

# **OIARTZUNGO PLANEAMENDUKO ARAU** **SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPEN PARTZIALA**

***ARR-1, ARR-5, UGA 1A, UGA 1C, UGA 1D, UGA 2, UGA 4, UGA5A, UGA 11, UGA 12, UGA 14, ELI 3, ELI 4, ELI 6 eta LAN 3 AREEI DAGOKIENA***

**BEHIN BETIKO ONARPENA**

**2009KO URRIA**

**8. DOKUMENTUA**

**TXOSTEN EXEKUTIBOA**

**AURKIBIDEA****8. DOKUMENTUA.- TXOSTEN EXEKUTIBOA****AURKIBIDEA****I.- TXOSTENA**

1.- BERRIKUSPEN PARTZIALAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK .....	8.3
1.1.- Berrikuspen Partzialaren helburuak .....	8.3
1.2.- Berrikuspen Partzialeko Ordenamendu-Irizpideak .....	8.4
2.- ORDENAMENDU-PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA .....	8.7
Lurraldearen egitura organikoa. Lurralde-okupazioaren eredu orokorra .....	8.7
3.- ORDENAMENDUKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK .....	8.9
3.1. Arragua .....	8.9
3.1.1. ARR-1 H.I.A.....	8.9
3.1.2. ARR-5 H.I.A.....	8.10
3.2. Ugaldetxo.....	8.10
3.2.1. UGA-1A H.I.A.....	8.10
3.2.2. UGA-15 H.I.A.....	8.11
3.3.Elizalde.....	8.11
3.3.1. ELI-6A H.I.A.....	8.11
3.4.Zerradi.    UGA-11-5 .....	8.12
3.5.Zerradiberri    Poligonoa.....	8.12
3.5.1. UGA-12 H.I.A.....	8.12
3.6.Lanbarren.....	8.12
3.6.1. LAN-3 H.I.A.....	8.13

**II. PLANOAK**

1. BERTAN BEHERA UTZITAKO EREMUEN ORDENAMENDUA.
2. BERTAN BEHERA UTZITAKO EREMUEN ORDENAMENDUAREN ETA ORDENAMENDU OROKOR BERRIAREN ARTEKO GAINEZARPENA.
3. ORDENAMENDU OROKORRA.

## 1.- BERRIKUSPEN PARTZIALAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

### 1.1.- BERRIKUSPEN PARTZIALAREN HELBURUAK.

Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikuspen Partzial honekin lortu nahi diren helburu nagusiak, Lurraldearen Ordenamendu-Eredua birdefinitzetik abiatuz definitzen dira.

Lehen aurkeztutako jasangarritasuneko irizpideen ikuspegitik begiraturaz, honako funtsezko 7 ardatzotan oinarritzen da Berrikuspen Partzialeko Aurrerakin honek proposatzen duen ordenamendu-eredua:

Lurralde-eredua epe luzerako (2050eko urterako) eszenatoki baten hiri-ikuspegitik landuko lukeen eredu baterantz bideratzean, **gaur egun hartzen diren erabakiek etorkizuneko beharren garapena ez hipotekatzeko moduan, alegia.**

Oiartzungo herriaren hazkunde potentziala finkatzeko eredu bat proposatzean, udalerrriaren garapen historikoaren beraren bitartez gauzatu diren auzuneetan oinarrituz. **Sakabanaketaren ordezkotzentrazioa bilatzen saiatuz, lurzorua baliabide urria delako printzipioan oinarriturik, betiere.**

**Udalerrriaren erdialdea** –gainerako auzune periferikoen aldean– **Elizalden** bultzatzean, lurraldeko eremu bakoitzak izan dezakeen karga hartzeko gaitasunaren arabera eta hiri-“jarraitasunean” oinarritutako **ingurumenaren aldeko plangintza** baten bitartez.

**Definitutako eredu barrutik egituratu eta kohesionatzean**, bide-sarea, oinezkoentzako pasealekuak eta bidegorriak eratuz, eta ereduko eremu desberdinen arteko loturak egingo dituen garraio publiko bat izateko espazioak bermatuz.

Definitutako eredu barrutik egituratu eta kohesionatzean, **eremu desberdinen arteko jarraitasun ekologikoaren aldeko apustua eginez**, herri-guneen inguruan ekologia aldetik ahul egon ohi diren guneak babestuz eta naturgune berriak sortuz, kirola eta aisia praktikatzeko, jadanik finkatutako auzuneen inguruan.

Gaur egungo gabeziak konpon ditzaketan **ekipamenduak handitu eta birkokatzean**, bai maila orokorretan eta bai auzune bakoitzaren mailako eskakizunetan.

**Hiri-irudia aldatzeko gaitasuna izango duten esku-hartze enblematikoak proposatzea**, bizi-kalitatea hobetzen eta jarduera ekonomikoa indarberritzen laguntzeko helburuarekin.

Aurrerakin honek planteatzen duen Ordenamendu-eredua Oiartzungo auzune historiko finkatuak ulertzean eta egin beharreko hazkundeak horien inguruan modu antolatu eta orekatuan planifikatzean datza funtsean, begi-bistatik inoiz ere galdu gabe noski lurraldearen oreka eta auzune horiek dauden ingurumenarekiko errespetua. Horrela, “nukleo anitzeko eredu zentralizatu batez” hitz egiteko aukeran egongo ginateteke, auzune bakoitzari lurraldearen barnean esleitzen zaion rolaekin, Elizalde burua izango litzatekeelarik, eta Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz, Altzibar, Karrika, Ergoien eta Gurutze adarrak. Gisa horretara, hazteko aurreikuspenak

eta egon daitezkeen etxebizitza-eskarien eskaintzak modu homogeenan banatu beharko bailirateke, antolatutako lurraldean desorekarik eta disfuntzio estrukturalik sor ez dadin.

Horrela bada, hemen proposatzen dena ez da eredu desarrollista bat, sakabanatutako garapen-gune handiak sortuz, eta ezta olio-parrasta baten antzeko eredu espansionista bat ere, etorkizuneko belaunaldiei edo beharrei lurzorua hipotekatuta utziz, baizik eta lurraldearen gaineko –lurzoruaren gaineko– plangintza/kontrol bat egin nahi da, lurzorua ondasun edo baliabide urri bat bezala ulertuz, eta berorri buruzko proiektuak egiteko orduan, horren aberastasuna eta baliabide paisajistikoak, nekazaritza eta abelazkuntzakoak edo ingurumenezkoak jasangarritasuneko irizpideen arabera administratu behar direla ahaztu gabe, betiere. Eta hori guztia herriko hutsuneetan, hau da, Oiartzunen oraindik garatu gabe dauden lekuetan, bizitegi-gune intentsiboak sustatzea proposatzean gauzatzen da, lurraldean biztanle-dentsitate ertaina eta apala duten auzuneetara (Ergoien, Karrika eta Gurutzer) lekualdatuz, alegia.

## 1.2.- BERRIKUSPEN PARTZIALEKO ORDENAMENDU-IRIZPIDEAK.

Lehen aipatu ditugun helburu horiek lortzeko, bada, Oiartzungo Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspen Partzialeko dokumentu hau egiteko orduan agindu duten ordenamendu-irizpide nagusiak emango ditugu ondoko lerroetan:

### Hazkunde kontzentratua

Sakabanaketaren orde, kontzentrazioa.

Oro har, hiri-hazkundera modu kontzentratuan egiteko konponbideak hartzea proposatzen da, lurzoruaren kontsumoa modu arrazoizkoan egiteko, garraio publikoaren sarea bultzatzeko, ingurumenaren aurkako erasoak arintzeko eta hiri-azpiegiturak ezarri eta ondoren mantentzeko kostuak gutxitzeko helburuarekin.

Eredu honekin, bestalde, gizarte-koheren handiagoko formatuak bultzatu nahi dira, hau da, oinarrizko zerbitzu-nukleoak herritarrei gehiago hurbilduko dizkieten eta herritarrek gutxiago desplazatu beharko duten formatuak.

Eredu hori planteatzen da batik bat bizitegi-gune berriak eta horiei dagozkiekeen oinarrizko komunitate-ekipamendu osagarriak garatzeko orduan.

### Lurralde-oreka hierarkizatu handiagoa izango duen bizitegi-lurzorua.

Horrez gainera, Berrikuspen Partzian aurreikusitako bizitegi-zoru berria garatzeko ratio batzuk –densitate ertain/handikoak– erabakitzea planteatzen da, aukeratutako lurzoruaren ezaugarri topografiko onen eta egiteko asmoa den etxebizitza berrien eskaintzaren batez besteko tamaina nahiko txikiaren (90 m<sup>2</sup> (t)) arabera, izan ere, etxebizitza publiko eta tasatuzko sustapenez eratua egongo baita neurri handi batean, herriko gazte-jendearen eskariari eta beharri erantzuteko, udalerriaren erdigunea gainerako auzune periferikoen aldean Elizalden bultzatuz, lurraldeko eremu bakoitzak izan dezakeen karga hartzeko gaitasunaren arabera.

Planteatzen diren garapeneko esku-hartze berriek hiri-azpiegitura berriaren sortzaileak izan beharko dute.

Planteatzen den hirigintza-garapen berriko esku-hartze guztiek, beren azpiegitura-euskarri propioa sortzeaz gainera, interes orokorreko hirigintza-elementuak ere ekartzea suposatzen dute, haranaren hiri-egitura orokorraren berrordenamenduan laguntzeko helburuarekin alegia, Lurralde-Eredua birdefinitu ondorengo etorkizuneko ikuspegi baten testuinguruan.

Kasu batzuetan bide-elementu berriak eta/edo zuzkidura-espazioak ekartzean gauzatu beharko du, eta bestetan, berriz, azpian dauden arazoak –hala nola, urak hartuak izateko arriskua, etab.– konpontzean, finkapen urbanistiko desegokiak lekuz aldatzean edota zuzkidura gutxiko auzuneak birgaitzean.

- Planteatzen diren garapeneko esku-hartze berriak ingurumenaren aldeko plangintzaren bitartez egin beharko dira.

Laburbilduz, planteamendu horiek jasotzeko, planteamendu jasangarriago batek honako irizpide hauetan oinarritu beharko luke:

Herria finkatua dagoen inguruko lurraldearen ezaugarriak ikuspegi paisajistikotik eta osatzen duen sistema ekologikoaren logikatik begiratuta aztertzean.

**Herriguneen ingurunean** edo plangintzaren helburu den zonaldean balio ekologikorik handiena edo ahultasunik handiena duten alderdiak babestu eta gordetzean.

Hirien ingurunean **aisia edo olgetako eremuak** sortzean, herritar-talde desberdinek horiez egin dezaketen erabilera edo izan ditzaketen beharrak aztertuz. Aisiarako eremu horietarako, kutsakorrek izango ez diren irispideak proposatzean.

Eremu horien arteko **jarraitasun ekologikoa** bultzatzean, isolamenduko fenomenoak eragozteko alegia, horretarako korridore, tarte edo eraztun berdeak sortuz.

Herriaren barnean balio handia duten naturguneak babestean, horien aberastasun eta dibertsitate biologikoa mantentzeko, ibaiak berez biziberritzeko, herriko basoak edo arboladiak babesteko, etab.etarako esku-hartzeak eginez.

Galdutako kapital naturala berreskuratzeko arboladiak edo basoguneak sortzean.

Maila guztietako esku-hartzeak begietsiko dituzten berdegune zabalen sistema koherente bat proposatzean, hasi etxetik oinez joateko moduko “patrikako” parkeetatik, eta eskualde-eraztun edo eskualde-parke handietaraino, jendearentzat eta animalientzat horietara oinez, bizikletan edo motorrik gabeko bestelako baliabideekin joateko moduak jarriz. Berdegune horien guztien diseinua, horietan dauden landarezko elementuak eta ura baliatzean, eta sortzen diren gunen berrietan, berriz, landare autoktonoak erabiltzean oinarrituko da.

Herrigunearen **periferiako mugak** definitzea, bai beren pertzepzio aldetik eta bai erabilera aldetik begiratuta.

Eraikitako ingurunearen barrualdeak berreskuratzeko moduak aztertzean, gehiegizko hiri-hazkunde eta hiri-hedapen oro eragozten saiatuz.

**Herrigune trinko eta bariatuak** bultzatzean, dentsitate ertain batekin eta erabileren nahasketa on batekin.

- Hitz batean esateko, lurzorua hirigintzako helburuetarako modu gehigarrian erabiltzea ahal den neurrian saihestean. Izan ere, lurzorua oso baliabide urria baita lurralde mailan, eta zer esanik ez balio ekologiko handiko lurzorua eta biodibertsitate handiko lurralde-euskarria denean.

Horrexegatik sortu da, hain zuzen, dentsitate ertain eta handiko lorategi-hiri terminoa, non osotasunaren hiri-eskala bizitegi-ordenamendu berri baten bidez konpontzen baita, Lurralde-Eredu Orokorraren perspektiba galtzen ez duten berdegunez osatutako sistema orokor eta tokikoetatik ondorioztatutako berdegune berriei lotuta.

## 2.- ORDENAMENDU-PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA.

### LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA. LURRALDE-OKUPAZIOAREN EREDU OROKORRA.

Ikus II.1 zk.dun planoan.

Arau Subsidiarioen Berrikuspen Partzial honek errespetatzen du funtsean Udalerriaren oinarritzko egitura orokorra, hots, tradiziozko zortzi auzuneez (Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien eta Karrika) eta udalerriaren ipar-mendebaldean berrikitan garatu diren Ugaldetxo, Lintzirin eta Lanbarrengo ekonomia-jardueragunek osatzen dutena. Eta hori guztia, udal-mugape zabal baten barnean, noski, zeinarentzat izaera batik bat landatarra kontserbatzea proposatzen baita.

Erreferentzia-marko horren barnean Aurreikuspen Partzial honetan planteatu den lurralde-okupazioko eredu orokorra, Elizalde udal-burutasuna mantenduz jarraituko lukeen hierarkiazko eredu oinarritzen da, Ugaldetxok, Iturriotzek eta Altzibarrek burutasun horren jarraitasun eliptiko bat eratuko luketelarik. Horrela, erdialdean pixkana-pixkana berdegune berri eta zabal bat –eta, bidenabar, hiri-ordenamenduko elementu egituratzaile bat– eratzeko aukera emango litzateke, Oiartzun ibaiaren inguruan eta auzune nagusien artean kokaturiko parke eta zuzkidura-elementu berriz zedarrizaturiko korridore berde handi bat sortzearekin batera.

Etxebizitzak egiteko planteatzen diren esku-hartze garrantzitsuenak honako hauek dira: Elizalden, 200 etxebizitza berri; Arraguan, 454 etxebizitza berri, eta Ugaldetxon, 180 etxebizitza berri. Gainerako auzuneetan, berriz, Arau Subsidiario Partzialetan islatzen diren estimazioak mantenduko lirateke.

Horren osagarri modura, geldiarazi egiten da futbol-zelaiak Ugaldetxotik Iturriotzera eramateko asmoa, etorkizunean garatuko den hiri-ordenamendu baterako geroratzuz.

Eredu honek, beraz, Oiartzungo hiri-bilbearen banaketa hierarkizatua pixkana-pixkana haranaren erdigune osora zabaltzea izango luke helburu, Oiartzungo gaur egungo hirigintzako garapena Elizalde, Arragua eta Udaldetxorako banaketa berri batekin osatuz. Horrela, bada, irisgarritasun primarioko eta garraio publikoko bide-zirkuitu batek hierarkizatu eta egituratutako nukleo anitzeko sare bat sortuko litzateke, oinezko eta bizikletentzako ibilbidez osatutako barne-sare batekin eta Oiartzun ibaiaren inguruan parkez, berdegunez eta zuzkidura-ekipamenduz osatutako bloke zentral indartsu batekin.

Berrikuspen Partzial honek proposatzen duen eredu, Elizalde gaur egun (bere kokapen, tamaina eta hornidurengatik) gainerako auzuneei aldean duen zentraltasunetik abiatuz garatzekoa izango litzateke, Oiartzunen jarraitu izan diren parametro historiko, kultural eta hiri-garapeneko adierazpen modura, beste hainbat faktoreri –hala nola ingurumen, mugikortasun, jasangarritasun, etab.i– buruz egindako zeharkako azterketarekin batera.

Eredu hau finkatzerakoan, beste 8 aukera aztertu ziren Aurrerakinean, beren hirigintzako alderdi desberdinetatik baloratuz, eta azkenean Elizalde 6 (ELI-6) izenez ezagutzen dena izan

zen hobetsiena, eta, aldiz, desaktibatu egin da ELI-4 –hots, Learreri dagokiona–, eragozpen topografiko serioak dituelako, begizko eta paisaiatzko inpaktu handiegia duelako, hirigintzako eszenatokiari eta erabilera eta jabari publikoko lurzoruari ekarpen eskasa egiten diolako, eta, horregatik, ELI-4 aukera 1991ko plan orokorreko sailkapenaren arabera izatera pasatu da, 2008-02-18ko behin betiko onespren partzialeko dokumentuaren mugapenarekin.

Alternatiben kontrastea egiteko ikuspegi soiletik begiratuta, berriz, Berrikuspen Partzial honetan planteatzen den ordenamendu-eredua alternatiboa zaio ez bakarrik Arau Subsidiarioen ereduari, zeinak etxebizitza-garapen berria haranaren beheko korridorean (Arragua-Ugaldetxo-Altzibarren) kontzentratzea planteatzen baitzuen, grabitate-zentroa Errenteriarantz desplazatuz, baizik eta baita Errenteriak bere hirigintza-hazkunderako berriki hartua duen lurzoruaren okupazio-eredu estentsiboa Oiartzungo udal-mugaperantz –hau da, Moja Agustindarren hiribidetik Zamalbiderako kordalean zehar bi udalerrien arteko muga egiten duen zonarantz– hedatzeko aukera posibleari ere.

Arauen Berrikuspen Partzial honetan ez da begiesten, bestalde, lurzoru ekonomia-jardueretarako modu esanguratsu batean hazteko aukera berririk. Dokumentuak egiten duen gauza bakarra da, haranean zehar sakabanututa dagoen industria txiki sail bat lekuz aldatu beharra konpontzeko lurzoruaren plangintza eta ordenamendua proposatzea, berorren aprobetxamendua mantenduz eta ingurumenaren ikuspegitik antolatu gabe zeuden Zerradi, Zerradiberri eta Lanbarrengaino eremuak antolatuz.

Funtsezko eszenatoki honekin, Berrikuspen Partzialeko proposamenen neurriok datozen 8 urteetan aplikatzeko denbora-muga ezartzen da, printzipioz.

Laburbilduz, honako hauek dira Berrikuspen Partzialeko proposamenean planteatzen diren maila orokorreko egitasmorik garrantzitsuenak:

- Elizalden, Arraguan eta Ugaldetxon etxebizitza berriak egitea, bide-sarea, azpiegituren ordenamendua, ingurumen-hobekuntza eta zuzkidura-ekipamendua hirigintza aldetik eraberritzeko esku-hartze handiekin lagunduta.
- Ugaldetxoko kirol-instalazio municipalak finkatzea eta epe ertain/luzera Iturriotzera aldatzeko aukera aurreikustea.
- Oiartzungo haranean zehar sakabanututa dauden industrien multzoa Lanbarrengain eta Zerradiberriko eremuetara aldatzea.

### **3.- ORDENAMENDU-IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK.**

#### **3.1.- ARRAGUA.**

##### **3.1.1. ARR-1 H.I.A..**

Ikus ARR-1 hirigintza-fitxako planoak.

Arraguan bi egitasmo garrantzitsu egitea planteatzen da: lehendik dagoen auzunea birgaitzea eta etxebizitzak eta zuzkidura ekipamenduak gehitzea. Hau da, alde batetik, gaur egungo Herriaren Erdialdea hirigintza aldetik berreskuratzea, eta bestetik, berriz, ordenamendu-aldeetik handitzea bilbearen ertzean, egun dauden espazioak definituko dituzten espazio urbano, plaza eta parke berriak sortuz.

Esku-hartze osagarri modura, Euskotren-eko geltokia modernizatzea eta Renfe-ren linean (UGA-2 H.I.A.) geraleku berri bat egitea planteatzen da, eta Arragua iparretik Arragua hegorako joan-etorria eragozten duen gaur egungo betelanezko egituraren ordez pasabidezko beste bat ezartzea ere bai, gaur egungo hiri-hesiaren efektu hori ezabatuz.

Operazio guztien multzoa, oro har, 454 etxebizitza berri (212 BOE, 82 prezio tasatuko eta 160 etxebizitza libre(\*)) eraikitzean gauzatuko litzateke, tipologia trinkoko etxebizitza modura garatuz, hain zuzen ere etxebizitza babestuko programa garrantzitsu bati erantzuteko egokiegokia izango litzatekeelako.

#### **ARR-1A. H.I.A. ARRAGUA (Hiri Zoru Finkatu Gabea)**

Laburbilduz, Arragua iparraldea bere osotasunean berrantolatzean datza hirigintzako proposamen hau, horretarako lehendik dagoen bizitegi-gunea berrurbanizatuz, 100 etxebizitza berri libre(\*) eginez iparraldeko ertzaeren erremate modura, eraikuntza irekiko tipologia altuerari dagokionez (BS+7+TP) eta aparkaleku publikoen zuzkidurarekin sotoan.

#### **ARR-1B. H.I.A. ARRAGUA (Lurzoru Urbanizagarria)**

Arraguako zabalgunek berria ekialderantz antolatzea izango litzateke kontua, 353 etxebizitzarekin (212 BOE, 82 tasatu(\*) eta 60 libre(\*)), lehendik dauden instalazio industrialak ezabatuz (helburu hori bete dago jadanik), Euskotren-eko trenbide-langa iragazkortzeko aukera emanaz eta Geltokia eraberrituz, eta Larzabalzar aldean landa-parke bat eta plaza publiko bat sortzea sustatuz, Arragua iparraldean dagoen baso txikiaren ondoan.

### 3.1.2. ARR-5 H.I.A.

ARR-5 eremua lur ez urbanizagarri bezala sailkatzen da eta bi kategorietan banatzen da: bata Nekazal, Basozaintza eta Landazabala bezala utziko da garai bateko Alzolarek betelanak eragindako lurren eremuan eta Audeleko beheko aldean, eta bigarrena Babes Bereziak izango da.

## 3.2.- UGALDETZO

### 3.2.1. UGA-1A H.I.A.

Ugaldetxorako, etxebizitzekin hazteko eta azpiegitura aldetik aldaketa sakonak egiteko estrategia planteatzen da, eta, horretarako, zera proposatzen: GI-3631 errepidea ingurabide modura desbideratzea, "Ugaldetxoko bidegurutzearen" ingurunea hirigintza aldetik auzunearen erdialde historiko bezala berreskuratzea eta tipologia trinkoko etxebizitza-garapen berriko eremu bat sortzea, etxebizitza babestuko programa garrantzitsu batzuk burutzeko egoki-egokia izango litzateke-eta.

Egitasmo hau, ordenamendu hori gaur egungo hiri-bilbearen ertzean (hiri-lurzoru finkatu gabean) kokatzean oinarritzen da, eta, aldiz, futbol-zelaiak Iturriozko Kirol Eremu Municipalera aldatzeko operazioa –lursail horiek Ugaldetxo iparraldean etxebizitzak egiteko aukera emango lukeena– beste hirigintzako atalase batera geroratzen da, Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatu Gabea bezala sailkatzean.

Ugaldetxoko operazio guztien multzoa, oro har, 180 etxebizitza berri (208 BOE eta 72<sup>1</sup> etxebizitza libre) eraikitzean gauzatuko litzateke. Eraikuntza irekiko tipologia (B+5+TP modukoa) proposatzen da altuerari dagokionez, leku lauan, esku-hartze txiki batzuek lagunduta malda dagoen lekuetan.

Operazioaren leitmotiv modura, Oiartzun ibaiaren ibilgua osorik berreskuratzea proposatzen da km 1 baino gehiagoko luzeran, erreka egokiro drainatzeko eta bere ertzen tratamendua natura aldetik nabarmenki hobetzeko aukera emango lukeen ibai-parke handi bat sortuz.

GI-3631 errepidearen trazadura berria mendebaldean –mendi-maldan– egingo da, garai bateko eskolen mailan. Eta ekintza osagarri modura, berriz, Ugaldetxon zubi berri bat egitea planteatzen da, bai bere plataformaren zabalerari eta bai hustubidearen sekzioari dagokienez, eta urari goitik dagoen betelana kentzea ere bai, horrek ibaiaren goialdeko ibilgua inbaditzen du-eta. Era berean zubi berriaren alde bietan ibai ertzen ingurumen berreskurapena planteatzen da.

---

<sup>1</sup> ±10eko gehienezko aldaketarekin

### 3.2.2. UGALDETXO UGA-15 H.I.A.

Haize zabalean dauden egungo kirol instalazioak (futbol zelaiak) finkatzea proposatzen da, UGA 1aren garapenera egokitzeko beharrezkoak diren eraberritzeak erraztuz batetik eta erabileraren intentsitatea kontuan izanik beste aldetik.

Proposamena Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatu Gabearen sailkapenean oinarritzen da, hirigintzako eraldaketarako edozein jarduketa atzeratuz, geroko hirigintzako plangintzarako eszenatoki bateraino.

## 3.3.- ELIZALDE

### 3.3.1. ELI-6A H.I.A.

Berrikuspen Partzialak xedatzen du jadanik bere hirugarren puntuan Elizalde auzuneari Lurralde-Ordenamenduko Ereduan zein rol esleitzen dion: Udalerriaren erdialdea bezala bultzatzekoa auzune periferikoen aldean, lurralde-eremu bakoitzak izan dezakeen karga hartzeko gaitasunaren arabera eta hiri-“jarraitasun” batean oinarritutako ingurumenaren aldeko plangintza baten bitartez.

Berrikuspen Partzial honek ELI 4-Learre eremuaren garapena izoztea eta 1991ko planeko sailkapenera itzultzea proposatzen du, 2008-02-18ko behin betiko onespen partzialean ezarritako mugapenarekin, dokumentu honetan zehar azaldu izan den bezala.

Eremu hau potentziatzeko proposamena zoru urbanizagarri berri bat (ELI-6) bezala antolatzetik pasatzen da. Ordenamendu horrek, lehendik dagoen bide-sarearekin jarraituz eta gaur egungo bilbearekin konektatuz –baina beti-beti lehendik dauden baso txikiak eta arboladiak errespetatuz–, ikastetxeetarako irispideak egiteko eta aparkalekuen arazoak konpontzeko bidea eman beharko luke, horretarako zuzkidura-partzelak lehendik dauden ekipamenduekin batera kontzentraturaz; eta eman beharko luke, baita, eremuaren iparraldean dagoen etxebizitzaren (Mendibil) ondoan programatutako eraikuntza kontzentratzeko bidea ere, hilerriaren aurrean parke handi bat sortuz eta, horrela, Luis Peña Ganhegiren “Gudarien Monumentua” lana arkitektura-intereseko katalogorako berreskuratuz. Gisa horretara, Oiartzun dentsitate ertain/handiko “lorategi-hiri” bihurtzeko ideari gorputza emango litzaioke.

Eremu honetako operazioa, oro har, 200 etxebizitza berri inguru (110 BOE, 40 tasatu eta 50 etxebizitza libre) eraikitzean gauzatuko litzateke.

Etxebizitzen sustapenarekin, sistema orokorreko eta lokaleko zuzkidura publikoetarako (tanatorio, haurtzaindegi, liburutegi, anbulatorio, azoka, etab. etarako) lurzorua lortzea aurreikusten da.

### 3.4.- ZERRADI. UGA-11-5.

Proposaturiko antolamendua egun dauden eraikinen sendarpenean datza eta eremurako sarbidearekin bat egingo duen eratzun formako bide berri baten inguruan lur sail industrial berrien aurreikuspenean. Horrela poligono osoko sarrera Sarobe erreka gainean egiten den zubi berriarekin hobetua geratuko da.

### 3.5.- ZERRADIBERRI INDUSTRIALDEA.

#### 3.5.1. UGA-12. H.I.A.

UGA-12 H.I.A. eremua, hedapen industrial egiteko leku berri bat bezala garatzea proposatzen da hirigintza aldetik.

UGA-12 H.I.A. sustatuz, partzela eta pabiloi industrial sail bat edukitzea nahi du Oiartzungo Udalak, horrela udalerriko lurzoru ez-urbanizagarrian sakabanatuta dauden industria desberdinak (material-parkeak, autoak zatikatzeko lekuak, biltegiak, garajeak, tailerrak, etab.) eremu horretara aldatuz udal-estrategiari bideragarritasuna eman ahal izateko alegia.

UGA-12 H.I.A. garatuz lortu nahi dira beste hainbat helburu gehigarri ere, hala nola ibilgailuentzako GI-2132 errepidetik UGA-10 eta UGA-11 H.I.A. etarako irispidea konpontzekoa, UGA-11 H.I.A. zerbitzu-bide batez hornitzekoa –bere azpiegitura-sarearen euskarri izateko eta, horrela, eremua hirigintza aldetik desblokeatzeko–, eta Sarobe erreka natura aldetik berreskuratuz ere bai, bertan dauden zubiak beste batzuez ordeztuz eta, horrela, urak husteko eta gainezka egiteko arazoak konponduz.

#### 3.5.2. ZERRADIKO BIRIBILGUNEA (UGA-12 ARI ATXIKITAKO SISTEMA OROKORRA). UGA-13.

GI-2132 errepidean biribilgune berri bat egitea proposatzen da, bertan bil daitezten Ugaldetxoko industrialderako irispideez (UGA-10 H.I.A.) eta Zerradiko industrialdeetarako (UGA-12 H.I.A.) gainera, Esnao eta Esnaoberri baserrietara joateko landabideak, ekialdetik, eta Larraburu eta Elbitxuri baserrietarakoak mendebaldetik.

Esku-hartze hau, UGA-12 H.I.A. eremua garatzeko azpiegitura mailako jarduketa osagarri bat bezala planteatzen da, UGA 12-Zerradiberriko onurak eta kargak modu berdinean banatzeko lurzoruak lortu eta exekutatzeari atxikitako Sistema Orokor modura.

### 3.6.- LANBARREN

Lanbarreni dagokionez, zera begiesten du Arau Subsidiarioen Berrikuspen Partzialak: Lanbarren industrialdean gaur egun hirigintza aldetik begiesten diren ezarpenak, La Rosaleda kanpina eta Usategietako plataforma logistikoa (LAN-1, LAN-2 eta LAN-4 H.I.A.) finkatzea, eta ekonomia-jardueretako poligono berri bat eraikitzea, Lanbarrengoaren zabalguneko modura, bertan Oiartzungo haranaren barnetik lekualdatzen diren industriak ezartzeko (LAN-3 H.I.A.).

### 3.6.1. LAN-3 H.I.A. LANBARRENGAINA POLIGONOA

Eremu honetan jarduera ekonomikoetarako poligono berri bat sortzea planteatzen da, gutxi gorabehera +108ko kotara plataforma berri bat xedatuz, bertarako irispidea Lanbarren poligonoaren barneko saretik izango lukeelarik. Egin beharreko lur-mugimenduen parte bat egina dago jadanik, Lanbarrengo poligonoa eraikitzearen kariaz.

Operazio hau, Oiartzungo Udalak haranaren barnean dagoen industria sail bat (Ugaldetxoko Hormigones Oiartzun, Iturriozko Talleres Dorronsoro eta Castelruiz eta Alzibarko Industrias Cadarso) ezabatu edo lekuz aldatzeko duen interesaren testuinguruan kokatzen da.

Gai garrantzitsua, bestalde, LAN-3 eremuaren ipar eta ekialdean dagoen Jaizkibel-Aiako Harria korridore ekologiko ahula mantendu eta potentziatzeko lana.

Pasaian, 2009ko urria.

Luciano Pagaegi Bilbao  
SABAI Arkitektoak, S.L.

Juan Landa Mendibe  
EKAIN, S.A.