



**MEMORIA
eta
EKONOMIKO ETA FINANTZEN AZTERKETA**

**ITSASONDOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
2010eko MARTXOA**

TALDE IDAZLARIA:

**Arkitektoak: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga
Arkitekto laguntzaileak: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi,
Diana Jurado Fernández eta Marta Cabezón Pérez
Lege aholkuritza: Josetxo Iruretagoyena, abokatua
Ingurumen aholkuritza: Jon Aseginolaza, biologo eta paisajista**

ITSASONDOKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKARRA

MEMORIA

TALDE IDAZLARIA:

Arkitektoak: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga
Arkitekto laguntzaileak: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández eta
Marta Cabezón Pérez
Lege aholkularitza: Josetxo Iruretagoyena, abokatua
Ingurumen aholkularitza: Jon Aseginolaza, biologo eta paisajista

1. INDARREAN DAUDEN ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSTEAREN JUSTIFIKAZIOA ETA KOMENIGARRITASUNA	5
2. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN IDAZKIA JENDAURREAN JARTZEKO TRAMITEAREN EMAITZA	5
3. HIRIGINTZA INFORMAZIOA: AZTERKETA ETA ONDORIOAK	6
A. UDALERRIAN ERAGINA DUEN PLANGINTZA	6
A.1. Behin-betiko onarpena duten lurralde-antolamendurako tresnak	6
A.1.1. Lurralde Antolamendurako Gidalerroak (LAG)	6
A.1.2. Beasain-Zumarraga funtzio-arloaren Lurralde Zatiko Plana (LZP)	7
A.1.3. EAeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Arloko Plana. Kantauri isurialdeko.	7
A.1.4. EAeko Trenbideen Azpiegitura Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana	8
A.1.5. EAeko Hezeguneen Lurralde Arloko Plana	8
A.1.6. Ekonomi-Jarduerarako lurzoru publikoa eta merkaritza-ekipamenduak sortzeko Lurraldearen Arloko Plana	8
A.2. Lurralde Plangintza Izapidetzan	8
A.2.A. Nekazaritza eta Natur Ingurumenaren Lurralde Arloko plan aren Aurrerakina	8
A.3. Indarrean Dagoen Udal Plangintza	8
A.3.1. Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak	8
B. LURZORUAREN EZAUGARRI NATURALAK	9
C. LEHEN SEKTOREAREN APROBETXAMENDUA	10
D. LURZORUAREN ERABILERAK	10
D.1. Hiri Asentamenduak	10
D.1.1. Itsasondo Herrigunea: hiri-egitura, lurzoruaren hiri-erabilerak, hiri ingurumena eta eraikuntza	10
D.1.2. San Juan Auzoa: hiri egitura, lurzoruaren udal-erabilerak, hiri ingurumena eta eraikuntza	11
D.1.3. Urkia, Goierri eta Sarobeko Baserriak	12
D.1.4. Hiri Komunikazioak	12
D.1.5. Hiriko zerbitzu taldea	12
D.1.6. Oinarrizko Hiri-zerbitzuak	13
D.2. Komunikazio eta Zerbitzu Sarea	13
D.2.1. Hiri komunikazioak	13
D.2.2. Ur-hornidurako sarea	14
D.2.3. Saneamendu Sarea	14
D.2.3. Energia elektrikoko sarea	14
E. HIRI ERABILERARAKO LURZORUEK DITUZTEN GAITASUN EZBERDINAK	14
F. INGURUMEN, EKOLOGIA, HIRI ETA ARTE BALIOAK	15
G. LEGERI BEREZIAREN INTZIDENTZIA POSIBLEA	15
G.1. uztailaren 3ko 7/1990, legea Euskal Kultur Ondareari buruzkoa	15
G.1.1. 7/1990 Legearen garapenaren kultur ondasun-aitorpenak	15
G.1.2. 7/1990 Legearen garapenaren presuntzio arkeologikoko guneak	15
G.2. Gipuzkoako Mendien urriaren 20ko 7/2006 Foru Araua	16

G.3. 2006ko ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-Emailea, Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratua onartzekoa	16
h. asentatutako biztanlegoaren ezaugarriak	16
H.1. Biztanlego iraunkor eta sasoikoa	16
H.2. Etxeak eta familiak	16
H.3. Adin egitura	17
H.4. Lanbideak	17
H.5. Eskola biztanlegoa	17
H.6. Jarduera sektoreak	17
H.7. Hiri hazkundearen tendentziak	18
i. antolaturiko obrak eta inbertsio publikoen politikak	19
4. ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDEAK	19
4.1. LURZORUAREN SAILKAPENA	19
4.2 LURRALDE ANTOLAMENDUARI BURUZ	20
4.3. HIRI ANTOLAMENDUARI BURUZ	20
5. AINTZAT HARTUTAKO AUKERA DESBERDINEN AZTERKETA ETA ANALISIA	21
5.1. HIRIGUNEKO LURZATI INDUSTRIALEN INGURUKO AURREIKUSPENAK.	22
5.2. HIRIKO ETXEBIZITZA GARAPENA IZAN DEZAKETEN EREMUAK	22
5.3. BERRIZ EGITURATU LITEZKEEN EREMUAK	22
5.4. INDUSTRIAKO LURZORUA HEDATU DAITEKEEN EREMUAK	23
6. AUKERATUTAKO GARAPEN EREDUAREN JUSTIFIKAZIOA ETA PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA	23
6.1 ITSASONDOKO HIRIGINTZA EREDUA	23
6.2. SAN JUAN AUZOA	26
6.3.UDALERRIAREN MUGETAKO BASERRI SAKABANATUAK (URKIA, GOIERRI)	26
6.4. LURZORU INDUSTRIAL PROPOSATUA	26
6.5. SISTEMA OROKORRAK	26
6.5.A. Komunikabide Sistema Orokorra	26
6.5.B.Espazio librearen Sistema Orokorra	26
6.5.C.Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra	26
6.5.D. Oinarrizko Azpiagituren Sistema Orokorra	26
6.6 GARAPEN EREDUAREN KUANTIFIKAZIOA.	27
6.6.A. Egoitzetarako lurzoruko aurreikuspenak	27
6.6.B Ereduren kuantifikazioa	27
6.6.B Legeak ezarritakoa betetzea	28
7. BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA FINKATZEKO ERABILITAKO NEURKETA SISTEMAREN JUSTIFIKAZIOA	32
8. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA	32

1. INDARREAN DAUDEN ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSTEAREN JUSTIFIKAZIOA ETA KOMENIGARRITASUNA

1. Egungo Itsasondoko Udalerriko Plangintzako B motako Arau Subsidiarioak, 1990ean onartuak izan ziren.

2. Memoria honetan jasotako informazioan islatzen den bezala, aipatutako Arauak onestu zirenetik, Arau Subsidiarioen hainbat aldaketa onartu dira. Hala ere, aldaketa hauek ez dute aurreikusitako hiri-ereduaren aldaketa nabarmenik suposatu.

3. Gainontzekoan, 2000. urtera arte Arauak motel zehazten joan dira, urte horretatik aurrerako hazkunde nabarmenez. Hain zuzen, Arauek eskainitako 173 etxebizitzetatik 95 besterik ez dira eraiki.

4. Arauek aurreikusitako eta eraiki ez diren etxebizitzetatik 41 iada baziren eraikinak ziren. Hauentzat ordezkapen antolamendu bat aurreikusten zen. Esperientziak erakusten digu ordezkapena ez dela posible eta bestetik egungo etxebizitza batzuen desagerpena suposatuko zuen.

5. Ordezkapen eragiketa horiek kenduta, bizitegi eskaintza %79,76an materializatu dela konprobatzen da.

6. Arauek kalifikatu duten lurzoru industrialari dagokionez, 9.096 m² inguru gelditzen dira hutsik.

7. Udalerriak lurraldean daukan paperari dagokionez, egun izapidetzen dagoen Goierriko Lurralde Zati Planak (Goierriko LZP), (Gipuzkoako Foru Aldundiak 2003ko urtarrilaren 14ko akordio baten bidez hasierako onespena eman ziona) eskualde marko bat aurreikusten du. Beraz, berrikuste honetan kontuan hartu beharrekoa da.

8. Laburbilduz, Plan Nagusirako proposatutako helburuak zehazterako orduan orientatuko gaituzten bost zirkunstantzia identifikatu daitezke.

1) Arau Subsidiarioen aurreikuspenen betearazpen maila altua.

2) Udalerria dagoeneko baldintza fisiko-geografikoek, eta, batez ere ibaiak eskaintzen duten ingurumen aukera.

3) egungo hiri-egiturak daukan ahulezia. Topografiak eragin berezia dauka bertan.

4) lurralde ingurumenari, legezko xedapenekiko dagokion arreta handiagoa

5) izapidetzen dagoen LZParen garapenerako zehazten eta aholkatzen dituen orientabideak.

9. Aipatutako inguruabar horietaz gain, Udaletxeak Arauen berrikuspenera egitea erabaki eta beharrezko laguntza teknikoa esleitu zuenetik gertatutako lege aldaketek bereziki komenigarria egiten dute Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren idazketa, Lurzoruari eta Hirigintzari Buruzko 2/2006 Legearen arabera.

2. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN IDAZKIA JENDAURREAN JARTZEKO TRAMITEAREN EMAITZA

1. Plana idazteko prozesuan zehar, Udalak, batzuetan idatz-taldeko kideen laguntzarekin, laneko bilera batzuk egin ditu auzokideekin eta horrez gain, banakako kontsultak ere egin ditu.

2. Herritarren parte-hartze prozesu hori errazteko, Planaren Aurrerapen agiri bat prestatu zen eta agiria formalizatu eta Legeak aurrez ikusten duen jendaurrean jartzeko faseari ekin baino lehen batzar batean aurkeztu zen.

3. Aurrerapena jendaurrean jartzeko fasean guztira sei iradokizun aurkeztu ziren eta Udalak horien inguruko txostena egin zuen, baita ebatzi ere.

a) Iradokizunetarikoz batzuek Bekokale eta Goikokaleren arteko loturak hobetzeko beharra aipatzen zuten; eta gai hori kontuan hartu da Plana idaztean.

b) Beste batzuek iruzkintzen zituzten kontu zehatzak aztertuak izan eta horien gaineko erabakia hartzeko jaso dira Planean eta bere garaian horri hasierako onarpena emango zaion erabaki beharko litzateke.

4. Udalak auzokideek batzarrean egin zituzten iradokizun eta iruzkinak ere aintzakotzat hartu zituen. Oinarri horiekin "Hiri Antolamendurako Plan Orokorra idazteko irizpide eta helburuak" onartu zituen.

5. Irizpide horiek aukera jakin batzuk hautatzea ere eskatzen zuten, Oroitidazki honetako 4. atalean azaltzen den bezala.

3. HIRIGINTZA INFORMAZIOA: AZTERKETA ETA ONDORIOAK

A. UDALERRIAN ERAGINA DUEN PLANGINTZA

1. Lehenik eta behin, udal-plangintzan eragina duten lurralde antolamenduaren tresnak aztertuko dira, bai Behin-betiko onartutakoak (A.1 atala) nahiz, izapidetza fasean daudenak (A.2 atala).

2. Azken atal batek (A3) Itsasondon indarrean dagoen udal-plangintza aztertzen du. Hots, Arau Subsidiarioak; berauen garapen eta gauzatzea.

A.1. BEHIN-BETIKO ONARPENA DUTEN LURRALDE-ANTOLAMENDURAKO TRESNAK

A.1.1. LURRALDE ANTOLAMENDURAKO GIDALERROAK (LAG)

1. Maiatzaren 31ko, 4/1990 Legea, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Jarraibideen ingurukoak 6. artikuluan ezartzen du Plan Orokor eta Bereziak eta Plangintzako Arau Osagarri eta Subsidiarioak, Lurralde Antolamendurako Jarraibideetara egokitu beharko dira. Jarraibide horiek Otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren bitartez onartuak izan ziren. Gainontzeko lurralde nahiz hiri-antolamendurako erreferentzi marku gisa balio dute. Beraien funtzioetako bat, besteak beste, espazioen nahiz Autonomi Erkidegoko Administrazio Publiko ezberdinetako politika sektorialen gauzatzerako antolamendu eta erabilerarako erreferentzi markua eraikitzea zen. Era berean, Foro Aldundien nahiz Udalerrien hirigintza-jardueretarako marku izateko helburuarekin jaino ziren. Modu batez, guztien arteko koordinazio eta bateragarritasuna ziurtatzea dute helburu.

2. Itsasondoko Plangintzari zuzenean eragingo dizkieten Lurralde Antolamendurako Jarraibideen alderdi eta eranskinetatik, ondorengo kontzeptu hauek ateratzen dira:

a) Lurralde eredu, Hiri Sistema eta Euskal Herriko landa-lurrak eta jarduera ekonomikoetarako lur politika

Lurralde Antolamendurako Jarraibideak diseñaturiko lurralde ereduaren barruan, lurralde historikoetan identifikatutako garrantzizko eremu funtzionalei paper garrantzitsu bat ematen zaie. Itsasondori dagokionez, integratzen deneko gune funtzionaletan burutasun gisa jarraiko Ordizia-Beasain hirigunea dauka. Itsasondok Ordiziarekiko duen hurbiltasuna, Udalerria aztertzerako eta Antolamendurako Plan Nagusia idazterako orduan kontuan hartu beharreko datua da

Edonola ere, gune funtzional honi dagokion LZParen testu bat edukitzean (hasierako onospena soilik daukaten arren), egokitzat deritzaiogu jarraibide hauek Lurraldeko Plan Partzialaren arabera aztertzeari

b) Etxebizitza lurzorua. Lurralde Antolamendurako Jarraibideak, etxebizitza lurzorua eskaintzaren behin-behineko kalkulurako irizpideak ezartzen dituzten. Irizpide hauek, Lurralde Plan Partzialaren onospenera arte indarrean egongo direnak

dira. Bitarte horretan, Lurralde Antolamendurako Jarraibideetako 1. Eranskinetako 21. kapituluko irizpide, adierazle eta koefiziente bereziak erabiliko dira

d) Zabalaldirako Guneak eta Lurralderako Sarbide-Guneak. Ez da Itsasondoko Udalerriaren erreferentziarik barneratzen Zabalaldirako Guneen nahiz Lurralderako Sarbide-Guneetarako aurreikusitako guneetan. Hala ere, Murumendi Interes Naturalistikodun Gune gisa sailkatu dute (beronen zati bat Itsasondoko Udalerrian aurkitzen da), bere balio botanikoa nabarmenduz. Edonola ere, LAGek Lurralde Plan Partzialera edo Udal Plangintzara jotzen du Interes Naturalistikodun Guneen ezarpenerako. Horregatik, alberdi hauek kontuan hartuak izan beharko dira Beasain-Zumarraga funtzio-arloaren LZPa aztertzerakoan.

e) Ingurune Fisikoa. Ingurune fisikoari dagokionez, Lurralde Antolamendurako Jarraibideek baliabide naturalen kudeaketarako irizpide orokorrak ezartzen dituzte. Alde batetik, lurraldean garatu beharreko kokagune eta ekiteko era ezberdinen, ingurune alderdien sarrerarako oinarritzko arauen zehaztapena. Bestetik, lurzoru urbanizaezin gisa klasifikatutako lurzoruaren antolamendurako irizpideak, Antolamendu Kategorien ezarpenaren bidez, kalifikaziorako erabilitako izenen homogeneizazioaren bidez, eta kategoria bakoitzaren erabilerendako araudiaren orientazioen bidez.

Horrela, garapen plangintza oro, Udal Plangintza hauen barruan legoke, Urbanizaezin gisa klasifikatutako lurzorurako LAGek ezarritako izendapen eta Antolamendu Kategorien irizpideen bidez kalifikatuko liriteke. Sailkapen honi azterketa gunearen ezberdintasunen araberrako azpikategoria gehiago gehitu daitezke. Era honetan, Antolamendu Kategoria bakoitzaren erabilera eta jarduera bereziak arautzea posible egiten du. Ekintza hauetan, momentu oro LAGek araututakoa nahiz esparru bakoitzaren baldintza bereziak hartuko dira kontutan.

A.1.2. BEASAIN-ZUMARRAGA FUNTZIO-ARLOAREN LURRALDE ZATIKO PLANA (LZP)

Beasain-Zumarraga (Goierrri) funtzio-arloko Lurralde Plan Partziala izapidetza prozesuan dago egun (Gipuzkoako Foru Aldundiaren akordioz 2003ko urtarrilaren 14an hasierako onespina eman zitzaion). Itsasondori dagozkion aurreikuspenen inguruan ondorengo datu hauek nabarmendu daitezke:

a) Legazpi, Urretxu-Zumarraga, Ormaiztegi, Beasain-Ordizia, Itsasondo, Legorreta eta Idiazabal. Legazpi-Idiazabal (3.2.1. kapitulua) hiri-barruko zentralizazio ardatzak hartzen duen garrantzia.

b) etxebizitza ekintza publikoetarako gune gisa Itsasondok duen garrantzia kontutan hartzea (4.6.B.2.a kapitulua)

c) ekonomia jardueran neurritzko hazkundera duen esparrua (4.8.6. kap)

A.1.3. EAEKO IBAIEN ETA ERREKEN ERTZAK ANTOLATZEKO LURRALDE ARLOKO PLANA. KANTAURI ISURIALDEKO.

1. Behin-betiko onespina abenduaren 28ko 455/1999 Dekretuak emana. Urbanizaezin, hiritargari eta ibai eta erreken alboetako lur gisa klasifikatutako lurzoruen lurralde antolamendua du helburu. Jomuga honegaz, ingurumenari, arro hidraulikoari eta hiri barruko osagarriei kasu eginez zonifikazio hirukoitza ezartzen da.

2. Zehazki, Itsasondori dagokionez, Udalerriatik pasatzen deneko Oria ibaiaren zatiari VI. maila ezartzen zaio. Berosteguri berriz I. maila

3. Maila hauek oinarritzat harturik, ondorengo gutxieneko atzerapen distantziak ezartzen dira.

	ibaia	Oria	Berostegi
Landa ingurunean:		50	30
Hiri ingurunean		15	12
Ahalezko hiritar garapenerako inguruneetan			
Eraikinen atzerapena		26	11
Urbanizazioaren atzerapena		15	5

A.1.4. EAEKO TRENBIDEEN AZPIEGITURA ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA

27.IIko 41/2001 Dekretu bidez onartua (2001eko apirilaren 9an EHAko 69. zenbakian argitaratua). Bertan zehazten dira trenbideen zortasun eta atxikipen zonak eta gune hauen erabilera baldintzak. Konkreteriki, eraikuntza baimentzen ez deneko zortasun zonak, lurzoru hiritargarria eta urbanizaezina deneko 20m dauzka eta 8m berriz hiri-lurretan. Atxikipen zonan eraikitzekeo trenbideen titularraren baimena nahitaezkoa da.

A.1.5. EAEKO HEZEGUNEEN LURRALDE ARLOKO PLANA

1. Behin-betiko onespena uztailaren 27ko 169/2004 Dekretu bidez, EHAAn 2004ko azaroaren 19an argitaratua.

2. Itsasondoko Udalerriari dagokionez, ez da hezegunerik identifikatzen.

A.1.6. EKONOMI-JARDUERARAKO LURZORU PUBLIKOA ETA MERKARITZA-EKIPAMENDUAK SORTZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA

Behin-betiko onespena abenduaren 21ean 262/2004 Dekretu bidez, EHAAn 2005eko urtarrilaren 28an argitaratua. Jarduera ekonomikoen garapenerako gune nagusi gisa definitzen du Oria Garaiko ingurua. Eremu honen barruan, Itsasondo ezarpen industrialerako interesdun udalerrri gisa identifikatzen du (PTSaren Araudiko 3.13 Arti)

A.2. LURRALDE PLANGINTZA IZAPIDETZAN

A.2.1. NEKAZARITZA ETA NATUR INGURUMENAREN LURRALDE ARLOKO PLANAREN AURRERAKINA

2001eko ekainean, Euskal Herriko Ingurumen Fisikoaren Jarraibideetan dauden aurreikuspenak garatzen dituen Aurrerakina argitaratu zen. Itsasondon aplikatu daitezkeenez, LZPak proposatzen dituen lurzoru kategoriak nabarmentzea komeni da. Era berean, etorkizuneko Hiri Antolamendurako Plan Nagusian barneratuko diren urbanizaezinek lurzoru kategoriak aztertzerakoan kontuan hartu beharko dira.

A.3. INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA

A.3.1. UDAL PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOAK

1. Itsasondok dauzkan Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak 1990ean onartuak izan ziren.

2. Egungo Arauak indarrean daudenetik, bost aldaketa jasan dituzten. Beraien data eta edukia, memoria honen A. Eranskinean jasotzen da. Guztira, plangintzaren kudeaketari dagokionez, indarrean dauden arauak ezarri zirenetik, egin diren aldaketak, Arau Subsidiarioen eduki eta egiturarako, konkretuak eta garrantzi gabeko gaien ingurukoak izan dira.

3. Azken urteetan (2000-2005) 18 lizentzia eman dira 56 etxebizitza eraiki eta 18 gune industrialaren garapenerako (Oria ibaiaren eskuin ibaiertza, iparrean). Ordura arte emandako lizentzien zenbatekoak, ez zuen 2000-2005 epean eraikitako etxebizitzaren bezalako hazkunde esanguratsurik suposatzen,

4. Eraikuntza jardueretan, aurreikusitako lurzoruaren zati gehientsuenaren eraikitzea suposatu du, %68 hain zuzen. B. Eranskinak aurrera eraman diren aurreikuspenen nahiz aurrera eraman ez direnen laburpena jasotzen du.

5. Itsasondoko hiriguneari dagokionez, egungo Arau Subsidiarioak, hiri lurzoria eta lurzoru hiritargariaren sektore bat lurzoru industrialerako klasifikatzen dute. Udalerriko lurzoria 23 eremutan banatzen dute, hoietatik 18 bizitegi eremu eta 5 industrial. Itsasondoko AA SS-en aldaketek bizitegi eremuen hazkundera ekarri dute, bi bizitegi eremu berri sortu direlarik.

6. Ondorengo ataletan era bateragarri batean hirigunearen bizitegi eremuak aztertzen dira eta bigarren eremu industrialak.

Itsasondoko hirigunean, egungo Arau Subsidiarioek gune ezberdinak mugatzen dituzte. Bi edo hiru kenduta gainontzekoak eremu txikiak dira eta hauetako bakoitzari banakako fitxetan jasotzen den araudia dagokio.

Hauetako lehena, 1 Eremua, hirigunearen goi aldean finkatutako zonaldeari dagokio, Jasokundeko Andre Mariaren Elizaren inguruari, hain zuzen, non egun abandonaturik eta egoera kaxkarrean dagoen baserri baten ordezkapena besterik ez den aurrikusten.

Aurrikusten ziren garrantzi handiagoko ekintza 7. eremuari dagozkie eta UAU 5.2 ari. Bere gauzatzeak, udalerraren hiri-ehunerako ekintzarik garrantzitsuena suposatu du. Kale Nagusiaren finkatzea, kalea formalizatzen eta kalean zehar sakabanatuta aurkitzen ziren eraikuntza ezberdinak bateratzen. Eragiketa hauek AASSek aurrikusten zituzten 3 altueretako 92 etxebizitzako blokeen eraikuntza ekarri dute.

Hirigunearen eremuen artean, hiru dira martxan jarri ez direnak: 2,6 eta 17. Badaukate gainera nolabaiteko garrantzia, beraien helburua udaletxearen eta frontoiaren arteko plaza gauzatzea baita. Hiru eremu hauek, 2. Eremuarekin batera, antolamendutik at dauden eraikuntzak dauzkate, aurreikusitako antolamenduen arabera ordezkapen nekeza dutelarik.

Hirigunearen gainontzeko eremuak, mugapen konkretuei dagozkie. Gehienetan proposatutako araudiak indarrean dagoenaren finkatzea dakarrelarik eta gainontzekoetan proposatzen den antolamendu berriak, ez du suposatzen hiri-espazioak egungo ehunarekiko aldaketarik.

Eremu batzuek, kokatzen direneko eremuen arabera, eraikuntza berrirako baldintza estetiko-eraikitzaile batzuk ezartzen dituzte. Honen bidez, guneko ezaugarri tipologiko tradizionalak errespetatzea bilatzen da. Adierazten diren zehaztapenak, zeharkako teilatuak, teiladunak, fatxada zuria edukitzea bezalakoak beharrezko baldintza dira; balkoiendako nahiz materialen inguruko beste baldintzapen batzuk ere badira kasuan kasu.

San Juan auzoari 23. eremua dagokio. Eremu honetan, indarrean dauden AASS dagoen eraikuntza finkatzen dute. Elizari lotutako etxearen berantolaketa ez ezik, beronentzat birkokapen bat aurrikusten da.

Industrial gisa kalifikatutako udalerriko lurzoruak araudi bat barneratzen dute non, eraikitako azaleraren handitzea onartzen duen, dagoenarekiko hazkunde nabarmena izan barik. Lurzoru hiritargarian berriz, udalerraren iparraldean, Beko Kaleko udalerriko lurzoruaren eta lurzoru industrialaren 15 eremuaren (Jaso Industria) artean 1.4Ha ko azalera aurrikusten zen, lurzoru industrialaren zabalkunderako plan partzial baten bidez garatzekoa. Hala ere, eskaera ezak ez du bere garapena eskatzen.

B. LURZORUAREN EZAUGARRI NATURALAK

Atal honen edukiak Hiri Antolamendurako Plan Orokorrearekin batera izapidetzen den Ingurumen Eraginaren Ebaluazioan jasotzen dira.

C. LEHEN SEKTOREAREN APROBETXAMENDUA

Atal honen edukiak Hiri Antolamendurako Plan Orokorrekin batera izapidetzen den Ingurumen Eraginaren Ebaluazioan jasotzen dira.

D. LURZORUAREN ERABILERA

Aurreko atalean, lurzoruaren zati handi baten erabilera nekazaritza eta abeltzantzarako dela esan dugu. Oraingoan, beste erabilera batzuk aipatzen dira, bereziki eraikuntzaren bidezko okupazioari dagokiona, hots, hirigune eta hiri-asantamenduak eta azpieguterek beteten dutena. Azterketa hiri-asantamendutan zentratzen da.

D.1. HIRI ASENTAMENDUAK

1. Udalerrriaren jatorriaren inguruko datuek diotenez, jatorrian Itsasondo Kolazio bat zela omen zen. Termino hau nekazal izaera, eraikuntza elementuen arteko konexio eskasa eta lurraldean zabal banandutako taldeei deitzeko erabiltzen zen.

2. Erdi Aroan, Itsasondo, Ibarra, Rekalde, Etxebarria eta Isasaga bezalako ganboatar familia ezagunen sorteri zen herrirka txiki gisa kontsideratzen zen. 1939ean Ordiziaren menpe egotera pasatzen da, handikien nahiz bidelapurren lapurreta eta arbitrariotasunetik eratorritako segurtasun ezetik babesteko. Gainera, Herri guztiek zeuzkaten abantailak nahiz onurak edukitzera pasa zen.

3. Erri-Amari lotua jarraitu zuen larehun urte baino gehiagoz. 1615an Villafrancaren (Ordizia) aldetiko bidegabekeriaren ondorioz, Felipe III.ari bere deskonexioa eskatu zion. Honek Herri titulua eman zion, Erregetzaren eskubideen ordainketaren ondoren.

4. Urte berena, Legorreta, Alzaga, Arama, Gaintza eta Zaldibiarekin batera Oria Ibaiaren Batasuna osatzen du. Bide batez, Probintziako Batzar Nagusieta eta Partikularretan errepresentatuko dieten ahalordeduna kosteatzea lortzeko. Anaitzeak 1856 arte iraun zuen, taldekide bakoitzak bere kabuz aritzeko nahiko ahalmen politiko eta ekonomikoa zutelakoan baitziren. 1967an Alzaga Itsasondorekin bateratzen da, 1997 arte iraungo duen batasuna.

5. Hurrengo ataletan honako alderdiak aztertzen dira: lurzoruaren erabilera, hiri-ingurumena, eraikuntza. Azalpen zehatzago baterako, azter dezagun lehenik herrigunea eta ondoren San Juan auzoa, udalerrriaren hego-mendebaldean kokatua, eta Urkia, Goierri eta Sarobe (Isasaga) baserriak, udalerrria aurkitzen deneko Murumendi mendiaren hegalean sakabanaturik.

D.1.1. ITSASONDO HERRIGUNEA: HIRI-EGITURA, LURZORUAREN HIRI-ERABILERA, HIRI INGURUMENA ETA ERAIKUNTZA

1. Itsasondoko multzo hiritarrean hainbat eremu ezberdin ditzazkegu, bere hiri-morfologiagatik nahiz eraikuntzaren tipologiagatik karakterizatuak. Hauetako bakoitza deskribatzeari ekingo diogu ondoren.

2. Hirigune historiko gisa izenpetu dezakegunari dagozkio Jasokundearen Andre Mariaren Parroki Elizaren inguruetan eta Murumendi mendiaren hegalean dauden eraikuntza mailakatuak. Eraikin hauek alineazio irregularrak eratzen dituzte topografiaren maila ezberdinetara egokituz. Bi hiri-espazioen inguruan antolatzen dira: Goiko Kale eta Plaza Nagusia.

Goiko Kalea, gorantzko kalea da, Legorretatik etorri gero, Kale Nagusiaren hasieratik bere amaierara arte, Ordiziako norabidean. Kale honetan daude herrigunearen eraikin gehienak. Beste eraikin batzuk bideen bidez konektatzen dira Goiko Kalera. Kale hauek hegalearen maila ezberdinetara sartzea baimentzen dute.

Plaza Nagusia hiri espazio lineal bat da, Parroki Eliza mahaiburu gisa duela eta eraikuntza tradizionalako eraikin bat albo baterat duelarik. Hirugarren mutur batean Goiko Kalerekin konektatzen da, bere punturik altuenean. Baina, gainera beste

oinezkoentzako konekzio bat dago Elizaren pareko eraikuntzaren arkupean kokatutako eskailera baten bitartez. Beste muturrean, haranaren gaineko nahiz hirigunearen osoaren gaineko balkoi bat dauka, udalerriko lehentasunezko toki bihurtzen duena. Toki erakargarri honek, Elizaren gainean dagoen hilerrirako sarrera gisa balio du,

Tipologia tradizionalagoa duten aintzinagoko eraikuntzekin batera, XX. mendean zehar eraikitako etxebizitza erabilera duten beste modernuago batzuekin elkarbizi dira. Goiko Kalen kokatzen dira, elizaren ekialdean nahiz mendebaldean.

3. Herrigunearen bigarren eraikin taldea, egungo GI-2133 errepeidea, lehengo N-1a, bordeatzen dutenak dira. Oria ibaiaren ezker-ertza eta errepeidearen arteko lurzoruak ez ezik, hegalaren magaleko ertza eta errepeidearen arteko lurzoru ere hartzen dute. XX. mendean zehar Udaletxea, hiltegi publikoa (egun beste erabilera bat duena) frontoia eta etxebizitza blokeak joan dira toki hau okupatzen. Gainera, eraikuntza hauen alboan beste erabilera industrialeko eraikuntza batzuk eraikitzen joan ziren.

Eraikuntza hauen artean bi talde banandu ditzazkegu. Kale Nagusian zehar biltzen diren eraikuntzek osatua bata eta Beko Kaleko auzoa osatzen dutenak bestea, izen bereko kalean zehar, errepeidearekiko pareleloan dihoana, tartean ibaia, hirigunearen iparraldeko gunean.

Kale Nagusian kokaturiko eraikuntzetan, tipologia tradizionalako eraikin batzuk daude (sendagile etxea bezalakoak). Hala ere, gehiengoa hiru edo lau solairuko etxebizitza blokeak dira. Erabilera industrialak duten eraikinek azalera handiagoa duten arren, altuera txikiagoa dute. Guztiak ibaiari bizkarra emanda bizi dira eta lerrokatuak mantentzen dira errepeidearen parean.

Beko Kale auzoa, oina gehi hiru edo lau solairuko etxebizitzak eratzen dute. Kalea, errepeide nagusiaren eta ibaiaren paraleloan dihoa. Hare gehiago, errepeidearen azpitik hain zuzen (bi solairu). Eraikuntzak kalearen sestan kokatzen dira, kalea eta ibaiaren artean, hiri-espazioa ibaiari bizkarra ematen geldi dadin lortzen duena. Era berean, eraikuntza altuen erruz, kalea itzalgune hiri-espazio bihurtzea lortzen du egunaren zatirik handienean. Bestalde, kalearen amaieran badaude beste erabilera produktibo batzuetara zuzendutako eraikuntzak, kalea desordenatzen dutenak. Hala eta guztiz ere, eraikinen artean sortzen diren hutsuneek ibaiaren perzepzio handiagoa baimentzen dute. Kalearen hasieran kokatzen den espazio libre bakarra ibaiaren parean baitago.

4. Azken urteetako hiri-garapenak alde batetik Kale Nagusian zehar sakabanatutako eraikuntzen kohesioa baimendu du eta bestetik, Beko Kaleko auzoaren batasuna, hots hirigunearen hiri-espazio zentralena: udaletxearen pareko plaza, frontoia eta eliza. Era berean, ekintza honek hegalaren goi eta behe zatietan dauden hiriguneen arteko erlazioa indartu du Kale Nagusia eta Goiko Kale bitartean oinezkoentzako zuzeneko konexioen bitartez. Goi eta behe

D.1.2. SAN JUAN AUZOA: HIRI EGITURA, LURZORUAREN UDAL-ERABILERA, HIRI INGURUMENA ETA ERAIKUNTZA

1. Errepeidearen ertzean kokaturiko etxebizitza eraikuntza talde batean datza, udalerraren auzo txiki bat sortzen dutena.

2. XVI. mendean sortzen da Letrango San Juanen Basilika inguruan, Ordiziara dihoan errepeide zaharraren alboan kokatua dagoena. Asistentziarako helburuekin sortu zen, beste garai batetan erromez xeheentzako nahiz eskaleen aterpe gisa erabilia izan zen.

3. Aipatutako basilikaren inguruan dauden baserri gisako familia bakarreko etxebizitza isolatuak eta etxebizitza bloke txikiak osatzen dute auzoa.

D.1.3.URKIA, GOIERRI ETA SAROBEKO BASERRIAK

1. Hiru dira, Urkia, Goierrri eta Sarobe. Nekazaritza eta abeltzantza bezalako produkzio jarduera ezberdinetarako erabiltzen diren eraikuntzen alboan dauden baserri talde ezberdinak osatzen dituzte

2. Urkia herrigunearen gainetik kokatzen da, Murumendi mendiaren hegalean dago. Sakabanatutako baserri talde bat da, garrantzizko tamaina duten beste eraikuntza laguntzaile batzuen alboan dago. Eraikin hauek biltegi nahiz produkzio erabilera ezberdinetarako erabiltzen dira. Eraikin multzo txiki honetan ere baseliza txiki bat aurkitzen da.

3. Goierrri eta Sarobe baserriak herri barrua eta herrigunearen azpikaldearen artean daude. Eraikin laguntzaile atxikiak dituzte baserri multzo bi hauek.

D.1.4. HIRI KOMUNIKAZIOAK

1. Itsasondok automobil parke handia dauka. 2004 an 466 auto erregistratu ziren honako eran bananduak: 304 auto, 10 motor, 123 kamioi, 123 traktore industrial eta 24 beste.

2. Autoetan zentratzen bagara, motorizazio tasa handia suposatzen du udalerrirako, izan ere 1,41auto/familiako batzuekora heltzen baikara (306/217), logikoa dirudiena bestetik, udalerrriak zerbitzuei dagokionez inguruko udalerriekiko dependentsia dauka eta. Honek, garraio bideen beharra nahitaetzko egiten du.

3. Gainontzekoan, telefono publikoak dauza eta Postetxerik ez dagoen arren, egunero jasotzen duten postontzia dago Udaletxean. Telefonía mugikorraren estaldura askietsia da.

D.1.5. HIRIKO ZERBITZU TALDEA

1. **Administratiboa:** Udaletxea Itsasondon kokatua dago, udalerrriaren plaza nagusiaren parean kokatutako eraikin handi bat du, Kale Nagusia 24. zenbakian.

2. Hantxe bertan udalerrriaren liburutegi nahiz beste jarduera kulturaletarako erabiltzen den gela bat kokatzen da. Izan ere, ez dago Kultur-Etxerik.

3. Itsasondok Gaztetxea dauka. Tipologia tradizionalako bi solairuko eraikuntza da, Elizaren alboan dago, Goiko Kale 2. zenbakian.

3. Udalerrriari dagokion **Ertzaintzaren Policzia-etxea** Beasainen dago.

4. **Eskola:** Itsasondok Haur-hezkuntza, eta Lehen hezkuntza ematen deneko zentrua du. Batik bat udalerrriko haurrak batzen ditu. 5 irakasle ditu lanaldi osoan eta bat lanaldi erdian. 2007-08 ikasturtean 40 ikasle izan zituzten. Gainera, hamar umerentzako tokia duen haurtzaindegia du, 2007-2008 kurtsoan beterik zegoena.

5. **Osasun lagunaza:** Itsasondon bada kontsultategi bat, Kale Nagusia 7. zenbakian dago eta mediko batek eramaten du. Farmazia bat ere bada, Kale Nagusian dagoena berau.

6. **Kirola:** Itsasondok bi pilotaleku dauzka: Udaletxearen parean dagoen plazan estalitakoa eta estali gabeko pilotalekua Jasokundeko Andra Mariaren Elizaren alboan. Egun, gimnasio gisa erabiltzen deneko 90m2 ko lokala dauka Udaletxeak Kale Nagusia 27an .

7. **Aizialdirako eta jolasgarairako espazioak:** Kale Nagusian dagoen plaza, estalitako pilotalekua eta Udaletxearen artean dagoena, udalerrriaren hiri-espazio zentrala da. Udalerrriaren goiko aldean, Eliza eta Gaztetxearen alboan, Itsasondo aurkitzen deneko lurraldeen bista paregabea duen beste plaza bat dago.

Izaera ez horren gogorra duten beste hiru espazio libre daude: Hoietariko bat Goiko Kale eta Kale Nagusiaren artean dago, Kale Nagusian eraiki berri diren etxebizitzaren atzean; bestea Oriaren parean, Kale Nagusiaren atzealdean; eta azkena Oriaren alboan, Beko Kanean dagoen haur-jolasendako gunean.

8. **Hilerria:** Elizaren gainean aurkitzen da

9. **Erligiosoa:** Itsasondok Urkiako basilikatik at Jasokundeko Andra Mariaren Eliza dauka. Lehena Urkia auzoruntz dihoan bidean bertan, herriaren iparraldean. Esan behar da ere, Letrango San Juanen Basilika XVI. mendean eraikia San Juan auzoan dagoela.

10. **Komertzioa eta zerbitzuak:** Itsasondok herritarren oinarrizko beharrak asetzen dituen denda txiki bat dauka, baita farmazia bat ere. Objektu espezializatuen erosketarako, ondoko herrigunetara hurbildu behar da, batez ere Ordizira.

11. **Ostalaritza:** Itsasondon Izaskun Ostalua izeneko hotel bat aurki dezakegu, baita kafetegi-jatetxe bat ere. Halaber, Udaletxeak, Kale Nagusiko 27. zenbakian egun taberna gisa erabiltzen den 90 m² inguruko lokala du.

D.1.6. OINARRIZKO HIRI-ZERBITZUAK

1. **Ur-Hornidurak.** Inongo arazorik ez duen ur-korrontearen hornidurak dauzka.

Murumendiren magalean dagoen ur-depositu batetik hartzen du ura. Deposituko ura, tratatua, kloratu eta fluoratua dagoena, Arriarango urtegitik hornitzen du Gipuzkoako Ur Kontsorzioak. Deposituko honetatik hornidura bi bideren bitartez egiten da. Hoietako bat Beko Kaleko auzoa hornitzen du (125eko diametroduna) eta besteak Murumendiren magala pasatzen du Elizaren altueraraino, hegoekialderuntz (100eko diametroduna). Elizatik jeitsi eta gainontzeko udalerrira hornitzeko aukera izan dezan. Urkia eta Mendibilgo iturburuko ura zuzenean Oria ibaira isurtzen da.

2. **Saneamendua.** Saneamenduari dagokionez, azken urteetan Itsasondoko sarearen zati batzuk berriztatzen joan dira, zati batzuetan banaketa sareak dituztelarik. Hala ere, zati gehienetan sare bateratuak dituzte

Era honetan, Itsasondoko hirigunean, banaketa sareetako euri-urak Oria Ibarra ixuritzen dira zuzenean. Sare hauetako nahiz sare bateratuetako ur beltzak berriz, putzu batera botatzen dira, handik Legorretan dagoen araztegi batera heltzen dira ibaitik zehar. Bestetik, tren geltokiaren ondoko industrialdeak izan ezik, beste industria ezberdinek saneamendua sare nagusira botatzen dute.

San Juango auzoak saneamedu sare bateratua dauka eta kolektorea kale nagusian zehar doa ekialdean duen errekarara isurtzen duen arte.

3. **Elektrizitate eta Gas Sarea.** Itsasondoko hiriguneak, energia elektrikoaren banaketa egokia dauka. Nukleoaren transformadore ezberdinek, hiri eta lantegi ezberdinen energia kontsumoa egi bihurtzen dutenak, N-1ari paraleloan dihoan goitentsioko lineatik hartzen dute energia.

San Juan auzoan, energia elektrikoa hirigunearen ertz bateko aireko linea batetik dator. Puntu hortan lurperatu egiten da, hirigunea pasa dezan eta behin kanpoan, aireko linean bihurtzen da berriro ere.

Itsasondon kale nagusietatik, Kale Nagusi, Goiko Kale eta Beko Kale-tik gas naturalaren eroanbide nagusia pasatzen da. Era honetan hirigunearen edozein puntutan kontsumitu daitezkeelarik.

4. **Beste zerbitzu orokorrak.** Zabor-bilketa zerbitzuak Sasetako mankomunitateak utzitakoa da. Suhiltzaileen zerbitzuetarako Ordiziko zerbitzuak erabiltzen dituzte, bertan baitago eskualdeko zentroa. DYA eta Gurutze Gorriko zerbitzuak Beasainek uzten dizkio Itsasondori. Telefono linea hirigunearen zentrutik pasatzen da, Kale Nagusitik herriko alde ezberdinetara zuzenduz.

D.2. KOMUNIKAZIO ETA ZERBITZU SAREA

D.2.1. HIRI KOMUNIKAZIOAK

1. Itsasondo ongi komunikaturik dago, N-1a eta udalerrian geldotika duen trenbidearen bidez. N-1erako irteera propiorik ez duen arren, alboko herrietara duen hurbiltasunak sarrera azkarra ematen dio. Era berena, trenbideak eta honen zerbitzuen

maiztasunak ematen dituen erraztasunak hurbileko herrieekin eta Donostiarekin konekzioa errazten du.

D.2.2. UR-HORNIDURAKO SAREA

Itsasondo Murumendiren magalean dagoen ur-biltegi propiotik hornitzen da, bertara heltzen den ura Gipuzkoako Uren Kontsorzioak Arriarango biltegitik eramaten duelarik.

D.2.3. SANEAMENDU SAREA

Herriko saneamendu sistema, hirigunekoa nahiz San Juan auzokoa izan arte, ur beltzak biltegi batean jasotzen ditu. Ondoren, biltegi honek Legorretako udalerrian kokaturik dagoen araztegi batean amaitzen du. Araztegi honek Legorreta nahiz Itsasondoko udalerriek erabiltzen dute.

D.2.3. ENERGIA ELEKTRIKOKO SAREA

Goi-tentsio linea bat pasatzen da, udalerraren mugatik, N-1ari paraleloan dijoana. Bertatik, hirigunea nahiz herrian dauden industriak hornitzeko adar ezberdinak irtetzen dira. Adar hauetako batek, hirigune guztia hornitzeko Goiko Kanean dagoen transformadore bateraino eramaten du energia elektrikoa. Badaude beste transformadore batzuk ere, núcleo bertan kokaturik dauden industriei hornitzen dietenak.

E. HIRI ERABILERARAKO LURZORUEK DITUZTEN GAITASUN EZBERDINAK

1. Oria ibaitik pasatzen denean hegalek daukaten malda gogorra, Itsasondoko hirigunetik pasatzerakoan, haran itzala sortzen dute eta ez du bertan aurrera eramaten diren garapenen eguzkimendua bultzatzen. Arrazoi honegatik eta segurazki N-1aren presentziagatik, hego hegaleko trenbideak ipar norabidea dute. Gainera, hiri garapenak Murumendiko ipar hegalaria lotuak izan dira betidanik (hego norabidearekin).

2. Bestetik, N-1aren trafikoa gogaikarria da herriko edozein aldetan, baina bereziki hirigunearen goi-aldeetan.

3. Arrazoi honegatik eta ingurumen izatea duten beste garrantzitsuago batzuegatik, udal erabilerarako aiposenak diren lurrak, haranaren beheko aldean daude, hirigunearen hurbileko inguruetan.

4. Inguru honetan, udalerraren topografia eta ibaiaren urpetzeak, lurzoru batzuen erabilpena lermatzen dute, hirigunearikiko duten hurbiltasuna eta daukaten hirigintza aukerengatik interesgarriak diren lurzoruak bestetik.

5. Eremu ezberdinei erreferentzia egiten diegu: ipar hegala, ibaiaren bestaldera, trenbidearen alboan, ipar hegala sarreran eta hirigunearen irteera eta San Juan auzoa.

6. **Ipar Hegala**, hego orientazioarekin, topografia malkartsua edukitzeagatik karakterizatzen da eta lurzoruaren ezaugarri geologikoen ezarritako zailtasunak ditu gainera, hegala oreka eza dakartenak. Eremu honen garapenak erakargarria dirudi, udalerriarikiko duen kokapen altuagoagatik, eguzkitsua izateagatik eta batez ere udalerraren amaiera gisa eremu honetan. Hala ere, altuera hontan N-1aren presentziak eta eremuaren baldintza geologikoen eraikuntzaren alde ez aholkatzearen aldeko arrazoen tartean daude.

7. **Ibaiaren bestaldeko eremua**, trenbidearen eta ibaiaren artean aurkitu arren, bere topografia lauagatik egokia dirudi. Edonola ere, posible da ibaiarekiko mantendu beharreko distantziak eta aipatutako bideen azpiegiturak proposatu daitekeen edozein erabileraren aprobetxamendua gutxituko lueela.

8. **Ordizia alderako irteeran** kokatutako eremua, topografikoki bideragarria dela dirudi. Gainera interesgarria gertatu daiteke udalerrira gunehonetan amaitzeko. Hala eta guztiz ere, **hirigunerako Legorretako sarrera** ez dirudi aholkugarria, bai

eguzkimendu okerragoagatik eta topografia zailagatik, bai meatzaritza ustiapenen hurbiltasunagatik.

9. **San Juan auzoa** eraikuntzarako egokiagoa den topografia edukitzeagatik karakterizatzen da. Gainera, eremu honen kokapen geografikoak eguzkimendu egokia ematen du. Halere, hirigunearekiko duen urruneko kokapenak ez du jardueren aldeko ekintzak aholkatzen. Izan ere, era honetan, ez luke hirigunearen kohesioaren sendotzeari inongo laguntzarik emango.

F. INGURUMEN, EKOLOGIA, HIRI ETA ARTE BALIOAK

Atal hauen edukia Ingurumen Inpaktu Azterketan jasoak gelditzen dira, Arau Subsidiarioen berrikustearekin batera izapidetzen direnak

G. LEGERI BEREZIAREN INTZIDENTZIA POSIBLEA

G.1. UZTAILAREN 3KO 7/1990, LEGEA EUSKAL KULTUR ONDAREARI BURUZKOA

1. Legeak aurreikusten du kalifikatutako kultur ondareen ondasun aitortpena (bere babesa interes publikokoa baita, bai adierazgarritasunagatik edo balio bereziagatik) eta inbentariatuak (adierazgarritasunik ez dutenak edo balio berezirik eduki gabe, euskal kultur ondarearen parte direnak)

2. Legeak hala agintzen duelako, ondaren bat kalifikatua edo inbentariatua denean, Legeak berak (4.2art.) Udaletxeei ematen die "udalerrian dauden euskal kultur ondarearen zati direnen goratzea eta daukaten balio kulturala jakitera ematea. Era berean, larrialdi kasuan, mehatxaturik aurkitzen den ondarearekiko zuhurtasunezko neurriak hartzea dagokio. Guzti hau, lege honen bidez nahiz beste lege batzuen bidez ezartzen zaien funtzio berezien aldeko kalterik egin gabe.

G.1.1. 7/1990 LEGEAREN GARAPENAREN KULTUR ONDASUN-AITORPENAK

1. Done Jakue Bidearen Aitorpenak, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren bitartez (EHAA argitaratua 29.zenbakian 2000-02-11) Santa Kruz-ko Baseliza eta Letran-go San Juan-en Baseliza barneratzen ditu Itsasondoko udalerraren ondare gisa.

2. Kultur Departamenduak bere aitortpenerako Jasokundeko Andre Mariaren Eliza proposatu dute monumento gisa.

G.1.2. 7/1990 LEGEAREN GARAPENAREN PRESUNTZIO ARKEOLOGIKOKO GUNEAK

1. Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legeko 49. artikuluko diobenarekin batera, Ondare Arkeologikoko kategoria gisa sailkatzen ditu presuntzio arkeologikoak nahiz hondarrak aurki daitezken orubeak edo eraikuntza guneak. Hala ere, aurrera eraman nahi den obraren jabeak edo sustatzaileak balio orubearen nahiz eraikuntza gunearen balio arkeologikoa aztertuko duen ikerketa nahitaezkoa izango da. Era berean, obraren proiektuan izan dezakeen ondorioak kontutan hartuko ditu. Urriaren 8ko 234/1996 Dekretuaren bitartez, presuntzio arkeologikodun guneak zehazten dituen erregimenaren arabera lan egingo da (EHAAan argitaratua 1996205 zenbakian 1996/10/23an 16535)

2. 1997ko irailaren 11ko kultura, Gazteria eta Kirol Sailburuordearen ebazpen baten bitartez (EHAAan argitaratua 298 zenbakian 1997-30-10) presuntzio arkeologikoko gune gisa aitortu ziren Urkigoenako baserriak, Urkigoena-Azpi, Isasaga, Lukasain Goiko y Etxeberri; de San Gregorioko baseliza (ageriko egiturarik gabe) eta Jasokundeko Andre Mariaren Eliza.

3. Gainera, gune arkeologiko gisa proposatua dago Murumendiko udalerria.

G.2. GIPUZKOAKO MENDIEN URRIAREN 20KO 7/2006 FORU ARAUA

HAPOak, Basogintzarako Lurzoru Urbanizaezina mugatzerakoan, Mendieng Inguruko Arauaren 4. Artikuluan jasotako mendiaren definizioa islatu beharko du.

G.3. 2006KO EKAINAREN 6KO 1/2006 FORU DEKRETU ARAU-EMAILEA, GIPUZKOAKO ERREPIDE ETA BIDEEN FORU ARAUAREN TESTU BATERATUA ONARTZEKO

1. Arau Foralak 53. artikuluan ezartzen du errepide eta bideen babes gune batzuk. Gune hauek fondo konkretu bat izango dute, lurzoruaren mugatik hasita neurtzen direnak. Itsasondoko udalerrria zeharkatzen dutenei dagokiona honako hauek dira:

A-1 Autovia	100m
GI-2131	30 m
Errepideak	8 m

2. Gune honen barruan 57.1 Artikuluak mugatik 8 m baino gutxiagora gelditzen diren eraikuntzak debekatzen ditu. Edo kaltzadatik gutxienezko distantzia hauetara gelditzen ez direnak.

Autobia A-1	50 m
GI-2131	8 m

3. Edonola ere, 57.2 Artikuluaren arabera Udalerriko lurzorian distantzia hori txikitu egin daiteke, lerrokatze gisa egungo eraikuntzak erabilita. Kasu hauetan Hiri Antolamendurako Plan Orokorri dagokio lerrokatze maximoak zehaztea.

H. ASENTATUTAKO BIZTANLEGOAREN EZAUGARRIAK

H.1. BIZTANLEGO IRAUNKOR ETA SASOIKOA

1. 2001eko erroldan 576 biztanle dituela adierazten du udalerraren osotasunerako.

2. 2001eko errolda berak bigarren etxebizitza sailkatutako 5 etxebizitza daude Itsasondon. Horrek 275 etxebizitzatik %1,8a suposatzen du urte horretan. Biztanlegoaren ezaugarriak kontuan hartuta, hurrengo urteetako datu alderatuak eskura ez ditugun arren, esan daiteke proportzioak ez duela aldaketa nabarmenik egin. Zirkunstantzia honek, bigarren etxebizitzaren eskaera asetzea ez dela beharrezkoa erakusten digu.

3. Hala ere, kontuan hartu beharrezkoa da hutsik dauden etxebizitza kopurua. Udalerrian guztirako 275etik 54 dira hutsik daudenak, Itsasondoko etxebizitzaren %19,6a suposatzen duena.

4. 2001eko erroldaren arabera 2,65eko bataz-besteko famili tamaina hartzen badugu, hutsik dauden etxebizitza guztiak beteko balira, udalerraren biztanlegoa 140 pertsonetan haziko zen gutxi gora-behera, %25^a hain zuzen ere (716 biztanle guztira, etxebizitza berriak kontuan hartu barik).

H.2. ETXEAK ETA FAMILIAK

2001eko erroldaren arabera,

Erroldatutako familien zenbatekoa eta hauen osaketa ondokoa zen 2001ean:

Famili kopurua	217	100%
Gunea seme-alabekin	67	30,87%
Gunea seme-alabarik gabe	35	16,12%
Guraso bakarrekoak	29	13,36%
Pertsona bakarrekoak	55	25,34%
Konposatuak	8	0,036%
Handituak	18	0,082%
Gune askotarikoak	5	0,023%

Urte horretatik udalerrian bizi diren familien hazkunde bat gertatu da logikoki: 2001eko datuek 217 familia zenbatzen dituzte.

H.3. ADIN EGITURA

Biztanlegoaren banaketa adinka, 20 eta 64 urte bitartekoaren presentzia hemegonikoagatik nabarmentzen da (hots, udalerrriaren muina aktiboa dela esan dezakegu) biztanlego guztiaren %64,2a suposatzen duelarik. Ondoren %21,5 arekin 65 edo gehiagokoen adin taldeak jarraitzen dio eta azkenik adin gutxikoen biztanlegoa (19 urtera artekoa) %14,2a suposatzen duena.

H.4. LANBIDEAK

1. Beste kasu batzuetan bezala 2001eko datu osoak dauzkagu eskuragarri. Zifra hauen arabera, urte hartan biztanleria aktiboa 259 pertsonak osatzen zuten. Hoietarik 228 lanean zeuden eta 31 langabeak ziren. Biztanlego ez-aktiboa 317 arte igotzen da.

2. Datu hoiak portzentaian bihurtzen baditugu, ondorengo indizeak lortzen ditugu:

Biztanleria aktiboa	259		44,96%
okupatuak	228	88,03%	
langabeak	31	11,96%	
Biztanleria ezaktiboa	317		55,03%

H.5. ESKOLA BIZTANLEGOA

1. 2001/02 ikasturtean Itsasondoko eskola biztanlegoa 28 ikasle zituen guztira, hotietatik 14 haur hezkuntza eta beste 14 lehen hezkuntzan. Bigarren hezkuntza Ordizian egiten dute.

2. Itsasondoko ikastolak emandako 2005-06 ikasturteko datuen arabera, eskola biztanlegoa 29 ikasletan mantendu da azken bost urteotan.

3. 2001eko erroldako eskola biztanlegoari dagozkion datuek, Goierrian jasotzen diren datuak baino txikiagoa ditu. Batez ere, analfabetatuen zenbatekoa eta ikasketarik gabekoena handiagoa da, bigarren hezkuntza, erdi nahiz goi-mailako hezkuntza dutenena eskualdekoba baino txikiagoa da berriz.

Hala eta guztiz ere, lehen hezkuntzako ikasketak dituzten biztanleen portzentaia Goierrikoena baino pixkat handiagoa da, ikasketak profesionalak dituztenena berriz nabarmen handiagoa delarik. Azken datu hauek, biztanleria gazte-eskolarizaturik ikusten dute eta lanbide ikasketenganako preferentzia. Izan ere, inguruko enpresek beraien lanpostuetarako behar duten perfilari islatzen du biztanleriak.

	Guztira	Alfabetatugabeak	Ikasketarik gabeak	Eskolaurrea eta lehen mailakoak	Lanbide heziketakoak	Bigarren mailakoak	Erdi/goi-mailakoak	Goi-mailakoak
Itsasondo	523	10	62	233	86	71	26	35
ehunekotan	Itsasondo	1,91%	11,85%	44,55%	16,44%	13,57%	4,97%	6,69%
	Goierri	0,89%	6,18%	44,49%	14,87%	17,59%	6,81%	9,13%

H.6. JARDUERA SEKTOREAK

1. Berrito ere 2001eko erroldari egin behar diogu erreferentzia jarduera sektoreak aztertzerakoan.

2. Biztanleria aktiboa sektore ezberdinetan banatzen da, ondoren aurkezten dugun taulan islatzen den gisa. Bertan, aurreko ataletan egin dugun gisa, zifra absolutuak eta portzentaia barneratzen ditugu. Baita beste sail batzuen ingurukoak ere: Goierri, Gipuzkoa eta Euskal Herria bere osotasunean.

Jarduera sektoreen araberrako biztanleriaren banaketan.

Ereua geografikoa	Nekazaritza	Industria	Eraikuntza	Zerbitzuak
Itsasondo	4	95	23	106
Goierri	377	12.291	1.952	11.820
Gipuzkoa	5.073	91.934	23.924	170.675
País Vasco	15.319	236.977	74.732	535.379

Jarduera sektore bakoitzaren portzentaia biztanleria aktibo guztiarekiko.

Ereua geografikoa	Guztira	Nekazaritza	Industria	Eraikuntza	Zerbitzuak
Itsasondo	228	1.7%	41.6%	10%	46.5%
Goierri	26.440	1.4%	46%	7.3%	44.7%
Gipuzkoa	291.606	1.7%	31.5%	8.2%	58.5%
País Vasco	862.407	1.7%	27%	8.6%	62%

3. Ikusi daitekeen gisa, zerbitzuen sektoreak udalerrriaren gehiengoa okupatzen du. Hala ere, sektore honen okupazioa Gipuzkoa eta Euskal Herria baino txikiagoa da sektore industrialaren alde.

4. Goierriko industrializazio maila ezagututa, Itsasondo aurkitzen deneko eremu funtzionala, ez gaitu harritzen sektore industrialak udalerrian duen garrantzia. Batez ere, lehen sektorea eta eraikuntzaren aldean, hare gehiago zerbitzu sektorearen aldean ere. Gipuzkoa eta Euskal Herriari dagokionez sektore bi hauen arteko distantzia zifrak antzerakoak dira Itsasondon ere.

H.7. HIRI HAZKUNDEAREN TENDENTZIAK

1. Itsasondoko biztanleriak gutxitze etengabea jasan du 1970etik. Jeitsierarik gogorrena hirurogei garren hamarkadan jasan zuen, 1981-eko erroldan 725 bizilagun kontabilizatzen ditu. Hurrengo hamar urteetan hazkunde negatiboak indarra galdu zuen 1991. urtean 638 biztanletan estabilizatuz. Urteko hazkunde tasa negatiboa zen orduan baina %22,89 izatera pasa zen hirurogeta hamargarren hamarkadan eta %12 laurogei garren hamarkadan.

2. Orduetik aurrera, biztanlegoa jeisten joan da gutxinaka-gutxinaka, erritmo txikiago batean urtetik urtera, era honetan 2000. urtera arte urteko hazkunde tasa negatiboa izan den arren (%3 eta %0 bitartean mugitu da 1994ko %1,4a salbuespen)

3. Azken bost urteetan (2000-2005) tendentzia berdina izan da, 2000. urtean hazkunde tasa positiboa izan zen arren. Hala ere, azken urteetan, 20004-2005 hazkunde positiboa ikusten da, aurreko urteetako salbuespenen gainetik.

4. Azken bost urteetako urteko hazkunde tasa eta eraikuntza lizentzia berrien onarpenaren arteko alderatzeak honako hau erakusten digu: biztanlegoaren gutxitzeak ez daukala Itsasondoren eraikuntza jardueren geldiunearekin inongo zerikusirik. Izan ere, azken hau xumeki bada ere mantendu egin baita.

5. Bi indize hauen arteko konparaketari esker ikusi dezakegu Itsasondoko udalerrriaren azken urteetako errekuperaketa, Kale Nagusian eraiki diren etxebizitza batzuek ekarri duten inmigratioari esker izan dela.

urtea	biztanleria	Hazkundearen zenbateko absolutua	Urteko hazkunde-tasa	Urtean emandako obra-lizentziak
1960	660			
1970	939	279	42,27%	
1981	725	-215	-22,89%	
1991ra arte Altzaga udalerriko parte izan arren, hemen azaltzen diren datuak Itsasondori dagozkionak dira.				
1991	638	-87	-12%	
1992	618	-20	-3.1%	
1993	614	-4	-0.64%	
1994	623	9	1.4%	
1995	620	-3	-0.4%	
1996	618	-2	-0.3%	
1997	607	-11	-1.7%	
1998	594	-13	-2.1%	
1999	576	-18	-3.03%	1
2000	585	9	1.56%	2*
2001	580	-5	0.85%	2
2002	581	-1	0.17%	2
2003	564	-17	1.20%	1
2004	555	-9	1.59%	2
2005	592	37	6.66%	3

*urte honetan emandako lizentziak jarduera industrialetarako izan ziren

I. ANTOLATURIKO OBRAK ETA INBERTSIO PUBLIKOEN POLITIKAK

1. Ez dago antolatuta Itsasondoko hiri-garapenean eragina izan zezakeen obrarik ez eta inbertsio publikoetarako politika berezirik.

2. AHTaren trazadurak Udalerria partzialki zeharkatzerakoan sortutako atxikipen-ingurua Hirigunetik urrun geratzen da eta bere luzera gehiena tuneletik doa. Hala ere, AHTaren trazadurak bere isalada izango du Planean, lurzoru horiei, dagokien lurzoru urbanizaezinen kategoria emanez.

4. ANTOLAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDEAK

4.1. LURZORUAREN SAILKAPENA

1. Lurzoruaren sailkapenean, hiri-antolamenduko plan orokorrak abiapuntu hartzen du planak ordezkatu behar dituen arau subsidiarioek ezarritako sailkapena. Hala ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak sailkapen horren aldaketa eta sailkapen batzuk ahalbidetzen ditu.

2. Aipatutako legeko 11. artikuluan, “planak hiri-lurzoru gisa sailkatzen ditu dagoeneko eraldatutako lurak, dagoen eta planak berak onartzen duen hiri-bilbean barneratuta daudenak edo barneratu daitezkeenak”. Ondoren, herri-egituran sartzea eta hiri-lurzoru gisa sailkatzea justifikatzeko bi arrazoi ematen ditu: hirigintzako zerbitzuak eskuragarri edukitzea (aipatu dugun artikuluan nahiko zehatz aipatzen dira), edo, bestela, antolamendua gutxi gorabehera finkatuta edukitzea, eraikinak arearen bi heren betetzen dituelako, gutxienez.

3. Arau subsidiarioekin alderatuta, sailkapena aldatu zaien lurzoruak Ezeiza – Oria ibaiaren eskuineko ertzean– parajeari dagozkionak dira, trenbidetik gertu daudenak –Agarreko bidetik gertu, elizaren hegoaldean–.

4. Ezeiza parajeko lurzoruak Oria ibaiaren eta trenbidearen artean dago, eta arau subsidiarioek hiri-lurzoru gisa sailkatzen zuten. Hiruki oso luze baten forma dauka: iparraldean 40 m-ko aldea, eta kontrako erpina 235 metrora.

a) Hiruki horren aurrealdea Oria ibaiaren gaineko zubia eta trenbidea lotzen dituen bidetik gertu dago; hala ere, hirukiaren lurzoruaren eta bidearen artean bi eraikin osagarri daude (biltegi bat 0502029 lurzatian, eta garaje bat 0501030an).

b) Ezeizako iparraldean ur beltzen hustubide pribatu bat igarotzen da, eta trenbideko geltokiari ematen dio zerbitzua.

c) Ondorioz, Ezeizako lurrak 2/2006 Legeko 11.1a) artikuluan aipatzen diren hiri-zerbitzu guztiak ditu faltan. Beraz, azalera hori ezin da planak onartzen duen hiri-bilbean integratu. Bestalde, Ezeizan ez dago eraikinik; eta, ondorioz, ezin zaio 2/2006 Legeko 11.1b) artikuluko ezarpena aplikatu. Ezarpen horrek aintzat hartzen ditu kasu zehatz batzuk, antolamenduaren bi heren, gutxienez, eraikinak hartzen baditu.

d) Horregatik guztiagatik, lurzoru hori ezin da hiri-lurzorutzat jo, hiri-antolamenduko plan orokor berrian. Halakotzat jotzeko, arau subsidiarioetan sailkapen hura eduki izana justifikatu beharko da. Nolanahi ere, arau subsidiarioetan hiri-lurzorutzat jotzea, arauak onartu zirenean indarrean zegoen legea modu lausoan aplikatu zela ondoriozta daiteke.

5. Agarreko bidearen ondoan dagoen lurzoruak, berriz, 9 metro inguruko aurrealdea du Goiko Kalerekiko; eta, daukan hedaduragatik, Itsasondoko bilbean sar daiteke. Ondorioz, arau subsidiarioek urbanizaezin gisa sailkatu zuten arren, ez dago oztoporik plan orokorrak urbanizagarritzat jo dezan.

4.2 LURRALDE ANTOLAMENDUARI BURUZ

1. Orohar, egun indarrean dauden Arau Subsidiarioen helburu eta irizpideak mantentzen dira, honako gogoetak kontutan hartuz:

a) babestuak izan behar dute eremu naturalen identifikazioan eta babeserako, hobekuntzarako eta ingurumen eraberritzeko proposaturiko ekintzen formulazioetan aurreratu beharra.

b) Itsasondoko udalerritik pasako den abiadura handiko trenak lurralde ereduan izango duen ondorioa

c) Goierriko Eremu Funtzionaleko LZParen Aurrerakinean proposatzen diren ekintza eta lanak ematen dituzten aukerak

2. Lehenengo puntuan finkatutako helburuak lortzeko, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritza Nagusiak, Aurrerapenarekin batera aurkeztutako Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Aurre-azterketari buruz egindako Ingurumen Eraginaren aurre-txostena hartu da oinarritzat.

3. Edonola ere:

a) Azaleko uren babes eremuen dimentsioak bat etorriko dira Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzekeo Lurralde Arloko Plana Kantauri Isurialdean (EAE) aurrikusitako aurreikuspenekin.

b) Urpetze kurbak Oria-ren trazatu berria Itsasondotik pasatzen deneko tokietan doituko dira.

c) Itsasondoko udalerritik pasatzen diren Done Jakue bideko zortasun eta erasan zonak 14/2000 Dekretuan babesten diren gisa sartuko dira

d) Udalerritik pasatzen diren azpiegituren inguruan dagoen Araudia hartuko da kontutan: trenbidea (trenbideen LAPa eta Sustapen Ministerioaren 2230/2005, uztailaren 6ko, BOE 2005.07.12) eta errepedeak (azaroaren 25eko 17/1994 Arau Forala, Gipuzkoako Errepide eta Bideak, GAO n.4 01.01.05).

4.3. HIRI ANTOLAMENDUARI BURUZ

1. Azken urteetan Itsasondon eman den hazkunde demografikoa negatiboa izan da. Hala eta guztiz ere, azken urteetan hiri-ehunaren zati ezberdinen kohesioa baimendu duen etxebizitzaren garapen bat eman da.

2. Dirudienez, Planak proposatzen dituen garapenak nahita nahiez norantza berdinean joan beharko dira. Era honetan, Itsasondok egungoa baino hirigintza garbiago eta kohesionatuago bat lortuko du. Horretarako udalerrientzat proposa

den etxebizitza eskaintza erabili beharko da azken finean. Zentzu honetan, LAG-k (Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak) zehaztutako irizpideek 108 etxebizitzako eskaintza proposatzen dute.

3. Nolanahi, Planak hiri garapen berria ingurumenean era egokian integratzea ziurtatu behar du

4. Era berean, balio ekologiko handiko guneak babestu beharko ditu eta aurreikusitako ingurumen inpakturako neurri zuzentzaile nahiz konpentsatzaileak barneratu beharko ditu.

5. Aurrerapeneko fasean herritarren parte-hartze prozesua egon ondoren, babes-araudiren baten mendean jarri litezkeen etxebizitzaren kopurua zehaztu zen (36 BOE).

6. Hiri-egituraren errefortzuak erabilera industrialen ordezkapen aurrerakorra eta bizitegi guneekin gutxien eragozten duten tokietara birkokatzea aholkatzen du.

7. Beharrezkoak diren hornidurak eta eremu libreak aurreikusterako orduan, beraien kokalekua zehaztu beharko du planak. Era honetan, ondorioztatzen den hiri-egitura bermatu eta zehazten lagunduko dute. Honetarako lehendik dauden hornidurekin (eskolak, elizak, frontoia, Udaletxea) eta eremu libreekin (Udaletzeko plaza, ibai ertzeko parkea) duten konexioa ziurtatu beharko dute.

8. Itsasondoko gune eta auzo ezberdinen arteko bidezko lotura, hiriguneko lurzoru erabilgarrien antolamendu egoki baten bidez bultzatu beharko da. Hots, hirigintza ikuspegitik libre nahiz erabilera eskaxa duten lursailen antolamendu egokiaren bidez.

9. Helburu hauekin lortuko den hiri-egiturak, nortasun esanguratsua emango dio Itsasondoko hiriguneari. Era honetan, auzo ezberdinen nortasunaren kaltea saihestea eta biztanlegoaren integrazio sozial efektiboa bateratzea izango da erronka.

10. Zentzu honetan, bereziki, gune historikoaren nortasun tradizionala gorde beharko da. Bere bizitasuna ziurtatu ez ezik, erabilitarratasuna eta bizigarritasun arazoak konponduz.

11. Egungo Arau Subsidiarioen aurreikuspenak mantenduz Plan Orokorren Aurrekin honek San Juango auzoan ez du garapen berezirik aurrakusten, halaz ere, posible diren beharrak arretaz konpontzen saiatuko da.

12. Lurzoru urbanizaezineko eraikuntza-jardueren araudiari dagokionez, Plan Orokorra baserriaren beharrak kontutan hartzen saiatuko da, udalerriaren eta hiriguneko paisaiaren balioa ahaztu gabe. Era honetan lurzoru urbanizaezinen babes-erregimenak, mota hortako lurzoruan ematen den ikuste eta ingurumen inpaktua kontutan hartuko du.

13. Jarduera ekonomikoetarako, egungo Arau Subsidiarioetan aurreikusten den lurzoru hiritargari industrialaren gehiengoa mantentzea proposatzen da. Hala ere, industriad bete ez den ibaia eta trenbidearen arteko gunea erreserbatu egingo da, lurzoru honen etxebizitzetarako erabilera posible izan dadin.

5. AINTZAT HARTUTAKO AUKERA DESBERDINEN AZTERKETA ETA ANALISIA

Aintzat hartu diren aukera nagusiak honakoak izan dira:

- a) Hirigunean dauden erabilera industrialeko lurzatiengatik inguruko aurreikuspenak
- b) hiriko etxebizitza garapena izan dezaketen eremuak
- c) berriz egituratu daitezkeen eremuak
- d) industriako lurzorua hedatu daitezkeen eremuak

5.1. HIRIGUNEKO LURZATI INDUSTRIALEN INGURUKO AURREIKUSPENAK.

1. Gaur egun hirigunean erabilera industrialeko lurzati bat baino gehiago daude. Indarrean dauden arau subsidiarioek horietariko batzuk antolamendutik kanpo uzten zituen (esate baterako, frontoiko enparantzaren aldamenen daudenak), baina gehienak finkatzen zituzten.

2. Egoera horrexekin jarraitzeko ala oraindik hirigunean dauden industriak dagoen industriako lurzorura eramatea errazteko aukera aintzat hartu zen.

3. Zentzu horretan, industria horiek tokiz aldatzea komeni zela erabaki zen. Horretarako, horiek egoitzekin ordezkatzeko aukerari mesede egiten dion ordezkapen antolamendu bat aurrez ikusi zen. Gainera, aukera horrek ibaia gehiago aprobetxatzea eta ibaiko pasealekuak nolabaiteko jarraitasuna izatea ahalbidetuko du.

5.2. HIRIKO ETXEBIZITZA GARAPENA IZAN DEZAKETEN EREMUAK

1. Itsasondoren kokapen eremuak hedapen eremu posibleak nabarmen mugatzen ditu. Lauak edo aldapa gutxikoak den eremu bakarra hirigunearen hegoaldean, errepidearen ekialdean dagoen eremuan; eta Beko Kaleren iparraldean daude.

2. Plan honen prestaketan, azkenean ezeztatuak izan diren hainbat eremuren etxebizitza antolamendu posibleak kontutan hartu dira.

a) Legorretako sarreraren ipar-mendebaldeko eremuan. Daukagun azalera murrizta den arren, topografia jasangarria da, alabaina, orientazioa ez da oso lagungarria eta abandonatutako meatze galerien ondorioz, kaltetua gertatu daiteke gunea.

b) Murumendiko magalean garapen bat posible izango litzateke, Itsasondoko goialdeari muga garbiago bat emango ziona. Leku aproposa da orientazioari eta inguruaren bistei dagokionez baina topografia zaila eta mazelaren egonkortasun ezak dakartzan lur jausien ondorioz ez da gomendagarria etxebizitza erabilera. Gorabehera hauei haranak sortzen duen efektu akustikoa gehitu behar zaie, autobien zarataren pertzepzioa hazten duena.

c) Ordiziatiko sarreraren kokaturiko eremua egokia izan zitekeen orientazio eta topografiari dagokionez. Kasu honetan, garapen hori ezeztatze arrazoirik garrantzizkoena, hirigunetik gertuen dauden eremuek dagoeneko Lurralde Antolamendurako Jarraibidetan aurreikusitako etxebizitza eskaintza jasotzen dutela izan da. Egoera honetan, Planak udalerraren hirigune kalitatea nahiz hiri-egitura ahalik eta maila altuenean indartzen duen garapenaren aldeko apustua egiten du.

3. Elizaren hegoaldeko alorra da (eraikuntza hori eta Agarreko bidearen arteko tartea) aldapatsua izan arren, mailaren kurba jarraituz, etxebizitza ilara bat eraikitzea ahalbidetuko lukeen bakarra.

5.3. BERRIZ EGITURATU LITEZKEEN EREMUAK

Plana idazten joan diren prozesuan zehar, hiriaren egiturari jarraitasun gehiago emateko eta jarduera hutsuneak egotea ekiditeko beharbada berriz egituratu beharko liratekeen eremu batzuk arreta bereziarekin aztertu dira.

Eremu horien barruko zati batzuek industriek hartzen zituzten (dagoeneko 4.1 puntuan aipatu dira jarduerak); eta horrez gain, Ikastetxearen inguruko lurzoruak analizatu dira. Aukera desberdinak aztertu dira: berregituratzea ikastetxearen iparraldean bertan dagoen eremura mugatzea ala Goiko Kalearekin eta finkapenaren beheko zatiarekin (Kale Nagusia) lotzea ahalbidetzeko moduan zabaltzea.

Hautatutako aukerak ikastetxerako erabiltzen den lurzoru zabaltzea ere ahalbidetzen du eta gainera, ikastetxera ibilgailuz sartzea errazten du.

5.4. INDUSTRIAKO LURZORUA HEDATU DAITEKEEN EREMUAK

1. Indarrean dauden arau subsidiarioek erabili gabe geratu diren industriako lurzoruko bi zona jasotzen dituzte. Bat hiri-lurzoru gisa dago, ibaiaren eta trenbidearen artean (egun dagoen industrialdearen hegoaldean). Bestea, urbanizagarri gisa sailkatuta, iparraldean dago, nukleotik banatuta. Lurzoru horiek Oria ibaia eskuinaldean bideratzeak eman dituen lurren zonan daude.

2. Hirigunean dauden industriak tokiz aldatzearekin lotuta hartu den erabakia kontuan izanik, beharrezkoa zen industriako lurzorua kalifikatzea.

3. Arau subsidiarioetan aurrez ikusitako sektore bien artean, Oria ibaiaren eskuineko aldean dagoena herritarrentzako komenigarriena zela iritzi zen. Alde batetik, Autobidetik sartzeko aukera hobea da eta gainera, hirigunean ez luke zeharkaleetan trafikorik eragingo; eta bestetik, urrunago dago industriako jarduera horien ingurumenaren gaineko eraginak herritarrengan eragina izateari dagokionez.

4. Trenbidearen ondoan dagoen industriaguneari dagokionez, haren sailkapena aldatzeko beharra hartu behar da kontuan. Izan ere, 4.1.4. atalean adierazi den bezala, ez ditu 2/2006 Legeak ezartzen dituen baldintzak betetzen hiri-lurzoru gisa sailkatzeko. Edonola ere, ez dago oztoporik urbanizagarri gisa sailkatzeko. Hortaz, hainbat aukera aztertu dira:

a) lurzorua industriako lurzoru gisa kalifikatuta uztea.

b) etxebizitza erabilerarako den sektoreka banatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuz, eremuaren etxebizitza garapena aurreikustea.

c) sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuz, etorkizunean egoitzetarako erabiltzeko zaintzea.

5. Eremu hori hirigunetik eta zehazki, hiriguneko eremurik erdikoenetik hurbil dagoela kontuan izanik, egoitzetarako erabiltzea komeni zela iritzi zen. Zentzu horretan, industriarako erabiltzeak ingurumenean izango lukeen eragina baloratzeaz gain, eragin lezakeen trafiko astuna ere aintzakotzat hatu zen; kontrako zentzuan, aldiz, ibaiaren ertz biak egoitzetarako erabiliz gero ingurumen aprobeixamendua hobea izango zela gogoan hartu zen.

6. Hala ere, hirigunearen aldamenen egoitzen eremuaren garapenerako egokia den lurzorua dagoela eta hiriguneko industriako lurzoruen erabilpena aldatzeko dakartzen etxebizitza aukerak kontuan izanik, lurzoru hori sektoreka banatuta ez dagoen lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea erabaki zen. Hortaz, etorkizunean egoitzetarako erabili ahal izateko zaintzen da; bere garaian egoitzetarako erabilerarekin bateratu daitezkeen beste erabilera batzuk ezartzeko aukerari kalterik egin gabe.

6. AUKERATUTAKO GARAPEN EREDUAREN JUSTIFIKAZIOA ETA PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

6.1 ITSASONDOKO HIRIGINTZA EREDUA

1. Finkatutako helburu orokorretan eta hautatutako aukeretan oinarrituz, Itsasondoko hirigunean dauden erabilera industrialeko lursailen etxebizitza antolamendua aurreikusten da. Gainera, ibaia eta trenbidearen arteko eremua bizitegi-zoru gisa kalifikatzea espero da.

2. Era honetan Itsasondoko hirigintza ereduaren honako hauek ezberdintzen dira:

a) herrigunearen iparraldean kokaturiko bi gune industrial, ibaiaren ertz banatan.

b) egoitza gunea, garrantzizko bi guneetan bananduta: batetik herrigune originala eta azken mendean zehar garatutakoak; eta bestalde Beko Kale-ko auzoa, proposatutako antolamenduan egoitza nortasuna indartua izango den.

c) San Juan auzoa, Ordiziako Mugaren alboan.

3. Proposatutako ordenamendua deskribatzeko, honako inguruneak identifikatzea komeni da; izan ere, planak ordenamendu berria proposatzen du zona hauetarako:

(A) eremua, Agarreko Bidean dagoena, 1-Jlari dagokio. Elizatik hegoaldera kokatutako lurzoru komunalak aprobetxatzen ditu.

(B) baita gunee historikoan ere; eskolako hegoaldean, Goiko Kaleraino eta Kale Nagusiraino (2-JI Biltegia mugatzen den lurzorian). Eta eskolako iparraldean (3-JI Etxeberri_Serpentegi mugatzen den tokian).

(C) Ordizirako irteeran, gaur egun frontoiaren ondoan industria okupatzen duen guneari dagokio eta kamioien aparkalekurako erabiltzen den lurzoru-eremu luzatzen da (zonalde honetan 4-JI eta 5-JI mugatzen dira).

(D) jada eraikita dagoen zona bati dagokio. Kale Nagusian dago, udaletxearen ondoan (6-JI. Zapatarenea), eta errepidearen bestaldean, Zentraleko orubean. Erakin hori ordenamendutik kanpo utzi zuten arau subsidiarioek (erakinean 7-JI mugatzen da).

(E) eremua Beko Kalean kokatzen da eta 8-Jlari dagokio.

(F) eremua, Kale Nagusian, Udaletxe ondoan gaur egun eraikia dagoen gunee bati dagokio.

4. Ondoren, Itsasondorako aurreikusten diren espazio libre, ekipamendu eta bide sistemak azalduko dira. Honetaz gain, Planaren antolamenduak ezartzen dituen etxebizitzetarako eremu ezberdinen ezaugarriak ere azalduko dira.

5. **Bide Sistema.** Antolamendu berriek, batik bat, oinezkoen ibilbideak indartzen dituzte. Zentzu honetan, ibaiaren bidean zirkuitu berriak sortzen dira, ertz bietan, iada badauden zubien bitartez konektatuak gelditzen direlarik. Era berean, oinezkoentzako zubi berri bat aurreikusten du F eremuak.

6. Bestetik, B eremuaren antolamenduak, eliza eta eskolaren arteko oinezkoen konexio zuzenago eta erosoagoa ahalbideratzen du, bi guneeak frontoiko plazarekin batzen dituelarik. Honetaz gain, Eskolaranzko behin-behineko autoentzako bidea uzten du.

7. Planak Goiko Kalearen zabalera handitzea aurreikusten du. Era honetan, Itsasondoko goi eremuetarako gurgil bidezko irisgarritasuna haziko da (azken garapenen ondoren bereziki beharrezkoa dena)

8. **Espazio libreen sistema.** Egun dauden espazio libreen eta berrien artikulazioaren bidez osatua geratuko da. Guztiak berdez margotuak daude dokumentazio grafikoan.

a) bere dimentsioagatik garrantzizkoena dena ibaiaren beste alde geratzen da (F eremuan). Espazio berde libre handi bat da eta egun dagoen zubiaren bitartez eta oinezkoentzako zubi berriaren bitartez hiri-bilbearekin lotua gelditzen da. Era honetan, parke handi bat balitza erabili izango da.

b) (B eremuaren) antolamenduak beraien artean lotuak dauden kaleen handitzea aurreikusten du. Lekuko topografia kontuan hartuz gero, gainontzeko udalerriarekiko terraza gisa kokatutako mailak balira bezala geratuko dira.

c) gainontzeko beste bi eremuak (C eta E) ibaiertzaren ingurutik dihoazten pasealekuak aurreikusten dituzte. Pasealeku hauek zeharkako plazen bitartez egun dauden kaleekin konektatuko dira. Bide batez, frontoitik dihoazten ibaiaren beharrezko espazioa osatzen dutenak

9. **Ekipamendu sistema.** Itsasondoko ekipamendu maila egungo udalerriarendako aproposa da. Baina arauak aurreikusten duten hazkundearekiko errefortzu proportzionala aztertu behar da. Horregatik, D eremuaren antolamenduak partzela dotazional bat duka udalerrian erabilgarri diren gainontzeko dotazioak osatzen dituena.

10. **Etxebizitza eremuak: etxebizitza tipologia.** Itsasondoko hiri-gunean dauden tipologiaren azterketak erakusten digun, etxebizitza kolektiboak famili bakarreko etxebizitzaren gainetik gailentzen direla. Hala ere, famili bakarreko etxebizitza tradizional gutxi batzuk mantentzen dira. Etxebizitza kolektiboaren artean, badaude hainbat aldaera; bolumetriari dagokionez; gune historikoko bolumenak txikiagoak dira bere okupazioaren eta altueraren arabera. Gainontzeko asentamenduan etxebizitza altuagoak eta oinplano-okupazio handiagoa dute.

11. Ondoren, eremu bakoitzaren ezaugarri garrantzizkoenak (A, B, C, D, E eta F) azalduko dira.

12. **A Eremua.** Eremuak daukan azalera, aldatza eta ingurumena kontuan hartuta, eraikuntza txiki bat proposatzen du. Erakin honen oina iparretik-hegora dihoan kale baten parean dago, era honetan, mendira igotzen diren bideak konektatzea baimentzen baitu. Eraikuntza topografiaren alde atzeratu eta egokituko da. Bide batez, Goiko Kalerantz espazio librea utziaz, eraikina kokatzen deneko altuera ikusiaz, udalerraren begiratoki gisa erabili ahal izango dena.

13. **B Eremua.** Lekuko topografiak baimentzen duen eraikin tipologia aukeratzera behartuak gaude. Gainera, tipologi hau ingurumen hurbileko eraikinekin era egokian integratzen da. Guzti honegatik, inguruan dauden tamaina antzekoa duten eraikinen bitartez eginko antolamendua proposatzen da. Hauen beheko solairua lurazpian geratuko da eta etxebizitzak goiko solairuetan kokatuko dira. Eraikinak maila topografiko ezberdinetan kokatuko dira. Era honetan, biztak aprobetxatu ahal izango dira eta plaza bidezko espazio publiko txikiei leku eginez. Lortzen diren plaza hauek oinezkoentzako bidez loturik egongo dira. Horrela, Eliza ingurutik Kale Nagusiko inguruetara jeitsiera zuzen eta zabala lortuko da.

14. **C Eremua.** Bere antolamenduak, asentamenduaren hiri-egitura eta ingurumen kalitatea hobetzea du helburu orokor. Helburu honekin honakoak planteatzen dira.

1. Lehenik, ibaia behin-betiko udalerraren hirigunera inkorporatzea. UAU 5.2 ak garatu duen frontoi alboko espazioari jarraituz.
2. Kale Nagusia osatu eta Goiko Auzorantz dihoan kalearekin zuzenean konektatu.
3. Kale Nagusiaren hazkundea gosestu, Iparraldean (behin frontoia pasata) dauden ataripeek ematen dutenaren antzekoa.

15. Antolamenduak etxebizitza bloke batzuen eraikuntza proposatzen du. Hain zuzen, beheko oina gehi hiru solairukoak, frontoi plazaren parera, Kale Nagusira eta Ordizitiko sarrerari ematen dutenak. Etxebizitza hauen atzekaldeak ibaiaren ertzetik dihoan pasealekua osatzen dute. Ordizitiko sarrera egokia izan dadin, biribilgune baten eraikuntza planteatzen da, era honetan hiriguneari hasiera emango dio eta herri-barrura sartzen diren autoen abiadura arautuko du.

16. Bestetik, etxebizitza blokeak, hornidurazko lurzattia duen plaza berri baten ondorioz zatituak gelditzen dira antolamenduan. Hau Kale Nagusia ibai ertzeko pasealekuarekin lotzen duen espazio publikoa da. Eskola eta elizaren irekigunerantz kokatzen da eta B eremuaren antolamendua aurreikusten du. Honetaz gain, ibaiertzetik zehar dihoan pasealekura sarrera ematen du.

17. **E Eremua.** Beko Kaleko eremu honetan dauden eraikuntzen egoera eta tipologiak, berauen ordezkapena aurreikusten du. Bi eraikin berrien eraikuntza proposatzen da, kalerantz ematen dutenak eta atzekalderantz ibaiertzarako paseatokia libre uzten dutenak. Bi eraikin berriek espazio publiko berria osatuko lukete, kalea eta ibaiertzeko pasealekua batzen dutenak. Gainera, egun auzo horretan ez dagoen plaza berri bat sortuko zen horrela eta kale iluna saneatuko zuena.

18. **D Eremua.** Area horietan dauden eraikinak egoera txarrean daude. Udaletxearen ondoan dagoen zonan (AI.6) partzelazioa desegokia da etxebizitzak egiteko. Antolamenduak area berrantolatzea ezarri du. Lerrokatze ofiziala zuzenduko dute, eta alboko lurzatian dagoenarekin bat kokatuko dute. AI-7n ere proposatu den

eraikuntzak espaloi zabalago bat utziko du; eta, nolabait, aurreikusi den ataripearekin handituko da.

6.2. SAN JUAN AUZOA

Zegokion Aurrerapenaren ostean, Planak ezarritako Helburu Orokorretan azaldu den bezala, ez da auzo honen hiri-garapen berezirik aurreikusten; hala ere, egungo Arau Subsidiarioek aurreikusitako etxebizitza antolamendua, ia osotasunean mantentzen da.

6.3.UDALERRIAREN MUGETAKO BASERRI SAKABANATUAK (URKIA, GOIERRI)

1. Dauden baserri taldeen ezaugarriek ez dute landa-eremu gisa tratatzea baimentzen (ez dute Legeak adostutako 6 baserriko zenbakia lortzen). Horregatik, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea proposatzen da, non etxebizitza baten eraikuntzak nahita nahiez abeltzantza ustiapenari loturik dagoen. Honako hau 2/2006 Legeko 31.Artikuluak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan dio.

2. Etxebizitza dagoen partzelaren bideragarritasun ekonomiko autonomoa lor dadin, aholkagarria da Plan Orokorrek kasu hauetarako gutxieneko partzela azalera bat (Ha 1) ezartzeaz gain, baserriari loturiko nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen bat ezartzea (lurzoru motaren arabera, 3 eta 5,3 Ha arteko hedadura izan beharko duena).

6.4. LURZORU INDUSTRIAL PROPOSATUA

HAPOak proposatutako lurzoru industrialak Sektore bakarra bezala mugatzen da. Sektorearen antolamendua Plan Partzial baten bidez garatuko da, momentuko beharren arabera zehaztuko delarik. Plan Orokorrek finkatuko duen egiturazko antolamenduak Beko Kaleko auzoaren ingurumen kalitatea ziurtatu beharko du.

6.5. SISTEMA OROKORRAK

6.5.A. KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA

1. HAPOak, logikoa den bezala, indarrean dagoen Arau Subsidiarioen lurraldeko komunikabide sistema-orokorra mantentzen du (trenbidea eta N-1 eta GI-2131 errepideak). Gainera, abiadura handiko trenak Itsasondoko Udalerrietik pasako denaren aurreikuspena gehitzen du.

2. Horretaz gain, Ordiziako sarreran beste biribilgune baten aurreikuspena jasotzen da; eta Legorretatik datorren sarreran, astirotzeko eta bizkortzeko erriak izango dituen beste bidegurutze bat, etorkizunean egingo den industrialdera joango diren kamioiei biratzea eta sarrera ahalbideratuko diena. Biribilgunea nahiz bidegurutzea, hauei loturik joango diren garapenek ordainduko dituzte; Ordiziako sarrerako biribilgunearen kasuan, D eremuak, eta Legorretako sarrerako biribilgunearen kasuan sektore hiritargarri industrialak.

6.5.B.ESPASIO LIBREAREN SISTEMA OROKORRA

1. Idatzizko dokumentazioan (paragrafoak 3.1.A.3) eta dokumentazio grafikoan (ARA 1.2) orokorrean deskribatuak geratzen dira

6.5.C.EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO SISTEMA OROKORRA

lada azaldu den gisa, egungo ekipamendu orokorren osagarri gisa, hornidurazko lurzati berri bat aurreikusten da D eremuan.

6.5.D. OINARRIZKO AZPIAGITUREN SISTEMA OROKORRA

1. Indarrean dauden Arau Subsidiarioek azpiegituren inguruko aurreikuspenak orokorrean mantendu egiten dira.

2. Dauden ur-hornidura sare eta saneamendu sareak aski direla dirudi aurreikusitako hiri-garapenerako

3. Bestetik, garapen berrietan eta zaharretan beharrezkoa den adinean (iada kontsolidatuta dauden eremuetako saneamendu sareen berrikuntza ematen denean) hondakin bereizketa sistema bat ezarri behar da, euri-uren ixuria ibairuntz bideratuz.

6.6 GARAPEN EREDUAREN KUANTIFIKAZIOA.

6.6.A. EGOITZETARAKO LURZORUKO AURREIKUSPENAK

1. Udal plangintzaren etxebizitza eskaintzaren kuantifikazioa Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Artezpideak (LAA) ezarritakoaren arabera arautzen da. Bertan, osagarri desberdinak kalkulatzeko irizpideak ezartzen dira: lurralde ereduaren inplikazioa, biztanleriaren hazkundera, familiaren neurriaren aldaketa, eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketa eta bigarren etxebizitza. Kuantifikazioa 8 urteko epea kontuan hartuz gauzatzen da.

2. Ondoren, osagarri horiek labur azaltzen dira. Erantsi den taulan kalkulu osoa azaltzen da, Euskal Herriko Lurralde Antolamendu Sailak eman duen bezala.

C1 (lurralde ereduaren inplikazioari dagozkionak)	0
C2 (biztanleriaren hazkunderari dagozkionak)	0
C3 (familiaren neurria aldatu izanaren ondorioz)	26
C4 (eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketa)	82
C5 (bigarren etxebizitza)	0
<hr/>	
HAPOk gehienez eskaini ditzakeen etxebizitzak	108
HAPOk gutxienez eskaini ditzakeen etxebizitzak	67

6.6.B EREDUAREN KUANTIFIKAZIOA

1. Udal Plan Orokorreko etxebizitza antolamenduak guztira 11 egikaritze unitate barne hartzen ditu. Unitate horietako batzuetarako kudeaketa konplexua aurrez ikusten da, bai tokiz aldatu edo kendu beharko diren jardueren eta eraikuntzen kostuaren ondorioz, bai txostenen ondorioz (beharrezkoak diren lurzoruaren kalitateari edo urperagarritasunari buruzko txostenak).

2. Hala ere, hori gauzatzearen ondoriozko kohesioa eta hiri kalitatea ikusita, Planean sartzea komenigarritzat jo da, eta bai Udalak, bai idazle taldeak badakite kasu batzuetan ezingo dela epe laburrean edo ertainean martxan jarri.

3. Hori dela eta, ondorengo taulan jasotzen den bezala, aurrez ikusitako etxebizitza kopuruak guztira LAAen irizpideen arabera udalaren etxebizitza eskaintza gainditzen du. Hala ere, 8 urtetan benetan sortuko den eskaintzak ez duela LAAek proposatzen duten kopurua gainditzen uste du: are gehiago, epe horretan zailtasun ertaineko unitateen egikaritzea barne hartuz gero, etxebizitza kopurua 106 izango litzateke eta LAAetako irizpideek 108 baimentzen dituzte.

Jarduketa Integratua	Eraldagarritasunaren baldintzak eta egoera	Beharrezkoak diren txostenak (oin-oharra)	Etxebizitza kopurua	
			Lehenengo 8 urteetan	Geroago
1-JI	Agarreko Bidea (Goiko Kaleko hegoaldean, udalaren jabetzeko lurzoruan	—	4	
2-JI	Goiko Kale eta Nagusi Kale artean, aldapa gogorak eta eremu txikiak dauzkan eremu batean. Berriz egituratzeak finkapenaren erdiko eremuari kohesio gehiago emango dio eta ikastola hedatzea ahalbidetuko da.	—	16	
3-JI		—	10	
4-JI	Ibaia eta Nagusi Kale artean, udalaren jabetzeko lurzoruan.	—	40	
5-JI	Antolamenduak 4 industria tokiz aldatzea dakar. Horiek ordezkatzeko Itsasondoko erdiko eremuko hiriko eta ingurumeneko kalitatea hobetuko du.	LK		24
6-JI	Egoera txarrean dauden eta dauden tokirako egokian ez diren eraikuntzak dauzkaten lurzati batzuk barne hartzen ditu	—	8	
7-JI	Antolamenduak industria bat tokiz aldatzea dakar. 5-JI bezala hau ordezkatzeko Itsasondoko erdiko eremuko hiriko eta ingurumeneko kalitatea hobetuko du.	LK		6
8-JI	Beko Kalen dago, eremu horretan industria txiki bat eta zenbait eraikuntza osagarri daude. Posible diren etxebizitzak ezberdindu egiten dira kudeaketa zailtasunak kontuan hartuz.	UA	18	
		UA LK		12
Aurrez ikus daitezkeen etxebizitza eskaintza, aldi desberdinetan			96	42

Oharra: LK adierazten da alde zuzeneko lurzoruen kalitatearen inguruko txostena egin behar denean, lehen industriarako erabiltzen zelako; eta UA jartzen da urperagarritasunaren inguruko azterketa hidraulikoa egin behar denean, Oria ibaitik hurbil dagoelako.

6.6.B LEGEAK EZARRITAKOIA BETETZEA

1. Etxebizitza gisa erabiltzen den finkatu gabeko hiri lurzoruko eraikigarritasuna.

Honelako lurzoruan hirigintzako eraikigarritasunaren muga, egoitzetarako erabiltzen denean, sestra gaineko eraikigarritasunak, 2/2006 Legeko 77.1 artikulua araberako, lurzoru horretan egoitzetarako lurzoruan ezin du 2,3 m²/m² baino altuagoa izan.

Etxebizitza babestuak gordetzera behartuta ez dauden udalerrietan (adibidez, Itsasondoko) eraikigarritasunak, lege horretako 77.4 artikulua araberako, ez du 0,25 m² baino txikiagoa izan behar.

Ondorengo taulan erakusten den bezala, barne hartutako unitateetan aurrez ikusitako eraikigarritasunek muga horiek betetzen dituzte.

Jarduketa integratua	m2 sestra gainean	m2 unitate	eraikigarritasuna
1-JI	1623,83	839,01	0,52
2- JI	6057	2134,23	0,35
3- JI	2398,58	1540,5	0,64
4- JI	5310,56	3831,84	0,72
5- JI	4175	3442,24	0,82
6- JI	1236,53	1576,65	1,28
7- JI	798,96	1107,24	1,39
8- JI	5479	4548,01	0,83

2. Industriarako erabiltzen den lurzoru urbanizagarriaren eraikigarritasuna.

Aipatutako legeko 77.6 artikulua ezartzen duenaren arabera, lurzoru horietan eraikuntzen gutxienez % 30 okupatu behar dute. Baldintza hori Planeko Industriako Lurzoru Urbanizagarriaren Sektoreko arautegi berezian jaso da.

3. Espazio libreen Sistema Orokorretarako gutxieneko estandarra.

2/2006 Legeko 78. artikulua arabera, Espazio Libreen Sistema Orokorretarako erabilitako azalera gutxienez 5 m²/biztanle izan behar du, eta planean aurrez ikusten den eraikigarritasunerako biztanle bakoitzeko etxebizitza gisa erabiltzen den m² eraikia kontuan izan da.

Gaur egun udalerrak 576 biztanle dauzka.

Planak aurrez ikusitako eraikigarritasuna 27.197 m²-koa da; horrek esan nahi du erreserba horretan 1.088 biztanle berri egotea.

Ondorioz, erreserbak 1.664 biztanleri erantzun behar dio eta horrez gutxienez 8.320 m²-ko gutxieneko azalera eskatzen du.

Planean aurrez ikusitako espazio libreen sistema orokorraren sareak ondorengo azalera barne hartzen ditu eta horien kopuru osoak legeak exijitzen duen kopurua gainditzen du.

Goiko kaleko aisiguneak	3.292 m ²
Udaletxeko PLaza	730 m ²
Frontoi plaza	1.349 m ²
Ibaiaren beste aldeko kirolgunea	9.551 m ²
Sarearen azalera guztia	14.922 m ²

4. Finkatu gabeko hiri lurzorian hornidura erreserbak.

2/2006 Legeko 79.1 artikuluaekin bat, finkatu gabeko hiri-lurzoruko tokiko hornidura-erreserbak arauak ezartzen ditu. Ildo horretan, 105/2008 Dekretuko 17.1 artikulua, 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoak, 2/2006 Legeko 79.2 artikulua hartzen du oinarri integratutako jardunetako tokiko hornidura-erreserbetarako.

Ondorioz, tokiko sistemetako sarearen hornidura publikoetarako gutxieneko erreserbak lurzoruko 10 m² izango dira, hornidura publikoaz bestelako erabilera duten sestra gaineko teilatuko 25 m² bakoitzeko. Berdeguneetarako eta espazio libreetarako bideratutako inguruneak ezingo dira inoiz helburu den azalera osoaren % 15 baino gutxiago izan.

Ondoko taulan jardun integratu bakoitzean aurreikusi diren erreserbak jaso dira. Eta, taula guztietan, lege ezarritako erreserbak adierazi dira kasu bakoitzerako.

Jardun integratua	JI-ren azalera	Sestra gaineko m ²	Xehekatutako antolamenduan aurreikusitako zuzkidura sare lokalen erreserba				Gutxienerako erreserba legala (Art. 79.2a)		
			Aisiguneak			Ekipamenduak	Erreserba guztia (aisigunak + ekipamenduak)	Aisigunak (azalera en 15% gutxienez)	Erreserba guztia (10 m2 sestra gaineko 25 m2 s bakoitzeko)
			Berdegu neak eta plazak	Koexist entzia bideak	Aisigun e gustiak				
1-JI	1.623,83	839,01	380,16	-	380,19	-	380,16	243,57	335,60
2-JI	6057	2.134,23	1.207,35	1.184,74	2.392,09	535,00	2.927,09	908,55	908,55
3-JI	2.398,58	1540,5	177,22	837,7	1.014,92	-	1.014,92	359,79	616,20
4-JI	5.310,56	3.831,84	2.269,76	-	2.269,76	-	2.269,76	796,58	1.532,74
5-JI	4175	3.442,24	1.208,00	258,89	1.466,89	429,00	1.895,89	626,25	1.376,90
6-JI	1.236,53	1.576,65	122,91	-	122,91	-	122,91	185,48	630,66
7-JI	798,96	1.107,24	206,70	-	206,70	-	206,70	119,84	442,90
8-JI	5.479,00	4.548,01	2.283,00	-	2.283,00	-	2.283,00	821,85	1.8019,20
Guztira	27.079,46	19019,72	7.855,1	2.281,33	10.136,43	964,00	11.100,43	4.061,91	7.662,74

Taulan azaltzen den bezala, berdeguneak, plazak eta koexistentzia bideak aisigune bezala tratatu dira, azalera hauek aisilaldirako aisigune bezala baita ere balio dutelako.

Jarduketa integratu bakoitzean legalki ezartzen diren gutxienerako azalera betetzen dira, JI-6 eta JI-7 jarduketetan ezik. Antolamenduaren ezaugarriak jarduketa bakoitzaren edifikabilitateari legalki ezarritako estandarren lagapenak lortzea ezinezkoa egiten du. Horregatik, jarduketa ezberdinetan lortzen diren espazioek aisigune sistema orekatu bat lortzen dute. Era berean antolamendu honetan lortzen diren zuzkidura lagapenaren multzoak, jarduketa bakoitzean lortzen diren zuzkidura lagapen guztien batuketa baino haundiagoa dela ziurtatzen da.

Legalki ekipamenduekiko (tokian tokiko zuzkidura publikoekoak) ez da gutxienerarik ezartzen. Dena den, planaren idazketaren zehar Udalarekin akordatu diren helburuak eta jarduketaren bideragarritasuna kontuan izanik bi ekipamendu lurtzatiak aurreikusi dira; bat egundo ikastolaren odoan, honen haundiketa aurrera eramanez ahal izateko; bestea heriaren kale nagusian. Zentzu honetan ekipamendu publiko sistema indartua gelditzen dela argi ikusten da.

Bestalde, ekipamendu pribatuarentzako (Art. 79.2c) zuzkidura publikoek bestelako erabilerearentzako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurtzoru.

Ondoko taulan jardun integratu bakoitzean aurreikusi diren erreserbak jasotzen dira. Eta, taula guztietan, lege ezarritako erreserbak adierazi dira kasu bakoitzerako.

Jarduketa integratua	JI-en azalera	m ² sestra gainean	Xehekatutako antolamenduan aurreikusitako ekipamendu erreserba	Gutxienerako erreserba legala (Art. 79.2c)
			Erreserba guztira	Erreserba guztira (1m2 s/ 25 m2 s sestra gainean)
1-JI	1.623,83	839,01	33,56	-
2-JI	6057	2.134,23	85,37	-
3-JI	2.398,58	1540,5	61,62	-
4-JI	5.310,56	3.831,84	153,27	-
5-JI	4175	3.442,24	137,69	653,84
6-JI	1.236,53	1.576,65	63,07	387,50
7-JI	798,96	1.107,24	44,29	219
8-JI	5.479,00	4.548,01	181,92	-
Guztira	27.079,46	19019,72	760,79	1.2060,34

Aurreikusitako ekipamendu pribatua -lokal komertzialak- 5-Ji, 6-Ji eta 7-Ji-etan banatzen da. Jarduketa bakoitzean eraikuntza tipologiak kontuan izanda banaketa honek erreserba ondo erresolbitzen duela pentsatzen da, kontuan izanik erreserbaren guztira (1.260,34 m²) legalki aurreikusten diren erreserbak gainditzen dituela.

Legeak (79.2.b artikuluan) aparkamendurako erreserba batzuk aurreikusten ditu, titularitate pribatuko partzeletan, zuzkidura publikoez bestelako erabiletarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabao azalera dagoen bakoitzeko, 0,35 aparkaleku; eta zuzkidura publikoko erabileretarako, berriz, konputatze berdina eginda, sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,15 aparkaleku.

Planean aurreikusitako jarduketa integratuentzat beharrezko erreserbak, estandar hauek sestra gainean, erabilera ezberdinentzako zuzkidurakoak kenduta, sabai azalerrari aplikatuz kalkulatzen da. Hurrengo taulan gutxieneko erreserbak kalkulatzen dira eta erreserba hauek jarduketa ezberdinetan nola banatzen diren ikusten da; sestra gainean eraikitako azalaretan ez da aparakalekurako azalera kontuan hartu.

Jarduketa integratua	Ji-aren azalera	sestra gaineko m ²	Legean ezarritako gutxieneko aparkamendu plazak (art 79,2.b)		Xehekatutako antolamenduan aurreikusitako aparkamenduak	
			0.35 p / 25 m ² s partzela pribatuetan	0.15 p / 25 m ² s zuzkidura terrenoetan	Partzela pribatuetan	zuzkidura terrenoetan
1-Ji	1.623,83	559,34	8	3	8	4
2-Ji	6.057,00	2.590,44	36	16	32	10
3-Ji	2.398,58	1.040,5	15	6	15	10
4-Ji	5.310,56	3.831,84	54	23	70	35
5-Ji	4175	3.442,24	48	21	36	18
6-Ji	1.236,53	1.576,65	22	9	12	8
7-Ji	798,96	1.107,24	16	7	12	6
8-Ji	5.479,00	3.317,59	46	20	45	20
			245	105	230	111
Guztira	27.079,46	19.019,72	250 Legean ezarritako gutxienekoa		241 Xehekatutako antolamenduan aurreikusitako aparkamendu guztiak	

Ikus daitekeen bezala xehekatutako antolamenduak jarduketa integratuetan lortzen diren aparkalekuen batuketa, legalki ezartzen diren aparkalekuak, baino gutxiagoak dira (241).

Dena den, partzela pribatuetan guztira aurreikusten diren aparkalekuak 0,35 aparkaleku lokal komertzial 25m² s bakoitzeko estandarra eta 1,5 aparleku etxebizitza bakoitzeko estandarra betetzeko nahikoak dira. Hau, 0,35 aparkaleku 25 m² bakoitzeko estandarraren ondorioa da, etxebizitzak 107 m² izanik.

Hurrengo taulan, eraikitako azalera etxebizitzan edota lokal komertizaletan banatzen dira. Jarduketa integratu bakoitzean aurreikusten diren aparkalekuak bantzen dira; 0,35 estandarra betez lokal komertzialak eragiten dituztenak eta beste guztiak etxebizitzentzenak.

Jarduketa integratua	Erabilera	Erabilera bakoitzeko m ² sestra gainean	Aparkalekuak partzela pribatuetan	Etxebizitza zenbakia	Lortzen den estandarra
1-Ji	etxebizitza	559,34	8	4	2,00
2-Ji	etxebizitza	2.590,44	32	16	2,00
3-Ji	etxebizitza	1.040,50	15	10	1,50
4-Ji	etxebizitza	3.831,84	70	40	1,75
5-Ji	etxebizitza	2.788,90	27	24	1,13

6-JI	komertziala	653,34	9		
	etxebizitza	1.189,15	7	8	0,88
7-JI	komertziala	387,50	5		
1-JI	etxebizitza	830,43	8	6	1,33
2-JI	komertziala	276,81	4		
3-JI	etxebizitza	3.317,59	45	30	1,50
Guztira		16.148,19	212	138	1,54

7. BATEZ BESTEKO ERAIKIGARRITASUNA FINKATZEKO ERABILITAKO NEURKETA SISTEMAREN JUSTIFIKAZIOA

1. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren etxebizitza aurreikuspenen batez besteko eraikigarritasuna kalkulatzeko honako alderdi hauek hartu dira kontuan: antolamenduaren eraikigarritasun fisikoa eta merkatuaren egoera eta babestutako etxebizitzetara egotzi dakizkiekeen gehieneko hirigintza zamak eta salneurriak kontuan hartzen dituen neurketa koefiziente batzuk.

2. Erabilitako neurketa koefizienteak ondorengoak dira:

Etxebizitza librea	1,00
Etxebizitza babestua	0,20
Garaje librea	0,67
Garaje babestua	0,02
Lokal komertziala	0,47
Lurzati librea	0,10

3. Egikaritze unitate desberdinek jasan behar dituzten urbanizazio zamen arteko desberdintasunak kontuan izanik, beharrezkoa izan da ia kasu guztietan egikaritze unitate bakoitzerako antolamendu eremu desberdin bat ezartzea.

4. Beste jardunbide batekin ezinezkoa izango litzateke 2/2006 Legeko 143.2 artikulua ezartzen duen eraikigarritasunaren homogeneotasun betekizunak betetzea, unitate bakoitza kokatzen den hiri-testuinguruarekin koherentea den antolamendu batekin.

5. Ondorioz, Egikaritze Unitate bakoitza Antolamendu Eremu bati dagokio, 6.1-EU eta 6.2-EU unitateen kasuetan izan ezik, izan ere, horiek elkarrekin antolamendu eremu bakarra osatzen dute.

8. HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN INDARRALDIA ETA BERRIKUSPENA

1. Itsasondoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra udalerririk gutxienez zortzi urteko epean izango duen hiri-garapenari buruzko aurreikuspenak barne hartzen ditu. Bere indarraldia mugagabea da, baina egoeraren arabera beharrezkoa denean, berrikusi ahalko da, baita beste Hiri Antolamendurako Plan Orokor batekin ordezkatu ere.

2. Zentzu horretan, zortzi urteko epe hori igaro ondoren, komenigarria izango da Planaren aplikazioarekin lorturako emaitzen analisi bat egitea berrikusteko aukera aintzakotzat hartzeko.

3. Zentzu horretan, gutxienez Planaren Arautegiak berak 4. artikuluan berrikuspen kausa gisa ezartzen dituen baldintzak aztertuko dira. Hala ere, hori gertatu ez arren, Arauak berrikusteko arrazoi ere izango da udalerririk aplikatzen zaion lurralde antolamendu instrumentu bat onesteak exijitzen edo gomendatzea.

4. Desadostasun txikiagoak aldaketa puntualen bitartez, edo bestela, hiri lurzoruko eremuetan barne erreformarako plan berezien bidez ebatzi ahalko dira.

5. Izan ere, Udala, hiriguneko zeinbait zatirentzako birgaitze integratuko area deklarazioa izapidetzeko aukera aztertzen ari da. Hauen artean leudeke hala nola, Beko Kaleko inguruak, hirigune historikoko zenbait gunek eta Kale Nagusia. Horrela

eraikuntza zaharrenak eta urbanizazio degradatua duten eremuak gaur egungo bizigarritazun baldintzetara moldatzea urteetan zehar mantendu dituzten baloreak galdu gabe nahi da.

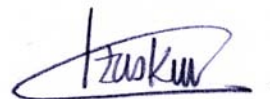
Donostian, 2010ko Martxoaren 11an

Talde idazlaria

José Luque

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left and several loops and strokes on the right.

Izaskun Aseginolaza

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, sweeping loop on the left and the name 'Izaskun' written in a cursive style.

LURZORU HIRITAR EZ FINKATUAN DAUDEN JARDUKETA INTEGRATUAK														
Jarduketa Integratua	Azalera			Etxebizitza		m ² sabai		Antolamenduraren zuzkidura erreserbak					Erreserba legalak	
	Jarduketa Integratua	Pribatuak	Partzela okupazioa	Libreak	Babestut	m ² sestra azpian	m2 sestra gainean	Espacios libres			Ekipamenduak	Erreserba guztira (Aisiguneak + ekip)	Aisiguneak	Zuzkidura erreserba guztia
								Berdegun eak eta plazak	Koexistentzia bideak	Aisiguneak guztira				
1-JI	1.623,83	657,22	279,67	4	0		839,01	380,16	-	380,16	-	380,16	243,57	335,60
2-JI	6.057,00	2.053,83	863,48	14	2	431,74	2.134,23	1.207,35	1.184,74	2.392,09	535,00	2.927,09	908,55	908,55
3-JI	2.398,58	602,04	513,50	10	0		1.540,50	177,22	837,7	1.014,92	-	1.014,92	359,79	616,20
4-JI	5.310,56	1.997,23	957,96	16	24	1.997,23	3.831,84	2.269,76	-	2.269,76	-	2.269,76	796,58	1.532,74
5-JI	4.175,00	1.209,87	860,56	24	0	1.209,87	3.442,24	1.208,00	258,89	1.466,89	429,00	1.895,89	626,25	1.376,90
6-JI	1.236,53	910,05	525,55	4	4	525,55	1.576,65	122,91	-	122,91	-	122,91	185,48	630,66
7-JI	798,96	444,95	276,81	6	0	444,95	1.107,24	206,70	-	206,70	-	206,70	119,84	422,90
8-JI	5.479,00		1.462,11	24	6		4.548,01	2.283,00	-	2.283,00	-	2.283,00	821,85	1.8019,20
Guztira	27.079,46	7.875,19	5.739,64	102	36	4.609,34	19.019,72	7.855,10	2.281,33	10.136,43	964,00	11.100,43	4.061,91	7.662,74

LURZORU HIRITAR FINKATUAREN UNITATE MORFOLOGIKOAK		
Unitate Morfologikoak	Unitatearen azalera	Kalifikazio xehakaturia
1-UM	7.898	a.30
2-UM	13.908	a.20
3-UM	45.400	a.10
4-UM	4.750	a.10
5-UM	21.000	b.10
6-UM	18.700	b.10
7-UM	9.550	b.10
ELSO	9.551	f.10
Guztira	130.757	

LURZORU HIRITAR GUZTIRA	157.836 m ²
--------------------------------	------------------------

LURZORU URBANIZARGARRIAREN SEKTOREA		
Sektorearen azalera	Eraikigarritasuna m ² (s)/m ²	Kalifikazio orokorra
17.657	0,4	B.10

SEKTORETAN ZATITUTA EZ DAGOEN LURZORU URBANIZAGARRIA	
Azalera	
	11.500 m ²

ITSASONDOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN EKONOMI ETA FINANTZEN AZTERKETA

TALDE IDAZLARIA:

Arkitektoak: José Luque Valdivia, Izaskun Aseginolaza Braga

Arkitekto laguntzaileak: Jon Sánchez Ugarte, Cristina Arregi, Diana Jurado Fernández eta Marta Cabezón Pérez

Lege Aholkuritza: Josetxo Iruretagoyena, abokatua

Ingurumen aholkuritza: Jon Aseginolaza, biologo eta paisajista

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 legearen 62.1 artikulua Hiri Antolamenduko Plan Orokorren edukien artean ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa sartzea eskatzen du. Xedapen honen araudia garatu ezean, ekainaren 23an, errege-dekretuz onestutako 2159/1978ko Planeamenduari buruzko Erreklamenduko 42. artikulua ezarritakoa hartuko da kontuan.

Artikulu honen arabera, bideragarritasunaren azterketak kontuan hartu beharko ditu Planak definitutako lurraldearen egitura orokor eta organikoaren urbanizazio lanen kostua eta hauentzako beharrezkoak diren zerbitzuen ezarketa.

Beraz, ekonomia eta finantza azterketa honen helburua, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren garapenaren ondorioz Udalak bere gain hartu beharko dituen kostuen antzematea eta hauen gutxi gorabeherako zenbatespena ematea da.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek, ibaiak bestaldera, Beko Kalearen aurrealdean aurreikusitako sistema orokorreko espazio libreen urbanizazioa aurreikusten du. Eremuaren antolamenduak aisialdi eta denbora librerako erabilera aurrez ikusiko du eta horrez gain, eremu hori eta Beko Kalen HAPO honek aurrez ikusten duen enparantza lotzen dituen oinezkoentzako pasabide bat eraikitzea aurrez ikusiko da.

Laburbilduz, hauek dira HAPOak aurreikusitako inbertsio publikoak:

Sistema Orokorreko Espazio Libreen eskurapena:

SO-aren azalera		9.551 m ²
dagoeneko udalarenak direnak		9.073,45 m ²
Erosi beharrekoak		477,55 m ²
Lurzorua metro koadroko kostua	3 €/m ²	
Lurzorua erosteko kostuaren zenbatespena		1.432,65 €
Sistema Orokorreko Espazio Libreen urbanizazioa		
eragindako lurzorua	9.551 m ²	
Urbanizazioaren metro koadroko kostua	25 €/m ²	
pasabidearen kostua		100.000 €
urbanizazio kostuaren zenbatespena		238.775 €
<u>Inbertsio guztiaren zenbatespena</u>		<u>340.207,65 €</u>

Donostian, 2010ko Martxoaren 11an

Talde idazlaria

José Luque



Izaskun Aseginolaza

