietako berdeguneak, aldiz, garrantzi gutxiokoak.

Industrialdeetan, eremu libreak hutsaren hurrengoak dira.

Lasarbeko multzoan sartutako garai bateko 25. Area, egungo defizita orekatuko lukeen berdegune zabal bat modura aurreikusi da.

4.4.1. ESPAZIO LIBREEN ZEHAZTAPENA ETA ZENBAKETA

Garai bateko 25. Area berdegune izaerako espazio libre modura egituratuko da, Lasarbeko 8. Sektorereko antolamenduaren barruan.

Berdegune hori «igarobide berde» baten bitartez uztartuko da udalerriko erdigunearekin, Lasarbeko 8. Sektorereko etorkizuneko antolamenduan.

Industrialde ertzetako eremuak hobetuko dira, ibiltokiak eta lorategi bihurtutako gunek elkarturik ipiniz, egonaldietako lekuak izango dituzten gutxieneko zabalguneekin.

Hiri-eremu libre modura honako hauek finkatu dira: Erdialdeko 1. Areako herriko plaza eta plaza ondoko eremuak; Modesto Eneako 3. Area ertzeko gunea, eraikinetatik trenbide arterainokoa; Idiakaitzeko 4. Arean eta Alkiza errekararen ertza; Alkizako errekarari dagokion 10. Arean, errekararen eta errepidearen arteko meandroaren gunea; eta Errota Industrialdeko 14. Arean, Oria ibaiaren ertzeko eremua.

Espazio libre berriak, aldiz, Lasarbeko 8. Sektorerean eratuko dira, ikastolaren eta Hernialdeko errepidearekin bat egiten duen GI-3411 errepidearen artean.

	AZALERA	AZALPENAK
1. AREA ERDIALDEA	5.160 m ² .	ZATI BAT KIROLERAKO ERABILTZEN DA BESTEAN ERAIKUNTZA BAT DAGO ERDISOTOAN
3. AREA MODESTOENEA	2.220 m ² .	EREMU HONETAN EZ DA 30 metroko Ø DUEN ZIRKULURIK SARTZEN ZATI BAT KIROLERAKO ERABILTZEN DA
4. AREA IDIAKAITZ	482 m ² .	GELDIKIN ESPAZIOA EREMU TXIKI HAUETAN EZ DA 30 metroko Ø DUEN ZIRKULURIK SARTZEN
5. AREA ZELAIETA	350 m ² .	EREMU HONETAN EZ DA 30 metroko Ø DUEN ZIRKULURIK SARTZEN
10. AREA ALKIZA ERREKA	483 m ²	BERTAN EZ DA 30 metroko Ø DUEN ZIRKULURIK SARTZEN
14. AREA INDUSTRIALDEA	1.539 m ² .	ERTZAN KOKATUTAKO ESPAZIOA EZ OSO PARTZIALKI ERABILGARRIA. BERTAN EZ DA 30 Ø DUEN ZIRKULURIK SARTZEN
GAUR EGUN GUZTIRA	10.234 m ² .	
8. SEKTOREA LASARBE	18.570 m ² .	EREMU ERATU BERRIA
TOTAL	28.804 m ² .	

Momentu hauetan espazio libreak 10.234 m² batzen dituzte. Honek 18,60 m² suposatzen ditu etxebizitzako eta 5,12 m²/biztanleko.

Lasarbeko 8. Sektorea kontuan harturik, garatutako espazio libre guztien proportzioa kalkulatu gero, 39,13 m² etxebizitza bakoitzeko izango da emaitza.

2016-1-1ean biztanle kopurua 1.997koa da, eraikigarritasun berrian aurreikusten diren 824 gehitzen badizkiogu (4 biztanle eraikigarritasunaren 100 m²-ko), 2.821 biztanle izango liriateke guztira.

E.L.S.O.: 28.804 m²ko azalera, 10,21 m² biztanleko.

5. KOMUNIKAZIO AZPIEGITURETAKO PROPOSAMENAK

5.1. ERREPIDE SAREA

Alkiza errekatik gertu 10. Areako iparraldeko muturrean eta 8. Sektoreko hegoaldeko muturrean kokaturik dauden trenbide azpiko egungo pasabideak handitu eta hobetzea proposatu da; horrekin batera, pasabide horietara heltzeko bideak ere hobetu eta handituko liriateke.

5.2. BIDEGORRIAK

Bidegorrien Lurralde Plan Sektorialean, iparraldetik hegoaldera doan bidegorri bat egitea aurreikusi da, ia oso-osorik Ori ibaiarekiko ibilbide paraleloan. 6. areari eragingo dio, eta albotik bada ere, 14., 9., 13., 12. eta 11. areei ere bai.

Lurraldeko Plan Sektorialean ezarritakoa alde batera utzita, proiektatzen da bidegorriarekin lotzea zentroa polikiroldegi/eskola ekipamendu gunearekin. 8. sektorea zeharkatuko duelarik, elementu hori Sistema Orokor gisa garatuko litzateke.

5.3. TRENBIDEA

Aurrerakinako 2. Proposamenean, RENFEren Geralekuari dagozkion alderdiak ukitu dira, Geltoki Intermodala ezarriz, eta horrek 6. Areal zenbait jarduketa egitea ekarriko luke. Alderdi horiek, ordea, HAPN etorkizunean berraztertu arte atzeratu dira. .

Lurzoru urbanizaezinean, AHTren linea aurreikusi da; zati bat tunela izango litzateke eta bestea Albistur erreka gainetik zeharkatzeko zubia.

6. ZERBITZU AZPIEGITURAK

6.1. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

6.1.1. URARI DAGOKIOEZ

Gipuzkoako ur-partzuergoaren adostasunaren idatzia atxikitzen da justifikatzen aurreikusten diren garapenen karga berrietarako nahikoak direla daude saneamendu eta ur-hornikuntzaren azpiegiturak.

- Egungo ur-hornidura hobetzea, ur-jarioen ehunekoa murrizteko.
- Ur-hornidura arloan eraginkortasunik handiena izatea, bai bizitegietara, bai jarduera ekonomikoetara xedatutako hirigintza-garapen berrietan.
- Eraginkortasunik handiena eta jardunbide egokiak eremu publikoetan, parkeetan, etab.
- Ur-hornidura lbiur urtegitik egitea aurreikusi da.
- Egungo saneamendua hobetu egingo da kontrolik gabeko isurketak galarazteko.
- Hirigintza-garapen berrietan sare bereziak (euri-urei eta hondakin-urei dagozkienak) jarriko dira.
- Ur beltzak biltzeko kolektore berria egiten ari dira Oria ibaiaren ertzean.
- Arazketa sistema autonomoak jarriko dira eraikin berri bakartuetan.

6.1.2. HONDAKINEI DEGOKIENEZ

- Hondakinak behar bezala gaika biltzeko lekuak ahalbidetuko dira, bai egungo hirigunean, bai eta, batik bat, garapen berrietan ere (bizitegietara nahiz jarduera ekonomikoetara xedatutakoetan).
- Hondakin solido, likido eta gaseosoen kontrolik gabeko isurketak kontrolatuko dira.
- Kontrolik gabeko egungo zabortegeak berreskuratu egingo dira.
- Herriko zaharberritze-lanek eragindako hondakinak behar bezala tratatuko dira.
- Arreta berezia eskainiko zaie kutsaturik egon daitezkeen eta jarduketak egiteko erabili nahi diren lurzoruei: lurzoru horien ezaugarriak lehenbailehen zehaztuko dira, har litezkeen neurriak ezartzeko.

6.1.3. ENERGIARI DAGOKIONEZ

- Eraikin berriak energia-eraginkortasun eta isolamendu akustiko handienaz eraikiko dira.
- Aztertu egin beharko litzateke, bizitegiatarako garapen berrietan ez ezik, jarduera ekonomikoetarako garapen berrietan ere, derrigorrezkoa izatea energia garbia sortzeko sistemak jartzea: eguzki-xaflak edo xafla fotovoltaikoak. Edota betebeharren bat izatea bestela, administrazioak sistema horiek jartzeko ahalmena izan dezan.
- Espazio publikoetan ere helburutzat hartuko da energia alorrean eraginkortasunik handiena izatea.

Anoeta, 2017ko uztaila



Sle: Iñaki Echeverría Izaguirre
(Arkitektoa)