

**LAZKAOKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK**

**2006KO EKAINA  
LAZKAOKO UDALA**

idazleak:

Roberto Gartzia Azpiri

Ana Ezeiza Agirre

arkitektoak

Jon Orue-Etxebarria Iturri

abokatua

**"A MEMORIA" DOKUMENTUA**

**AURKIBIDEA****1.- LAZKAOKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEKO DOKUMENTUA IDAZTEKO PREMIAREN JUSTIFIKAZIOA****2.- PROBLEMATIKA ETA ESKU HARTZE HELBURUAK****2.1.- Bizitegi-ehuna****2.2.- Industria-ehuna****2.3.- Ekipamendu eta espazio libreen sistema****2.4.- Bide-sarea eta aparkamendu-sistema****2.5.- Zerbitzuen sistema****2.6.- Esku hartzeko helburu orokorrak****3.- SEKTOREKAKO ESKU HARTZE PROPOSAMENAK****3.1.- Etxebizitza****3.2.- Industria****3.3.- Ekipamendu eta espazio libreen sistema****3.4.- Bide-sarea eta aparkamendua****3.5.- Zerbitzuen sistema****3.6.- Oinezkoentzako ibilbideen eta bidegorrien sarea****4.- AUZO BAKOITZERAKO ESKU HARTZE PROPOSAMENAK**

**5.- ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA, ZUZENEAN GAUZATZEKO ESPARRUAK ETA GARAPEN  
PLANGINTZA**

**5.1.- Lurzoruaren sailkapena**

**5.2.- Gauzatze zuzeneko esparruak eta garapen-plangintza**

**I. ERANSKINA.- "EZAUGARRI OROKORREN TAULAK"**

## **1.- LAZKAOKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEKO DOKUMENTUA IDAZTEKO PREMIAREN JUSTIFIKAZIOA**

Lazkaoko Plangintzako Arau Subsidiarioen Proiektuarena, alde batetik, Goierriko Lurraldearen Zatiko Plana (LZP) Hasieran Onartzeko dokumentuaren erreferentzia hartuta sortu zen. LZPk planteatutako hiru alderdi garrantzitsuen artean, hau da, Ezkio-Itxasoko bailararen bitartez bi goi-ibar funtzionalen arteko lotura, Aralar eta Aizkorriko Parke Naturalen lotura, eta Lazkao, Ordizia eta Beasaingo udalerriak eratutako zuzkidura-zentraltasun berri baten ikuskera, aipatutako azken honek azpimarratzen eta baldintzatzen du Lazkaoko udalerriaren etorkizuneko hirigintza-garapena, behin betiko onartzen duten unetik hasi eta 16 urteko epean.

Horri lotuta, LZPk, azaletik, eta denbora-epe horren barne honako hau proposatzen du:

- Etorkizuneko egoitza-garapenetarako Agauntza ibaiaren ezkeraldea kolonizatzea, ondorengo puntuetan aurreikusitako gainerako jarduerak burutu arte, hiru herrietan eragiten duten etxebizitza-eskaerari erantzuteko.
- N-1 errepidearekin paraleloan Ordiziatik igarotzen den trenbidearen ibilbidea aldatzea, Senperetik errugbi-zelaira hiri-jarraitua osatzeko.
- "Iturgaitzaga" eta "Orobione" izeneko esparruak, dentsitate-indize altuko egoitza-garapen berrien lehentasuneko zonak bezala finkatzea.
- "Biona" eta "Enpaundi" izeneko esparruak, dentsitate-indize ertaineko egoitza-garapen berrien lehentasuneko zonak bezala finkatzea.
- Senpere-Ordizia bidearen artean dagoen CAF enpresaren zati bat "Tubos Arizabalaga" izeneko enpresaren atzealdera eramatea, gaur egun okupatzen duen zatia libratzeko eta, bertan, eskualde-mailako zuzkidura-zentroa eratu ahal izateko. Hau ezingo luke udalerrri bakoitzak bere aldetik planteatu.
- Berez erabili gabe dagoen "Kanpandegi" zona, jarduera ekonomikoko eremu bezala kontsolidatzea.

Horren inguruan honako hau zehaztu behar da: Agauntza ibaiaren ezkeraldea okupatuz Lazkao eta Beasainen artean bizitegiko hiri jarraitua proposatzeko ideia ontzat hartuta, horrek Lazkaorako suposatzen duen bizitegi-dimentsionamenduko proposamena –gehienez ezarritako 1.000 etxebizitzaren gainera– zentzuzkoa izango da, udalarena baino bizitegi-politika zabalago baten barne sartzen bada bakarrik, hau da, hiru udalerrriak batera hartuta etxebizitzaren eta biztanleen hazkuntza baterako justifikatuko litzateke, eta ez bakarrik Lazkaorako eta, LZPan bezala, 16 urteko denbora-epe baterako. Arauek 8 urteko epea dutenez, proposatutako

gainerako bizitegi-eragiketak burutzen dituzten bitartean, etorkizunean bizitegi-erreserba bezala balioko duen lurraldea da.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioen arabera, azken urteetan Lazkaoko bizitegi-hazkuntzak hirigunearen eta Zubierrekaren arteko zatian erabateko garapena ekarri du, garrantzitsuak izan diren zenbait eragiketa txiki salbuetsita. 1. sektorea, 10 HA eta 12 HA bezala izendatutako hirigunearen Iparraldean dauden esparruen hiri-garapena bultzatzeko asmoz, Udalak, Arau Subsidiarioen Elementuen Aldaketa egin zuen, honako helburu hauekin:

- 12 HAn aurreikusitako zerbitzuen industriako erabileren ordeztu bizitegikoak jartzea, ez baita erraza haiek Lazkaoko udalerrian kokatzea.
- Arauen bitartez 1. Sektorean aurreikusitako glorieta beste leku batean jarrita 10-12 HAKo sarbideari irtenbidea aurkitzea, batez ere eremurako eta hirigunerako sarrera konpontzeko. Glorieta honek, era berean, Lazkaomendirako sarrerari irtenbidea aurkitu beharko dio.
- Saihesbidearen aldaketa, 3. sektoreko hegoaldeko muturrean hasitako oinezkoentzako pasealekua eta 3. sektorearen eta 1. sektorearen artean hasitako bidea luzatu ahal izateko.
- Hiri-esparru ordenatu baten konfigurazioa, erdiko eremuaren mende bakarrik ez dagoen erakarpin-fokuan bilakatzeko moduan, bere osagarria izan behar du.

Bideratzen ari den BEPB batean eta onartutako Zatik Plan batean jaso duten aldaketa hau onartuta, 11 HA eta 19 HA ["Biona"] izeneko bizitegi-eremuak bakarrik geratuko liriateke garatzeko. Eremu horiek, hala ere, bideragarritasun ekonomikoko arazo garrantzitsuak dituzte, 14 etxebizitza berri egiteko bertan dauden 10 eraistea aurreikusten dutelako.

Horrenbestez esan daiteke, 1. Sektorerako ["Orobione"] eta 10-12 HArako ["Iturgaitzaga"] egindako aurreikuspenak alde batera utzita, gaur egun ez dagoela etxebizitzaren inguruan herrian eta eskualdean dagoen eskaerari aurre egiteko egoitza-garapenerako egokia den eremurik herrian.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen ikuspegitik, egoera, bizitegi-sektoreak erakusten duena baino larriagoa da. Horrela, 16 HA ["Zubierreka"] okupatuta, honako industria-lurzoru hauek bakarrik geratzen dira garatzeko: 4. Sektorea, Zubierrekako industria-poligonoaren ondoan Agauntza ibaiak osatzen duen meandroan dagoena, eta gorago aipatu den moduan, egoitza-zona bezala berriz kalifikatu duten 12 HA. Zona hau, 10 HArekin lotu dute "Iturgaitzaga" izeneko esparrua osatzeko.

Horri lotuta, 4. Sektorearen inguruan zehaztu behar da lurzoru honek, edozein hiri-garapen murriztu hartzeko gaitasuna duela, alde batetik, urak har dezakeen zona delako, eta bestetik, ibaiak eta errepideak eragiten dituzten zortasunen ondorioz aprobetxamenduak murriztu egiten

direlako. Horrek guztiak, urbanizatzeko kostu handiagoak eragiten ditu, eta kostu hauek, lurzorua bideragarritasun ekonomikoa baldintzatzen dute, ibilgailuen sarrera, ondoan dagoen Zubierrekako poligonoarekin lotuko lukeen zubi berri baten bitartez egin beharko litzatekeelako.

Bestalde, gaur egun aurreikusitako industria-garapenak eta LZPk proposatutakoak nominatiboak direla esan daiteke, hutsak dauden orubeen ondoan dauden enpresak handitzeko balio dutelako, hala nola, "CAF", "Azkar", "Ezarri" eta abar. Horregatik, udalerrri-mailan ez dago sustapen publiko edo pribatuko lurzorurik lanpostu gehiago sortuko dituzten industria-jarduera berrientzat.

Egoera hau konpontzeko, Udalak hasi ditu alde aurreko hainbat lan, "Amebi" eta "Kanpandegi" izeneko esparruetan industria-erabilerak ezartzearen bideragarritasuna aztertzeko. Proposamen hori Proiektu honetan jaso dute.

Horrenbestez, industria-lurzorua eta bizitegi-lurzorua ez egoteari irtenbidea bilatzeko asmoz eta, gainera, LZPk planteatutako erabaki orokorretara egokitzeko planteatzen dute Proiektu hau.

## 2.- PROBLEMATIKA ETA ESKU HARTZE HELBURUAK

### 2.1.- Bizitegi-ehuna

Lazkaoko udalerrriak, bere garapenaren prozesuan hazkuntza sakabanatua izan du. Horrela, hirigune monumentala eta hiri tradizionala bezala osatutako zatiri, ibaiertzaren ondoan eta beste aldean, bloke eta dorrez osatutako etxebizitzak gainjarri zizkieten. Halaber, 70eko hamarkadan San Jose bezalako auzo berriak eta Santa Magdalenakoa bezalako dentsitate baxuko egoitza-zonak egin zituzten.

Beti hegoalderantz zuzendutako (iragan mendearen hasierako proposamenen aurka) hiri-hazkondeak hiri-hutsuneak sortzea ekarri du. Hutsune hauek, zati batean, lohiz bete dira: 2. Sektorearen garapenak hirigunea eta Zubizkitzako sektorea lotu ditu, 7 HAKo 1EUaren garapenak Areso kaleko hutsuneak osatu ditu, edo 3. sektorearen garapenak saihebidetaren eta Areso kalearen arteko hutsunea osatu du.

Frontoiaren atzealdean –jada amaitua– edo Udaletxearen atzealdean kokatutakoak bezalako eragiketa txikiak, eta Enpaundi baserriaren inguruan dagoena bezalako hiri-hutsuneak salbuetsita, hiriaren hegoaldea erabat garatua dago; iparralderantz zabaltzeko eta Ordizia eta Beasain herri mugakideekin lotzeko erronka baino ez da geratzen.

Lazkaok tipologia zabala eskaintzen du: horrela, alde zaharreko etxebizitzaren tipologia ikus daiteke, horietako askoren tokian berriak egin badituzte ere. Horregatik, etxebizitzaren batez besteko adina baxua da, gehienak, 60ko eta 70eko hamarkaden artean eraikitako etxebizitza intentsiboak dira. Dentsitate baxuko tipologia, Zubizkitza eta 3. Sektorekoak bezalako zona lauetan aurkituko dugu.

Etxebizitza hutsen ehunekoa baxua da eta %5era mugatzen da. Ez dago bigarren etxe bezala erabiltzen duten etxebizitzarik.

Orokorrean adieraz daiteke bizitegi-ehunak ez duela egitura-mailako arazo larririk, eta Proiektu honek, egoitza-zona berrien eta dagoeneko garatuak daudenen arteko konexio egokia planteatzeko erronka du.

## 2.2.- Industria-ehuna

Lazkaoren industria-ehuna herriaren bi poloetan garatu dute. Iparraldekoak garrantzi handia du. Bertan dago CAF tren-enpresa, eskualdeko eta lurraldeko enpresa nagusitzat jotzen dutena. Industriagune zahar batean konkatua egonda, Hegoaldean [Zubierreka] kokatutako industriaguneak hiri-bilbean integratzeko arazorik ez duen bitartean, iparraldeko industria-zona, Lazkaok, Ordiziak eta Beasainek osatutako udalerrien triangeluaren erdian dago, eta toki hau zuzkidura-zentro bezala eraldatu nahi dute etorkizunean .

"Ibabe"ko industria-poligonoan aurreikusitako industria-garapen urriak, esparru horretan dauden enpresak handitzeko dira; horrenbestez ez du balio, sustapen publiko edo pribatuko industria-lurzoru berriak sortzeko.

Halaber, LZPk proposatutako "Tubos Arrizabalaga" enpresaren atzean industria-garapen baten alternatiba, CAFen instalazioen zati bat tokiz aldatzeko pentsatua dago; era horretan, gaur egun enpresa horrek okupatzen dituen lurak Beasaingo herria zabaltzeko erabiliko lirateke.

Gorago deskribatu dugun moduan, gaur egun Lazkaoko herriak ez du neurri lehiakorreko hirigintzako unitatetan jarduera ekonomikoak garatzeko eta hirigintzako baldintza egokiko lurretan (topografia eta kokapena, bizitegi-asantamenduekin eta komunikazio-bideekin lotuak) eskaera garrantzitsu samarrei erantzuteko lurzorurik.

Gabezia hori arintzeko, "Amebi" eta "Kanpandegi" izeneko zonetan, gaur egungo Zubierreka industria-poligonoaren aurrean, industria-esparru berriak sortzeko proposatu dute. Meandroaren zona, Plangintza Araudiak exiji ditzakeen zuzkidura-erreserbetarako erabiliko lukete.

## 2.3.- Ekipamendu eta espazio libreen sistema

Lazkaok honako espazio libre hauek ditu nagusiki: herriaren erdialdeko plaza, definitzeko eta burutzeko duen urbanizazioarekin; futbol-zelairako bidean dagoen hiriko parkea; elizaren eta Orobione [Zelai] eraikinaren inguruko plaza; eta hainbat hiri-garapeni dagozkien lagapenen ondorioz emandako zenbait espazio txiki.

Ez dago aisiarako edo aparkaleku gisa erabiltzeko espazio libererik. Puntu hau, honelako hornidura-motetarako defizita bezala ulertzen da.

Ekipamenduen sistema honako elementu hauek osatzen dute:

Irakaskuntzarako ekipamendua:

- San Prudentzio ikastola
- San Benito ikastola



- Hautzaindegia

Kirol-ekipamendua.

- Futbol-zelaia
- Udal-kiroldegia. Bertan igerileku estalia dago.
- Frontoi estalia

Kultur ekipamendua:

- Euskaltegia
- Kultur Etxea

Osasun-laguntzako ekipamendua.

- Orobione eraikina
- Anbulatorioa

Administrazio eta zerbitzuetako ekipamendua

- Udaletxea
- Hilerria

Erljio-ekipamendua:

- Eliza
- Aita Beneditarren komentua
- Komentu zistertarra
- San Prudentzio ermita
- Zubierrekako ermita

Ekipamenduen sistema honi dagokionean, kirol-ekipamendua osatzeko beharra antzeman dute, igerileku irekiak eraiki eta gaur egungo futbol-zelaia berrituko litzateke belar artifiziala jarrita, .

Halaber, sorospen-sistema zabaltzeko premia ikusi dute, egoitza, eguneko zentro eta tutoretzapeko etxebizitzan zerbitzuak eskainiko dituen eskualde-mailako zentro gerontologikoa eraikita.

Eta San Josen, ekipamendu-zentroa eraikitzeko premia antzeman dute. Zentro honek, hainbat kultur ekitaldi -zinea, antzerkia, dantza, auditorioa, eta abar- egiteko aretoaren funtzioak, eta dantza- eta musika-eskola baten funtzioak bete beharko ditu.

Irakaskuntza-sistemari dagokionean, San Prudentzio ikastola handitzeko lanak amaituta, ez dute beste jarduerarik proposatu.

#### **2.4.- Bide-sarea eta aparkamendu-sistema**

Bide-sareak honako elementu nagusi hauek ditu:

- Lazkaoko herri barrutik igarotzen den N-1 errepidearen zatia.
- Lazkaoko saihesbidea (GI-2120)
- Ordiziarako bidea (Senperetik) (GI-4491)
- Olaberriarako errepidea (GI-3560)
- Lazkaomendiko bidea. (GI-3491)

Bideen eskema honen barne, honako gabezia hauek antzeman dira:

- Lazkaoko saihesbidearen, Ordiziarako bidearen, Hiribarren kalearen eta N-1 errepiderako sarbide berriaren artean, bide-lotura behar bezala antolatzea, "Tubos Arrizabalaga" enpresaren inguruan.
- Gaur egungo 10-12 HAra, herriko erdigunera eta Lazkaomendira sarrerak konpontzea.
- Saihesbidetik hegoaldeko lotura konpontzea, glorieta baten bitartez.

Arazo horiek konpontzeko honako hau proposatzen dute: "Tubos Arrizabalaga" enpresaren aurrean ematen diren mugimenduei eta, lurpeko pasabide baten bitartez, oinezkoen eta txirindularien ibilbideei irtenbidea emango dien elipse-formako glorieta. "Iturgaitzaga"ren muturrean, eremu horretara eta Lazkaomendirako sarrerak behar bezala bideratuko dituen glorieta nagusia. Elementu hau, eremuari buruzko Aldaketa Puntualean eta BEPBn jasotzen zuten. Eta saihesbidearen hegoaldeko muturrean beste glorieta, puntu honetatik herriko sarrera eta irteerak behar bezala konpontzeko, bai eta bertan dauden edo proposatu dituzten ("Zubierreka" eta Kanpandegi") jarduera ekonomikoen eremu berrietarako sarrera eta irteerak konpontzeko ere.

Aparkamendu-sistemari dagokionean, 70eko hamarkadan egin zituzten poligonoetan antzeman daitezke gabeziak. Ez dute gaur egun dagoen eskariari erantzuteko gaitasunik. Hori dela-eta, antolamendu-proposamenak, gaur egun dagoen ibilgailuen parkeari aurre egiteko aparkaleku gehiago aurreikusi behar ditu inguruko lurretan.

## **2.5.- Zerbitzuen sistema**

Funtsean hilerriak eta ur-andelek osatzen duten zerbitzuen sistemak ez du gabezia garrantzitsurik. Horrenbestez, ez dago handitze-lanak edo instalazio berriak egiteko beharrik.

## **2.6.- Esku hartzeko helburu orokorrak**

Orokorrean, honako esku hartzeko helburu orokor hauek planteatzen dituzte:

- Azken urteetan eman diren bizitegi, industria, demografia eta zerbitzuetako hazkuntza sendotzea honako ezaugarri hauekin:

- o Eskaintza tipologiko erakargarria eta zabala,
  - o Batez ere gazteek eskuratu ahal izateko etxebizitza publikoari buruzko eskaintza.
  - o Jarduera ekonomiko berriak sortzeko gai den industria-lurzoruen eskaintza.
  - o Ekipamenduen eta espazio libreen eskaintza osatua eta erakargarria.
- Bizitegi-lurzoruaren inguruko eskaintza zabala egitea, herritarrak kostaldera bizitzera ez joateko. Honek, Lazkaokoaz gain, Beasain eta Ordiziako eskaerei ere erantzungo die.
  - Kultur eskaintza osatzea zine berria eraikita.
  - Sorospen-arloko eskaintza osatzea, eskualdeko zentro gerontologiko berria eraikita.
  - Kirol-eskaintza osatzea, igerileku irekia eraikita eta gaur egungo futbol-zelaia berrituta.
  - Herrira sartzeko sistema hobetzea.
  - Kaleko aparkalekuen eskaintza antolatu, egituratu eta zabaltzea.
  - Saihesbidearen alboan egindako oinezkoentzako ibilbide-sarea osatzea, eta ibaiertzak berreskuratzea esku-hartze berriak proposatzen dituzten eremuetan.
  - Hasitako bidegorrien sarea osatzea.

### 3.- SEKTOREKAKO ESKU HARTZE PROPOSAMENAK

#### 3.1.- Etxebizitza

Goierriko Eremu Funtzionalaren LZPk honako hau proposatzen du Lazkaorako: hiru alternatibatan, eta etxebizitzaren kopuru maximoa eta minimoa ezartzen dituen tartean oinarrituta, Lazkaorako zenbat etxebizitza behar diren kalkulatzeko. Horrela, CAFi lotutako egitasmoa gauzatzeko balitz, gehienez 505 eta gutxienez 337 etxebizitza proposatu ditu 8 urteko epean, eta 674 eta 449 etxebizitza 16 urteko eperako; CAFeko egitasmoa burutu beharrean, Ordiziako errugbi-zelaiarena aurrera aterako balitz, 8 urteko penean 625 eta 417 etxebizitza bitartean proposatu ditu, eta 834 eta 556 etxebizitza bitartean 16 urteko eperako. Eta aurreikusitako egitasmo horiek gauzatzeko ez balira, 8 urteko eperako 775 eta 517 etxebizitza bitartean proposatu ditu, eta 1.034 eta 689 etxebizitza bitartean 16 urteko eperako.

Proposatutako hiru alternatibaren artean hirugarrena da bidezkoena, CAF tokiz mugitzeko eta trenbidearen ibilbidea aldatzeko bermerik eta konpromisorik ez dagoelako. Eta edozein kasutan, jardura horiek proiektu honek hartzen dituen epeetatik kanpo gertatzeko liratekeelako.

Bestalde, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu sailarekin izandako bileretan, Lazkaori 1.000 etxebizitza inguru egokituko litzaizkiokeela adierazi dute.

Berraztertze proiektuak, honako egoitza-garapen hauek finkatzeko planteatu du: 1. sektorea, 95 etxebizitzekin, 10-12 HA, 436 etxebizitzekin, 4 HA (S 4.1) 16 etxebizitzekin, 1 HA (1 EU) 24 etxebizitzekin; azken hau duela gutxi burutu zuten.

Bestalde, bizitegi-esparru zabal berri bezala proposatu du: "Enpaundi" izeneko, 274 etxebizitza berrirekin, "Larreategi" egoitzaren ondoko esparrua, 96 etxebizitza berrirekin, eta "Biona" izeneko Agauntza ibaiaren eskuinaldea (gaur egungo 11 eta 19 HAk), 154 etxebizitza berrirekin.

Bizitegi-esparru berri hauetan 1.053 etxebizitza egingo lirateke. Kopuru hori, Lurralde Antolamendu Sailak aurreikusitako kopuru maximoaren oso antzekoa da.

Lazkaorako proposatutako bizitegi-dimentsionamendua, ondorengo taula honetan biltzen da:

HJA	IZENA	AZALERA [m <sup>2</sup> ]	EGOI. ZONA AZAL. [m <sup>2</sup> ]	ETXEBIZITZA KOP.	ERAISTE KOP.	ETXEB. BERRI. KOP.	ETXEB. GUZTI- RA	DENTSITA- TEA [etx./Ha]	
1	CAF	182.642		3	3	0	0	0,00	
2	IBABE-PINGON	80.429		2		0	2	0,25	
3	FUNDICIONES HIRIBARREN	26.872		0		0	0	0,00	
4	FUTBOL ZELAIA	52.565		0		0	0	0,00	
5	BIONA	30.412	30.412	28	11	154	171	56,23	
6	ITURGAITZAGA	72.599	57.893	175	51	436	560	96,73	
7	OROBIONE	16.253	16.253	36		6	65	58,45	
8	GUNE HISTORIKOA	46.413	7.534	67		0	3	70	92,91
9	ERDIGUNEA	39.335	7.244	85		4	8	89	122,86
10	ARESO-SAN INAZIO	22.511	20.196	218		0	0	218	107,94
11	ANTZALDE	27.499	27.499	50		0	0	50	18,18
12	ENPAUNDI	41.795	41.795	4		0	274	278	66,52
13	HIRIGOIEN	60.300	57.801	689		0	0	689	119,20
14	JOSE LASA-ZELATA	35.835	29.146	134		0	0	134	45,98
15	SANTA MAGDALENA-SAN JOSE	46.966	42.956	367		0	13	380	80,91
16	SAN PRUDENTZIO ERMITA	10.588	10.588	7		0	4	11	10,39
17	SAN PRUDENTZIO	9.971	9.971	98		0	0	98	98,29
18	ZUBIZKITZA	42.447	37.689	145		0	0	145	38,47
19	LARREATEGI	13.231	13.231	1		0	96	97	73,31
20	ZUBIERREKA	148.104		2		0	0	2	0,00
21	KANPANDEGI- AMEBI-MEANDROA	98.857		6		3	0	3	0,00
	<b>GUZTIRA</b>	<b>1.105.624</b>	<b>410.208</b>	<b>2.117</b>	<b>78</b>	<b>1.053</b>	<b>3.092</b>	<b>75,38</b>	

## OHARRAK:

"Orobione" izenekoan, emandako 29 lizentzia (24+5) barne hartu dituzte

Garapen-plangintzako kasuan, plangintza honek zehaztuko du eraitsi beharreko etxebizitzaren kopurua. Horrenbestez, taula honetan idatzitako kopurua adierazgarria baino ez da.

### 3.2.- Industria

Etorkizunean burutzeko industria-garapen bezala, Zubierreka ondoko meandroaren zona, gaur egun 12 HAn dagoena eta "Tubos Arrizabalaga"ren atzealdeko zona proposatu ditu LZPk. CAF enpresaren zati bat bertara eraman ahal izango litzateke, errugbi-zelaiko lurak, eta ibaiaren eta Senperetik Ordiziara doan bidearen artean daudenak libre geratzeko. Halaber, Zubierrekaren aurrealderako esparru txiki bat aurreikusi du; espazio honetan edozer gauza jartzeko aukera gutxi daude.

Definitutako esparruen artean, 12 HA bizitegi-erabileretarako bideratu dute, indarreko Arau Subsidiarioen Elementuak duela gutxi aldatu ondoren, eta 4. Sektoreak (meandrog), urak har dezakeen zona izateaz gain, harrera-ahalmen murriztua du eta urbanizazio-kostu handiak ditu.

"Tubos Arrizabalaga"ren atzealdean aurreikusitako industria-lurzoruak, CAFek erabiltzeko bakarrik gorde behar direla kontuan hartzen badugu, CAFerenak ez diren industria-jarduera berriak jartzeko proposamenak ez duela tokirik ikusten dugu.

Proiektu honek, "Tubos Arrizabalaga"ren atzean LZPn aurreikusitakoa baino industria-zona txikiagoa –baina etorkizunean, proposatutako irtenbidea hipotekatu gabe– aurreikusteaz gain, "Kanpandegi" izeneko zonan, Zubierrekako poligonoaren aurrean, industria-zona handiagoa proposatu du eta, era berean, "Amebi"n beste esparrua proposatu du industria-eskaintza osatzeko.

Industria-aprobetxamenduak honako taula honetan laburtzen dira:

Ikus dezakegun bezala, aprobetxamendu berriei dagozkien 78.783 m<sup>2</sup>-tatik 34.890 m<sup>2</sup> CAF handitzeko erabiliko lirateke, eta 14.640 m<sup>2</sup>, Ibarben eta Zubierrekan dauden industriak zabaltzeko dira. Beraz, aprobetxamendu berri-berriak 29.163 m<sup>2</sup> bakarrik izango dira.

### **3.3.- Ekipamendu eta espazio libreen sistema**

Ekipamenduen sistemari dagokionean, lurzoru urbanizagarriak garatzeko lortzen diren lagapenez gain, aurreratu bezala, eskualde-mailako zentro gerontologikoa eraikitzea, Azeria zinea berritzea, programa zabalago batekin eta bere funtzioak erabilera anitzeko auditorio batekin eta musika-eskola txiki batekin bateragarri eginez, igerileku irekiak eraikitzea eta gaur egun dagoen futbol-zelaia berritzea proposatu dute.

Berdeguneen sistemarako, batez ere, futbol-zelaiaren ondoan aisiarako espazio berria egitea proposatu dute.

Bestalde, ibaiaren bi aldeetan, garapen berriko zonetarako eta Iturgaitzagako esparrurako hainbat espazio orokor aurreikusi dituzte. Horrela, espazio libreetako sistema orekatua eta herrian barrena banatua lortzen dute.

Sendotzen diren sistema orokorreko espazio libreen artean, gaur egun Udaletxearen, frontoiaren, kiroldegiaire eta ikastolen artean dagoen plaza azpimarratzen dugu. Espazio honen inguruan, bere ezaugarri fisikoak definituko dituen urbanizazio-proiektua egin behar da.

### **3.4.- Bide-sarea eta aparkamendu-sistema**

Bide-sareari dagokionean, Iparraldeko, Erdialdeko eta Hegoaldeko elkarguneen konponketa proposatzen dute, Lazkaoko sarrera-irteerak behar bezala eta arriskurik gabe egiteko .

Halaber, LZPren proposamena jasota, Ordizia parean N-1 errepidearen irteeraren eta Lazkaoko saihsbidearen artean beste bidea egiteko proposatu dute.

Aparkatzeko sistemari dagokionean, garapen berriko eremu bakoitzak, eginak dauden eremuetan dagoen gabeziari aurre egiteko moduko kanpoko aparkalekuak egin ditzaten proposatu dute.

**3.5.- Zerbitzuen sistema**

Gabezia garrantzitsurik ez dagoenez, sektore honetan ez dute jarduerarik proposatu.

**3.6.- Oinezkoentzako ibilbideen eta bidegorrien sarea**

Egina dagoen sarea osatzeko proposatu dute, alde batetik, 3. sektorearen garapen bezala egin den oinezkoentzako pasealekuari jarraipena emateko eta, bestetik, hasitako bidegorrien sarea osatzeko. Hori dela-eta, bidegorrien sarearen ardatz nagusia, Hlrigoiien eta Hiribarren kaleen multzoak osatuko du.



#### 4.- AUZO BAKOITZERAKO ESKU HARTZE PROPOSAMENAK

##### 4.1. CAF-IBABE-PINGON

Industria-esparru honetarako, orokorrean, badauden industria-erabilerak sendotzeko proposatu dute, bertan dauden industriak handitzea aurreikusita, horretarako lurak dituztenen kasuan. Modu horretan, "Urbasa", "Azkar" eta "CAF" handitzeko aukera ematea proposatzen dute.

LZPn jasotzen den moduan CAF tokiz aldatzeko aukera bazterrean utzi gabe, enpresa honek "Tubos Arrizabalaga" enpresaren atzealdean handituko ditu bere instalazioak, bertan dauden etxebizitzak kaltetu gabe; halaber, ibaiaren eta Ordiziarako errepedearen artean dagoen zatian, CAF enpresari lotutako industria-eraikina egiteko aukera proposatu dute. Hala ere, eraikin honekin batera, Agauntza ibaiaren eskuinaldean, oinezkoentzako ibilbidea eta bidegorria egingo litzukete, eta Ordiziara doan bidearekin batera, aurreikusitako udal-sarea Ordiziarekin lotuko duen bidegorria eta oinezkoentzako ibilbidea egiteko proposatu dute. Hau, CAF enpresara joateko beste garraiobide bat izan daiteke..

Azkenik, "Pingon" enpresaren aurrealdean espaloia eta bidegorria egitea proposatu dute; bidegorri hau, CAFen inguruan eta ibaiertzeko egoitza-garapen berrien eremuetan proposatutako bidegorriekin lotuko litzateke..

##### 4.2.- HIRIBARREN-FORJAS HIRIBARREN

Ibaiaren eskuinaldean, Arau Subsidiarioetan gaur egun indarrean den dentsitate baxuko garapenaren orde, garapen handiagoa eta tipologia intentsiboa duen bat jartzea proposatu dute, harrera-ahalmen handiagoko lurzoruak mota honetako eraikinetarako erabiltzeko eta, aldi berean, ibaiertza leheneratzeko politika orokor baten barne.

Ezkerraldean, gaur egun dagoen industria-garapena finkatzen da, eta Iparralderantz zabaltzeko aurreikusten da. Inguruko lurak, Lazkaon etorkizunean egingo diren garapenetarako gordeko dituzte.

##### 4.3.- ITURGAITZAGA-OROBIONE

Esparru honetarako, 1. Sektoreari ("Orobione") eta 10 - 12 HAr ("Iturgaitzaga") buruzko Arau Subsidiarioaren Elementuen Aldaketak jasotako erabakiak finkatzen dituzte.

Esparru hauek garatzeko, honako hau proposatzen dute:

- 12 HAn aurreikusitako zerbitzuen erabileren orde, bizitegikoak jartzea, ez baita erraza haiek Lazkaoko udalerrian kokatzea.

- Arauen bitartez 1. Sektorean aurreikusitako glorieta beste leku batean jarrita 10-12 HArako sarbidea konpontzea, batez ere eremurako eta hirigunerako sarrera konpontzeko. Glorieta honek, era berean, Lazkaomendirako sarrera konpondu beharko du.
- Saihesbidearen aldaketa, 3. sektoreko hegoaldeko muturrean hasitako oinezkoentzako pasealekua eta 3. sektorearen eta 1. sektorearen artean hasitako bidea luzatu ahal izateko.
- Hiri-esparru ordenatu baten konfigurazioa, erdiko eremuaren mende bakarrik ez dagoen erakargunean eraldatzeko; eremu horren osagarria izan behar du.

#### **4.4.- GUNE HISTORIKOA-ERDIGUNEA**

Orokorrean, sendotu nahi dituzten ekipamendu publikoak eta erlijiosoak eta eraikin historikoak nagusi dira zona honetan.

Jarduera berri bezala, gaur egun Arauetan bertan bilduta dauden zenbait finkatzeko proposatu dute, hala nola, Elozegi kaleko 11. zenbakia ordezkatzea, frontoiaren atzealdean dagoen eraikin-multzoarenak burutu baitira.

Halaber, esparruaren eta Lazkao beraren elementu nagusi bezala, plaza urbanizatzeko proposatu dute, bai eta kiroldegia handitzeko ere, igerileku irekiak bertan jartzeko.

#### **4.5.- ANTZALDE-ENPAUNDI**

Esparru honetarako, burututako garapenak finkatzea eta Enpaundiko hiri-hutsunea betetzea proposatzen dute.

Azken eremu honetan ibaiertza berrantolatzea eta lagatzeak, saihesbidearen beste aldean garatzen den eremuaren zatian ipintzea proposatu dute, zuzkidura hauek meandroarekin lotuta.

Halaber, bertan dauden eraikinak finkatzeko eta saihesbidearen ondoko oinezkoen pasealekuaren parean egindako bidegorriari jarraipena emateko proposatzen dute.

#### **4.6.- HIRIGOIEN-SAN JOSE**

Orokorrean esparru honetarako, bertan dauden garapenak finkatzeko proposatzen dute, honako salbuespen hauek kontuan hartuta: eskualdeko zentro gerontologiko berria eraikitzea, eta zentro honen eta Kanpandegiko industria-eremuaren artean egoitza-garapena egitea 103 etxebizitza berrirekin.

**4.7.- ZUBIERREKA-KANPANDEGI-AMEBI**

Esparru honetarako, Zubierrekako eremua finkatzeko proposatu dute, bere garapenerako oinarri bezala balio izan duten BEPBn eta Arauen Aldaketan jasotako erabakiekin; halaber, fisikoki banatuta dauden bi esparrutan industria-zona berria egiteko proposatu dute: "Kanpandegi" izeneko bata, "Zubierreka"ren aurrean kokatua, eta "Amebi" baserriaren inguruan bestea.

Aurreikusitako gainerako industria-lurzoru guztiak, bertan dauden enpresak handitzeko erabiltzea aurreikusi dutenez, azken esparru hauek ezinbestean garatu behar dira, jarduera ekonomiko berriak ezarri eta lanpostu berriak sortu ahal izateko.

## **5.- ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPENA, ZUZENEAN GAUZATZEKO ESPARRUAK ETA GARAPEN PLANGINTZA**

### **5.1.- Lurzoruaren sailkapena**

Dokumentu honetan jasotako antolamendu-proposamenen multzoak, beste hainbat alderdiren artean, lurzoria kalifikatu eta sailkatzeari buruzko hainbat motatako gaitan eragiten du.

Horrela, indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera, Udal Barrutiko lurrak, legearen arabera bereizten diren hiru kategorietan sailkatzen dira: Hiritarra, Urbanizagarria eta Urbanizaezina.

Proposatutako sailkapenaren oinarrian funtsezko erreferentzia-irizpide hauek daude:

- o Hiri Lurzoria Honen barne sailkatuko dira, urbanizazioari eta eraikuntzari dagokienean gaur egungo errealitate fisiko eta hirigintzako kontuan hartuta, indarrean dagoen hirigintza-legerian gai horren inguruan ezarritako baldintzak dituzten lurrak.
- o Lurzoru Urbanizagarria Honen barne sartuko dira, hiritar bezala definitzeko behar dituzten baldintzak izan gabe, gaur egungo eta etorkizuneko garapen-aurreikuspenen eraginpean dauden lurrak:
- o Lurzoru Urbanizaezina Honen barne sartuko dira, beste bi taldeetan sartu ez dituzten lurrak.

Proiektu honetan, ondoren aipatuko dugun lurzoruaren sailkapena proposatzen dute:

- o Hiri Lurzoria Ondoren aipatuko ditugun hirigintzako esku-hartzerako eremuak hiri-lurzorutzat hartzen dira

HJA	IZENA	AZALERA [m <sup>2</sup> ]
1	CAF	182.642
2	IBABE-PINGON	80.429
3	F. HIRIBARREN	26.872
4	FUTBOL ZELAIA	52.565
5	BIONA	30.412
6	ITURGAITZAGA	72.599
8	GUNE HISTORIKOA	46.413
9	ERDIGUNEA	39.335
10	ARESO-SAN INAZIO	22.511
11	ANTZALDE	27.499
13	HIRIGOIEN	60.300
14	JOSE LASA-ZELATA	35.835
15	STA. MAGDALENA-SAN JOSE	46.966
16	SAN PRUDENTZIO ERMITA	10.588
17	SAN PRUDENTZIO	9.971
18	ZUBIZKITZA	42.447
19	LARREATEGI	13.231
20	ZUBIERREKA	148.104
<b>GUZTIRA</b>		<b>948.719</b>

Lur hauek 948.719 m<sup>2</sup>-ko azalera dute

- o Lurzoru Urbanizagarria Ondorengo hauek lurzoru urbanizagarritzat hartzen dira:

HJA	IZENA	AZALERA [m <sup>2</sup> ]
7	OROBIONE	16.253
12	ENPAUNDI	41.795
22	KANPANDEGI-AMEBI-MEANDROA	98.857
<b>GUZTIRA</b>		<b>156.905</b>

- o Lurzoru Urbanizaezina Bertan, lurraldearen gainerako lurrak sartuko dira

### Gauzatze zuzeneko esparruak eta garapen-plangintza

Proiektuaren kontzeptuzko adierazpena eta edukia behar bezala sistematizatzeko helburuarekin, Hirigintza Jarduketara Areak (HJA) izeneko hainbat esparrutan banatu da lurraldea.

Eremu hauek mugatzeko, beste hainbat alderdiren artean, gaur egun indarrean den eta izapidetzen ari den plangintzaren eta, azken batean, Berraztertze Proiektu honen aurreikuspenak garatzeko proposamenen ondoriozko irizpideak hartzen dituzte kontuan.

Aipatutako aurreikuspenen artean, garatzeko beharrezko plangintza egiteari buruzkoak daude. Horrela, zenbait kasutan indarrean dagoen –burutua edo burutzen ari dena–, eta bideratzen ari den plangintzan jasotako zehaztapenak finkatzen dira. Beste hainbatetan, dagokion antolamendu xehatua definitzeko beharrezko garapen-plangintza egiteko proposatzen dute.

Horren ondorioz, Proiektu honen gauzatze zuzeneko esparruen eta garapen-plangintza hori egiteko esparruen artean bereizten dugu. Hiri Lurzoruarekin bakarrik lotutako lehen kasuan daude, esleitutako kalifikazio-baldintza global eta xehatuetan oinarrituta –indarrean dagoen plangintza orokorraren ondoriozkoak badira, edo une honetan definitzen badira berdin dio–, Proiektu honen aurreikuspenen gauzatze zuzena proposatzen duten HJAk. Hiri Lurzoruari eta Urbanizagariari edo Urbanizaezinari lotutako bigarren kasuan daude, esleitutako kalifikazio globaleko baldintzetan oinarrituta, garapen-plangintza –Zatiko Planak eta/edo Plan Bereziak– egin behar duten Eremuak, dagokion antolamendu xehatua definitzeko helburuarekin.

Hori dela-eta, garapen-plangintza egin behar da honako Hirigintza Jarduketara Area hauetan:

#### Hiri Lurzorua

- o HJA 1 "CAF"
- o HJA 3 "F Hiribarren"
- o HJA 5 "Bionda"
- o HJA 6 "Iturgaitzaga"
- o HJA 20 "Zubierreka"

#### Lurzoru Urbanizagarria

- o HJA 7 "Orobione"
- o HJA 12 "Enpaundi"
- o HJA 22 "Kanpandegi-Amebi-Meandroa"

Gainerako HJAtan, Proiektu honetan jasotako antolamendu-proposamenak gauzatze zuzenekoak dira.

Hernanin, 2006ko ekainean.

Roberto Gartzia Azpiri  
arkitektoa

Ana Ezeiza Agirre  
arkitektoa

Jon Orue-Etxebarria Iturri  
abokatua

**I. ERANSKINA.- "EZAUGARRI OROKORREN TAULAK"**



**LURZORUAREN SAILKAPENA.**

<b>SAILKAPENA</b>	<b>AZALERA [m<sup>2</sup>]</b>
HIRI LURZORUA	966.712
LURZORU URBANIZAGARRIA	155.744
LURZORU URBANIZAEZINA	10.480.844
<b>GUZTIRA UDALERRIA</b>	<b>11.603.300</b>

**ETXEBIZITZA**

HJA	IZENA	AZALERA [m <sup>2</sup> ]	EGOI. ZONA AZAL. [m <sup>2</sup> ]	ETXEBIZITZA KOP.	ERAISTE KOP.	ETXEB. BERRI. KOP.	ETXEB. GUZTIRA	DENTSITATE A [etx./Ha]	
1	CAF	182.642		3	3	0	0	0,00	
2	IBABE-PINGON	80.429		2		0	2	0,25	
3	FUNDICIONES HIRIBARREN	26.872		0		0	0	0,00	
4	FUTBOL ZELAIA	52.565		0		0	0	0,00	
5	BIONA	30.412	30.412	28	11	154	171	56,23	
6	ITURGAITZAGA	72.599	57.893	175	51	436	500	96,73	
7	OROBIONE	16.253	16.253	36	6	65	95	58,45	
8	GUNE HISTORIKOA	46.413	7.534	67		0	3	70	92,91
9	ERDIGUNEA	39.335	7.244	85	4	8	89	122,86	
10	ARESO-SAN INAZIO	22.511	20.196	218		0	218	107,94	
11	ANTZALDE	27.499	27.499	50		0	50	18,18	
12	ENPAUNDI	41.795	41.795	4		0	274	278	66,52
13	HIRIGOIEN	60.300	57.801	689		0	689	119,20	
14	JOSE LASA-ZELATA	35.835	29.146	134		0	134	45,98	
15	SANTA MAGDALENA-SAN JOSE	46.966	42.956	367		0	13	380	80,91
16	SAN PRUDENTZIO ERMITA	10.588	10.588	7		0	4	11	10,39
17	SAN PRUDENTZIO	9.971	9.971	98		0	98	98,29	
18	ZUBIZKITZA	42.447	37.689	145		0	145	38,47	
19	LARREATEGI	13.231	13.231	1		0	96	97	73,31
20	ZUBIERREKA	148.104		2		0	2	0,00	
21	KANPANDEGI- AMEBI-MEANDROA	98.857		6		3	0	3	0,00
	<b>GUZTIRA</b>	<b>1.105.624</b>	<b>410.208</b>	<b>2.117</b>	<b>78</b>	<b>1.053</b>	<b>3.092</b>	<b>75,38</b>	

## OHARRAK:

"Orobione" izenekoan, emandako 29 lizentzia (24+5) barne hartu dituzte

Garapen-plangintzako kasuan, plangintza honek zehaztuko du eraitsi beharreko etxebizitzen kopurua. Horrenbestez, taula honetan adierazitako kopurua orientagarria baino ez da.

**JARDUERA EKONOMIKOAK**

HJA	IZENA	ZONAREN AZALERA [m <sup>2</sup> ]	GAUR EGUNGO APROB. [m <sup>2</sup> (t)]	APROB. BERRIAK [m <sup>2</sup> (t)]	GUZTIRA [m <sup>2</sup> /(t)]	ERAIKIGARRITA- SUNA [m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> ]
1	CAF	171.743	70.732	34.890	105.622	0,615
2	IBABE-PINGON	80.429	24.746	5.985	30.731	0,382
20	ZUBIERREKA	129.650	49.539	8.745	58.284	0,450
21	KANPANDEGI	98.857	0	29.163	29.163	0,295
<b>GUZTIRA</b>		<b>480.679</b>	<b>145.017</b>	<b>78.783</b>	<b>223.800</b>	<b>0,466</b>

**ESPAZIO LIBREETAKO SISTEMA OROKORRA**

**EKIPAMENDUKO SISTEMA OROKORRA**

<b>HJA</b>	<b>IZENA</b>	<b>AZALERA [m<sup>2</sup>]</b>
4	FUTBOL ZELAIA	21.037
8	GUNE HISTORIKOA	33.457
9	ERDIGUNEA	24.669
15	STA. MAGDALENA-MIKELAR-S.JOSE	751
18	ZUBIZKITZA	2.419
<b>GUZTIRA</b>		<b>82.333</b>

Hernanin, 2006ko ekainean.

Roberto Gartzia Azpiri  
arkitektoa

Ana Ezeiza Agirre  
arkitektoa

Jon Orue-Etxebarria Iturri  
abokatua