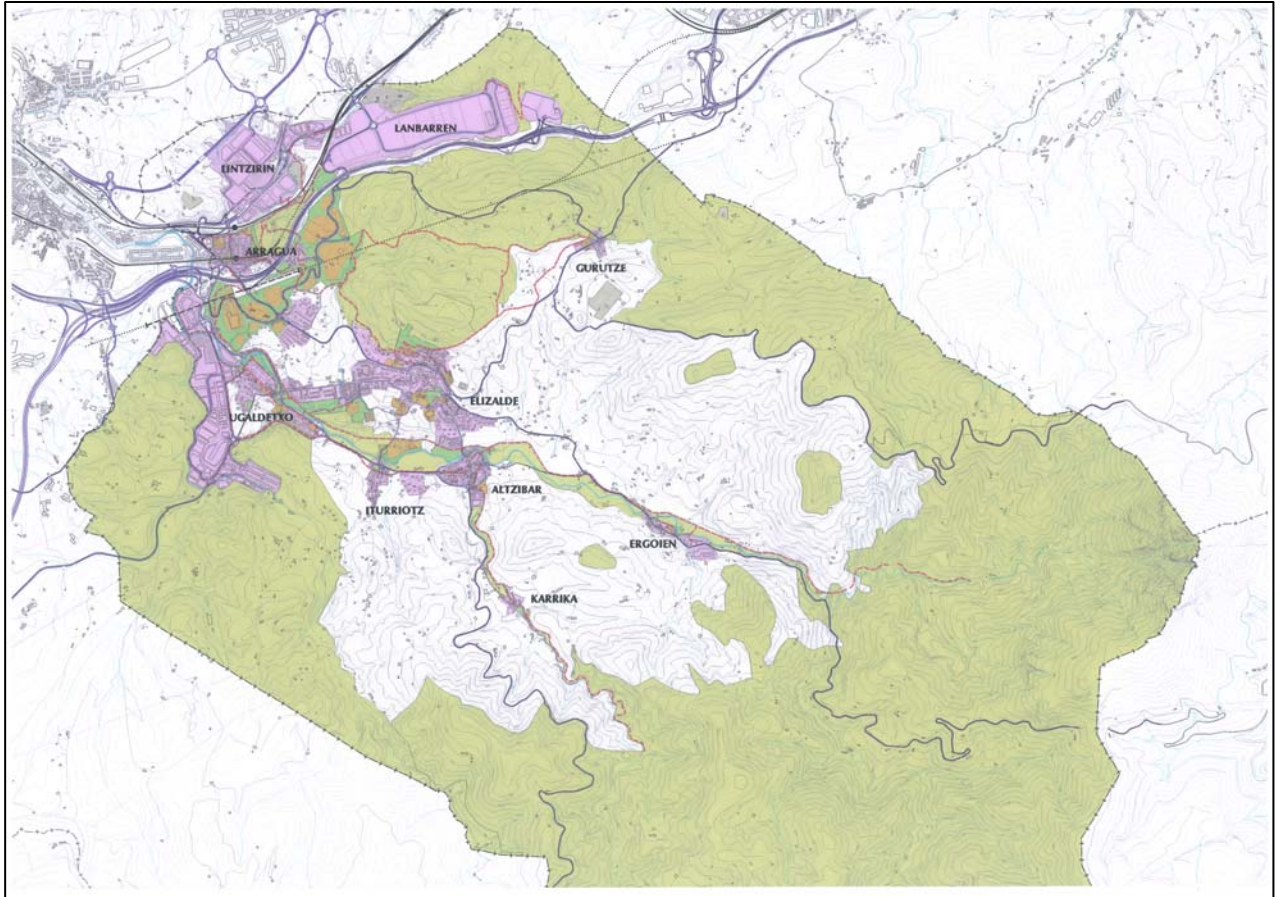




OIARTZUNGO UDALA



OIARTZUNGO
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSKETA
REVISIÓN DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
OIARTZUN

BEHIN BETIKO ONESPENA / APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2007 APIRILA

(BOL. I VOL.)
DOKUMENTUA 1. DOCUMENTO

1. MEMORIA
4. EKONOMI AZTERLANA



OIARTZUNGO UDALA

OIARTZUNGO
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSKETA
REVISIÓN DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE
OIARTZUN

BEHIN BETIKO ONESPENA / APROBACIÓN DEFINITIVA

ABRIL 2007 APIRILA

- AURKIBIDE OROKORRA -

- **1. DOKUMENTUA : MEMORIA (BOL. I)**
- **2. DOKUMENTUA : PLANOAK (BOL. II)**
- **3. DOKUMENTUA : HIRIGINTZA ARAUDIA**
 - 3.1. ARAUDI OROKORRA (BOL. III)**
 - 3.2. HIRIGINTZA FITXAK (BOL. IV)**
- **4. DOKUMENTUA : EKONOMI AZTERLANA (BOL. I)**

IDAZLARI TALDEA

HIRIGINTZA PLANEAMENDUA: IKAUR, SL

- José Antonio de Francisco. Bide-ingeniaría
- Luis Nieva. Arkitektoa
- Alberto Zabala. Arkitektoa

INGURUMEN AZTERKETAK: EKOS, SL

- Antonio Bea. Biologiako doktorea
- Amanda Seoane. Geografiako lizentziaduna

LEGE AHOLKULARITZA: ARRUE ETA JAUREGUI. Abokatuak

- Ana Jauregui. Zuzenbideko lizentziaduna
- Jon Gil. Zuzenbideko lizentziaduna

AZTERKETA SOZIOEKONOMIKOAK: IKERTALDE

- Iñigo Arteche. Ekonomia-zientzietako lizentziaduna

UDAL LAGUNTZA TEKNIKOA

- Andoni Etxezarreta. Arkitektoa

OIARTZUNGO
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSKETA

BEHIN BETIKO ONESPENAKO DOKUMENTUA

2007 APIRILA

(I. liburukia)

1. DOKUMENTUA

1. MEMORIA

1.- MEMORIA

AURKIBIDEA

	<u>Or.</u>
1.- <u>SARRERA</u>	1
1.1.- PLANEAMENDUAREN AURREKARIAK ETA BIDERATZE PROZESUA	1
1.2.- HERRITAREN PARTE HARTZEA	5
1.3.- BERRIKUSKETAREN BEHARRA ETA HARTUTAKO PLANEAMENDU IRUDIAREN EGOKITASUNA JUSTIFIKATZEA ETA (L2/2006) LEGE BERRIAREN ZEHAZTAPENETARA EGOKITZEA	6
1.4.- IDAZLARI TALDEA	10
2.- <u>HIRIGINTZA INFORMAZIOA</u>	11
2.1.- INFORMAZIO OINARRIAK	11
2.2.- INDARREAN DAGOEN PLANEAMENDUA	12
3.- <u>PLANEAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK</u>	13
3.1.- BERRIKUSKETAREN HELBURUAK	13
3.2.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK	15
4.- <u>ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA</u>	19
4.1.- LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA. LURRALDE OKUPAZIOAREN EREDU OROKORRA. ANTOLAMENDU AUKERAK.....	19
4.2.- KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA.....	23
4.2.1.- <u>Errepideak</u>	23
4.2.2.- <u>Trenbide-sarea</u>	25
4.2.3.- <u>Oinezkoentzako ibilbideen eta bizikleta-bideen sarea</u>	26
4.3.- LURZORUAREN SAILKAPENA. PLANEAMENDU EREMUAK. EGITURA OROKORRA, BANAKETA EREMUAK ETA KALIFIKAZIO OROKORRA	28
4.4.- EGOITZA GARAPENeko PROPOSAMENAK	36
4.4.1.- <u>Egoitza-garapen berrien operazio nagusiak</u>	36
4.4.2.- <u>Etxebizitza parkearen dimentsionamendua</u>	39
4.4.3.- <u>Etxebizitzen babes-araubidea</u>	41
4.5.- HORNIDUREN ALORREKO PROPOSAMENAK.....	44
4.6.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN ANTOLAMENDUA.....	46
4.7.- AZPIEGITURAZKO INTERBENTZIOAK	48
4.8.- LURZORU EZ URBANIZAGARRIA.....	50
4.9.- ZERBITZU AZPIEGITURAK.....	55
4.10.- INTERES HISTORIKO ARTISTIKOA DUEN ONDAREAREN BABESA	56

5.-	<u>HIRIGUNEETARAKO PROPOSAMEN ESPEZIFIKOAK</u>	63
5.1.-	ELIZALDE	64
5.2.-	ALTZIBAR.....	67
5.3.-	ITURRIOTZ.....	70
5.4.-	UGALDETXO	72
5.5.-	ARRAGUA.....	79
5.6.-	LINTZIRIN	82
5.7.-	LANBARREN	85
5.8.-	GURUTZE	87
5.9.-	ERGOIEN.....	88
5.10.-	KARRIKA	89
6.-	<u>PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DIMENSIONAMENDUA JUSTIFIKATZEA</u>	90
7.-	<u>ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEI BURUZKO LABURPEN TAULAK</u>	93
7.1.-	LURZORUAREN SAILKAPENA.....	93
7.2.-	PLANEAMENDU EREMUAK.....	94
7.3.-	LURZORUAREN ZONABANATZE OROKORRA.....	95
7.4.-	ETXEBIZITZA PARKEA	96
7.5.-	ESPazio LIBREAK ETA HORNIDURAZKO EKIPAMENDUAK	98
7.6.-	JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAK.....	99

OIARTZUNGO PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSKETA

1. DOKUMENTUA **MEMORIA**

1.- SARRERA

1.1.- PLANEAMENDUAREN AURREKARIAK ETA BIDERATZE PROZESUA

2003ko amaiera aldean, Oiartzungo Udalak udalerriko hiri-planeamenduko AASSak berrikustea erabaki zuen, eta IKAUR, SLri eskatu zion lan hori. Modu osagarrian, Ingurumenaren gaineko Eraginaren Baterako Azterlana idazteko eskatu zion EKOS, SLri.

2005eko maiatzean, informazio- eta diagnostiko-prozesua amaitu zen, dokumentu monografiko hauek egin ondoren:

- Herritarrei egindako inkesta.
- Demografiari, etxebizitzei, mugikortasunari eta jarduera ekonomikoari buruzko azterketa sozioekonomikoak.
- Ingurune fisiko eta naturalari buruzko ingurumen-diagnostikoa.
- Etxebizitzei buruzko azterketa.
- Indarrean dagoen hirigintza-planeamenduari eta abian dauden beste plangintza batzuei buruzko azterketa.
- Udalerraren hirigintza-bilakaerari buruzko azterketa.
- Mugikortasunari, garraioari eta erabileren kokapenari buruzko azterketa.

Ondoren, diagnostikoari buruzko dokumentu hau egin da:

- Diagnostikoa eta ondorioen sintesia.

Sintesi eta ondorioen azken dokumentu horretan Aurrerapenaren Lurralde Okupazioko Ereduaren lerro nagusien zirriborroa egiten zen eta Arauak berrikusteko prozesuaren esparruan aintzat hartu beharreko antolamendu-aukera posibleen irismena iragartzen zen.

2005eko irailean, Aurrerapenaren dokumentua behin betiko prestatu zen. Hura, IGEBA dokumentuarekin batera, jendaurrean jakitera emateko izapidearen mende jarri zen.

Jendaurrean jartzeko prozesuaren emaitza gisa, guztira 86 iradokizun-idatzi aurkeztu ziren. Azterketa-prozesu baten ondoren, idazlari-taldeak, 2006ko urtarrilean, Aurrerapenari buruzko iradokizunei erantzuteko txostena prestatu zuen. Txosten horretan, Aurrerapenean planteatutako antolamendu-lerro orokorrak baieztatzea izan da ondorio nagusia.

Prozesu hori amaitzeko, Oiartzungo Udalak, 2006ko martxoaren 30ean, Oiartzungo Planeamenduko AASSen Berrikusketari hasierako onespena emateko dokumentuari gaineratu beharreko irizpide eta konponbide orokorrak onartzea erabaki zuen.

2006ko martxoan, halaber, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren Arauen Berrikusketaren Aurrerapenari buruzko txostena jaso zen.

2006ko uztailean Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikusketari hasierako onarpena emateko dokumentua egin zen. Udalak 06-07-27an eman zion hasierako onarpena dokumentuari.

Hasierako onarpena emateko dokumentuaren jendurreko erakustaldian guztira 94 alegazio aurkeztu zituzten, beste lau epez kanpo jaso ziren, eta txosten bana egin zuten Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretarako Departamentuak (06-08-23), Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Eramangarrirako Departamentuak (06-09-13) eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saileko Uren Zuzendaritzak.

Aurkeztutako alegazio eta txosten guztiak aztertu, analizatu eta kontuan hartu ondoren eta Oiartzungo Udalak Arau Subsidiarioak berrikusteko prozesua bultzatzeko egindako kudeaketak ere kontuan hartu eta gero, 2006ko urrian Hasierako Onarpenari egindako Alegazioei Erantzuteko Txostena prestatu zen. Prozesua amaitzeko, Udalbatzak txosten hori onartzeko erabakia hartu zuen 06-10-26an.

Aldi berean, 2006ko urrian, Oiartzun ibaiaren azterlan hidraulikoaren dokumentua, Oiartzungo Arau Subsidiarioak berrikusteko lanen azterlan osagarria, prestatu zuten. Azterlan horrek Berrikusketan planteatutako hirigintza-antolamenduaren egokitasun hidrológicoa justifikatzen du, uholdeen prebentzioaren zein ibai-ibilguen babes eta lehengoratzeko naturalistikoaren ikuspuntutik begiratuta.

Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikusketaren izapideak egiteko prozesuaren amaiera aldera, Eusko Jaurlaritzak 2/2006 Legea onartu du, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa.

Lege berriaren xedapen iragankorreki helduz, Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikusketari, hasierako onarpena daukanez gero, aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera taxutu da. Halere, Oiartzungo Arau Subsidiarioen Hasierako Onarpenaren dokumentuan lege berriak arautzen dituen baldintzen multzoa jaso da.

Behin-behineko onarpenaren dokumentuan zenbait adostasun zein zehaztasun sartu dira. Honen helburua, baietsi ziren zenbait alegazioren alderdiak sartzea eta bestalde, 2/2006 Lege berriak arautzen dituen eraikitze parametroei eustea da. Sarturiko aldaketa horiek guztiak izaera txikikoak dira eta ez dute inolako eraginik ez lurralde-ereduan ez antolamendua egituratzen duten elementuetan. Orokorrean aldaketa hauek honakoak dira: zenbait esparruren inguruko mugen egokitzapenak, aprobetxamenduen edo guneetan dauden etxebizitza kopuruaren edota sektoreen adostasunak, naturaren babes handiena behar duten neurri gehigarri batzuen antolaketa eta eransteak diren zehetasunen, ezaugarri konkretuen, hobetze puntualak.

2006ko abenduaren 18an, Oiartzungo Udalak "Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikusketaren" espedientea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailari igorri zion, txostena egin zezan behin betiko onartu baino lehen.

2/2006 Legearen xedapen iragankorretan ezarritakoa aplikatuz eta Arau Subsidiario hauei hasierako onarpena lege hori indarrean jarri baino lehen eman zitzaizela kontuan hartuz, Oiartzungo Udalak izapideak lege berriaren definitutako prozeduran ezarritakoaren arabera amaitzea erabaki du, izan ere Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin ondoren udalak behin betiko onartzea aintzat hartzen baitu legeak.

Izapidetutako berrikusketa-dokumentuak, halaber, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazioari buruzko azterlan hartzen du bere baitan; horren prozedura uztailearen 22ko 183/2003 Dekretuan arautzen da. Azterlan horri dagokionez, adierazitako dekretuaren 6. artikuluan aurreikusitakoa betez, planeamendu orokor berriaren aurrerapen-fasean Lurralde Antolamendurako Zuzendaritzak txostena jaulki zuen 2006ko martxoan, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aztertu beharreko gaiak loturik planeamenduaren behin betiko dokumentua egiteko lanetan kontuan hartu behar ziren alderdien gainean.

Otsailaren 22ko 1/2007 bilkuran, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Oiartzungo Arau Subsidiarioen espedientearen aldeko txostena egin zuen, eta hainbat alderdi lotesle sartzearen mende jarri zuen izapide-prozesua.

Hurrengo orrialdeetan jaso da batzordearen erabakia.

2007ko martxoaren 12an, Oiartzungo Udalak "Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikusketaren" espedientea Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailari igorri zion, txostena egin zezan behin betiko onartu baino lehen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 91. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Azkenik, martxoaren 29ko 2/2007 bilkuran, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak honakoa erabaki zuen: "Oiartzungo udalerriko Arau Subsidiarioen espedientearen aldeko txostena egin da, txostenaren alderdi lotesleei dagokienez, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean, eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute Erakundeen arteko harremani buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean ezarritakoaren arabera. Izatez, Batzorde honek otsailaren 22ko 1/2007 Osoko Bilkuran ezarritako baldintzak betetzen dira".

Erabaki hori ere ondoren jaso da.



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

3HI-097/06-P05.
3HI-015/07-N23

TEODORO OLEA ITURREGI, EUSKAL HERRIKO LURRALDE
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO IDAZKARIAK, HONAKO HAU

EGIAZTATZEN DUT: Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak otsailaren 22an Gasteizen egindako 1/2007 Bilkuran, batzordekideen erabateko gehiengoa osatzen zuten bertaratutako guztien adostasunarekin, jarraian azaltzen den akordioa hartu zela, besteak beste:

"I.- Oiarzungo udalerriko "b) motako Plangintzako Arau Subsidiarioen" dosierrak proposatutako Lurralde Eredua ebaluatzea, txosten-izaera loteslea duten alderdietatik. Xedapen hauetan adierazitakoaren arabera egingo da hori: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legea eta Autonomi Elkarte Osorako Erakundeen eta Bertako Kondaira Lurraldeetako Foruzko Ihardutze Erakundeen arteko harremani buruzko Legea aldatzeko 5/1993 Legea; eta honela egingo da:

I.- TXOSTEN-IZAERA LOTESLEA DUTEN ALDERDIAK:

A) LURRALDE ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

A.1.- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduko Gidalerroak

- Bizitegien kuantifikazioa.
 - Aldeko txostena egitea proposatutako bizitegi-kopuruari, egindako 1.896 etxebizitzako proposamena bat baitator Lurralde Antolamendurako Gidalerroak ezarrita ateratzen den gehienezko kopuruarekin.
- 17/1994 Legean ezarritako Babes Ofizialeko Etxebizitzen estandarrak betetzea.
 - Agirian egiten den 639 BOE etxebizitzako aurreikuspenak 17/1994 Legeak ezarritako gutxienezko erreserba galdagarria gaintitzen duenez (541 BOE), egokia da proposamenaren aldeko txostena egitea, proposamena orokorrean betetzeari dagokionez.
 - 17/1994 Legearen 5.2 artikuluan adierazitako baimenaren aldeko txostena egitea, hiri-lurzoruen arteko BOEen estandarraren konpentsazio-proposamenari dagokionez, orokorrean betetzen delako, eta Altzibar Zaharra eta Altzibar Hegoko esparruetan estandarra ez betetzea hiri-lurzoruko beste esparru batzuetan sartutakoarekin ordezkatuta geratzen delako.
- Ingurune fisikoa. Lurzoru Urbanizaezinerako zehaztutako Erabileren Kategorizazioa eta Araubidea.



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

- Lurzoru urbanizaezinaren zonifikazioa egokitu egingo da Zuzentzaruetako Ingurune Fisikoaren Matizean ezarritako kategorietara, txostenaren gorputzean dagoen baliokidetasunen koadroaren arabera.
- Proposatutako araudiko 115. artikulua egungo erredakzioarekin ahalbidetzen diren baldintzetan Lurzoru Urbanizaezinean bizitegitarako etxebizitza berriak egiteko aukerei dagokienez, dosierak osatu egin beharko du artikuluko 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritakoarekin –baratzezaintza edo abelazkuntzako ustiakuntza ekonomiko bati lotutako oin berriko etxebizitza eraikitzeko egintzen lizentziak eta agiriak ematearen gainekoa da–; baserri batean etxebizitza berriak sortzeko, 31. artikuluko horretan zehaztutako eskakizunak bete beharko ditu etxebizitza berriaren jabeak.

A.2.- EAEko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriar Isurialdea)

- Abenduaren 22ko 415/98 Dekretuaren bitartez EAEko Ibai eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriar Isurialdea) behin betiko onetsi ondoren, egokia da aldeko balorazioa egitea lurzoru mota guztietarako, dosierak eraikuntzaren eta urbanizazioaren gutxieneko atzerapenak kontuan izan dituelako, Lurralde Antolamenduko aipatutako agirian ezarrita dagoen moduan.
- Hala ere, kontuan izanik "Arauen Berrikuspena" agirian aurreikusitako garapen berrien zati bat zenbait birgertatze-alditan uholde-arriskua izan dezaketela uste den eremuetan dagoela Uholdeak Prebenitzeko Plan Integralaren arabera, alderdi hori aintzat hartu beharko da eremu horietan egin nahi den edozein esku-hartzetarako, Lurralde Antolamendurako Zuzentzaruen zehaztapenak betez (8. kapitulua, 6.8.8.5 atala), eta Ibai eta Errekak Antolatzeko LAParen E.1.4 atalean ezarritakoa ere bai.

A.3.- Jarduera Ekonomiko eta merkataritza-ekipamenduetarako Lurzoru Publikoa Sortzeko Lurraldearen Arloko Plana

- Jarduera ekonomikoetara bideraturiko lurzoruaren proposamena antolatu eta kuantifikatzeko ereduaren aldeko txostena egitea, lehendik dauden lurzoruei eta Zerradi-Berri zein Lanbarrengainako sektore berriei dagokienez, lurralde-antolamenduko agirietako zehaztapenekin bat datorrelako.
- "AIU-ARR-5 Arraguako Hornidura Parkea" esparruaren sailkapenari dagokionez, dosierrean egiten den eran, lurralde hori udalerriaz gaindiko testuinguruan aztertuko duen Lurraldearen Zatik Planik ez dagoenez, eta zuhertasunezko neurri gisa, udalerririk horri dagokion Jarduera Ekonomikoetarako Plangintzan dagoeneko sailkatuta dagoen lurzoruak bere izaera lokala gainditu egiten duela aintzat hartuz, esparru horren erabilera mugatu egingo da huts-hutsik hornidurazkora –bestalde, erabilera hori da Arauen muintetik ondorioztatzen dena–, eta Jarduera Ekonomikoei loturiko erabilerak sartzeari aipatutako Lurraldearen Zatik Planetik etorkizunean sor litezkeen irizietarako utziko da. Zehaztapen hori Batzorde honek industria-kuantifikazioaren gaian duen eskumen lotesletik egiten da.

B) ARLOKAKO ALDERDIAK

B.1.- Uren Zuzendaritza

Uren Zuzendaritzaren 2007ko otsailaren 12ko txostenean adierazitako baldintza berriak sartuko dira. Hala ere, Arraguako esparruaren ingurukoa den V. puntuari dagokionez,



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

Euskal Herriko Lurralde-Antolamendurako Batzordeak 2005eko urriaren 20ko osoko bilkuran erabakitakoari jarraituko zaio. Egun horretan aztertu zen "Arraguako auzoko 12, 34 eta 68 eremuen gaineko Udal Plangintzako Arau Subsidiarioen Xedapen-aldaketa" dosiera. Erabaki hartako edukia Lurralde Antolamendurako Zuzendaritzaren 2007ko otsailaren 15eko txostenean dago jasota.

B.2.- Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritza

Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritzak dossier horren aldeko txostena egin du 2007ko otsailaren 6an, betiere Ingurumeneko Eraginaren Baterako Azterketak adierazitako neurriak betetzen badira, eta aldi berean, bertan jasotzen diren zenbait proposamen gauzatzea komeni dela nabarmenduz.

B.3.- Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza

Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritzaren 2007ko otsailaren 19ko txostenean adierazitako baldintzak sartuko dira.

B.4.- Herrizaingo Saileko Baliabide Orokorren Zuzendaritza

Herrizaingo Saileko Baliabide Orokorren Zuzendaritzaren 2007ko otsailaren 14ko txostenean adierazitako zuzenketak sartuko dira.

B.5.- Kultura Ondarearen Zuzendaritza

1.- Oiartzungo udalerriko Kale Nagusian Iturriozko Dorrea eta bilbadurak eta teilatu-hegalak dituzten etxeak daude, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez Monumentu izendatuak biak (otsailaren 29ko BOE 52).

Kale Nagusian bilbadurak eta teilatu-hegalak dituzten etxeetatik, ondoko hauek identifikatu dira:

Felizenea Etxea (Mendiburu 1)
Etxea (Mendiburu 3)
Lizargarate Etxea (Mendiburu 8)

Euskal Kultur Ondareari Buruzko 7/1990 Legeko Lehen Xedapen Gehigarria kontuan hartuz, higiezin horiek Monumentu kategoriako Kalifikatutako Kultura Ondasun izaera dute, eta horiei aplikatu dakiekeen babes-araubide juridikoaren pean daude, Babesaren Mugaketa eta Araubideari dagokionez.

Hori dela eta, 7/1990 Legearen 12. artikuluan aurreikusitako Babes Araubidea idatzi arte, higiezin horietan baimendutako esku-hartzeetan ziurtatu egin beharko da zuzen zainduko direla aipatutako ondasunen balioak, Zaharberitze Zientifiko bidezko esku-hartze eraikitzaileak eginez.

Agirian, monumentu izendatutakoen zerrendan, ez dira agertzen aipatutako etxe sailkatuak. Halaber, ez du jasotzen higiezin horietan zein motako esku-hartze eraikitzaileak egin daitezkeen, eta Zaharberitze Zientifiko motakoak izango direnik ere ez, Ondare Urbanizatu eta Eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan dagoen "Zaharberitzeko Esku-hartzeak" I. Eranskinean zehaztu bezala. Hortaz, alderdi horiek zuzendu egin beharko dira.

B.6.- Kostaldeko eta Landako Garapeneko Zuzendaritza

Arau Subsidiarioen Araudi Orokorreko V. Tituluan jaso beharko da, eta zehazki 112 eta 113. artikuluetan, uztailaren 6ko 141/2004 Dekretuko eta martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuko



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

erabakiak bete direla, ziurtapen honi erantsita doan Kostaldeko eta Landako Garapeneko Zuzendaritzaren 2007ko otsailaren 15eko txostenean ezarrita dagoen bezala.

II.- Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honen inguruan ezarritakoaren ondorioz, Oiartzungo Udalak, behin ziurtapen honen I. puntuan adierazitako baldintzak sartu ondoren, Batzorde honi bidali beharko dio agindutakoa bete dela egiaztatzen duen dokumentazioa, behin betiko onespena eman aurretik Batzordeak ebalua dezan.

III. Oiartzungo Udaleri Ingurumeneko Eraginaren Baterako Ebaluazioaren behin betiko txostena eta zuzendaritzetatik bidalitako txostenak bidaltzea –Uren Zuzendaritza, Biodibertsitaterako eta Ingurumen Partaidetzarako Zuzendaritza, Ingurumenaren Kalitatearen Zuzendaritza, Herrizaingo Saileko Baliabide Orokorren Zuzendaritza, Kultura Ondarearen Zuzendaritza, Kostaldeko eta Landako Garapeneko Zuzendaritza eta Lurzoru eta Hirigintza Zuzendaritza–; ziurtapen honen I.etik VIII.erako eranskin gisa doaz txostenak, hurrenez hurren."

Eta horrela jasota gera dadin, bilkura honi dagokion akta onetsi baino lehen, Gasteizen, 2007ko otsailaren 22an, agiri hau egin eta sinatu dut.

IDAZKARIA

Sin.: Teodoro Olea Iturregi.



EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA
COMISION DE ORDENACION DEL TERRITORIO DEL PAIS VASCO

3HI-097/06-P05-B

TEODORO OLEA ITURREGI EUSKAL HERRIKO LURRALDEAREN
ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO IDAZKARIAK.

ZIURTATZEN DUT: Vitoria-Gasteizen martxoaren 29an Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeak egindako 2/2007 bileran, kideen gehiengo absolutua osatzen zuten bertaratuek aho batez, besteak beste, honako hau erabaki zutela:

"I.- Oiarzungo udalerriko Arau Subsidiarioen espedientearen aldeko txostena egin da, txostenaren alderdi lotesleei dagokienez, betiere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean, eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute Erakundearen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen uztailaren 16ko 5/1993 Legean ezarritakoaren arabera. Izatez, Batzorde honek otsailaren 22ko 1/2007 Osoko Bilkuran ezarritako baldintzak betetzen dira."

II.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari igorriko zaio ziurtagiri honi gaineratzen zaion 2007ko martxoaren 21eko Uren Zuzendaritzaren txostena (I. Eranskina)."

Eta horrela jasota gera dadin, Bilera honen akta onartu aurretik luzatu eta sinatu dut ziurtagiri hau, Vitoria-Gasteizen, 2007ko martxoaren 29an.

IDAZKARIA

Izta.: Teodoro Olea Iturregi.

1.2.- HERRITARREN PARTE HARTZEA

Berrikuspen prozesu honek izan duen herritarren arteko dibulgazioa azpimarratzekoa da, honen eredu, aurkeztutako alegazio kopurua dugu. Arau Subsidiarioen berrikuspenaren dibulgazioa jarraian aipatzen diren medioen bidez burutu ahal izan da: alde batetik, prentsan azaldutako artikuluz guztiak, herritarrei banatu zaizkien liburuxka eta gutunak, udaleko eta inprentetako informazioa, udal hirigintza bulegoan jendaurrean egon den informazioa, herritarrei udaletxeko Areto Nagusian eskaini zaien bilera informatiboa eta bestetik ere, Internet bezalako medio modernoari esker udaleko web orriak jasotzen duen berrikuspen honetako informazio guztiari esker. Azken aukera hau oso garrantzitsua deritzogu, edozeinek bere etxetik mugitu gabe informatu daitekeelako.

Honetaz gain, herritarren parte-hartzeari dagokionez, 2000ko urriaren 3an Oiartzungo Udalak Aalborgko Karta sinatu zuen non Agenda 21eko garapen iraunkorraren prozesua martxan jartzeko konpromisoa hartzen zen. 2003ko ekainaren 11an onartzen den Ekintza Planari esker 2002ko martxoan udal osoak onartzen duen diagnostikoa burutzen da. Lehendik, 2002ko abenduaren 20an Oiartzun Udalsarea 21ean sartzen da eta geroago, 2004ko apirilaren 19an Oarsoaldea mailan Udaltalde 21 sortzen da.

Agenda 21aren prozesu guzti honi esker alde batetik, berrikuspen hau burutu ahal izateko Ekintza Planeko informazioa ekarri du, eta bestaldetik, 2004ko urriaren 7an eratu zen Aholku Kontseiluaren ekarpenak ere eman du. Kontseilu honek lan-mahai desberdinak sortu ditu eta horien barne Hirigintza Plangintza mahaia aurkitzen da. Hauek Udal Planeamendu Batzordean parte hartzen dute eta honen ondorioz, arau subsidiarioen inguruko informazio guztia jaso ahal izan dute. Agenda 21eko Aholku Kontseiluak egin dituen proposamenak diagnostiko dokumentu bat eta udal osoak onartu dituen dokumentuei egin dizkieten alegazioak osatzen dute. Aholku kontseiluaren proposamen hauek guztiak udalak aztertu eta erantzun ditu fase bakoitzean.

1.3.- BERRIKUSKETAREN BEHARRA ETA HARTUTAKO PLANEAMENDU IRUDIAREN EGOKITASUNA JUSTIFIKATZEA ETA (L2/2006) LEGE BERRIAREN ZEHAZTAPENETARA EGOKITZEA

Indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioak 1996koak dira.

1996-2003 aldian, Oiartzungo udalerriak hirigintza-garapen handia izan du. Izan ere, aldi horren barruan, egoitza- eta industri hazkunderako lurzoru-erreserbak ia agortu dira.

Orain, udalerrriaren planeamendu orokorreko tresna berriro aztertu nahi da, Arau Subsidiarioak Berrikusteko dokumentuaren irudiaren barruan. Horren helburu nagusiak hauek dira 2007-2015 aldirako: egoitza-garapeneko eredu berria ezartzea, lurraldearen gune estrategikoetan egoitza-garapen intentsiboko eragiketak planteatuta, eta azpiegituren eta horniduren arloan aktibo garrantzitsuak sortuta; eta, hala ere, jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren neurrizko hazkunderako jarraibideei eustea.

2006-06-30ean Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Lege berria onartu zutenez, behar-beharrezkoa da Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikusketa egiteko eta izapidetzeko prozesua legeria berriaren esparruan integratzea.

Aurrez esan beharra dago onartutako legeria berriaren espiritua guztiz bat datorrela Oiartzungo Arau Subsidiarioen Berrikusketa egiteko lanetan gailen izan diren planeamenduko irizpideekin, bi dokumentuetan oinarritzko printzipio hauek hartu baitira aintzat, hots, lurralde-antolamenduaren iraunkortasuna, lurzoruaren baliabideen aprobetxamenduaren optimizazioa eta babes publikoko araubideren baten mendeko etxebizitzaren estandar handien aurreikuspena egoitza-hazkunderako zona berrien diseinuan.

Oinarrizko eta funtsezko irizpide hauen errespetutik, Oiartzungo A.S.-en Berrikuspen dokumentuaren izapidetze prozesua, 2/2006 Lege berriaren bigarren xedapen iragankorrean duen xedapen zehatzera heltzen da. Legeak honakoa dio:

Bigarrena.– *Hirigintza-antolamenduko planen eta bestelako tresnen indarraldia eta egokitzapena.*

1.– Plan orokorrak eta arau subsidiarioak.

Lege hau indarrean sartzean behin betiko onartuta dauden plan orokorre eta arau subsidiarioek, eta orobat haien aldaketek eta berrikuspenek, indarrean jarraituko dute; nolana ere, bete beharrekoa izango da babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta zuz-kidurazko bizitokien estandarrei buruz hurrengo leerroaldeetan eta aldi baterako xedapen hauetan ezarritakoa.

Dena den, egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapenei buruz lege honetan ezarritako erregulazioa aplikatzekoa izango da, legea indarrean jartzen denetik aurrera, indarrean diren arau eta planetarako.

Behin betiko onartutako plan orokorrei eta arau subsidiarioei dagokienez, baldin eta lege honetan ezarritako gehieneko eta gutxienerako mugekin bat ez datozen hirigintza-erakigarritasunak aurreikusten badituzte, muga horiei egokitutako gelditutako dira automatikoki, betiere plan eta arauoi buruz antolamendu xehaturik behin betiko onartu ez bada lege hau indarrean sartzean. Alabaina, udalak uste baldin badu neurri honen aplikazioa ezingo dela modu autonomoan egin aurretiaz bere plangintzaren egitura-antolamendua egokitu gabe, aldatu edo berrikusi –dagokiona– egingo du antolamendua. Edozein kasutan, egokitzapen automatiko horrekeragindako hirigintza-erakigarritasunaren handitzeak edo gutxitzeak ez du kalte-ordainik ekarriko ez ondare-eratzukizunik sorraraziko administrazioarentzat.

Bizitegirako lurzorua gorde beharra daukaten udalerriei dagokienez, baldin eta erabilera nagusia bizitegirakoa duten area eta sektoreetan, aurreko leerroaldean ezarritako erregela aplikatzeagatik, handitu egin bada hirigintza-erakigarritasuna, lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoru- estandarrak eta -kopuruak bete beharko ditu.

Plan orokorren eta arau subsidiarioen lehenengo berrikuspenari dagokionez, lege hau indarrean sartzean hasierako onespenei ez baldin badu, legean aurreikusitakoari lotu beharko zaio. Aldaketa zehatz baterako eta

berrikuspenerako espedienteei dagokienez, ordea, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako baina ez behin- behineko onespena badute, udalak hautatuko du beren edukia eta zehaztapenak lege honetan aurreikusitakoari egokitu zaitziona, edo aurreko legeriaren eduki eta zehaztapenen arabera onartuko diren. Berrikuspena gorabehera, hiri-antolamenduko tresna orokorrak guztiz egokitu ahal izango zaitzkie lege honetan ezarritako zehaztapenei eta edukiari, egokitzapen-espeditate baten bidez. Espediente hori plan orokorra aldatzeko prozedurarekin izapidetuko da.

Aldaketa zehatz baterako eta berrikuspenerako espedienteei dagokienez, baldin eta legea indarrean sartzean hasierako onespena bai baina behin-behineko onespena ez badute, behin betiko onartu ahal izango dira lege honetan aurreikusitako prozedurari lotuta.

Nolanahi ere, plan orokor eta arau subsidiario guztiak egokitu egin beharko zaitzkie lege honen zehaztapenei eta egokitzapenekoak behin betiko onartuko dira gehienez ere zortzi urteko epean.

Modu honetan, babes ofizialeko araubide batera atxikita dagoen etxebizitza-estandarrek, L2/2006 Lege berriaren laugarren xedapen iragankorrean aurreikusten denera heldzen dira. Lege honek Hasierako Onespena duten Berrikuspen dokumentuetan, L17/1994-ko estandarren aplikazioarekin jarraitzeko aukera begiesten du 4.4. epigrafean zehazten denaren arabera.

Laugarrena.– Babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitza-estandarren aplikazioa.

1.– Lege honetan babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzeari buruz ezarritako gutxieneko estandarrek eta kopuruak betetzea, hain zuzen, tramitazioan diren plan orokor guztiei eskatu ahal izango zaie, bai plana lehenengoz egiten ari denean, bai plana berrikusten edo aldatzen denean ere, baldin eta legea indarrean sartzerakoan oraindik hasierako onespenerik izan ez badute.

5.– Plan orokorrak eta arau subsidiarioak lege honen aurreikuspeneari egokitzen ez zaitzkie bitartean, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarrituta bete beharko dira babes publikoko araubide bati

atxikitako etxebizitzei dagokienez 17/1994 Legean aurreikusitako gutxieneko estandarrak eta kopuruak.

.....

Oiartzungo A.S-en Berrikuspenaren dokumentuak, modu honetan, 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako hirigintza-eraikigarritasunaren mugei buruzko xedapenak betetzen ditu.

77. artikulua.– *Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.*

1.– *Erabilera nagusia bizitegirakoa duten eta jarduketa integratu bidez egikaritzen diren hiri-lurzoru finkatugabeetan, lurzoru metro koadro bakoitzeko 2,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu arearen azaleran –sistema orokorretarako lurzoria zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineko gehienezko eraikigarritasun gordina.*

.....

3.– *Erabilera nagusia bizitegirakoa izango duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 1,30 metro koadroko sabaiindizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzoria zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gehienezko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako.*

.....

4.– *Era berean, jarduketa integratuen bidez egikaritzen den hiri-lurzoru finkatugabeko area bakoitzean eta batez ere bizitegiarako erabili behar den lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,40 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzoria zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako.*

Alabaina, hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabaiindizea erabiliko da.

.....

5.– *Batez ere industrietarako eta hirugarren arlorako erabili behar diren hiri-lurzoru finkatugabeko aretan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, area edo sektorearen azalera guztiaren % 30 bete behar dute, gutxienez, eraikinek.*

.....

1.4.- IDAZLARI TALDEA

Oiartzungo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikusketa idatzi duen taldea honako hauek osatzen dute: IKAUR, SLko teknikari diren Luis Nieva arkitektoak, José Antonio de Francisco bide-ingeniariak eta Alberto Zabala arkitektoak; ARRUE Y JAUREGUI Abogados-eko Ana Jauregui eta Jon Gil abokatuek; EKOS Estudios Ambientales-eko teknikari diren Antonio Bea biologoak eta Amanda Seoane geografoak; IKERTALDEko Iñigo Artecheko ekonomia-zientzietako lizentziadunak; eta Andoni Etxezarreta udal-arkitektoak.

Era berean, udal-zerbitzu teknikoetako teknikari guztiek lagundu dute.

2.- HIRIGINTZA INFORMAZIOA

2.1.- INFORMAZIO OINARRIAK

Oiartzungo Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikusketak dokumentua idazteko, besteak beste, informazio-oinarri nagusi hauek erabili dira:

- Garatutako hiri-eremu gehien 1/500 eskalako jasotze topografiko eguneratuak, GEOGRAMA SLk egindakoak. I.2 informazio-planoan, oinarri topografiko hori 1/5.000 eskalara murriztuta agertzen da.
- Udal-mugape osoaren 1/5.000 eskalako jasotze topografikoa, Gipuzkoako Foru Aldundiarena. I.1 informazio-planoan, oinarri topografiko hori 1/20.000 eskalara murriztuta agertzen da.
- Herritarrei egindako inkesta, eta demografiari, etxebizitzari, mugikortasunari eta jardura ekonomikoari buruzko azterketak, IKERTALDEk 2005ean egindakoak.
- Ingurumen fisikoari eta naturalari buruzko ingurumen-diagnostikoaren azterketa, EKOSek 2005ean egindakoa.
- Aireko argazki-erreportajeak, Paisajes Españoles SArenek.

2.2.- INDARREAN DAGOEN PLANEAMENDUA

Ikus I.3 planoak.

Oiartzunen egun indarrean dagoen hirigintza-planeamendua, funtsean, hurrenez hurren onartutako honako dokumentu hauetan laburbiltzen da:

- Arau Subsidiarioak. 1996
- AASSen aldaketa, Arragua Hegoaldeari buruzkoa. 1999
- AASSen aldaketa, Lanbarrengo parke logistikoari buruzkoa. 2001-2002
- AASSen aldaketa, A-71 areari buruzkoa (Lintziringaineko poligonoa). 2002
- AASSen aldaketa, 59. areari buruzkoa. 2006
- AASSen aldaketa, Arragua Iparraldeari buruzkoa. 2005-06
- AASSen aldaketa, Karrika-Bidasorori buruzkoa. 2005-06

Era berean, honako hauek bideratze-fasean da egun:

- AASSen aldaketa, 53. areari buruzkoa (Arkotz etxea). 2005-06

I.3 informazio-planoan, lurzorua zonabatatze zehatzari dagokionez, indarrean dagoen planeamenduaren egungo egoera jasotzen da, bai eta Oiartzungo udal-mugapeari dagozkion azpiegitura-proiektu nagusiak eta muga egiten duen Errenteriako udalerrian indarrean dagoen hirigintza-antolamendu orokorra ere (HAPO 2004).

3.- PLANEAMENDUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK

3.1.- BERRIKUSKETAREN HELBURUAK

Oiartzungo Arau Subsidiarioen berrikusketarekin honako helburu nagusi hauek lortu nahi dira:

- Haranaren ezaugarri topografikoetara egokitutako hiri-okupazioko eredua hartzea, ezarpen berriak harrera-ahalmen handiagoa duten eta dagoeneko erdi okupatuta dauden inguru lauetan kokatzeari lehentasuna emango diona eta pixkanaka haraneko guneen multzorako hiri-egitura integratuaren geruza konfiguratzeari ahalbidetuko duena.
- Halaber, lurraldearen funtsezko balio naturalistikoak errespetatuko dituen, lurzoruko erreserba espazialen eremuak ezarriko dituen eta geroztiko garapen-ahazkeri buruz etorkizunean har litezkeen erabakiak hipotekatuko ez dituen hirigintza-antolamenduko eredu bat enuntziatzea.
- Gaur egun dagoen etxebizitza-eskari garrantzitsua asetzeko beharrezkoa den egoitza-lurzorua eskaintzea, Oiartzungo jende gaztearen eskari endogeno espezifikoak asetzeko etxebizitza-tipologia egokien eskaintza zainduz batik bat.
- Udalerriko landa-eremu sentikorren babes paisajistiko eta ekologikorako berriak hartzea, inguru horietan landa-ingurunea kontserbatzeari lehentasuna emanaz hirigintza-izaerako eskakizunen gainean.
- Udalerriko baliabide naturalistikoaren kontserbazioa bultzatzea, balio naturalak zaindarekin bateragarriak diren landa-ingurunean esku hartzeko ekimen berriak sustatuz.

- Haraneko bide-sare nagusia berritzea eta berregituratzea, hirigune nagusiak elkarrekin konektatzeko oinarrizko barne-zirkuitua konfiguratzuz arian-arian. Zirkuitu hori garraio publikoko sarearen euskarria izango da, eta kanpoalderanzko irisgarritasun-aukera dibertsifikatuak eskainiko ditu aldi berean.

Horren paralelo, oinezkoentzako pasealeku eta bidegorrien sare osagarria sortzea, autoa erabili beharraren aurrean beste mugikortasun-aukera bat eskaintzeko.

Halaber, trenbidearen erabilera sustatzea, udalaz gaindiko etorkizuneko mugikortasun-aukera gisa.

- Udalerriko hirigune bakoitzerako hirigintza-interbentzio zehaztuak proposatzea, kasu bakoitzean biltzen diren kokapen-zirkunstantzia berezietara, harrera-ahalmenera eta gizarte-eskarietara egokituak eta, era berean, udalerririk osorako garapen integratuaren estrategia orokorrera baldintzatuak.
- Lurraldearen gain aurreikusitako hirigintza-erabileren arteko erlazio espazial handiagoa lortzea, joan-etorriak egiteko beharrak arian-arian gutxitzeko eta hiri-jarduerako eremuen artean kohesio eta gizarte-integrazio handiagoa suspertzeko.
- Azkenik, Oiartzungo udalerraren lurralde-eremuaren barruan autonomia propioa eta barne-logika duen aldi berean etorkizunean planeamendu-eskala metropolitarretik planteatu daitezkeen eskakizun periferikoetara moldatzeko gauza izango den hirigintza-hazkundearen eredia planteatzea.

3.2.- ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK

Arestian adierazitako helburuak betetzeko, Oartzungo Planeamenduko Arau Subsidiarioak berrikusteko dokumentua lantzerakoan aintzat hartu diren antolamendu-irizpideak zerrendatuko ditugu jarraian:

- Hazkunde kontzentratua

Oro har, hirigintza-hazkundeko soluzio kontzentratuak hartzea planteatzen da, lurralde-kontsumoa arrazionalizatzea, garraio publikoaren sarea bultzatzea, ingurumenaren gaineko eraginak arintzea eta hiri-azpiegitura ezartzeak eta geroztik mantentzeak dakartzan kostuak murriztea ahalbidetzeko asmoz.

Eredu honekin, halaber, gizarte-kohesio handiagoko formatuak ahalbidetzen dira, zerbitzugune nagusietatik hurbilago baitaude eta, horrenbestez, herritarrak neurri txikiagoan bultzatzen baitituzte joan-etorriak egitera.

Tipologia hau, batez ere egoitza-garapen berrien eta dagozkien lehen mailako ekipamendu komunitarioko osagarrien konfiguraziorako planteatzen bada ere, programatutako hornidurazko parke berrien konfiguraziora ere hedatzen zaio, izan ere bertan ekipamenduak area puntual espezifikotan kontzentratzea planteatzen baita, gainerako lurzorua espazio libre natural gisa kontserbatzea ahalbidetuz.

- Etxebizitza-dentsitate handiagoko egoitza-lurzorua

Arauetan aurreikusitako egoitza-lurzoru berria garatzeko dentsifikazio-ratio handiak hartzea planteatzen da, 75 etx./ha ingurukoak, hautatutako lurzoru ezaugarri topografiko onak eta proiektatutako etxebizitza-eskaintza berriaren batez besteko tamaina aski txikia (90 - 100 m²) kontuan hartuta. Izan ere, biztanleriaren geruza gazteen eskaria asetzera zuzendutako etxebizitza

publiko eta tasatuen sustapenek osatzen dute eskaintza hori neurri handi batean.

- Planteatutako garapen-interbentzio berriek hiri-azpiegitura berria sortu beharko dute

Planteatutako hirigintza-garapen berriko interbentzio guztiek, dagokien azpiegitura-euskarri propioa sortzeaz gain, haranaren hiri-egitura orokorra berrantolatzen lagunduko duten interes orokorreko hirigintza-elementuak ekarriko dituzte.

Kasu batzuetan bide-elementu berriak eta/edo hornidurazko espazioak ekarriko dituzte eta beste batzuetan, aldiz, azpian diren problematikak konponduko dituzte, hots, urperagarritasun-arazoak konpondu, hirigintza-ezarpen desegokiak lekuz aldatu edo behar adinako hornidurak ez dituzten hiriguneak birgaituko dituzte.

- Lurzoruaren hirigintza-erabilerak pixkanaka berrorekatzea

Hirigintza-garapen berrien proposamenek udalerriko hirigintza-jarduera desberdinen portzentaje-pisuak pixkanaka konpentsatzen lagundu beharko dute, lan-eskaintzaren eta egoitza-eskaintzaren arteko oreka ahalbidetzeko.

Ildo horretan, egoitza-lurzoruaren dimentsionamendua jarduera ekonomikoetarako lurzoruarenaren gainetik haztatu beharko da, eta azken honen barruan, hazkunde berriak lehentasunez hirugarren sektoreko, hornidurazko eta hezkuntzako jarduera berriak hartzera zuzendu beharko dira.

- Lehentasunez udalerriko hazkunde endogenoaren eskariei erantzutea, osagarri gisa udalaz gaindiko garapen berrien eskakizunak kontuan hartuz

Berrikusketaren hirigintza-proposamen berriak udalerriko hazkunde endogenoaren eskari nagusiak asetzera zuzentzen dira lehentasunez. Proposamen horiek, batik bat, biztanleriaren geruza gazteak hartzeko egoitzalurzoru egokia eskaintzean eta, aldi berean, udalerrri barruko bide-azpiegitura arian-arian berrantolatzean laburbiltzen dira.

Nolanahi ere den, hirugarren sektoreko jarduera ekonomiko berriak eta egoitza-garapen berriak hartzeko hirigintza-ezarpen egokiak aurreikustea ere aintzat hartzen da Berrikusketan. Oartzunen kokapen estrategikoa eta espazio-erabilgarritasuna direla-eta, ezarpen horiek lurraldean eskualdeko planeamendu-eskala baten barruan kokatzea komeni da.

- Hirigintza-erabileren arteko erlazioa sustatzea

Egoitzarako hirigintza-hazkundeko interbentzio berriak lehendik dauden industri kokaguneen inguruan kokatzen dira. Hirigintza-erabileren arteko inbrikatze handiagoarekin herritarrek joan-etorriak egiteko premiak murriztu egiten dira eta hiri-bilbe konplexu eta integratuagoa sortzea ahalbidetzen da.

- Lurzoru ez urbanizagarriaren barruan landa-parkeak eta paisai babes berezi eta ekologikoen eremuak ezartzea

Lurzoru ez urbanizagarriaren barruan landa-parkeen, atsedenlekuen eta interes orokorreko barruti tematikoen sustapen publikora zuzendutako hainbat inguru definitzen dira.

Halaber, landa-ingurunea zaintzeko estrategia orokorraren barruan, paisai babes berezi eta ekologikoen eremuak mugatzen dira, hirigintza-garapenaren eskakizunetatik babestearren. Eremu horietarako, beren ezaugarri naturalak babestera zuzendutako arautze espezifikoak xedatuko da.

Lurzoru ez urbanizagarria arautzeko planteatutako araudiak lurraldearen balio naturalistikoak babestea bultzatzen du, eta baserria finkatzeko bidea ematen du, udalerraren landa-esparruan baserria baita antolamendu funtzional eta espazialerako oinarritzko elementua.

- Ondarea babestea

Azkenik, AASSetan, balio historiko eta kulturalako elementu nagusiak aintzat hartzen dira, udalerraren ondare arkeologikoa, hirigintzakoa eta arkitektonikoa babestuko dela ziurtatzearen.

4.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

4.1.- LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA. LURRALDE OKUPAZIOAREN EREDU OROKORRA. ANTOLAMENDU AUKERAK

Ikus 1. plano.

Arau Subsidiarioen Berrikusketan, udalerrriaren oinarritzko egitura orokorra guztiz errespetatzen da. Egitura hori zortzi hirigunek (Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien eta Karrika), eta Ugaldetxo, Lintzirin eta Lanbarrengo jarduera ekonomikoko zonek osatzen dute, udalerrriaren ipar-mendebaldean duela gutxi garatutakoek. Berrikusketaren helburua da udal-mugape zabal honen izaera batik bat landatarrari eustea.

Erreferentzia-esparru horren barruan, Arauetan planteatutako lurralde-okupazioaren eredu orokorra hirigintza-garapen berri gehienak haranaren erdiko ardatzean zehar, Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz eta Altzibar hiriguneen sekuentziari jarraituz, kokatzean oinarritzen da. Horrela, arian-arian haranaren erdiranzko eta hondoranzko zuzeneko irisgarritasun-ardatz berri bat eta udalerrriaren hirigintza-antolamendua egituratuko duen elementu bat konfiguratzeko ahalbidetzen da, hots, korridore berde handi bat Oiartzun ibaiaren inguruan, hirigune nagusien artean kokatutako hornidurazko elementu berriak eta parkeak han-hemenka izango dituen.

Planteatzen diren egoitza-interbentzio adierazgarrienak honako hauek dira: Arraguan 600 etxebizitza berri baino gehiago, Ugaldetxon 662* etxebizitza berri, Iturriotzen 150 etxebizitza berri eta Altzibarren 300 bat etxebizitza berri.

* % ± 10

Osagarri moduan, futbol-zelaiak Ugaldetxotik Iturriotzera lekuz aldatzea aintzat hartzen da, Altzibar eta Iturriotz artean udal-kirolgune berri bat sortuz, ibai-parkearen espazio naturalean integratua eta Elizaldeko hiriguneko egungo hornidurazko gunearekin zuzenean konektatua (ikastetxea, ikastola, kiroldegia, hilerria eta igerilekuak).

Ereduak, horrenbestez, Oiartzungo hiri-bilbea arian-arian haranaren erdiko eremu osoan orekaz banatzeko joera du, Elizaldeko gaur egungo hirigintza-garapena orain Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz eta Altzibarrerako programatzen diren garapen berriekin osatuz. Horrenbestez, gune anitzeko sare konpentsatuagoa sortzen da, lehen mailako irisgarritasuneko eta garraio publikoko bide-zirkuitu garbi batek egituratzen duena, oinezkoentzako ibilbideen eta bizikleta-bideen barne-sarea eta parkez, berdegunez eta hornidurazko ekipamenduz osatutako multzo zentral indartsua dituen Oiartzun ibaiaren inguruan.

Eredu horrek, gainera, egoitza-garapen berriak industri kokaguneetara hurbiltzen ditu, herritar askok etorkizunean egin beharreko joan-etorrien distantziak murriztuz eta udalerrri barruko hirigintza-erabileren arteko erlazioa arian-arian ahalbidetuz.

Eredu hori egokiagotzat jotzen da Oiartzungo egoitza-garapen berriak Elizaldeko hirigunearen inguruan kontzentratzen jarraitzeko aukera baina, zeren azken honek ez baitu aukera garbirik eskaintzen Hegoaldetik bide-deskongestiorako ingurabide bat antolatzeko; horrez gain, Iparraldeko saihezbideak gaur egun dituen disfuncionaltasun-sintomak areagotu egingo lituzke eta, nolana ere, ez dirudi oso egokia denik egoitza-garapen garrantzitsu berriak hartzeko, desnibel topografiko handi samarrak ditu-eta.

Eredua osatzeko, etorkizunean Hornidurazko Jarduera Berrien Parke bat sortzea proposatzen da, Arragua auzoaren goiko aldean, Ertzain Etxetik Arizabaloraino* hedatzen den lurralde pribilegiatuan.

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzorua kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsioan dagoen planeamendu eremua.

Udalaz gaindiko irismen nabarmena duen eragiketa hau oso garrantzitsua izango da etorkizunean, hirugarren sektoreko jarduera berriak erakartzeko aukerari esker, garraioaren eta banaketaren sektoreari lotutako balio erantsi txikiko baina azalera-kontsumo handiko jarduera ekonomikoen ezarpenek gaur egun udalerrian hartu duten gehiegizko pisua orekatzen laguntzeko.

Aukerak erkatzeko lan hutsaren ikuspegitik begiratuta, planteatutako antolamendueredua, edo are baztertu den garapen berriak Elizaldeko hirigunean kontzentratzeko aukera ere, hirigintza-aukera egokiagoak direla uste da, duela gutxi Erretereriak bi udalerriak mugakide diren inguruan, Agustinetatik Zamalbiderako mendilerroan, hirigintza-hazkunderako hartu duen lurzoru-okupazio estentsiboko eredua Oiartzungo udalerriko lurralderantz lekualdatzeko aukera hipotetikoa baino.

Bestalde, Arauen Berrikusketan ez da jasotzen jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren hazkunde adierazgarri gehiagorik. Haranean zehar sakabanatutako industri ezarpen txikiak lekualdatzeko beharrezko lurzoruaren plangintzan eta antolamenduan oinarritzen da dokumentua.

Funtsean egoera hori kontuan izanda, hasiera batean, 8 urteko epea ezartzen da Berrikusketaren proposamenak dimentsionatzeko.

Laburbilduz, Berrikusketaren proposamenean, eskala orokorreko eragiketa garrantzitsuenak honako hauek dira:

- Egoitza-garapen berriak Arraguan, Ugaldetxon eta Altzibarren, hirigintza-berritzeko, azpiegiturak berrantolatzeko, ingurumena hobetzeko eta hornidurazko ekipamenduak sortzeko interbentzio garrantzitsuekin batera.

- Udalaren kirol-instalazioak Ugaldetxotik Iturriotzera lekualdatzea.
- Elizalden kultur etxea eraikitzea, eta Learreko goialdeko bideak eta saihebidia berrantolatzea.
- Epe ertainean, Arraguako Hornidurazko Parkea garatzea.
- Udaldetxoko hegoaldeko saihebidia, Renferen eta Euskotrenen Oiartzungo geltoki berriak egitea, eta, Lintziringo igarobidean, N-1 errepidearen egungo zeharbidea etorkizunean birmoldatzea.
- Oiartzungo haranean sakabanatutako industri ezarpenak Landabarrengaina eta Zerradiberriko zona berrietara lekualdatzea.
- Iturriotzen jadanik indarrean dagoen hirigintza-antolamendua bultzatzea.
- Gurutze eta Ergoien auzoetako hiri-zeharbideak hobetzea, eta bi auzo horietan eta Karrikan espazio publikoak sortzea.

4.2.- KOMUNIKABIDE SISTEMA OROKORRA

Ikus 3. plano.

4.2.1.- Errepideak

Errepide-sistema orokorra berrantolatzeko, bide eta hirigintza alorreko funtzionaltasun-irizpideekin konfiguratutako udalerrri barruko sarearen etorkizuneko agertokia planteatzen da, sareko elementu bakoitzaren titulartasun-egoera dena dela ere.

Haranaren barnealdean bide-zirkuitu nagusia sortzea planteatzen da. Zirkuitu horrek hiriguneen arteko konexioa ahalbidetuko du eta hainbat kanpo-zeharbide izango ditu zirkulazioa hiriguneen barnealdetik igaro ez dadin. Halaber, etorkizunean haranaren barnealdetik eskualdearen kanpoalderanzko zuzeneko bigarren irteera bat antolatzea planteatzen da: Astigarragarako GI-2132 errepidearekiko konexio berri bat eraikiko da horretarako.

Barneko bide-zirkuitu berri horrek udalerrri barruko garraio-sarearen euskarri nagusia eratuko du, kanpoko sare nagusiarekiko (A-8, N-1 eta GI-2132) konexioa eta Euskotrenen geltoki berrituarekikoa ebatziz.

Sarearen gainean proposatzen diren interbentzio nagusiak honako hauek dira:

- GI-2132 errepidean bi biribilgune berri eraikitzea, Ugaldetxoko eta Zerradiko industri poligonoetarako sarbideak ebazteko eta haranerako zuzeneko sarbide berria irekitzea ahalbidetzeko.
- Arestian adierazitako bide-lotura berria eraikitzea (etorkizuneko Ugaldetxo Hegoaldeko saihsbidea) GI-2132 eta GI-3631 errepideen artean.

- Ugaldetxo Ekialdeko saihezbidea eraikitzea, GI-3631 errepidearen Ugaldetxoko hiriguneko tarteko kanpo-zeharbide berri gisa.
- Altzibar Hegoaldeko saihezbidea eraikitzea, GI-3631 errepidearen hiriguneari zeharreko kanpo-zeharbide berri gisa, eta Hegoaldetik haranaren Ekialderantz sartzeko etorkizuneko bidea aurreikustea, gaur egun Iparraldetik sartzen den GI-3420 errepidearen ordezkoko gisa.
- GI-2134 errepidearen Elizalde eta Learre arteko hiri-zeharbidea tratatzea.
- GI-3420 errepidearen Ergoien zeharreko hiri-zeharbidea tratatzea, espaloi bat eraikiz eta erdiko tarte elkarbanatu bat prestatuz.
- GI-2134 errepidearen Gurutzen zeharreko hiri-zeharbidea tratatzea, biribilgune bat eraikiz.
- GI-3672 errepidean, Errenteriako mugan, Zentolengo saihezbidearen eraikuntza.
- N-1 errepidetik Arraguarako eta Euskotrenen geltokirako zuzeneko sarbide berri bat eraikitzea.
- Ertzaintzaren bidea etorkizuneko Arraguako Hornidurazko Parkean zehar luzatzea, GI-2134 errepidearekin (Audele) eta GI-3632 errepidearekin (Lanbarren) konektatuz.

N-1 errepidea Oiartzungo udalerrriaren Iparraldean bikoizteko errepide berriaren etorkizuneko trazadurari dagokionez, Arauen Berrikusketaren ikuspegitik erdi maldan eta tunel artifizialekin doan ibilbide zuzenaren aldeko aukera egiten da, mendilerroaren goiko aldetik igaroko litzatekeen trazadura bihurtuz antolatzeko ordezkoko aukera baztertuz. Jardun hori osatzeko, Lintziringo igarobidean, N-1 zeharbidearen egungo korridorean etorkizuneari berrantolatzeko aukera dago. Horretarako, egun dagoen gaineko pasagunearen ordezkoko maila bereko biribilgunea eraikiko litzateke, eta errepidearen bi aldeetan hiri-jarraitutasuneko oinezkoentzako pasaguneak egiteko lirateke.

4.2.2.- Trenbide-sarea

Arauen Berrikusketan abiadura handiko trenbidearen etorkizuneko trazadurari dagozkion erreserba espazialak aintzat hartzen dira. Izapidetzen ari den EAEko Trenbideen Azpiegitura Antolatzeako Lurraldearen Arloko Plana aldatzeko azken dokumentuari dagozkion trazadurak grafiatzen dira planoetan.

Euskotreni dagokionez, trenbidea bikoizteko eta Arraguako geltokia birmoldatzeko aurreikuspenak jasotzen dira. Interbentzio horrekin bat etorritz, Oiartzungo udalerriko mugikortasun-eskaintza dibertsifikatzeko garrantzi handikotzat jotzen baita, Arraguako eragiketaren barruan, auzoaren barnealdea birgaitzeko eragiketaren osagai garrantzitsu gisa, Euskotrenen trenbide-trazadura iragazkortzea planteatzen da, gaur egun auzoa bereizten duen oztopo garrantzitsua da-eta.

Era berean, Arauen proposamen gisa ere, Renferen linean Arragua-Lintzirinen geraleku bat irekitzeko aukera planteatzen da. Elementu horrek egiteko garrantzitsua bete lezake, Euskotrenen geltokiarekin batera, komunikabideen eskualde-sarearen barruan. Izan ere, lurraldean kokagune estrategikoa du, Arragua eta Larzabalgo egoitza-zona intentsiboaren, eta Lintziringo jarduera ekonomikoetarako eta hirugarren sektoreko jardueretarako etorkizunean bultzatuko den zonaren artean, Lanbarren eta Lintziringaineko poligonoen grabitate-zentro natural gisa.

4.2.3.- Oinezkoentzako ibilbideen eta bizikleta-bideen sarea

Azkenik, mugikortasun-proposamenaren funtsezko osagai gisa planteatzen da haraneko hiri-eremuak ordezko sistemen bitartez lotzea ahalbidetuko duen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sarea arian-arian sortzea. Estrategia horrek dagoeneko badu Arditurriko bidegorria, etorkizuneko sarearen lehen osagaia.

Sare berria aldapa txikiko hainbat galtzadaz osatutako multzo gisa konfiguratu beharko da. Galtzada horiek haraneko gunek lotuko dituzte eta hiriguneen barnealderako zuzeneko sarbidea ahalbidetuko dute, hirigune horiek birmoldatu eta oinezkoentzako espazio eta kale elkarbanatu bihurtuko baitira, pixkanaka zeharkaldiko trafikorik eta lur gaineko aparkalekurik gabe geratu ondoren.

Proposatutako elementu nagusiak honako hauek dira:

- Industrialdea eta Lartzabal artean oraindik eraiki gabe dagoen Arditurriko bidegorriaren tartea, eta Arraguarainoko adar berria.
- Elizalde - Arragua ibilbidea. Elizaldetik du irteera, Urkabeko Parke berrian zehar, eta Arraguako Euskotrenen geltokira iristeko bi aukera: Larrezabaletatik bata eta etorkizuneko Larzabalzarreko Parketik bestea, A-8 autobidearen gaineko pasagune baten bitartez.
- Ugaldetxoko industri poligonora eta Zerradira sartzeko ibilbide berria Mamutetik Zuaznabarrekan zehar.
- Altzibar - Karrika - Zorrola bidegorri berria, antzinako trenbidearen zelaigunea berreskuratuz.

- Oinezkoiei eta bizikletei zuzendutako hiri-konexioko ibilbide berria Oiartzun ibaiaren ezker aldean zehar: Mamutetik abiatuko da eta Ugaldetxo, Ibarre, Iturriotz eta Altzibar hiriguneak zeharkatuko ditu, Ugarteko zubiaren bitartez Arditurriko bidegorriari lotzeko.
- Bidegorriaren barne-ibilbide berria Ergoien auzoan zehar.
- Gurutze auzoarekin konektatzeko bidegorriak: bata Elizaldetik abiatuko da, Urkabeko Parke berritik, Seingoborda, Sistiaga eta Txipizarran zehar, eta bestea, Beloagaberri, Errotazar eta Auztegizarratik, Arraguarantz eta Ugaldetxorantz zuzentzeko. Modu honetan, sarea Loiola eta Ameztoiko ibilbidearekin osatzen da.
- Arragua eta Lanbarren konektatzeko ibilbide berria, Errotalegorzarra eta Olidenerako adarkadurak izango dituena. Lanbarren poligonoa eta Usategieta mendi-lepoa konektatzeko ibilbide berria.

4.3.- LURZORUAREN SAILKAPENA. PLANEAMENDUKO EREMUAK, BANAKETA EREMUAK, EGITURA OROKORRA ETA KALIFIKAZIO OROKORRA

Ikus 2., 4. eta 5. planoak.

Aurreko epigrafeetan ezarritako antolamendu-eredu orokorraren esparruan, lurzoria sailkatzeko proposamenaren dimentsionamendu orokorra honakoa da (ikus 2. plano):

• HIRI LURZORUA	3.021.900 m ²
· Elizalde	551.500 m ²
· Altzibar	119.400 m ²
· Iturriotz	76.200 m ²
· Ugaldetxo	637.700 m ²
· Arragua	354.700 m ²
· Lintzirin	457.100 m ²
· Lanbarren	692.100 m ²
· Gurutze	33.600 m ²
· Ergoien	72.600 m ²
· Karrika	27.000 m ²
• LURZORU URBANIZAGARRIA	725.600 m ²
· Altzibar	22.000 m ²
· Iturriotz	41.100 m ²
· Ugaldetxo	118.000 m ²
· Arragua	461.200 m ² *
· Lanbarren	83.300 m ²
• LURZORU EZ URBANIZAGARRIA	56.252.500 m ²
UDALERRIA GUZTIRA	60.000.000 m²

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzoria kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsioan dagoen planeamendu eremua.

Arau Subsidiarioen Berrikusketan ezarritako hiri-lurzoruaren sailkapenak bi alderditan oinarritutako irizpide sistematizatuei erantzuten die: alde batetik, hirigintza-garapenak dagoeneko finkatu dituen eremu guztiak hiri-lurzoru bezala onartzea eta, bestetik, gaur egun hiri-lurzoru gisa sailkatuta ez badaude ere, hiri-bilbearen ondoko bazterrak edo mugak eratzen dituzten hiriguneen aldameneko eremu espazial batzuk kategoria horretan sartzea, behar-beharrezkoak baitira hiri-bilbearen zerbitzurako azpiegiturazko elementuak eta bide-elementuak taxutzeko edo ixteko, hiriguneetan integratu beharreko parke berriak edo hornidurazko piezak eratzeko edo hirigune horien hirigintza-antolamendu zuzena ahalbidetzeko.

Berrikusketan lehengo planeamendu orokorraren aldean egin diren hiri-lurzoru gisako birsailkapenak suposizio horiekin erabat pareka daitezkeen lurraldeko eremu espezifikoek dagozkie (ELI-4-A, ELI-4-B, ALT-1 arearen zati bat, ALT-3 arearen zati bat, UGA-1-A azpiarearen zati bat, UGA-5 arearen zati bat, ARR-1 arearen zati bat (onartuta), ARR-3 arearen zati bat, LIN-8, GUR-1-A azpiarearen zati bat eta GUR-1-C arearen zati bat) eta baterako dimentsionamendu kuantitatibo espazialean ez dute 19 ha-ko azalera gordina gainditzen, udalerriko hiri-lurzoru osoaren 3.000 ha-tik gorako azaleraren aurrean.

Lurzoru horren guztiaren hirigintza-arautzea sistematizatzeko, Hirigintza Interbentzioko Area —HIA— izeneko planeamenduko hainbat eremutan zatitu da lurzoru Arau Subsidiarioen berrikusketan. Halaber, Arauen planeamenduko eremuen zerrendan zenbait espazio-barruti sartu dira, lurzoru ez urbanizagarri gisa sailkatuta egon arren hirigintza-interbentzioko area espezifiko gisa definitu direnak, komunikabide-sistema orokorrari loturiko proposamen adierazgarriei dagozkie-eta.

Ahaleginak egin dira hirigintza-interbentzioko area gisa definitzeko auzo bakoitzaren barruan hirigintza-problematika aski homogeneoa duten eremuak, hots, antzeko zonabanatze orokorra, hirigintza-finkapeneko maila eta hazkunde berriko aurreikuspenak dituztenak, dagoeneko garatuta daudenak zein hazkunde berrikoak. Ahaleginak egin dira, halaber, hirigintza-kudeaketa erraztearren, HIA berari aurreko hirigintza-planeamendu orokorreko plangintza-areetako eremu osoak esleitzeko.

Nolanahi ere, izaera espezifikoa eta banan-banakoa duten hirigintza-interbentzioko area gisa definitzen dira Arauetan planteatutako hirigintza-hazkunde berriko eragiketa nagusiei dagozkien eremuak, kasu askotan lurzoru urbanizagarriko sektore gisa kategorizatuak, eta, orobat, komunikabide-sistema orokorretako elementu adierazgarriak sortzeko edo transformatzeko proposamen nagusiei dagozkien eremuak.

Arauetan planteatutako hirigintza-interbentzioko area guztien zerrenda osoa honakoa da (ikus horien mugaketa eta identifikazioa 4. planoan):

<u>AUZOA</u>	<u>HIRIGINTZA INTERBENTZIOKO AREAK HIA</u>	<u>LURZORUAREN SAILKAPENA</u>	<u>AZALERA</u>
<u>ELIZALDE</u>	ELI.1.- ELIZALDE	HIRI LURZORUA	80.900 m ²
	ELI.2.- EKIPAMENDU OROKORRAK	HIRI LURZORUA	68.700 m ²
	ELI.3.- ELIZALDE MENDEBALDEA	HIRI LURZORUA	194.600 m ²
	ELI.4.- LEARRE	HIRI LURZORUA	95.200 m ²
	ELI.5.- ELIZALDE EKIALDEA	HIRI LURZORUA	112.100 m ²
<u>ALTZIBAR</u>	ALT.1.- ALTZIBAR ZAHARRA	HIRI LURZORUA	36.300 m ²
	ALT.2.- ALTZIBAR ERDIA	HIRI LURZORUA	51.500 m ²
	ALT.3.- ALTZIBAR HEGOA	HIRI LURZORUA	23.400 m ²
	ALT.4.- OLALDE	URBANIZAGARRIA	22.000 m ²
	ALT.5.- ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA	HIRI LURZORUA	8.200 m ²
<u>ITURRIOTZ</u>	ITU.1.- ITURRIOTZ	HIRI LURZORUA	33.000 m ²
	ITU.2.- ITURRIOTZ EKIALDEA	HIRI LURZORUA	9.800 m ²
	ITU.3.- KIROLGUNEA	URBANIZAGARRIA	41.100 m ²
	ITU.4.- ALTAMIRA	HIRI LURZORUA	33.400 m ²
<u>UGALDETXO</u>	UGA.1.- UGALDETXO	HIRI LURZORUA	59.600 m ²
	UGA.2.- UGALDETXO IBAIERTZA	EZ URBANIZAGARRIA	59.700 m ²
	UGA.3.- TXARA	HIRI LURZORUA	95.700 m ²
	UGA.4.- UGALDETXO HEGOA	URBANIZAGARRIA	43.300 m ²
	UGA.5.- UGALDETXO MENDEBALDEA	HIRI LURZORUA	41.000 m ²
	UGA.6.- INDUSTRIALDEA	HIRI LURZORUA	13.400 m ²
	UGA.7.- TALAIA	HIRI LURZORUA	64.100 m ²
	UGA.8.- ARANGUREN	HIRI LURZORUA	49.100 m ²
	UGA.9.- CC MAMUT MZ	HIRI LURZORUA	58.100 m ²
	UGA.10.- UGALDETXO POLIGONOA	HIRI LURZORUA	232.900 m ²
	UGA.11.- ZERRADI	HIRI LURZORUA	23.800 m ²
	UGA.12.- ZERRADIBERRI POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	74.700 m ²
	UGA.13.- ZERRADI BIRIBILGUNEA	EZ URBANIZAGARRIA	6.300 m ²
	UGA.14.- HEGOALDEKO SAIHESBIDEA	EZ URBANIZAGARRIA	25.100 m ²
<u>ARRAGUA</u>	ARR.1.- ARRAGUA	HIRI LURZORUA	87.100 m ²
	ARR.2.- TREN GELTOKIAK	HIRI LURZORUA	12.900 m ²
	ARR.3.- ARRAGUA HEGOA – LARREZABALETA	HIRI LURZORUA	57.900 m ²
	ARR.4.- ARIZMENDI-ERTZAINZA	HIRI LURZORUA	110.300 m ²
	ARR.5.- ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA*	URBANIZAGARRIA	461.200 m ²
	ARR.6.- MENDIN	HIRI LURZORUA	86.500 m ²
<u>LINTZIRIN</u>	LIN.1.- LINTZIRIN	HIRI LURZORUA	38.300 m ²
	LIN.2.- CC LINTZIRIN MZ	HIRI LURZORUA	53.200 m ²
	LIN.3.- ERROTA LEGORZARRA POLIGONOA	HIRI LURZORUA	75.400 m ²
	LIN.4.- OLIDEN	HIRI LURZORUA	19.000 m ²
	LIN.5.- N-1 ERREPIDEA	HIRI LURZORUA	39.600 m ²
	LIN.6.- LINTZIRINGAINA POLIGONOA	HIRI LURZORUA	165.800 m ²
	LIN.7.- MAKARRASTEGI POLIGONOA	HIRI LURZORUA	46.000 m ²
	LIN.8.- ARKOTZ	HIRI LURZORUA	19.800 m ²
<u>LANBARREN</u>	LAN.1.- LANBARREN POLIGONOA	HIRI LURZORUA	564.300 m ²
	LAN.2.- LA ROSALEDA	HIRI LURZORUA	55.300 m ²
	LAN.3.- LANBARRENGAINA POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	83.300 m ²
	LAN.4.- USATEGIETA ZERBITZUGUNEA	HIRI LURZORUA	72.500 m ²
<u>GURUTZE</u>	GUR.1.- GURUTZE	HIRI LURZORUA	33.600 m ²
<u>ERGOIEN</u>	ERG.1.- ERGOIEN	HIRI LURZORUA	72.600 m ²
<u>KARRIKA</u>	KAR.1.- KARRIKA	HIRI LURZORUA	27.000 m ²

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzoruaren kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

Hiri-lurzoruan, hirigintzako arautze eta jarduneko bi araubide bereizten dira. Zona guztien artean hirigintzaren aldetik dagoeneko finkatutzat hartzen direnetan (6.1, 6.2, 6.3, 6.4 eta 6.5 planoetan daude zehaztuta), finkatutako hiri-lursailetan lursailka zuzenean jardungo da, eraikuntza hobetu, mantendu edo ordezkatzeko; eta egun hirigintza-garapeneko fasean dauden zonetan, eraikuntza eta urbanizazio berriko prozesuekin jarraituko da, indarrean edo bideratzeko azterketa aurreratuan dagoen garapen-planeamenduan ezarritakoaren arabera. Lursail hirigintza-aprobetxamenduen, eraikuntza-ezaugarrien eta hirigintza-erabilera xehatuen antolamendua, betiere, antolamendu xehatuko planoetan xedatutakora egokituko da eta, era berean, araudi orokor honen xedapenak aplikatuko dira.

Finkatu gabeko lurzeru ez-hiritarreko zonetan, hirigintzako hazkunde- edo eraldatze-interbentzioak planteatzen direneko zonetan (horiek guztiak 6.1etik 6.5era bitarteko planoetan daude zehaztuta), hirigintza-jarduneko prozesuak berariazko araudi banakatuaren bidez arautuko dira. Araudi hori bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan dago jasota.

Ondorioz, HIA batzuen barruan, antolamendu xehatuagoko azpiarea edo eremu jakin batzuk zehazten dira. Azpiarea horietarako berariazko araudia bakoitzari dagokion hirigintza-fitxaren araudian barne hartzen da. Arauetan zehaztutako azpiareak, 6.1etik 6.5era bitarteko planoetan identifikatu eta mugatutakoa, honako hauek dira:

H.I.A. ELI-1	ELI-1-A.- ELI-1-B.- ELI-1-C.- ELI-1-D.- ELI-1-E.- ELI-1-F.-	HIRIGUNE HISTORIKOA KINKIRRIKIÑENE UAU.B KULTURETXE POSTAETXEA	H.I.A. ELI-3	ELI-3-A.- ELI-3-B.- ELI-3-C.- ELI-3-D.- ELI-3-E.- ELI-3-F.-	URKABE BAITA POSTA MUEBLES MOSA
H.I.A. ELI-2	ELI-2-A.- ELI-2-B.- ELI-2-C.- ELI-2-D.- ELI-2-E.-	IKASTETXEA KIROLDEGIA IKASTOLA HILERRIA IGERILEKUA	H.I.A. ELI-4	ELI-4-A.- ELI-4-B.-	URKABE PARKEA LEARRE
			H.I.A. ELI-5	ELI-5-A.-	

H.I.A. ALT-2	ALT-2-A.- ALT-2-B.- MATXILLENDANE ALT-2-C.- ALT-2-D.- KONTSEJUTXIKI ALT-2-E.- BIZKAI ALT-2-F.-	H.I.A. ARR-6	ARR-6-A.- AUDELE
H.I.A. ITU-1	ITU-1-A.- 22.1 ÁREA ITU-1-B.- 22.2 ÁREA ITU-1-C.- 22.3 ÁREA ITU-1-D.- 22.4 ÁREA ITU-1-E.- 22.5 ÁREA	H.I.A. LIN-3	LIN-3-A.- LIN-3-B.- LIN-3-C.-
H.I.A. ITU-4	ITU-4-A.-	H.I.A. LAN-1	LAN-1-A
H.I.A. UGA-1	UGA-1-A.- UGALDETXO UGA-1-B.- 25 ÁREA UGA-1-C.- PARADA UGA-1-D.- KATALINTXO	H.I.A. GUR-1	GUR-1-A.- GUR-1-B.- GUR-1-C.- GUR-1-D.-
H.I.A. UGA-5	UGA-5-A.-	H.I.A. ERG-1	ERG-1-A.- ERG-1-B.- SIMONENE ERG-1-C.- ERG-1-D.- ERG-1-E.-
		H.I.A. KAR-1	KAR-1-A.- BIDASORO KAR-1-B.-

Hiri-zoruan, lursail edota exekuzio unitate bakoitzak Banaketa-area bat osatzen du eta fitxa urbanistikoetan ezartzen dira bere aprobetxamenduak eta karga urbanistikoak.

Lurren jabeek bereganatu dezaketen aprobetxamendua haien azalerari bertan antolatutako aprobetxamenduaren % 90 aplikatzearen emaitza izango da. Zehaztutako jardun-eremuetako nahitaezko lagapenak, eta mozkinen eta kargen hainbanaketa jasotzen dituen kudeaketa-tresnan, bidezko eraikuntza-lizentziak eman aurretik, titularrak lagapena gauzatu beharko du, eta Udalak aprobetxamenduaren % 10 eskuratu, urbanizazio-kargetatik aske. Ehuneko hori hirigintza-ekintzaren ondorioz sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzari dagokio.

Garapen-planeamendu xehatuko dokumenturik behar ez duten eta egikaritze-eperik ezarrita ez duten eremuetan, mozkinak eta kargak hainbanatzeko, lurak eta aprobetxamenduak lagatzeko, eta urbanizazioa egikaritzeko betebeharrak lau urteko epean bete beharko dira, lurzoru-mota bakoitzerako planeamendua behin betiko onartzen den egunetik hasita; lurraren araubide eta hiri-antolaketaren arloko presazko neurriak zehazteari buruzko martxoaren 6ko 5/1998 Legearen 8. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Oiartzungo Arauetan, lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako sei HIA hauek ezartzen dira: ALT-4. Olalde, ITU-3. Kirolgunea, UGA-4. Ugaldetxo Hegoaldea - Ibarre, UGA-12. Zerradiberri poligonoa, ARR-5. Arraguako hornidura-parkea* eta LAN-3. Lanbarrengaina poligonoa.

Sektore honetariko bakoitza, Banaketa-Area independente bezala eratzen da. A.S.-en Berrikusketan, sektore ezberdinen kargen berdinbanaketa eta irabazi urbanistikoak proposatzen dira, sektore bakoitzeko aurreikusitako aprobetxamendu urbanistikoaren ponderazioari erantzunez, azpiegiturazko interbentzio eta kasu bakoitzean programaturiko hornidura-ekarpenen arabera.

Sektore horietako bakoitzaren hirigintza-antolamendua ezartzeko, dagokion plan partziala egingo da, bakoitzari dagokion hirigintza-fitxan ezarritako zehaztapenen arabera.

Oiartzungo hiri-eremuen multzoa antolatzeko planteatutako egitura orokorra definitzen da. Egitura hori hidrografi sareak, oinarrizko komunikabide-sarearen elementu nagusiek —oinarrizko errepide-sarea, trenbide-sarea eta auzoak elkarrekin konektatzeko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sare berria—, eta espazio libreen sareko —parkeak eta berdegune handiak— eta oinarrizko ekipamendu komunitarioko sareko elementu nagusiek —administrazio-ekipamendua, kulturala, hezkuntzako, laguntzako, kiroltako, erlijioso, atsedenekoa eta abar— osatzen dute.

Lurzoruaren erabilera globalen esleipena ezartzen da, hiri-espazioa erabiltzeko lau kategoria handiren arabera: ekipamendu komunitarioko zonak, egoitza-zonak, jarduera ekonomikoetarako zonak eta lurzoruaren beste hirigintza-okupazio batzuk dituzten zonak. Zona horiek, era berean, Araudi Orokorraren 19. artikuluko sailkapen orokorreko kodearen arabera bereizitako erabileretan banantzen dira, 5. planoan definitzen da.

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzoruaren kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

HIA bakoitzerako erabileren banantze hori 7.3. epigrafean aurkeztutako zonabanatze orokorraren taulan islatuta dago. Honakoa izango litzateke udalerrri osorako zonabanatze horren laburpena, lurzorua erabilera-moten arabera multzokatua:

- Ibai-ibilguak	37.600 m ²
- Errepideen oinarritzko sarea	163.700 m ²
- Trenbide-sarea	12.900 m ²
- Parkeak eta espazio libreak	596.600 m ²
- Hornidurazko ekipamendu-areak	383.100 m ²
- Egoitza. Hirigune tradizionalak	96.100 m ²
- Egoitza intentsiboa	303.700 m ²
- Egoitza estentsiboa	543.800 m ²
- Jarduera ekonomikoen eta hirugarren sektoreko jardueren poligonoak.....	1.579.600 m ²
- Egoitza-zonetako jarduera ekonomikoen areak	47.200 m ²
- Kanpinak	74.300 m ²

4.4.- EGOITZA GARAPENEN PROPOSAMENAK

4.4.1.- Egoitza-garapen berrien operazio nagusiak

Arauen Berrikusketaren funtsezko erabakietako bat etorkizun hurbilean udalerriko egoitza-garapena haranaren erdialdeko korridorerantz zuzentzea da. Estrategia hori Arragua, Ugaldetxo, Iturriotz eta Altzibar hiriguneen gaineko hainbat jardun dibertsifikatutan zehazten da.

Interbentzio horiek guztiak formatu kontzentratuko hiri-hazkundeko eragiketa gisa planteatzen dira, etxebizitza-dentsitate garrantzitsuko tipologietan oinarrituta. Jakina, proposatutako eragiketa guztiak hirigune bakoitzeko lehendikako hiri-ehunak kontserbatu eta hobetzearekin bateragarriak diren soluzioekin planteatzen dira.

Eragiketa horiek guztiak, halaber, lehendikako hiri-bilbeen azpiegiturazko euskarriak berrantolatzeke eta hobetzeko interbentzio paraleloak dakartzate berekin kasu guztietan, eta bide-soluzio eta soluzio hidrauliko osagarriak eskaintzen dituzte.

Eragiketa guztien osagarri gisa, halaber, ekipamendu-elementu, parke edo zerbitzu-lursail berriak jartzen dira, kokatzen diren hiriguneen hornidurazko birkualifikazioaren lagungarri.

Berrikusketan planteatu diren egoitza-hazkundeko interbentzio nagusiak honako hauek dira:

- Arragua eragiketa (ARR-1 HIA)

612* etxebizitza berri eraikitzea (babes ofizialeko 212 etxebizitza, hitzartutako prezioko 120 eta 280 libre) Arragua Iparraldeko auzoa hirigintza alorrean berreskuratzeko eragiketa integratuan.

* % ± 5 eko aldakuntza onartzen da

- Ugaldetxo eragiketa (UGA-1, UGA-2 eta UGA-4 HIA)

662** etxebizitza berri eraikitzea, lehengo 25. arearen garapen gisa aurreikusitako 46 etxebizitzaz gainera.

Eragiketa bi zati bereizitan bikoizten da: Ugaldetxo Iparraldea (UGA-1-A) eta Ugaldetxo Hegoaldea (A.I.U. UGA-4).

Ugaldetxo Iparraldean egoitza-garapen intentsiboa proposatzen da futbol-zelaiek okupatzen duten espazioan, Iturriotzen aurreikusitako kirol-zona berrira eramango direlarik eta bere ingurua, soihesbide baten eraikuntzarekin GI errepidearen zeharbiderako, 361 etxebizitza berri planteatzen dira (BOE-ko 73, prezio adostuko 73 eta 215 libre).

Ugaldetxo Hegoaldean, halaber, egoitza-zabalgune bat garatzea proposatzen da, 301 etxebizitzako totalarekin (BOE-ko 196, prezio adostuko 69 eta 36 libre). Hormigones Oiartzun enpresaren instalazioa eta Atamixko hirugarren sektoreko jarduera lekuz aldatzea planteatzen da, baita Oiartzun ibaiaren ibilguaren lehengoratze integrala ere, ur-goraldietan ibaiaren hustuketa-baldintza onak bermatuko dituen ibai-parke bat sortuz horretarako.

- Iturriozko egoitza-garapena

Indarrean dagoen planeamenduaren arabera aurreikusitako 147 etxebizitza berriak eraikitzea. Aurreikuspenak Berrikusketari gehitzen zaizkio.

- Altzibarko interbentzioak

Altzibarren egoitza-garapen berriko hainbat eragiketa planteatzen dira, era berean azpiegitura alorreko ekintza osagarriak dakartzatenak:

** % ± 10 eko aldakuntza onartzen da

- Altzibar Zaharreko interbentzioa (ALT-1 HIA). Hirigune Historikoa Ugarte zubiaren inguruan garatzea aintzat hartzen da, dike/pasealeku perimetral bat eraikiz uholdeei aurrea hartzeko. 62 etxebizitza berri hartuko dituen eragiketa horrek Oiartzun ibaiaren eskuinaldean Altzibarko Hiri Parke berria sortzea dakar berekin.
- Altzibar Hegoko egoitza-garapen berria (ALT-3 HIA). 103 etxebizitza berri eraikitzea, 25 etxebizitza prezio adostuko eta 78 libreak, saihestea irekitzearen eta antolamenduz kanpokotzat jotzen diren industri instalazioak birmoldatzearen ekintza osagarri gisa.
- Olaldeko egoitza - garapen berria. 120 etxebizitza berri, guztiok B.O.E.-koak, sustatzea Karrika errekaaren eskuinaldean.

Interbentzio garrantzitsuen horiez gain, Berrikusketan eskala txikiagoko beste zenbait jardun planteatzen dira udalerriko hiriguneetan zehar banatuta. Alabaina, ez da dentsitate txikiko etxebizitzaren formatuak edo lorategi-hiri modukoak dituen interbentzio berri adierazgarriak proposatzen, tipologia horrek lurzoru-kontsumo handiak planteatzen dituela eta, oraingoz bederen, saihestea komeni den hiri-azpiegiturak mantentzeko karga handiak sortzen dituela iritzi baitzaio. Aukera hau salbuespenez soilik planteatzen da beharrezko operazio puntualetan interes orokorreka hainbat operazioen kudeaketa urbanistiko ebazteko (ELI-4-A, ELI-4-B, UGA-5-A, GUR-1-A , GUR-1-C, ...).

4.4.2.- Etxebizitza parkearen dimentsionamiendua

Ondorengo taulan etxebizitza-parkea dimentsionatzeko Arauen proposamena islatzen da; planteatutako egoitza-interbentzioek lurralde gainean izan lezaketen banaketa ere ikus daiteke bertan.

ETXEBIZITZA PARKEA

	LEHENDIKAKO ETXEBIZITZA FINKATUAK	AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK	GUZTIRA
ELIZALDE			
ELI-1. ELIZALDE	⁰⁾ 456	8	464
ELI-3. ELIZALDE MENDEBALDEA	454	12	466
ELI-4. LEARRE	55	37	92
ELI-5. ELIZALDE EKIALDEA	473	-	473
ELIZALDE GUZTIRA	1.438	57	1.495
ALTZIBAR			
ALT-1. ALTZIBAR ZAHARRA	39	62	101
ALT-2. ALTZIBAR ERDIA	451	24	475
ALT-3. ALTZIBAR HEGOA	-	103	103
ALT-4. OLALDE	-	120	120
ALTZIBAR GUZTIRA	490	309	799
ITURRIOTZ			
ITU-1. ITURRIOTZ	120	²⁾ 95	215
ITU-2. ITURRIOTZ EKIALDEA	-	³⁾ 52	52
ITU-4. ALTAMIRA	20	2	22
ITURRIOTZ GUZTIRA	140	149	289
UGALDETZO			
UGA-1. UGALDETZO	⁴⁾ 113	⁵⁾ 366	479
UGA-3. TXARA	208	-	208
UGA-4. UGALDETZO HEGOA	-	⁶⁾ 301	301
UGA-5. UGALDETZO MENDEBALDEA	82	12	94
UGALDETZO GUZTIRA	403	679	1.082
ARRAGUA			
ARR-1. ARRAGUA	221	⁷⁾ 612	833
ARR-3. ARRAGUA HEGOA-LARREZABAETA	175	-	175
ARR-5. ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA	9	16	25
ARR-6. MENDIN	90	1	91
ARRAGUA GUZTIRA	495	629	1.124

Jarraitzen du...

ETXEBIZITZA PARKEA (jarraipena)

	LEHENDIKAKO ETXEBIZITZA FINKATUAK	AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK	GUZTIRA
GURUTZE			
GURUTZE GUZTIRA	19	17	36
ERGOIEN			
ERGOIEN GUZTIRA	48	50	98
KARRIKA			
KARRIKA GUZTIRA	27	22	49
BESTE ZENBAIT ⁽⁸⁾	60	-30	30
HIRI EREMUA GUZTIRA			
HIRI EREMUA GUZTIRA	3.120	1.882	5.002
LURZORU EZ URBANIZAGARRIA			
LURZORU EZ URBANIZAGARRIA	1.007	⁽⁹⁾ 32	1.039
GUZTIRA			
GUZTIRA	4.127	1.914	6.041

- (1) 18 etxebizitza egikaritzen ari den onetsitako ELI-1-C.
- (2) 95 etxebizitzak egikaritzen ari den onetsitako planeamenduari dagozkio.
- (3) 52 etxebizitzak egikaritzen ari den onetsitako planeamenduari dagozkio.
- (4) 46 etxebizitza onetsitako planeamenduari dagozkio. UGA-1-B
- (5) 5 etxebizitza berrezartzei dagozkie.UGA-1-C
Antolamendu berriko 361 etxebizitza, % ± 10 eko aldakuntza-tartearekin.
- (6) Antolamendu berriko 301 etxebizitza, % ± 10 eko aldakuntza-tartearekin.
- (7) Antolamendu berriko 612 etxebizitza, % ± 5 eko aldakuntza-tartearekin.
- (8) Egoitzaz besteko gainerako HIAetan barreiatutako etxebizitzak, zenbait kasutan kentzeko aurreikusiak.
- (9) Urtean 4 etxebizitza berri egingo direla kalkulatuta.

4.4.3.- Etxebizitzen babes-araubidea*

Arauen Berrikusketan babespeko etxebizitzen hornidura garrantzitsua aurreikusten da, hala babes ofizialeko etxebizitzena nola hitzartutako preziokoena, dokumentu honi aplikatzekoa den legerian (17/1994 Legea) eta 2/2006 Lege berrian exijitutako gutxieneko estandarrak kuantitatiboki gainditzen dituen, erantsitako konparazio-taulan justifikatzen den bezalaxe.

Aldez aurreko kontu garrantzitsu bezala, adierazi beharra dago Oiartzungo hiriguneeen multzoaren hirigintza-konfigurazio barreiatua kontuan hartuta, Arauen plangintza-irizpide gisa ezarri dela babespeko etxebizitzen estandarrak betetzeko udalerriko hiri-lurzoru finkatu gabe eta lurzoru urbanizagarri osoaren gaineko zenbaketa-sistema baten bitartez egingo dela, area edo sektore bakoitzerako banaka egin beharrean, 2/2006 Legean (80. art.) 17/1994 Legeari loturik espresuki aintzat hartzen den bezalaxe, hori baita, hain zuzen ere, Berrikusketan honetako babespeko etxebizitzen aurreikuspenak taxutzeko kontuan hartu den legeria.

Hortik ondoriozta daitekeenez, Berrikusketan aurreikusitako egoitza-garapen berriko eragiketarako batzuei soilik edo nagusiki etxebizitza libreak sustatuz ekin ahal izango zaie, babespeko etxebizitzen ratioa beste interbentzio batzuetan asetzen da-eta. Horrela bada, eragiketa horiek oso modu aiposean taxutzen dira azpiegitura berriak eraikitzea edo interes orokorreko hornidurazko elementu berriak sortzera zuzendutako hirigintza-kargen pisu handiagoari aurre egin ahal izateko.

Laburbilduta, Arauen Berrikusketan aurreikusitako egoitza-garapen berriko eragiketarako, babespeko etxebizitzak eraikitzekeo lurzoru-erreserbak ezarrita dituztenak, honako hauek dira:

- ARR-1. Babes ofizialeko 200 etxebizitza, hitzartutako prezioko 120 etxebizitza eta 280 etxebizitza libre.

* Ondorio guztietarako dokumentu honetan "**prezio hitzartukoak**" izena jasotzen duten etxebizitzak 2/2006 legearen arabera "**udal etxebizitza tasatuak**" dira. Hasierako izaeraz onartutako udal ordenantzan eta Arragua eta Ugaldetxorako onartutako hitzarmenetan garatzen da.

- UGA-1-A. Babes ofizialeko 73 etxebizitza, hitzartutako prezioko 73 etxebizitza eta 215 etxebizitza libre.
- UGA-4. Babes ofizialeko 196 etxebizitza, hitzartutako prezioko 69 etxebizitza eta 36 etxebizitza libre.
- ITU-1. (Gauzatzen). Babes ofizialeko 26 etxebizitza eta 69 etxebizitza libre.
- ITU-2. (Gauzatzen). Babes ofizialeko 26 etxebizitza eta 26 etxebizitza libre.
- ALT-3. Hitzartutako prezioko 25 etxebizitza eta 78 etxebizitza libre.
- ALT-4. Babes ofizialeko 120 etxebizitza.
- GUR-1-B. Hitzartutako prezioko 6 etxebizitza.
- ERG-1-A. Babes ofizialeko 12 etxebizitza.
- KAR-1-A. Babes ofizialeko 12 etxebizitza.

Aitzitik, hirigintza-karga proportzionalki adierazgarriak edo hornidurazko lagapen garrantzitsuak esleitzen zaizkien eragiketa txiki batzuetan, Arauetan hartutako zenbaketa konpentsatzailea kontuan harturik, etxebizitza libreak baizik ez dira aurreikusten. Adierazgarrienak honako hauek dira:

- ELI-4-A. 12 etxebizitza.
- ELI-4-B. 25 etxebizitza.
- ALT-1. 62 etxebizitza.
- UGA-5-A. 12 etxebizitza.
- GUR-1-A. 4 etxebizitza.
- GUR-1-C. 4 etxebizitza.
- ERG-1-D. 30 etxebizitza.
- KAR-1-B. 10 etxebizitza.

Ondorengo taulan Arauen Berrikusketan aurreikusitako babespeko etxebizitza guztien laburpena ikus daiteke. Bertan modu konparatiboan justifikatzen da babespeko etxebizitzen gutxieneko estandarrak bete izana, bai kasu honetan aplikatzekoa den legeriaren gutxieneko baldintzei (17/1994 Legea) bai legeria berrian ezarritakoei (2/2006 Legea) dagokienez.

VIVIENDAS PROTEGIDAS
CUADRO COMPARATIVO DE LAS PREVISIONES DE LA REVISIÓN
EN RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN ANTERIOR (L17/1994) Y CON
LA NUEVA LEGISLACIÓN (L2/2006)

	REVISION				LEGE ZAHARRA			LEGE BERRIA		
	VPO	Tasatuak	Libreak	Total	VPO	Tasatuak	Libreak	VPO	Tasatuak	Libreak
ARRAGUA										
ARR-1 Urbanoa	212	120	280	612	122,40	0,00	489,60	122,40	122,40	367,20
ARR-6 Urbanoa	0	0	1	1	0,20	0,00	0,80	0,20	0,20	0,60
Guztira	212	120	281	613	122,60	0,00	490,40	122,60	122,60	367,80
UGALDETZO										
UGA-1 Urbanoa	73	73	220	366	73,20	0,00	292,80	73,20	73,20	219,60
UGA-4 Urbanizagarria	196	69	36	301	195,65	0,00	105,35	165,55	60,20	75,25
UGA-5 urbanoa	0	0	12	12	2,40	0,00	9,60	2,40	2,40	7,20
Guztira	269	142	268	679	271,25	0,00	407,75	241,15	135,80	302,05
ALTZIBAR										
ALT-1 Urbanoa	0	0	62	62	12,40	0,00	49,60	12,40	12,40	37,20
ALT-2 Urbanoa	0	0	24	24	4,80	0,00	19,20	4,80	4,80	14,40
ALT-3 Urbanoa	0	25	78	103	20,60	0,00	82,40	20,60	20,60	61,80
ALT-4 Urbanizagarria	120	0	0	120	78,00	0,00	42,00	66,00	24,00	30,00
Guztira	120	25	164	309	115,80	0,00	193,20	103,80	61,80	143,40
ITURRIOTZ										
ITU-1 Urbanoa	26	0	69	95	19,00	0,00	76,00	19,00	19,00	57,00
ITU-2 Urbanoa	26	0	26	52	10,40	0,00	41,60	10,40	10,40	31,20
ITU-4 Urbanoa	0	0	2	2	0,40	0,00	1,60	0,40	0,40	1,20
Guztira	52	0	97	149	29,80	0,00	119,20	29,80	29,80	89,40
ELIZALDE										
ELI-1 Urbanoa	0	0	8	8	1,60	0,00	6,40	1,60	1,60	4,80
ELI-3 Urbanoa	0	0	12	12	2,40	0,00	9,60	2,40	2,40	7,20
ELI-4 Urbanoa	0	0	37	37	7,40	0,00	29,60	7,40	7,40	22,20
Guztira	0	0	57	57	11,40	0,00	45,60	11,40	11,40	34,20
GURUTZE										
GUR-1 Urbanoa	0	6	11	17	3,40	0,00	13,60	3,40	3,40	10,20
ERGOIEN										
ERG-1 Urbanoa	12	0	38	50	10,00	0,00	40,00	10,00	10,00	30,00
KARRIKA										
KAR-1 Urbanoa	12	0	10	22	4,40	0,00	17,60	4,40	4,40	13,20
ERREBISIOA GUZTIRA	677	293	926	1.896	569	0	1.327	527	379	990
	35,7%	15,5%	48,8%					28%	20%	52%
Diferentzia LZ	108	293	-401	0						
Diferentzia LB	150	-86	-64	0						

4.5.- HORNIDUREN ALORREKO PROPOSAMENAK*

Berrikusketan planteatutako horniduren alorreko proposamenek lau fronte bereizi dituzte aztergai: Jarduera Berrien Parke bat sustatzea, interes orokorreko hiri-hornidura berriak sortzea, udalerriko auzo bakoitzeko hiri-berrekipamenduko eragiketa puntualak eta lurzoru ez urbanizagarrian landa-parkeak eta bidegorriak sortzeko jardunak.

Arauen proposamen nagusietako bat Arraguan Hornidurazko Jarduera Berrien Parke bat sustatzean datza. Balio erantsi handiko ekipamenduen, zerbitzuen, enpresen eta kultur zentroyen ezarpena hartzeko gauza izango den eskualde-eskalako lurralde-ekipamendu gisa planteatzen da. I+G+b-ko hirugarren sektoreko jardueren parke hori ezarpen puntual kontzentratuen eta ingurumen-errespetu handieneko formatu tipologikoarekin konfiguratu da, multzoaren berdegune handi gisako izaerari eutsiz.

Planteatutako udal-interes orokorreko hornidurazko hiri-interbentzio nagusiak honako hauek dira:

- Ugaldetxoko Ibai Parkea sortzea, (UGA-2 HIA) gaur egungo Txara Parkearekin konektatua. Parke horretatik igaroko da Ugaldetxorako proiektatutako saihesbide berria.
- Iturriozko Udalaren Kirol Parke berria (ITU-3 HIA) sortzea (futbol-zelaiak bertara lekuz aldatuko dira), hurbileko Altzibarko Hiri Parke berriaren (A.T-1 HIA) ekarpen osagarriarekin. Horrela berdegune publikoen segida konfiguratu da ibaiaren eskuinaldean zehar.
- Arraguako Euskotrenen geltokia bultzatzea eta Renferen linean geraleku bat irekitzeko proposamena, hiri-zentraltasuneko gune berria sortuko duten intermodalitateko elementu gisa.

* ARR-5 HIA. Arraguako hornidura parkearen onarpena, Larrazabaletako hondakindegiko (20.063-00.129) zoruaren kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan geratzen da. Nolanahi ere, arau subsidiarioen errebisioaren barruan dauden hornidura aurrikuspenen artean sartzen da.

- Udalaren Kultur Etxe berria eraikitzea Elizalden, Ibagain parkearen ondoan.
- Urkabeko Hiri Parke berria sortzea Elizalden. Parke horretatik bidegorriak abiatzen dira Arraguarantz eta Gurutzerantz.

Hornidurazko interbentzio orokor horiekin batera, tokiko hornidurazko birkualifikazio-ekintzak planteatzen dira auzo bakoitzerako. Ekintza horiek hiriguneetarako proposamen espezifikoen kapituluan xehatuko dira.

Azkenik, oinezkoentzako pasealeku eta bidegorrien sarea sortzeari eta hainbat landa-parke sustatzeari dagozkion horniduren alorreko jardunak 4.2. eta 4.8. epigrafeetan adierazita daude, hurrenez hurren.

4.6.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN ANTOLAMENDUA

Industri izaerako eta garraioaren eta banaketaren zerbitzurako jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren antolamenduari dagokionez, Berrikusketan ez da hazkunde berri adierazgarririk aurreikusten, Oiartzunek azken urteotan izan duen garapen azeleratu zeharo garrantzitsua konpentsatu nahian. Izan ere, hazkunde selektiboko estrategia baten alde egin da, batez ere haranaren hirigintza-egitura orokorraren barruan gaizki kokatutako industri ezarpen jakin batzuk berriz lekutzea ahalbidetzera zuzendua.

Arauen Berrikusketan Oiartzunen etorkizuneko jarduera ekonomikoak sustatzeko planteatzen den proposamena I+G+b-ko jardueren ezarpena ahalbidetuko duen Hornidurazko eta Hirugarren Sektoreko Parke bat sustatzera zuzentzen da.

Halaber, haranaren barnealdean kokatuta dauden industri instalazioak lekuz aldatzea eta, hala badagokio, udalerrian kokaleku berria eskaintzea planteatzen da garrantzizko helburu gisa. Estrategia hori besteak beste honako industria hauei zuzenduta planteatzen da:

- Arraguako Mármoles Ureche.
- Ugaldetxoko Hormigones Oiartzun.
- Iturriozko Talleres Dorronsoro eta Talleres Castelruiz.
- Altzibarko Construcciones Ibarгойen.
- Altzibarko Industrias Cadarso.
- Altzibarko Desguaces Olalde.
- Ergoiengo Desguaces Olaizberri.

Industria horiei udalerrri osoan zehar barreiatuta dauden eraikuntzako materialen zelaigune ugari gehitu behar zaizkie.

Instalazio horiek guztiak hartzeko eta industri lurzoruaren eskaintza berri gisa, bi poligono berri sustatzea planteatzen da:

- UGA-12. Zerradiberri HIA: 7,47 ha gordin.
- LAN-3. Lanbarrengaina HIA: 8,33 ha gordin.

Zerradiberri poligonoa GI-2132 errepidean biribilgune bat eraikitzea sustatzeko helburu erantsiarekin planteatzen da, Hegoaldetik Ugaldetxo eta Zerradi industri poligonoetarako zuzeneko sarbidea ebazteko eta, orobat, gaur egungo Zerradi poligonoa birgaitzeko lanak egin ahal izateko.

Azkenik, lehengo 29. areako jardueretarako lurzoruaren antolamenduari dagokionez, Lezo eta Oiartzunen arteko trukea proposatzen da, beren hurrenez hurreneko udalerrien konfigurazioa zona horretan arrazionalizatzeko neurri gisa (ikus planoak).

4.7.- AZPIEGITURAZKO INTERBENTZIOAK

Arestian 4.2. epigrafean deskribatu ditugun proposatutako bide-sare berria eta bidegorrien sare berria pixkanaka eraikitzeak berekin ekarriko dituen interbentzioez gain, eta Oiartzun zeharkatzen duten komunikabide-ardatzak transformatzeari buruzko udalaz gaindiko azpiegiturezko interbentzioak alde batera utzita (A-8 autobidea handitzea, 2. ingurabidea, N-1 errepidea bikoiztea, Renfe, Euskotren eta Abiadura Handiko Trenbide Sare Berria), Oiartzungo etorkizuneko hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik interesgarritzat jotzen diren azpiegiturek transformatzeko zenbait eragiketa planteatzen dira Arauen Berrikusketan.

Alde batetik, udalerriko ibaien baldintza hidraulikoak eta ingurumenekoak eta, horrenbestez, uholde-arriskuaren prebentzioa hobetzera zuzendutako hirigintza-estrategia garatzea aintzat hartzen da. Horretarako garrantzi handiko interbentzio hidraulikoak eta azpiegiturezkoak planteatzen dira, Ugaldetxo eta Altzibar auzoetan programatutako hirigintza-hazkundeko eragiketekin konbinatuak.

Ugaldetxon dagoen zubia berrantolatzea proposatzen da, gaur egun buxatuta duen drainatze-sekzioa handituz eta, ibaian gora, ibaiaren ibilgua oztopatzen duten beteguneak kenduz. Neurri horiekin nabarmen hobetuko dira ibaiaren hustuketa-baldintza orokorrak uholde-egoeren aurrean.

Altzibarrerako antzeko estrategia proposatzen da, planteatutako hirigintza-interbentzioak garatuz (Altzibar Hegoaldea, Altzibar Ekialdea eta Altzibar Iparraldea) Karrika errekaen ibilgua Oiartzun ibaiarekiko elkargunearen azken tartean lehengoratzeko ahalbidetuko baita. Horrez gain, dike/pasealeku bat eraikiko da Altzibarko hirigunearen behealdea uholde-arriskutik babesteko.

Bestalde, Oiartzungo hirigunea zeharkatzen duen 220 kV-eko aireko linea elektrikoa transformatzea (kentzea, desbideratzea edo lurperatzea) komeni dela planteatzen da.

4.8.- LURZORU EZ URBANIZAGARRIA

Iraunkortasunaren printzipioa ezartzen da Arau Subsidiarioetan lurzoru ez urbanizagarriaren lurralde alorreko arautzea bideratzeko irizpide orokor gisa, lurraldearen ingurumen-ahalmena errespetatzeko eta bere kapital naturala ahalik eta gehien zaintzeko.

Ildo horretan, ingurune fisikoaren babes generikoaren alde egiten da eta, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan (LAA) ezarritakoarekin bat etorritik, mugatu egiten da etxebizitza bakartuen eraikuntza lurzoru ez urbanizagarrian, izan ere landa-babes generikokotzat kalifikatutako zonan eraikin jakin batzuk besterik ez baitira baimentzen, eta kasu zehatz batzuetan besterik ez gainera (baserriak birgaitzea, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenari, nekazaritza-jarduerei eta baso-jarduerei loturiko eraikuntzak, landa-ingurunean ezarri behar diren onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak, etab.).

Oiartzunen dagoen landa-paisaia lurraldearen berezko balioetat jotzen da, bere berezitasunengatik eta ezaugarri naturalengatik babestu beharrekoa. Nekazaritza-paisaia horren funtsezko osagaia den aldetik, azpimarratzekoa da "baserriaren" irudia eta zeinen garrantzitsua den bizirik irautea, landa-lurraldea kontserbatzeko funtsezko elementua baita. Baserriak kontserbatzea eta birgaitzea, horrenbestez, lehentasuneko aukera izan behar da lurraldea mantentzeko estrategietan.

Oiartzungo landa-inguruneak bere eskari endogenoek bestelako eskakizunen eragin handia jasaten du gaur egun, bere hurbileko eskualde-inguruneak bizi duen hirigintza-garapen eta azpiegiturazko garapen indartsuaren ondorio diren eskakizunen eragina hain zuzen.

Horregatik, hirigintza-planeamenduari gaur egun dauden arautze eta arloko araudi guztiak (Aiako Harriko Parke Naturalaren Erabilera eta Kudeaketarako Plan Eraentzailea, lurraldeko ingurumen-baldintzak zaintzeko Lurraldearen Arloko Planak, etab.) gehitzeaz gain, Arau Subsidiarioen Berrikusketako dokumentuan zonabanatze eta arautze berezia

ezartzen da udalerriko lurzoru ez urbanizagarriko interes bereziko eremu sentikorrago batzuen gainean, hirigintza alorrean babesteko eta arautzeko banan-banako irizpide espezifikoak ezarriz eremu horietarako.

Irizpide horiei jarraiki, lurzoru ez urbanizagarri gisa sailkatzen da 2. planoan definitutakoa, eta honako kategoria hauetan zonabananatzen da lurralde eta hirigintza alorrean arautzeko:

- Babes bereziko lurzoru ez urbanizagarria. Espazio natural babestuen baldintzatzaile gainjarria.
- Lur gaineko urak babesteko lurzoru ez urbanizagarria.
- Babes bereziko lurzoru ez urbanizagarria. Parke arkeologikoak eta landa-atsedenlekuak.
- Ingurumena hobetzeko lurzoru ez urbanizagarria. Meatzeguneak lehengoratzea.
- Sistema orokorreari atxikitako lurzoru ez urbanizagarria.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru ez urbanizagarria.

“Babes bereziko lurzoru ez urbanizagarria. Espazio natural babestuen baldintzatzaile gainjarria”, honako hauek kalifikatzen dira: Oiartzungo udalerriarren goialdea, Aiako Harria parke naturalari atxikitakoa (GKL-ES 2120016), eta paisaia- eta ekologia-interes bereziko areatzat zehaztuta dauden udalerriko landa-eremuak:

- Mendebaldean eta Hegoaldean, Errenteriako udalerriarrekiko zona mugakideetan, Oiartzungo haranaren ingerada orografikoa konfiguratzeko duten bizkarren eta behe-ibarren lurralde-segida.
- Iparraldean, Lezoko eta Irungo udalerriekiko zona mugakideetan, Oiartzungo haranaren ingerada orografikoa konfiguratzeko duten bizkarren eta behe-ibarren lurralde-segida.

- Oiartzun ibaiaren eta bere ibaiadar Karrika errekaen ibai-terrazi dagozkien haran-hondoko erdialdeko korridoreak.

“Lur gaineko urak babesteko lurzoru ez urbanizagarri” gisa sailkatzen dira Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean espresuki jasotzen diren Oiartzungo udalerriko ur-ibilguz dagozkien espazio-zerrendak.

“Babes bereziko lurzoru ez urbanizagarria. Parke arkeologikoak eta landa-atsedenlekuak” gisa sailkatzen dira, beren kokapen-ezaugarri bereziak, baldintza naturalistikoak eta paisaiari dagozkionak eta interes tematiko espezifikoak kontuan harturik, landa-ingurunean halakotzat aurreikusita dauden eremuak. Zehazki, honako zona hauek ezartzen dira:

- Urkabe Landa Atsedenekua
Urkabe mendiaren goiko aldeari dagokio eta Elizaldeko hirigunearekiko elkargunearen behealdean aurreikusitako Urkabe Hiri Parkearen osagarria da.
- Trapada Landa Atsedenekua
Trapada mendiaren multzoari dagokion zona honetan dagoen tiro-eremua txertaturik dagoen ingurune naturalarekin bateragarria den jarduera gisa integratuko da.
- Larzabalzar Landa Atsedenekua
Zona hau aldameneko Arraguako hiri-arearen lasaitze espazialeko eremu gisa konfiguratuko da. Bertatik igaroko dira Arragua - Elizalde bidegorriaren goiko ibilbidea eta Arragua Lintzirekin eta Lanbarrenekin konektatzeko bidegorrien ibilbideak.
- Leunzabala Landa Atsedenekua
Aiako Harrira doan GI-3454 errepidean bermatutako landa-parke bat egokitzea aurreikusten da.

- Egiber, Urkulu, Gainzabal eta Oieleku Parke Arkeologikoak
Parke hauek zona hauetan dauden aztarna arkeologikoak babesteko konfiguratzeko dira, ez baitaude Aiako Harria Parke Naturalaren barrutian sartuta.
- Arditurriko Meategiko Parkea
Gehienbat Aiako Harria Parke Naturalaren barrutian sartuta dagoen Arditurriko Meategia Birgaitzeko Plan Bereziaren eremuari dagokio.

“Ingurumena hobetzeko lurzoru ez urbanizagarria. Meatzeguneak lehengoratzea” gisa kalifikatzen dira Arditurriko eta Arlepoko antzinako meatzeguneak. Gune horietan lehengoratze integraleko estrategia gauzatu behar da.

Sistema orokorreari atxikitako lurzoru ez urbanizagarri gisa sailkatzen dira hiri-areak edo area urbanizagarriak mugatzeko perimetroaren barruan integratuta geratzen ez diren komunikabide-sareen eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorretako elementu nagusiek okupatzen dituzten espazio-eremuak.

Azkenik, udalerriko gainerako “Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru ez urbanizagarria” gisa kalifikatzen da.

Halaber, 2. planoan “baldintzatzaile gainjarri” deritzenei dagozkien eremuak ere adierazten dira, eta lurzoru ez urbanizagarriaren lurralde alorreko arautzearen ikuspegitik kontuan hartu beharko dira. Jadanik berariaz kategorizatuta dagoen Aiako Harria Parke Naturalaren Interes Komunitarioko Lekuari dagokion eremuaz gain, honako baldintzatzaile gainjarri hauek adierazten dira:

- Bisoi europarraren interes bereziko eremua
Bisoi europarraren interes bereziko eremuaren inguruan garatu beharreko edozein jarduerak bisoi europarra kudeatzeko plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindua bete beharko du.

- Muturluze piriniarraren interes bereziko eremua
Muturluze piriniarraren interes bereziko eremuaren inguruan garatu beharreko edozein jarduerak muturluze piriniarra kudeatzeko plana onartzen duen 2004ko maiatzaren 12ko Foru Agindua bete beharko du.

Lurzoru ez urbanizagarriaren zonabanatze hori abiapuntutzat hartuta, Arauen Araudi Orokorrean lurzoru ez urbanizagarriko erabileren eta eraikuntza-interbentzioen arautzea xedatzen da.

4.9.- ZERBITZU AZPIEGITURAK

9. planoan Oiartzungo udalerriko oinarrizko azpiegitura-sareen eskemak islatuta daude.

Arauetan proposatutako hirigintza-garapen berriak lehendik dauden hiriguneak berrantolatzeko eragiketak bezala planteatzen direnez gero, ez da azpiegiturazko elementu berriak sortzeko interbentzio handirik egin behar eta ahaleginak lehendik dagoen sarea modernizatzen eta hobetzen kontzentratu ahal izango dira.

Beste alderdi garrantzitsu bat Oiartzunen era guztietako igarotze-azpiegitura handiek duten espazio, lurralde eta ingurumen alorreko garrantzi handian datza, izan ere udalerriak kokapen estrategikoa baitu arku atlantikoko komunikabide-korridorean.

4.10.- INTERES HISTORIKO ARTISTIKOA DUEN ONDAREAREN BABESA

Oiartzungo Arau Subsidiarioetako hirigintza-arautzea, interes historikoa, arkeologikoa, arkitektonikoa eta hirigintzakoa duen udalerriko ondarearen babesari dagokionez, onartuta dauden hurrenez hurrengo babes-araubideak betetzera igortzen da. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak eta Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusiak emandako zerrendetan dauden elementuak sartu dira Arau Subsidiario hauetan, 8. planoan identifikatu eta kokatzen direnak hain zuzen ere. Arauetan planteatutako hirigintza-antolamenduko proposamenak ez du elementu horietako bakar bat ere eraginpean hartzen eta, gainera, horiek kontserbatzeko eta balioztatzeko neurri positiboak hartzea proposatzen du.

1.- Ondare arkeologikoa

1.1.- Kalifikatutako kultura-ondasunak

- Arditurriko meategia (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 23. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua (84-01-18ko 10. EHAAk izapidetua).
- Oiartzungo gune megalitikoak (137/2003 Dekretua, ekainaren 24koa, Gipuzkoako Lurralde Historikoan dauden eta I. eranskinean zerrendatu diren Estazio Megalitikoak Monumentu Multzoz izendapenez, Kultura Ondasun gisa deklaratzeko eta babes-araudia ezartzeko dena. 133 zk. EHAA, 03-07-08). Gune megalitiko horretan sartzen diren monumentu megalitikoak "Gipuzkoako karta arkeologikoa. I, Megalitoak" eta "Gipuzkoako karta arkeologikoa. Megalitoak: aurkikuntza berriak, 1990-2001" ikerlanetan jasota daude. Hona gune megalitiko horretan sartzen diren monumentu megalitikoak:
 - Arritxulangaña harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 56. zenbakia)
 - Arritxurieta harrespila (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 57. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
 - Basate harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 58. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.
 - Egiar harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 59. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.
 - Elorritako Gaña harrespila (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 60. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
 - Kauso I harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 62. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.

- Kauso II harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 63. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.
- Munerre harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 64. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.
- Oianleku Iparra harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 65. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean Oianleku harrespilak bezala sartuak.
- Oianleku Hegoa harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 66. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean Oianleku trikuharria bezala sartuak.
- Urkulu Txiki Egia harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 67. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartuak.
- Arriturietako Gaña harrespilak (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 70. zenbakia)
- Gainzabal trikuharria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 69. zenbakia).

1.2.- EAEko balizko arkeologiaguneak (1997ko irailaren 17ko Erabakia - 1997ko urriaren 30eko 208. EHAA):

- Arrieta baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 4. zenbakia)
- Yerobi baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 7. zenbakia)
- Garro baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 8. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Zuaznabar baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 9. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Soraburu baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 10. zenbakia)
- Arizabalo baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 11. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Bidegurutzeta baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 12. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Auztegi-Zarra baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 13. zenbakia)
- Salbatore basiliza / Agirreko S. Salbador (gaur egun Juanita Enea baserria) (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 14. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Makutso baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 16. zenbakia)
- Garbuno baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 17. zenbakia)
- Iturriotz dorretxea (B) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 18. zenbakia)
- Ezpaindegi baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 19. zenbakia)
- Garano baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 20. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

- Oiartzabal Haundi dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 21. zenbakia)
- Gabiola burdinola / Eldotz errota (D) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 22. zenbakia)
- Arbide baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 23. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Arbide burdinola (aurriak) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 24. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Aran dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 25. zenbakia)
- Araneder baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 26. zenbakia)
- Aranburu baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 27. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Aranburuola burdinola (ez zaio egiturarik ikusten) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 28. zenbakia)
- Arraskue baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 29. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Bidasoro baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 30. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Ugarteola burdinola (D) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 31. zenbakia)
- Sein baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 32. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Aldako dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 33. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- San Felipe eta Santiago de Andravaque basiliza (ez zaio egiturarik ikusten) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 34. zenbakia)
- Urbietta baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 35. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Isasea baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 36. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Olaizberri baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 37. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Olaizarre baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 38. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Isasa burdinola (aurriak) (D) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 39. zenbakia)
- Olaizola baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 40. zenbakia)
- Olaizola burdinola (aurriak) (B) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 41. zenbakia)

- Etxaluze baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 42. zenbakia)
- Simone baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 43. zenbakia)
- Fagoaga burdinola (ez zaio egiturarik ikusten) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 44. zenbakia)
- Pagoa dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 45. zenbakia)
- Olaetxe baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 46. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Olaunditu burdinola / "Fabrika Zarra" (aurriak) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 47. zenbakia)
- Olaberria burdinola (D) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 48. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Azkue dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 49. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Larre dorretxea (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 50. zenbakia)
- Arpidene baserria (A) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 51. zenbakia)
- Beloagako gotorlekua (aurriak) (E) (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 52. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Zontzorroitz meategia (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 54. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

A: Eraikinaren horma barruko eremua.

B: Eraikinaren horma-barruko eremua + horren inguruan, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta, 15 metroko zerrenda.

C: Eraikinaren horma-barruko eremua + horren inguruan, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta, 5 metroko zerrenda.

D: Eraikinak eta horri eransten zaizkion instalazioek hartzen duten eremua.

E: Planoan zehazten den eremua.

1.3.- EAEko monumentu edo monumentu-multzo izendatzeko proposatutako arkeologiaguneak edo elementuak:

- Lartaungo San Esteban parrokia-eliza (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 1. zenbakia)
- Torreko haitzuloa (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 55. zenbakia), "Gipuzkoako karta arkeologikoa. II, Haitzuloak" ikerlanean eta Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

1.4.- EAEko balizko arkeologiagune izendatzeko proposatutako arkeologiaguneak edo elementuak:

- Galtzerdi Muinoko kokagunea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 68. zenbakia)

1.5.- Interes arkeologikoko ondasunak:

- Sancti Spiritus ospitalea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 2. zenbakia)
- Santa Maria Magdalena basiliza eta ospitalea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 3. zenbakia)
- Yurrita burdinola (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 5. zenbakia)
- Zuaznabar burdinola (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 6. zenbakia)
- Aranguren burdinola (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 15. zenbakia)

2.- Ondare historikoa eta arkitektonikoa

2.1.- Monumentu eta monumentu-multzo izendatuak edo arkitektonikoki hasiak, elementu horiek legezko babesa dute::

- Santiago Bidearen euskarri den bide-trazadura:

Urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuak, Donejakue Bidea Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa sailkatzen duenak (00-02-11ko EHAA), honako elementu hauek barne hartzen ditu Oartzunen:

- Oartzungo hirigunean zeharreko trazadura, hainbat kaletatik barrena.
- Oartzungo udalerriko lurraldea iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duten hainbat bide.

Aditzera eman behar da, Eusko Jaurlaritzak definitutako Santiago Bidearen trazadura ofiziala, gaur egun, aldatzen ari dela (eraginpean hartzen dituen udalekin adostu da, baina ez da ofizialki onartu) eta, horrenbestez, trazaduraren mugapena aldatu egin daitekeela.

- Santiago Bideari lotzen zaizkion elementuak: Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

Urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuak, Donejakue Bidea Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa sailkatzen duenak (00-02-11ko EHAA), honako elementu hauek barne hartzen ditu Oartzunen:

- San Esteban eliza, babes berezikoa (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 1. zenbakia)
- San Juan Bataiatzailearen basilika eta ospitalea, oinarrizko babesekoa (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 2. zenbakia)

- Iturriotz dorrea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 14. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

Kalifikatutako kultura-ondasuna, 64-02-29ko 52. BOEn izapidetua. Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.

- Zurezko egitura eta kale nagusiko teilatu-hegalak dituzten etxeak. Monumentu deklaratuak 1964ko urtarrilaren 17ko Aginduaren bidez (52. EAO, otsailaren 29koa)*.
 - Felizenea etxea (Mendiburu kalea, 1)
 - Etxea (Mendiburu kalea, 3)
 - Lizargarate etxea (Mendiburu kalea, 8)

Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen lehen xedapen gehigarriaren arabera, higiezin horiek monumentu izendapenez kalifikatutako kultura-ondasuntzat jotzen dira, eta ondasun horiei aplikatzekoa den babes-araubide juridikoaren mende geratzen dira mugaketari eta babes-araudiari dagokienez.

Elementu horietan gauzatu ahal izango diren interbentzioak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean ("Birgaitzeko esku-hartzeak") definitutako zaharberritze zientifiko motakoak izango dira.

2.2.- EAEko monumentu edo monumentu-multzo izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak :

- Udaletxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 3. zenbakia)
- Arpidenea etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 4. zenbakia)
- San Esteban plazako 4ko etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 5. zenbakia)
- San Esteban plazako 6 eta 7ko etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 7. zenbakia)
- San Esteban plazako 8ko etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 8. zenbakia)
- Urdinolane etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 11. zenbakia)
- Ibagain etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 12. zenbakia)
- San Juan 8ko etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 15. zenbakia)
- Ozenziyo basiliza (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 19. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Kazkazuri 5eko etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 20. zenbakia)

* Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen lehen xedapen gehigarriaren arabera, higiezin horiek monumentu izendapenez kalifikatutako kultura-ondasuntzat jotzen dira, eta ondasun horiei aplikatzekoa den babes-araubide juridikoaren mende geratzen dira mugaketari eta babes-araudiari dagokienez.

Elementu horietan gauzatu ahal izango diren interbentzioak ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean ("Birgaitzeko esku-hartzeak") definitutako zaharberritze zientifiko motakoak izango dira.

- Lizargarate etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 23. zenbakia)
- Komisione etxea (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 25. zenbakia)
- Pagua baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 28. zenbakia)
- Mikelete 17 baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 29. zenbakia)
- Añaburu baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 33. zenbakia)
- Auztegi Zaharra baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 36. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Lerobi Haundi baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 37. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Makutso baserria eta errota (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 40. zenbakia)
- Garaño baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 42. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Arbide baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 44. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Oiarzabal Haundi baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 45. zenbakia)
- Bidasoro baserria eta errota (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 48. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Penadegi Zahar baserria (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 61. zenbakia)
- Olaberria burdinola (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 81. zenbakia), Gipuzkoako Gida Historiko eta Monumentalean sartua.
- Iurrita errota (Eusko Jaurlaritzaren zerrendetan 87. zenbakia)
- Artikutzako trenbidea: Oraindik ere trenbidearen elementu interesgarriak kontserbatzen dira: zelaigunea, tunel batzuk eta buruen aurriak eta planoetako balazta. Nabarmentzekoak dira Biandizko tunela, artzain batek erabilia, Urmendiko tunela Zaldin Berritik hurbil, Artasoron kokatutako planoburua eta Topoaren biaduktuaren ondoan dagoen tunela, autopistako ordainlekutik hurbil.

5.- HIRIGUNEETARAKO PROPOSAMEN ESPEZIFIKOAK

Azkenik, Berrikusketaren proposamen-atal orokorrari antolamendu xehatuko hainbat proposamen gehitu zaizkio, Oiartzungo hirigune bakoitzaren hirigintza-konfigurazio espezifikoari buruzkoak.

Proposamen horiek guztiak ondoren aurkezten dira, udalerrria osatzen duten hamar auzo edo hiriguneen arabera banakatuak eta, auzo bakoitzaren barruan, horretarako antolatu diren hirigintza-interbentzioko area bakoitzerako zehaztuak. Proposamenen norainoko arauemaileari buruzko xehetasun gehiago izateko, dagokien hirigintza-fitxa kontsulta daiteke.

Proposamen horiei dagokienez, alde aurreko gai batzuk zehazten dira nolana ere. Alde batetik, adierazi beharra dago hirigune bakoitzerako erdiesten den proposamen-maila irismen desberdinekoa dela hirigune batetik bestera, eta ezin zitekeen bestela izan, kasu bakoitzean biltzen diren problematikak desberdinak baitira, baita hiriguneen lurraldeko kokapena, hazkunde-itxaropenak eta bakoitzaren barne-zirkunstantzia espezifikoak ere.

Adierazi beharra dago, halaber, planteatutako proposamenek ez dutela agortzen eskain daitezkeen banan-banako barne-antolamendu posibleen definizioa, zeren bistan baitago landuko den garapen-planeamenduarekin, kasu batzuetan, edo eraikuntza-proiektuekin eta urbanizazio-obrekin, bestetan, egindako proposamenetako bakoitza sakontzen, hobetzen eta berraztertzen jarraitzeko aukera izango dela.

Azkenik, esan beharra dago planteatu diren proposamenetako asko adierazgarriak baino ez direla, dagokien hirigintza-fitxan espresuki adierazten den bezalaxe, eta aurkezteko sistema figuratiboa hautatu dela, beharbada zehatzegi irudikatua, hirigintza-mezua hobeto helarazteko eta lehen gogoeta-esparru irekia eskaintzeko asmoz, besterik gabe.

5.1.- ELIZALDE

Ikus 6.1. eta 7.1. planoak.

Arauen Berrikusketan Oiartzungo hirigintza-hazkundera datozen urteetan haranaren erdialdeko korridorerantz zuzentzearen aldeko aukera egiten bada ere, Elizaldeko hirigunerako oso interbentzio esanguratsu batzuk planteatzen dira.

Udal-eskalako ekipamendu berri bat eraikitzea proiektatzen da, Kultur Etxea, Ibagain Parkearen eta Telefónica konpainiaren eraikinaren artean dagoen orubean. Behar adina espazio edukitzearen eta eraikina hirigunearen hiri-bilbean behar bezala integradadin, eraikin berria Parkeko espazioaren beraren barruan maklatzea aholkatzen da.

Hirigunearen Iparraldean hirigintza-hobekuntzako beste eragiketa garrantzitsu bat proiektatzen da, halaber, Urkabe Hiri Parke berria sortzeko proposamenarekin. Behealdean egoitza-eraikuntzako fronte bat eraikitzea proposatzen da, gainerako espazioa hiri-parke berri bat bezala libre uzteko. Parkean Gurutzerako bidegorriaren abiapuntua, Larrerako bideak baino aldapa txikiagoak dituen trazadurarekin, Urkabe mendiranzko oinezkoentzako sarbide nagusia eta Elizaldetik Arraguara joango den bidegorriaren abiapuntua antolatuko dira.

Azkenik, GI-2134 errepidearen Elizalden zeharreko hiri-zeharbidea berrantolatzeko premia planteatzen da, eta dagoen aldapa handiaren ondorioz ibilgailuek eta oinezkoek Hirigunetik Larrera eta Zaharren Egoitzara iristeko dituzten arazoak konpontzea.

- **ELI.1.- ELIZALDE HIA**

Oro har, Hirigune Historikoaren hirigintza-egitura eta eraikuntza-multzoa finkatzea planteatzen da, Arauei oso-osorik gehituz indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Bereziari dagokion hirigintza-arautzea. Ildo horretan, Birgaitzeko Plan Bereziaren eremua ELI-1-A azpiareari dagokion barruti osora hedatzea proposatzen da, horrela gaur egun Birgaitzeko Plan Bereziaren eremuan sartuta ez dauden eraikin batzuk gehituko baitzaizkio, beren ezaugarri tipologikoengatik Plan Bereziari gehitzea bidezkoa dela irizten baitzaio (Aialde Kalea, Arraskuelarre Kaleko lehen zenbaki bikoitiak eta beste eraikinen bat).

Hirigunearen erdialderako bideetako trafikoaren eragina murrizteko egungo estrategia sakontzea proposatzen da, eta planeamendu hori Iparralde Etorbidea pixkanaka herriko kale elkarbanatu gisa birkonfiguratzera hedatzea, gaur egun GI-2134 errepidearen zeharbide eta, batez ere, ibilgailuen lur gaineko aparkaleku izateko funtzioak betetzen baititu. Estrategia horrek, jakina, jarduera osagarriak izan behar ditu sostengu, hala nola txandakako lurpeko aparkalekuak egokitzea eta hegoaldetik haranaren hondorantz sartzeko ordezeko bide-ardatz berri bat pixkanaka konfiguratzera.

Beste interbentzio garrantzitsu bat lbargain parkean berarekin integratutako Kultur Etxe bat eraikitzeke proiektua da. Interbentzio hori ELI-1-D azpiareari dagokio.

- **ELI-2. EKIPAMENDU OROKORRAK HIA**

Gaur egun dauden instalazioen hirigintza-antolamendua finkatzea proposatzen da.

Instalazio guztiek aski garatuta dute beren eraikuntza-ahalmena eta, horrenbestez, handitze berriak antolatzeko aukera kasu zehatz bakoitzaren garrantzia eta ezaugarriak kontuan harturik aztertuko da.

Interes orokorreko hornidurazko ekipamenduak eta laguntzakoak direnez gero, beren dimentsionamendua administrazio sektorialaren programa espezifikoetara loturik geratzen da, eta beren kokapena, instalazioak handituz gero interesgarritzat jo daitekeen zerbitzuak zentralizatzeko edo dezentralizatzeko estrategiari loturik.

Arauetan erabilera espezifiko bati atxiki gabeko hornidurazko ekipamenduko zona berriak aurreikusten dira udalerriko hainbat ingurutan; behar izanez gero, zona horiek hornidurazko programa zehatzen batean erabili ahal izango dira. Arauetan hipotekatuta geratzen ez den beste aukera bat, halaber, udalerriko hornidurazko programaren bat ahalik eta zentralizazio handieneko irizpideekin handitzeko behar zehatz bat sortzen bada, Elizaldeko hirigunearen kanpoaldeko perimetroan ekipamendu orokor horien inguruan dauden lurzoru ez urbanizagarriko paketeetakoren bat hornidurazko ekipamendura zuzentzekoa da.

- **ELI-3. ELIZALDE MENDEBALDEA HIA**

Gaur egun dagoen egoitza-garapena finkatzea proposatzen da. Azpiarea jakin batzuetan hirigintza-arautze espezifikoko txiki batzuk baino ez dira planteatzen.

- **ELI-4. LEARRE HIA**

Areak mendi-hegalaren aldapa handiaren ondorioz duen irisgarritasun-arazoa konponduko duten azpiegiturazko bi elementu sortzea planteatzen da.

ELI-4-B azpiarearen garapenarekin Zaharren Egoitzara, gaur egun dauden egoitza-eraikinetara eta planteatzen den egoitza-eraikuntza berrira (25 etxebizitza berri) sartzeko bide berri bat irekitzea proposatzen da.

ELI-4-A azpiarearen garapenarekin Arauetan Elizaldetik Arragua eta Gurutzerako ordeko irisgarritasuneko elementutzat jotzen diren oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berrien abiapuntua konpontzea lortzen da, baita Urkabe mendirako sarbidearen gelaurre modura konfiguratzeko den hiri-parkea lortu ere. Eragiketa hori behealdeko egoitza-garapenarekin osatzen da (12 etxebizitza berri).

ELI-4 HIAren gainerakoan gaur egun dagoen eraikuntza finkatzea aintzat hartzen da: eraikuntza-ezaugarri desberdinak dituzten hainbat egoitza-eraikin eta duela gutxi handitu den zaharren egoitza. Programatutako interbentzio berriekin eraikuntza horietarako guztietarako sarbideak hobetzea planteatzen da, jakina.

- **ELI-5. ELIZALDE EKIALDEA HIA**

Gaur egun dagoen egoitza-garapena finkatzea proposatzen da. Area zeharkatzen duen 200 kV-eko aireko linea elektrikoa antolamenduz kanpoko elementutzat jotzea besterik ez da planteatzen.

5.2.- ALTZIBAR

Ikus 6.1. eta 7.1. planoak.

Altzibar auzoaren berrantolamendua ahalbidetzeko, kanpoko perimetro osoan zehar kokatutako egoitza-hazkundeko hainbat interbentzio garatzea planteatzen da. Eragiketa horietako bakoitzarekin batera azpiegiturazko ekarpen garrantzitsuak egingo direnez, auzoaren pixkanakako hirigintza-transformazio integrala sustatzen da eta, horrenbestez, bere gune nagusiaren barne-birgaitzerako beharrezkoak diren baldintzak sortzen dira.

Zehazki, Altzibar Zaharreko, Altzibar Hegoko eta Olaldeko egoitza-hazkundeko eragiketekin kanpoko trafiko-saihesbide bat sortzen da eta Karrika errekaeren lehengoratzeko integrala ahalbidetzen da, Altzibarko gune nagusiak dituen urperagarritasun-arazoak zuzenduz.

Osagarri gisa, bi gurutzaduren (Altzibar bekoa eta Altzibar goikoa) espazioen artean dagoen auzoko hirigune nagusiaren hirigintza-birgaitze integrala proposatzen da, bi plaza horien artean oinezkoentzako zona elkarbanatu zabala sortzea planteatuz.

Altzibar Zaharreko eragiketarekin auzoko gune historikoaren berreskurapena osatzen da. Ugarte Zubiaren inguruan egoitza-zabalgune txiki bat garatzea eta plazan pilotaleku bat eraikitzea proposatzen da. Halaber, ur-goraldietan hirigunea babesteko dike/pasealeku bat eraikitzea planteatzen da, euri-uren hustuketarako hodi-biltzaile osagarri batekin.

Horrez gain, Altzibar Zaharreko eragiketaren zati gisa, Altzibarko Hiri Parke berria sortzea planteatzen da Oiartzun ibaiaren eskuinaldean, ibaiaren eta bidegorriaren artean dagoen zona librean.

Altzibar Hegoaldeko eragiketan 103 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, eta auzoaren Hegoaldeko saihebidetza eraikitzea, industri zona transformatzea eta Karrika errekaren ezkerrekoa berreskuratzea dakar berekin.

Olaldeko eragiketak, babes-araubidepeko 120 etxebizitzako programarekin, Ekialdeko saihebidetza sortzea eta Karrika errekaren eskuinaldea berreskuratzea ekarriko du berekin.

- **ALT-1. ALTZIBAR ZAHARRA HIA**

Altzibarko hirigune nagusi historikoaren hirigintza-garapen integrala planteatzen da. Horretarako, aski goratutako pezoi batez hornitutako kanpoko pasealeku perimetral bat eraikitzea aurreikusten da, Altzibarko erdialdea uholdeen aurka babesteko, eta euri-uren hustuketarako hodi-biltzaile osagarri batekin.

Osagarri gisa, Oiartzun ibaiaren eskuinaldean berdegune publiko handi bat sortzea planteatzen da: Altzibarko hiri-parke berria.

62 etxebizitza berri eraikitzearekin batera, hirigunearen hirigintza-berrantolamendu integrala, erdiko espazio publiko guztiak oinezkoentzako eremu bihurtzea, uholdeen kontra babesteko pasealeku perimetrala eraikitzea eta, garrantzizko hornidurazko ekarpen gisa, Oiartzun ibaiaren eskuinaldean Altzibarko hiri-parkera zuzendutako espazio handia sortzea programatzen da.

- **ALT-2. ALTZIBAR ERDIA HIA**

Logikoki, Arauek beren gain hartzen dute gaur egun dagoen egoitza-garapena finkatzea. Hori bai, bide-bilbearen funtzionaltasuna eta barrualdeko espazio publikoak osoan birmoldatzea proposatzen da. ALT-3 eta ALT-4 HIAetan planteatutako bide-antolamenduarekin koordinatuta, GI-3631 errepedearen zeharbidea barne-zerbitzu soileko trafikoko herriko kale gisa berrurbanizatzea eta Mikelete kalea oinezkoentzako eremu bihurtzea proposatzen da.

Osagarri gisa, barne-berrantolamenduko eragiketa txiki batzuk planteatzen dira area puntualetan, eraikuntza berriak egitea, eraikinak ordezkatzeko eta elementuak kentzea proposatuz. Horretarako, ALT-2-A, ALT-2-B, ALT-2-C, ALT-2-D, ALT-2-E eta ALT-2-F azpiareak hirigintza-arautze espezifikogoko eremu gisa konfiguratu dira.

- **ALT-3. ALTZIBAR HEGOA HIA**

Hirigunearen kanpoaldeko bide perimetral berri bat irekitzean eta bide berri horren eta Altzibarko hiri-bilbearen artean konfiguratzeko diren lursailetan hainbat egoitza-erakin eraikitzean datzan antolamendua planteatzen da.

Eragiketa osatzeko, ekialdeko muturrean kokatuta dauden industri pabiloiak egoitza-erakuntza berri gisa birmoldatzea proposatzen da.

Guztira 103 etxebizitza berri eraikitzea programatzen da: 78 libreak izango dira eta 25 prezio tasatukoak.

- **ALT-4. OLALDE HIA**

Zona honetan Altzibarko hirigunearen egoitza-zabalgune bat kokatzea planteatzen da, 120 etxebizitza berri egiteko programarekin; guztiak babes ofizialekoak.

Eragiketarekin Karrika errekaaren ibilgua ingurumen arloan lehengoratzeko eta uholdeen arazoa konpontzeko programatzen da, gaur egun dauden zubiak kendu eta horien ordez hustuketa-ahalmen hidrauliko handiagoko zubiak eraikiko baitira. Halaber, Karrika errekaaren eskuinaldean zehar aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea Altzibarko hiri-bilbean integratzea programatzen da.

Egoitza-sustapenarekin hornidurazko hainbat elementu sortzea aurreikusten da (hegoaldeko lursaila, urbanizazioaren erdiko patio handia eta hornidurazko etxabeak iparraldeko muturreko blokeetan).

- **ALT-5. ALTZIBAR INDUSTRIGUNE HIA**

Zona egungo egoeran eraikuntza-ahalmena beteta duen areatzat jotzea planteatzen da eta, horrenbestez, finkatzea proposatzen da.

5.3.- ITURRIOTZ

Ikus 6.1. eta 7.1. planoak.

Iturriotzerako, behin betiko onartutako auzoaren antolamendu integratuko espedientea jasotzen da Berrikusketan (Oiartzungo Arau Subsidiarioen Aldaketa. 22. eta 28. areak).

Mantendu egiten da, beraz, 147 etxebizitza berri eraikitzean datzan egoitza-hazkunderaren aurreikuspena; horrekin batera, GI-3631 errepidearekin konektatzeko biribilgune bat eraikiko da, ibilgailu-zirkulaziorako kanpoko kale bat ireki, 28. arean espazio libre publiko berri bat sortu eta Iturriozko Dorrea kultur ekipamendu gisa birgaituko da.

Berrikusketak Iturriotz auzoan egiten duen ekarpen berri gisa, Udalaren Kirol Parke Berria sortzea planteatzen da Oiartzun ibaiaren eskuinaldean, ibaiaren eta Arditurriko bidegorriaren artean dagoen espazio zabalean. Instalazio horri gaur egun Ugaldetxon daudenak ordeztuko dituzten futbol-zelaien eta kirol-pisten programa berria gehituko zaio.

- **ITU-1. ITURRIOTZ HIA**

Oiartzungo Arau Subsidiarioak 22. eta 28. aretarako aldatzeko espedientean planteatutako antolamendua erabat errespetatzen da. Izan ere, 22.1, 22.2, 22.3, 22.4 eta 22.5 planeamenduko unitateak ITU-1-A, ITU-1-B, ITU-1-C, ITU-1-D eta ITU-1-E antolamendu espezifikoko area gisa gehitu dira, hurrenez hurren.

Gaur egun dauden eraikinen multzorako, beren egungo hirigintza-antolamendua finkatu egiten da, planoetan adierazitako eraikuntza-ezaugarrien, aprobetxamenduen eta zonabanatze xehatuaren arabera. Antolamendu espezifikoko areetan, bestalde, indarrean dagoen planeamenduan programatuta dauden hirigintza-interbentzio berriak jasotzen dira, Oiartzungo Arau Subsidiarioak 22. eta 28. aretarako aldatzeko espedientean eta dagozkion garapeneko hirigintza-dokumentuetan bildutako baldintzen arabera.

- **ITU-2. ITURRIOTZ EKIALDEA HIA**

28. arearako onartutako Plan Partziala garatzea. Bertan, 52 etxebizitza berri sustatzea, Ozentzio Kalearen ordezkotako hiriguneko bide-ardatz berria irekitzea eta plaza publiko bat eraikitzea aurreikusten da.

- **ITU-3. KIROLGUNEA HIA**

Udalerriko aire zabaleko kirol-instalazio nagusiak Elizalde, Altzibar, Iturriotz eta Ugaldetxoko gunek nagusietatik hurbil eta, batez ere, ikastetxeetatik eta Kiroldegitik oso hurbil dagoen inguru honetan kontzentratzea planteatzen da.

Futbol-zelai berri bat, Ugaldetxon kentzeko planteatzen diren ordezkotako, eta aire zabaleko hainbat kirol-pista egokitzea proposatzen da. Gaur egun dauden pabiloiak kirol-instalazio berrietako elementu eraiki nagusietako bat bezala berrerabiltzeko aukera planteatzen da.

Papeles Embreados Dorronsoro enpresaren industri pabiloiak kentzea eta area zeharkatzen duten 220 kV eta 30 kV-eko aireko linea elektrikoak desbideratzea eta/edo lurperatzea planteatzen da.

Arearen kanpoko perimetro osoan eta, batez ere, Oiartzun ibaiaren ertzean, parke-tratamendua izango duen lurzoru berdeko zerrenda zabal bat errespetatuko da.

Zonarako errepide-sarbidean aparkatzeko gunek bat antolatzea proposatzen da.

- **ITU-4. ALTAMIRA HIA**

Egungo antolamendua finkatzea eta ITU-4-A azpiareari dagokion lursailean eraikuntza berria egiteko aukera.

GI-3631 errepidean zehar espaloia publiko bat egokitzea.

5.4.- UGALDETXO

Ikus 6.2. eta 7.2. planoak.

Ugaldetxon egoitza-hazkunde garrantzitsuko eta azpiegiturazko transformazio biziko estrategia planteatzen da, hainbat ekintza proposatuz horretarako: GI-3631 errepidearen zeharbidearen desbideratze perimetrala, "Ugaldetxoko bidegurutzearen" inguruak auzoaren gune historiko gisa berreskuratzea, eta tipologia dentsifikatuko egoitzagarapen berriko bi area handi sortzea, babespeko etxebizitzaren programa garrantzitsuak hartzeko ezin hobeak.

Eragiketa futbol-zelaiak Iturriozko Udalaren Kirol Area berrira lekuz aldatzean oinarritzen da, hartara lur horiek libre utziko baitira Ugaldetxo Iparraldeko egoitza-eragiketa garatzeko.

Era berean, egoitza-hazkunde garrantzitsua planteatzen da Ugaldetxo Hegoaldean, Ibarrekin lotu arte.

Guztira, Ugaldetxo Iparraldeko eta Ugaldetxo Hegoaldeko eragiketen multzoaren dimentsionamendu orokorra 662* etxebizitza berri ingurukoa da (269 babes ofizialekoak, 142 prezio tasatukoak eta 251 libreak)*, 25. arean aurreikusita dauden 46 etxebizitzak zenbatu gabe. Gorakako eraikuntza irekiko tipologia proposatzen da (B+4+atiko), eta interbentzio arinagoak mendi-hegaleko zonetan.

* ± 10 eko gehienezko aldakuntzarekin

Eragiketaren leitmotiv gisa Oiartzun ibaiaren ibilguaren lehengoratzte integrala proposatzen da, ibilguaren 1 km baino gehixeagoko tartean, ibaiaren drainatze zuzena ahalbidetuko duen eta ibaiertzen tratamendu naturalistikoa nabarmen hobetzeko aukera emango duen ibai-parke handi bat sortuz.

Parke honetan zehar igaroko da saihebidetaren trazadura berria. Ekintza osagarri gisa, Ugaldetxoko zubiaren taula-zabalera zein hustuketa-sekzioa handitzea planteatzen da, baita ibaian gora dagoen betegunea kentzea ere, ibaiaren goi-ibilguan sartzen da-eta.

Oso garrantzi handia duen azpiegiturazko beste proposamen bat epe ertainean Ugaldetxo Hegoaldeko saihebidetara eraikitzea da.

Bestalde, Zerradiko industri poligonoa handitzeko proposamena planteatzen da, UGA 12, Ugaldetxoko industri poligonoaren Hegoalderako sarbideak antolatzeke soluzio gisa eta, batez ere, Zerradiko industri zona birgaitzea bideragarri egiteko formula posible gisa. Operazio hau bideragarri izateko UGA-5-A-n, UGA-12-ko utzarazitoka egoitza-erakin isolatuak eraikitzeke aukera aurreikusten da.

- **UGA-1. UGALDETXO HIA**

Hiri-eremu honen berrantolamendu integrala proposatzen da, bere birkualifikazioa ahalbidetuz GI-3631 errepidearen zeharbidea Oiartzun ibaiaren eskuinaldera lekualdatzearen bitartez. Egoitza-garapen intentsiboko eragiketa garrantzitsua planteatzen da, alde zuzenetik kirol-instalazioak Iturriotz aldera lekualdatzearen baldintzapean, gune hori udalerriko hiriguneen grabitate-zentroan dago-eta.

Hirigintza-eragiketa hori Oiartzungo Udalarekin izenpetzeko dagoen hitzarmen batean oinarritzen da, gaur egun tramitazioan. Hitzarmen horretan, UGA-1, UGA-2, UGA-4, ITU-3 eta LAN-3 HIAetan aurreikusitako eragiketen garapen konbinatua eta osagarria bermatzen da, honako helburu hauek lor daitezten:

- GI-3631 errepidearen Ugaldetxoko saihebidetara eraikitzea.
- Udalaren kirol-instalazioak Ugaldetxotik Iturriotzera lekualdatzea.
- Ugaldetxoko Hormigones Oiartzun, Iturriotzko Talleres Dorronsoro y Castelruiz eta Altxibarko Industrias Cadarso enpresen industri instalazioak Lanbarrenera lekualdatzea edo

kentzea, era horretan trafikoa eta ingurumenaren gaineko eragina sortzen duten puntu beltzak kenduko baitira udalerriko hiri-bilbetik.

- Babespeko etxebizitzaren ehuneko handia izango duen etxebizitza berrien programa garrantzitsua gauzatzea.
- Ingurumen-birkualifikazioko eta hornidurazko ekipamenduko programa garrantzitsua sortzea Iturriotz - Ugaldetxo korridorean zehar.
- Oartzun ibaiaren ibilguaren berreskuratze hidraulikoa eta ingurumenekoa Ugaldetxotik arte.

Zehazki, UGA-1 HIA-n, Ugaldetxo eta Ibarreko gune txikiak osoan birgaitzeaz eta UGA-1-B azpiarean (25. area) programatutako 46 etxebizitzak eraikitzeko eragiketa jarraitzeaz gain, egoitza-garapeneko eragiketa handi bat proposatzen da: UGA-1-A-n, 361* etxebizitza berriekin, horien erdiak babespekoak.

- **UGA-2. UGALDETZO IBAIERTZA HIA**

Zona honetan GI-3631 errepidearen Ugaldetxoko saihasbidearen oin berriko trazadura proposatzen da, sistema orokor hori Oartzungo Udalak UGA-1, UGA-2, UGA-4, ITU-3 eta LAN-3 HIAk batera garatzeko izenpetutako hitzarmenaren esparruan eraikitzeko eragiketa baten bitartez.

Ekintza osagarri gisa Oartzun ibaiaren eskuinaldea osoan birmoldatzea planteatzen da, ibai-parke publiko bat sortuz ingurumen arloan lehengoratzeko. Parke horretan Erreterria - Arditurri bidegorrirako ordeko ibilbideak berrezarriko dira eta espazio publikoak eta horniduren alorreko kirol-elementuak antolatuko dira.

- **UGA-3. TXARA HIA**

Egoitza-garapenen multzoa bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea eta lehengo 64. areari dagokion zatia hiri-parke gisa finkatzea proposatzen da.

- **UGA-4. UGALDETZO HEGOA HIA**

Arearen berrantolamendu integrala proposatzen da, hiri-kokaguneko eremu berri gisa, bere birkualifikazioa ahalbidetuz GI-3631 errepidearen zeharkaldiko trafikorik gabe utzitako elementu gisa konfiguratuta. Egoitza-garapen intentsiboko eragiketa garrantzitsua planteatzen da, aldeaz aurretik Hormigones Oartzun enpresaren instalazioak lekualdatzearen baldintzapean.

* % \pm 10eko aldakuntzarekin

Hirigintza-eragiketa hori Oiartzungo Udalarekin izenpetzeko dagoen hitzarmen batean oinarritzen da, gaur egun, tramitazioan. Hitzarmen horretan, UGA-1, UGA-2, UGA-4, ITU-3 eta LAN-3 HIAetan aurreikusitako eragiketen garapen konbinatua eta osagarria bermatzen da, honako helburu hauek lor daitezten:

- Herri barruko kale bat eraikitzea, Ibarreko zona GI-3631 errepidearen zeharkaldiko trafikorik gabe utziz.
- Ugaldetxoko Hormigones Oiartzun, Iturriozko Talleres Dorronsoro y Castelruiz eta Altzibarko Industrias Cadarso enpresen industri instalazioak Lanbarrenera lekualdatzea edo kentzea, era horretan trafikoa eta ingurumenaren gaineko eragina sortzen duten puntu beltzak kenduko baitira udalerriko hiri-bilbetik.
- Babespeko etxebizitzaren ehuneko handia izango duen etxebizitza berrien programa garrantzitsua gauzatzea.
- Ingurumen-birkualifikazioko eta hornidurazko ekipamenduko programa garrantzitsua sortzea Iturriotz - Ugaldetxo korridorean zehar.
- Oiartzun ibaiaren ibilguaren berreskuratze hidraulikoa eta ingurumenekoa Ugaldetxotik Iturriotz arte.

Zehazki, UGA-4 HIA-n egoitza-garapeneko eragiketa bat proposatzen da, 301* etxebizitzakoa; gehienak babespekoak dira. UGA-1 HIA-n proposatutakoaren interbentzio osagarri gisa planteatzen da. Horrela, Ugaldetxoko hiri-bilbea hegoalderantz hedatuko da, eta gaur egun bakartuta dagoen Ibarreko gunea txikia integratuko du.

• **UGA-5. UGALDETXO MENDEBALDEA HIA**

Dauden egoitza-garapenak beren egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea proposatzen da. Horrela, UGA-5-A-n, 6 egoitza-eraikin isolatuko operazio txiki bat planteatzen da, UGA-12-ko Zerradiberri poligono industrialaren garapenarekin mugitu behar izan diren etxebizitzaren beralajatea konpontzeko, konberrioren bitartez.

• **UGA-6. INDUSTRIALDEA HIA**

Dagoen industri eraikuntza bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da.

Ugaldetxoko saihebidetza eraikitzeak hobetu egingo ditu GI-3631 errepidetiko sarbide-baldintzak, hegoaldean errepidetiko erretiro-distantzia handiagoa sortuko baita.

* % ± 10 eko aldakuntzarekin

- **UGA-7. TALAIA HIA**

Dagoen industri eraikuntza eta hirugarren sektorekoa bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da.

Errenteria - Arditurri bidegorriari jarraitutasuna emango dion oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea eraikitzen ari dira gaur egun hegoaldeko muturrean.

- **UGA-8. ARANGUREN HIA**

Dagoen industri eraikuntza bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da.

- **UGA-9. CC MAMUT MZ HIA**

Lehen batean gaur egun dagoen hirigintza-antolamendua finkatu egiten da, eta transformazioaren balizko kasuan, multzoaren berrantolamendu integral bateratuari ekiteko premia planteatzen da.

- **UGA-10. UGALDETXO POLIGONOA HIA**

Dagoen antolamendua finkatzea planteatzen da, dauden lursail guztien eraikuntza-ahalmena agortuta dagoela kontuan hartuta.

Finkatu egiten da, halaber, egungo lursail-zatiketa, eta mugatuta geratzen da dauden lursailen balizko azpizatiketa berria.

Poligonoko irisgarritasuna eta mugikortasuna hobetzeko interbentzio publiko gisa honako ekintza hauek planteatzen dira:

- Bidegorri bat antolatzea Sarobe errekaaren eskuinaldean zehar.
- GI-2132 errepidetik poligonora sartzeko hiru lotuneak erreformatzea, hegoaldeko eta erdialdeko lotuneetan biribilgune bana antolatuz eta iparraldeko lotunean epe ertainera ezkerretarako biraguneak kentzea aurreikusiz.

- **UGA-11. ZERRADI HIA**

Industri zonaren berrantolamendu integralari ekiteko premia planteatzen da. Horretarako, bide-irisgarritasuneko egitura erabat transformatuko da eta zerbitzu-azpiegituren sarea sortzea ahalbidetuko da.

Eragiketa berez bideraezina denez gero, errekaren eskuinaldean industri kokaguneko zona berri bat garatzea planteatzen da Arauen proposamen osagarri gisa (UGA-12 HIA).

UGA-11 HIAren area osorako Barne Erreformako Plan Berezi bateratua izapidetzea proposatzen da. Plan horretan, jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kalifikazioa mantenduz, mendebaldean dauden industri instalazioak finkatzea aintzat hartuko da eta ekialdeko eraikuntza osoaren ordezkatzeko integrala antolatuko da.

Proposatutako antolamendu berria alde aurretik UGA-12 HIA garatzearen mende jartzen da, zeren UGA-12 HIAren garapenak sortutako zerbitzu-bidea erabilgarri izan arte baino ez bailiteke abiarazi UGA-11 HIA birmoldatzeko prozesua.

- **UGA-12. ZERRADIBERRI POLIGONOA HIA**

UGA-12 HIAren hirigintza-garapena proposatzen da, industri hedapeneko zona berri gisa.

UGA-12 HIAko sustapenarekin, Olartzungo Udalak hainbat industri lursail eta pabiloi aurreikusi nahi ditu udalerriko lurzoru ez urbanizagarrian zehar barreiatuta dauden industri kokagune guztiak (materialen parkeak, desegite-instalazioak, biltegiak, garajeak, lantegiak, etab.) lekualdatzeko udal-estrategia bideragarri egiteko.

Halaber, UGA-12 HIAren garapenarekin beste helburu erantsi batzuk ere lortu nahi dira: GI-2132 errepidetik UGA-10 eta UGA-11 HIAetarako ibilgailu-sarbidea konpontzea, UGA-11 HIAri bere azpiegitura-sarearen euskarri izango den zerbitzu-bidea eskaintzea, arearen hirigintza-desblokeatzea ahalbidetuz, eta Sarobe errekaren lehengoratzeko naturalistikoa bideragarri egitea, gaur egun dauden zubiak ordezkatzuz eta horren ondorioz hustuketa-arazoak eta urpean geratzeko arriskua konponduz.

- **UGA-13. ZERRADI BIRIBILGUNEA HIA**

GI-2132 errepidean biribilgune berri bat eraikitzea proposatzen da. Biribilgune horretan, Ugaldetxoko industri poligonorako (UGA-10 HIA) eta Zerradi (UGA-11 HIA) eta Zerradiberri (UGA-12 HIA) industri eremuetarako sarbideak ez ezik, ekialdetik Esnao eta Esnaoberri baserrietara eta mendebaldetik Larraburu eta Elbitxuri baserrietara sartzeko landa-bideak ere elkartuko dira.

Interbentzio hau UGA-12 HIAren garapenaren osagarria den azpiegiturazko jarduera gisa konfiguratu da eta, horrenbestez, Oartzungo Udalak hitzarmen bidez lotu beharko du bi eragiketen baterako egikaritzea.

- **UGA-14. HEGOALDEKO SAIHESBIDEA HIA**

Arauetan GI-2132 eta GI-3631 errepideak zuzenean konektatzeko bide berri bat eraikitzea proposatzen da epe ertain eta luzerako azpiegiturezko interbentzio gisa.

Elementu hori etorkizunean Urumeako korridoretik Oiartzungo haranera errepidez zuzenean, Ugaldetxoko hiri-zona zeharkatu beharrik gabe, sartzeko aukera berri bat bezala konfiguratu da.

Interbentzioa 700 m luzeko errepide berri bat eraikitzean datza. Erdiko tartea 120 m luzeko tunelean zehar igaroko da, Ugaldetxoko mendilerroaren morfologia errespetatzeko. Errepidearen muturretan biribilgune bana izango da, mendebaldetik GI-2132 errepidearekiko konexioa eta ekialdetik GI-3631 errepidearekiko konexioa konpontzeko.

Interbentzio hori Oiartzungo Udalak UGA-1, UGA-2, UGA-4, ITU-3 eta LAN-3 HIAk konbinatuta garatzeko izenpetutako hitzarmenean aintzat hartuta dago. Bertan, UGA-4 HIAren garapenaren barruan sartzen da GI-3631 errepidean aurreikusitako biribilgunearen eraikuntza eta, halaber, Hormigones Oiartzun enpresaren instalazioak lekualdatzea eta libre utzitako lurak Udalarari lagatzea aintzat hartzen da.

5.5.- ARRAGUA

Ikus 6.2., 6.3., 7.2. eta 7.3. planoak.

Arraguan lehendikako auzoaren birgaitze integratuko eta egoitza eta hornidurazko hazkundeko eragiketa garrantzitsua planteatzen da. Oiartzungo Udalak dagoeneko onartu du Arau Subsidiarioak Arraguako 12., 34. eta 68. Areetan Aldatzeko berariazko espedientea, eta Gipuzkoako Foru Aldundiari igorri dio behin betiko onar dezan.

Interbentzio osagarri gisa, Euskotrenen geltokia modernizatzea eta Renferen linean geraleku bat sortzea planteatzen da (UGA-2 HIA).

Azkenik, Arraguan epe ertain eta luzera etorkizuneko Jarduera Aurreratuen Hornidurazko Parkea sustatzea planteatzen da*.

- **ARR-1. ARRAGUA HIA**

Laburbilduta, hirigintza-proposamena Arragua Iparra auzoaren berrantolamendu integralean datza: dagoen egoitza-zona berrurbanizatzea, 612 etxebizitza berri eraikitzea (212 babes ofizialekoak, 120 prezio hitzartukoak eta 280 libreak)**, dauden industri instalazioak kentzea (helburua bete da jadanik), Euskotrenen trenbide-oztopoa iragazkortzea eta geltokiaren erreforma ahalbidetzea, eta Larzabalzar aldean landa-parke bat sortzeko aukera hitzarmen bidez sustatzea.

- **ARR-2. TREN GELTOKIAK HIA**

Euskotrenen geltokia transformatzea eta hobetzea eta, halaber, trenbide trazadura iragazkortzea, gaur egun Arragua Iparra eta Arragua Hegoa bereizten dituen hirigintza-oztopoa baita.

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzorua kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

** % \pm 10eko aldakuntzarekin

Renferen linean tren-geltoki berri bat sortzea, aldiriko zerbitzurako puntu estrategikoan, Arragua eta Larzabalgo egoitza-hazkunde berriko zonaren eta Lintziringo arearen artean, etorkizun hurbilean Lintzirin eta Lanbarrengo jarduera ekonomikoetarako zona osoko hirugarren sektoreko eta merkataritzako zerbitzuen grabitate-zentro izango baita ziur aski.

Bi geltokiei esker, elkarren artean 250 metroko tarte besterik izango ez dutela, Olartzungo udalerrriaren barruan mugikortasuneko eta irisgarritasuneko polo estrategikoa konfiguratu ahal izango da, barrualdeko autobus-zerbitzuak eta Arauetan aurreikusitako oinezkoentzako ibilbideen eta bizikleta-bideen sarea bertan elkartzeko ezin egokiagoa.

- **ARR-3. ARRAGUA HEGOA - LARREZABALETA HIA**

Dauden hirigintza-garapenen multzoa bere egungo antolamenduaren arabera finkatzea proposatzen da.

- **ARR-4. ARIZMENDI-ERTZAINZA HIA**

Egungo eraikuntza eta hirigintza-antolamendua finkatzea eta etorkizunean instalazioen eraikuntza handitzeko ahalmena arautzea.

ARR-4 HIAren multzoa etorkizunean ARR-5 HIA aurreikusitako Arraguako Hornidurazko Parkearen beste elementu bat bezala hirigintza alorrean integratu ahal izango den pieza baten gisara konfiguratzen da, bi garapenek lurraldean kokatzeko tipologia bera dute-eta.

- **ARR-5. ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA HIA***

Epe ertain eta luzera Arraguako Hornidurazko Parkea sustatzea proposatzen da, hezkuntza, laguntza, enpresa, atsedean, unibertsitate... alorreko hornidurazko eta hirugarren sektoreko jarduerak hartzera zuzendutako hainbat hirigintza-ezarpen barreiatuk osatua. Ezarpen horiek paisaian kokagune puntualen tipologiarekin integratuko dira, lurralde funtsean libre eta berde batean.

Modu adierazgarrian, etorkizuneko parkeak izan dezakeen oinarritzko egitura bat planteatzen da, Ertzaintzaren egungo bidearen luzapen gisa, sektore osoa luzetara igaro eta hurrenez hurren GI-2132, GI-2134 eta GI-3632 errepideekin konektatuko den bide batek osatua. Azpiegiturazko euskarri horren

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzorua kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

ganean banatuko dira etorkizuneko jarduera-zonen ezarpenak, eta erreferentziako elementu finkatu gisa dauden baserri nagusien iraupenarekin bateragarriak izango dira gainera.

- **ARR-6. MENDIN HIA**

Dauden egoitza-garapenen multzoa finkatzea proposatzen da, ARR-6-A azpiareari dagokion Audele baserriko lursailean etxebizitza berri bat eraikitzeke aukerarekin batera.

5.6.- LINTZIRIN

Ikus 6.3. eta 7.3. planoak.

Lintzirinerako planteatzen diren proposamen nagusiak epe laburrera, aurreikusitako N-1 errepidearen bikoiztea eraiki bezain laster, egungo N-1 errepidearen korridorean eraikuntzak eta azpiegiturak berrantolatzeko prozesuei ekiteko eta hirugarren sektoreko eta merkataritzako jarduera berrien area bat ezartzeko aukeran datza.

- **LIN-1. LINTZIRIN HIA**

Gaur egun dauden eraikinak eta instalazioak finkatzea aintzat hartzen da. Halaber, egoera horren ondorio den hirigintza-antolamendua ere finkatuztat jotzen da.

- **LIN-2. CC LINTZIRIN MZ HIA**

Lehen batean, gaur egun dagoen hirigintza-antolamendua finkatu egiten da, eta arearen transformazioari ekingo balitzaio, arearen lurralde-azterketa osoa beharko litzateke, ARR-1 HIA ere bere baitan hartuko lukeena.

- **LIN-3. ERROTALEGORZARRA POLIGONOA HIA**

Eremuaren hego-mendebaldeko eta ipar-ekialdeko muturretan kokatutako bi lursailen egungo antolamendua finkatzea proposatzen da eta erdiko espazioak berrantolatzeko aukera planteatzen da, zaharkitutako eraikuntza arian-arian birmoldatzeko, N-1 errepidean zehar LIN-3 HIA osorako sarbideak antolatzea ahalbidetuko duen zerbitzu-bide jarraitu bat konfiguratzeko eta Lintzirin errekaen ibilgua pixkanaka lehengoratzea ahalbidetzeko.

Helburu komun orokor horiez gainera, erdiko hiru azpiareetako bakoitzean kasuistika espezifikoa desberdinei erantzuten dieten hirigintza-estrategiak planteatzen dira:

- LIN-3-A azpiarean eremu osoa birmoldatzeko eragiketa integratu bati Barne Erreformako Plan Berezi bateratu bat idatziz aurre egiteko premia antzematen da. Plan horretan, kontserbatu beharreko eraikinak eta elementuak eta kendu beharreko eraikuntzak aintzat hartuko dira, eta gero, antolamendu orokor berri bat sustatzeari ekingo zaio, gorakako

eraikuntzako tipologia eta espazio-okupazio txikiagoa erabiliz, eta hirugarren sektoreko jardueretarantz zuzendua batik bat.

- LIN-3-B azpiarean, eraikuntza-garapen berria Olartzungo Udalak xehetasun-azterlan berriari jarraiki onartu duen programaren arabera gauzatzea aintzat hartzen da. Kasu honetan ordezkoko programa bat ere planteatu liteke, gorakako eraikuntzako tipologia erabiliz, eta lehentasunez hirugarren sektoreko jardueretarantz zuzendua.
- LIN-3-C azpiarean aukera bikoitza aintzat hartzen da: edo egungo enpresa eta eraikuntza kontserbatzea, edo birmoldaketa integraleko eragiketa berri bat sustatzea, gorakako eraikuntzako programa bat erabiliz, eta era berean, lehentasunez hirugarren sektoreko jardueretarantz zuzendua.

- **LIN-4. OLIDEN HIA**

Kanpina finkatutako ezarpena denez gero, hirigintza arloan erregularizatzea planteatzen da. Horretarako, area hiri-lurzoru gisa sailkatuko da eta kanpin-zona gisa kalifikatu.

- **LIN-5. N-1 ERREPIDEA HIA**

Errenteria eta Gaintxurizketa arteko zeharkaldiko trafikorako N-1 errepidearen ordezkoko bide baten eraikuntzaren agertokiaren aurrean, etorkizunari begira elementu nagusi horren bide-konfigurazioa berraztertzeke komenigarritasuna planteatzen da Arauetan.

Ordezko konponbide bat planteatzen da: errepidearen gaineko egungo pasagunea kentzea eta bere ordezkoko maila bereko biribilgune handi bat eraikitzea. Horren paraleloan, korridorearen erdian Lintziringin eta Errotalegorzar arteko oinezkoentzako konexio-sistema bat antolatu beharra planteatzen da; etorkizuneko agertoki batean, oinezkoentzako pasagune semaforodun soil bat aski izan liteke.

Planteamendu horrek aukera emango luke, halaber, N-1 errepidearen alde bietako sARBIDEAK eta alboko zerbitzu-bideak osoan berrantolatzeke, 6.3. planoan xehetasunez ikus daitekeen bezala.

- **LIN-6. LINTZIRINGAINA POLIGONOA HIA**

Dagoen hirigintza-antolamendua onartutako garapen-planeamenduaren arabera finkatzea.

- **LIN-7. MAKARRASTEGI POLIGONOA HIA**

Dagoen industri eraikuntza eta hirugarren sektorekoa bere egungo hirigintza-antolamenduaren arabera finkatzea aintzat hartzen da Arauetan.

- **LIN-8. ARKOTZ HIA**

Arauei jarduera ekonomikoetarako zona berri baten antolamendua gehitzen zaie, Olartzungo Udalak onartutako espedientearen arabera.

5.7.- LANBARREN

Ikus 6.4. eta 7.4. planoak.

Lanbarren arean Lanbarren poligonoko, La Rosaleda kanpineko eta Usategietako plataforma logistikoko (LAN-1, LAN-2 eta LAN-4 HIA) egungo hirigintza-ezarpenak finkatzea aintzat hartzen da, baita jarduera ekonomikoetarako poligono berri bat eraikitzea ere, Lanbarren poligonoaren handitze moduan, Oiartzungo haranaren barrualdetik lekualdatzen diren industriak hartzeko (LAN-3 HIA).

- **LAN-1. LANBARREN POLIGONOA HIA**

Dagoen hirigintza-antolamendua finkatzea, bere garaian Alzola alderako egindako Plan Partzialaren arabera eta Lanbarren poligonorako duela gutxi onartutako Plan Partzialaren eta garapen-plangintzako xehetasun-azterlanen arabera.

Eremuaren barruan antolamendu espezifiko xehatuko zona bat besterik ez da definitzen, LAN-1-A azpiarea, Lanbarrengo Plan Partzialaren hirugarren sektoreko erabileretako LA c.000/2 lursailari dagokiona. Zona horretan onartutako planeamenduaren aldaketa txiki bat egitea proposatzen da: GI-3632 errepidearekiko lotunea aldatzea, Arragua - Lanbarren bidegorriaren azken tartea poligonoko LA f.120/1 berdegunean zehar eraikitzeari dagokion hirigintza-karga esleitzea, eta konpentsazio moduan, hirugarren sektoreko eraikuntza-bolumen handiagoa eta altuera handiagoko eraikuntza-profila esleitzea, lursailen hotel-instalazio bat ezarri ahal izateko ezin hobea.

Poligonoaren goialdean bide-konexio berri bat antolatzea aurreikusten da, Arauetan aurreikusitako jarduera ekonomikoetarako poligono berrirako sarbidea konfiguratzeko (LAN-3 Lanbarrengaina HIA).

- **LAN-2. LA ROSALEDA HIA**

Kanpina finkatutako ezarpena denez gero, hirigintza arloan erregularizatzea planteatzen da. Horretarako, area hiri-lurzoru gisa sailkatuko da eta kanpin-zona gisa kalifikatu.

- **LAN-3. LANBARRENGAINA POLIGONOA HIA**

Zona honetan jarduera ekonomikoetarako poligono berri bat sortzea planteatzen da. Horretarako, plataforma berri bat ezarriko da +107 kotan gutxi gorabehera, eta Lanbarren poligonoaren barruko saretik izango du sarbidea. Beharrezkoak diren lur-mugimenduetako batzuk egin dira dagoeneko Lanbarren poligonoa eraikitzerakoan.

Eragiketa hori Oiartzungo haranaren barrualdean kokatuta dauden hainbat industri jarduera (Ugaldetxoko Hormigones Oiartzun, Iturriozko Talleres Dorronsoro y Castelruiz eta Altzibarko Industrias Cadarso) lekualdatzeko edo ixteko arazoa konpontzeko Oiartzungo Udalarekin izenpetzeko beharreko hitzarmen baten esparruan kokatzen da, gaur egun tramitazioan.

- **LAN-4. USATEGIETA ZERBITZUGUNEA HIA**

Ezarpena hirigintza arloan erregularizatzeari ekiteko komenigarritasuna planteatzen da. Hori dela-eta, proposatzen da LAN-4 HIA hiri-lurzoru finkatuko eremu bat bezala sartzeko Arauetan, hirugarren sektoreko eta jarduera ekonomikoetarako (jarduera logistikoak kasu honetan) zona gisa kalifikatua, ARR-1 HIAan kokatuta dagoen Aparcaguisaren plataformarako irizpide berdinekin.

5.8.- GURUTZE

Ikus 6.5. eta 7.5. planoak.

Hirigintza-proposamen nagusia Gurutze erdian, GI-2134 eta GI-3632 errepideen elkargunean, biribilgune bat eraikitzeko eragiketa bideragarri egitean datza. Horretarako ezinbestekoa da antzinako Gurutze baserria kentzea. Horretarako programatzen da GUR-1-A azpiarea, lau etxebizitza familiabakarrekin, kendutako baserriaren hirigintza-aprobetxamenduak konpentsatze aldera. Eragiketa horrekin, halaber, Gurutzeberri jatetxearen aparkalekua pixka bat handitzea lortzen da, etorkizunean ez baitu izango biribilguneak okupatuko duen zona.

GUR-1-B azpiarearen helburua auzoak sor lezakeen hiri-etxebizitzaren eskaria estal dezakeen egoitza-erakin txiki bat aurreikustea da eta, horren osagarri, elkartearen eraikina auzoaren hiri-bilbearen barruan integratzea.

GUR-1-C azpiarea diseinatu da, Gurutzeberri jatetxearen egungo aparkaleku pribatua hitzarmen bidez komunikabide-sare publikoaren elementu izatera igaro dadin ahalbidetzeko eta, aldi berean, Arauetan Gurutze eta Elizalde konektatzeko aurreikusitako oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide berriaren Elizalderanzko irteera konfiguratzeko.

Azkenik, GUR-1-D azpiarea, Gurutze-txiki eraikinaren eraldaketa eta biribilgune inguruaren ordenazio berriarekin koordinazioa arautzeko helburuarekin ezartzen da.

5.9.- ERGOIEN

Ikus 6.5. eta 7.5. planoak.

Proposamen nagusiak GI-3420 errepidearen zeharbidea hobetzean, ibaiaren inguruan oinezkoentzako ordezkoi ibilbide bat sortzean eta espazio publikoak sortzean dautza. Izan ere, pilotalekuz hornitutako plaza bat sustatuko da Tolare parean eta Olaizola ondoko sarrerako zona espazialki lehengoratuko da.

Interbentzio horien osagarri, etxebizitzak sustatzeko bi eragiketa adierazgarri gauzatuko dira, bata, 30 etxebizitza berrikoa, ERG-1-D azpiarean, eta bestea, 12 etxebizitza berrikoa, ERG-1-A azpiarean. Udal-ekimeneko eragiketa horretan babes ofizialeko etxebizitzak eta hitzarmenezko prezioak planteatuko dira.

ERG-1-B, ERG-1-C eta ERG-1-E azpiareetako eragiketak eskala txikiagoko jarduerak dira, GI-3420 errepidearen hirigunean barreneko zeharbidearen puntu zehatzak konpontzeko programatuak.

5.10.- KARRIKA

Ikus 6.5. eta 7.5. planoak.

Hirigintza-proposamenak Udalak Karrika haranean zehar, trenbidearen antzinako zelaigunea baliatuz, sustatzea proiektatzen duen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbidea hirigunean zehar antolatzean eta planeamenduari egoitza-garapen berriko bi ekimen gehitzean oinarritzen dira.

6.- PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DIMENTSIONAMENDUA JUSTIFIKATZEA

Arauetan proposatutako hirigintza-antolamenduaren dimentsionamendua honako oinarritzko suposizio hauetarako planteatu da:

- Arauen dimentsionamendu espaziala 8 urteko aldi baterako (2007-2015).
- Aldi horretarako etxebizitza-parkearen hazkunde-itxaropenen horizontea 1.000 etxebizitza ingurukoa da, metatutako eskaintza-defizitaren konpentsazioaren, hazkunde demografiko begetatiboaren, hazkunde exogenoaren aurreikuspenen (LZP) eta etxebizitzaren okupazio-ratioaren pixkanakako beherakadaren batukari gisa.
- 2ko harrotze-ratioa ezarri da egoitza-lurzoru berriaren ahalmena etxebizitza-parkearen hazkunde-itxaropenen aldean dimentsionatzeko.
- Espazio libretarako eta hornidurazko ekipamendurako lurzoru berrien aurreikuspena, gutxienez, etxebizitza-parkearen hazkunde-aurreikuspenen proportzioan.
- Jarduera ekonomikoetara zuzendutako lurzoruen hazkunde-erritmoaren dezelerazioa, lurralde arloan pixkanaka konpentsatzeko gaur egun udalerrri barruan biztanleria aktiboaren aldean dagoen lanpostu-sobera.

Suposizio horiek abiapuntutzat hartuta, Arauetan planteatutako lurzoruaren zonabaratze orokorraren dimentsionamendua justifikatzen da ondoren.

Arauetan parke eta lorategi publikoetara zuzendutako espazio libreen eta berdeguneen sistemako guztizko azalera, Oiartzungo hiri-zonen eremu orokorraren barruan, 596.600 m²-koa da. Arauetan planifikatutako hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak azaltzen duen 4.966 etxebizitza hartzeko ahalmenarekin zatitzen badugu, ratioa 120 m²/etxebizitza da, exiji daitezkeen gutxienekoak baino nabarmen handiagoa.

Arauetan aurreikusitako hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian etxebizitza berriak hartzeko ahalmena, 1.950 etxebizitza ingurukoa*, proportzioan eta bat dator Udalak aurreikusitako hazkunde-estrategiarekin eta Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan eta Donostia-Beterriko Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planean bildutako etxebizitzetarako buruzko aurreikuspenekin.

Hornidurazko ekipamendurako lurzoru-aurreikuspenen dimentsionamenduari dagokionez, Arauetan programatutako erreserba espazial berrien guztizko azalera (99.100 m², ikus 7.5. taula) nahikoa da, inolako zalantzarik gabe, biztanleriaren hazkundearen edo gizarte-eskari berriak agertzearen ondorioz sor daitezkeen ekipamendu orokorraren eskariak aise asetzeko.

Arauetan, ordea, ez da erabilera espezifiko bat zehazki esleitzen hornidurazko zona berri bakoitzerako, zeren ulertzen baita interes orokorreko hornidurazko ekipamenduak eta laguntzakoak direnez gero, beren dimentsionamenduak dagokien administrazio sektorialaren programa espezifikoetara loturik geratu behar duela, eta beren kokapena, instalazioak handituz gero interesgarrientzat jo daitezkeen zerbitzuak zentralizatze edo dezentralizatze estrategiarik loturik.

Arauetan, horrenbestez, udalerriko hainbat zona estrategiko aurreikusten dira, erabilera espezifiko bati atxiki gabeko hornidurazko ekipamenduko area berri gisa konfiguratuak; behar izanez gero, zona horiek hornidurazko edozein programa zehatzi esleitu ahal izango zaizkio. Arauetan hipotekatuta geratzen ez den beste aukera bat,

* Ikus 7.4. taula. Taula horretan aurreikusitako etxebizitza berrien multzoan, 200 etxebizitza baino gehiago aurreko planeamenduaren aurreikuspenetara dagozkie (147 Iturriotzen, 46 Ugaldetxon, etab.).

halaber, udalerriko erdialdeko hornidurazko ekipamenduren bat handitzeko behar zehatz bat sortzen bada, Elizaldeko hirigunearen kanpoaldeko perimetroan ekipamendu orokor horien inguruan dauden lurzoru ez urbanizagarriko paketeetakoren bat hornidurazko ekipamendura zuzentzekoa da.

Azkenik, jarduera ekonomikoetarako lurzoruen dimentsionamenduak azken urteetako hazkunde biziko erritmoa moteltzeko udal-irizpideari erantzuten dio, Oiartzungo udalerrriaren barruan gaur egun egiaztatzen den lanpostuen eta biztanleria aktiboaren arteko desoreka adierazgarria pixkanaka konpentsatu ahal izateko.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoria handitzeko bi zona besterik ez dira planteatzen, gaur egun haraneko hainbat gunetan lurzoru ez urbanizagarrian barreiatuta dauden industri ezarpenak eta jarduera gogaikarriak zona horietan hartu ahal izateko, eta Zerradi aldean, bide-irrigarritasuneko baldintzak hobetzeko eta industri zona zaharkituen birmoldaketa ahalbidetzeko helburu erantsiarekin gainera.

Guztira, jarduera ekonomikoetarako planifikatutako lurzoru berria 15,8 ha-koa da, baina planteatutako egoitza-garapen berriaren zati handi batek industri lurzoruen birmoldaketa dakarrela (4,4 ha) eta gaur egun lurzoru ez urbanizagarrian kokatutako industri ezarpenak (Hormigones Oiartzun, Dorronsoro, Castelruiz, Olalde, Cadarso, etab.) kentzeak 3,5 ha inguruko guztizko azalera berreskuratzea dakarrela kontuan harturik, jarduera ekonomikoetarako planifikatutako lurzoru berriaren gehikuntza garbia 7,9 ha-koa da; beraz, egungo azaleraren gaineko gehikuntza % 5 koa besterik ez da (ikus 7.6. taula).

7.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEI BURUZKO LABURPEN TAULAK*

7.1.- LURZORUAREN SAILKAPENA

• HIRI LURZORUA	3.021.900 m ²
· Elizalde	551.500 m ²
· Altzibar	119.400 m ²
· Iturriotz	76.200 m ²
· Ugaldetxo.....	637.700 m ²
· Arragua.....	354.700 m ²
· Lintzirin.....	457.100 m ²
· Lanbarren	692.100 m ²
· Gurutze	33.600 m ²
· Ergoien	72.600 m ²
· Karrika.....	27.000 m ²
• LURZORU URBANIZAGARRIA.....	725.600 m ²
· Altzibar	22.000 m ²
· Iturriotz	41.100 m ²
· Ugaldetxo.....	118.000 m ²
· Arragua.....	461.200 m ² *
· Lanbarren	83.300 m ²
• LURZORU EZ URBANIZAGARRIA.....	56.252.500 m ²
UDALERRIA GUZTIRA	60.000.000 m²

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzorua kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

7.2.- PLANEAMENDUKO EREMUAK

<u>AUZOA</u>	<u>HIRIGINTZA INTERBENTZIOKO AREAK</u> <u>HIA</u>	<u>LURZORUAREN</u> <u>SAILKAPENA</u>	<u>AZALERA</u>
<u>ELIZALDE</u>	ELI.1.- ELIZALDE	HIRI LURZORUA	80.900 m ²
	ELI.2.- EKIPAMENDU OROKORRAK	HIRI LURZORUA	68.700 m ²
	ELI.3.- ELIZALDE MENDEBALDEA	HIRI LURZORUA	194.600 m ²
	ELI.4.- LEARRE	HIRI LURZORUA	95.200 m ²
	ELI.5.- ELIZALDE EKIALDEA	HIRI LURZORUA	112.100 m ²
<u>ALTZIBAR</u>	ALT.1.- ALTZIBAR ZAHARRA	HIRI LURZORUA	36.300 m ²
	ALT.2.- ALTZIBAR ERDIA	HIRI LURZORUA	51.500 m ²
	ALT.3.- ALTZIBAR HEGOA	HIRI LURZORUA	23.400 m ²
	ALT.4.- OLALDE	URBANIZAGARRIA	22.000 m ²
	ALT.5.- ALTZIBAR INDUSTRIGUNEA	HIRI LURZORUA	8.200 m ²
<u>ITURRIOTZ</u>	ITU.1.- ITURRIOTZ	HIRI LURZORUA	33.000 m ²
	ITU.2.- ITURRIOTZ EKIALDEA	HIRI LURZORUA	9.800 m ²
	ITU.3.- KIROLGUNEA	URBANIZAGARRIA	41.100 m ²
	ITU.4.- ALTAMIRA	HIRI LURZORUA	33.400 m ²
<u>UGALDETZO</u>	UGA.1.- UGALDETZO	HIRI LURZORUA	59.600 m ²
	UGA.2.- UGALDETZO IBAIERTZA	EZ URBANIZAGARRIA	59.700 m ²
	UGA.3.- TXARA	HIRI LURZORUA	95.700 m ²
	UGA.4.- UGALDETZO HEGOA	URBANIZAGARRIA	43.300 m ²
	UGA.5.- UGALDETZO MENDEBALDEA	HIRI LURZORUA	41.000 m ²
	UGA.6.- INDUSTRIALDEA	HIRI LURZORUA	13.400 m ²
	UGA.7.- TALAIA	HIRI LURZORUA	64.100 m ²
	UGA.8.- ARANGUREN	HIRI LURZORUA	49.100 m ²
	UGA.9.- CC MAMUT MZ	HIRI LURZORUA	58.100 m ²
	UGA.10.- UGALDETZO POLIGONOA	HIRI LURZORUA	232.900 m ²
	UGA.11.- ZERRADI	HIRI LURZORUA	23.800 m ²
	UGA.12.- ZERRADIBERRI POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	74.700 m ²
	UGA.13.- ZERRADI BIRIBILGUNEA	EZ URBANIZAGARRIA	6.300 m ²
	UGA.14.- HEGOALDEKO SAIHESBIDEA	EZ URBANIZAGARRIA	25.100 m ²
<u>ARRAGUA</u>	ARR.1.- ARRAGUA	HIRI LURZORUA	87.100 m ²
	ARR.2.- TREN GELTOKIAK	HIRI LURZORUA	12.900 m ²
	ARR.3.- ARRAGUA HEGOA – LARREZABAETA	HIRI LURZORUA	57.900 m ²
	ARR.4.- ARIZMENDI-ERTZAINZA	HIRI LURZORUA	110.300 m ²
	ARR.5.- ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA	URBANIZAGARRIA	461.200 m ²
	ARR.6.- MENDIN	HIRI LURZORUA	86.500 m ²
<u>LINTZIRIN</u>	LIN.1.- LINTZIRIN	HIRI LURZORUA	38.300 m ²
	LIN.2.- CC LINTZIRIN MZ	HIRI LURZORUA	53.200 m ²
	LIN.3.- ERROTA LEGORZARRA POLIGONOA	HIRI LURZORUA	75.400 m ²
	LIN.4.- OLIDEN	HIRI LURZORUA	19.000 m ²
	LIN.5.- N-1 ERREPIDEA	HIRI LURZORUA	39.600 m ²
	LIN.6.- LINTZIRINGAINA POLIGONOA	HIRI LURZORUA	165.800 m ²
	LIN.7.- MAKARRASTEGI POLIGONOA	HIRI LURZORUA	46.000 m ²
	LIN.8.- ARKOTZ	HIRI LURZORUA	19.800 m ²
<u>LANBARREN</u>	LAN.1.- LANBARREN POLIGONOA	HIRI LURZORUA	564.300 m ²
	LAN.2.- LA ROSALEDA	HIRI LURZORUA	55.300 m ²
	LAN.3.- LANBARRENGAINA POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	83.300 m ²
	LAN.4.- USATEGIETA ZERBITZUGUNEA	HIRI LURZORUA	72.500 m ²
<u>GURUTZE</u>	GUR.1.- GURUTZE	HIRI LURZORUA	33.600 m ²
<u>ERGOIEN</u>	ERG.1.- ERGOIEN	HIRI LURZORUA	72.600 m ²
<u>KARRIKA</u>	KAR.1.- KARRIKA	HIRI LURZORUA	27.000 m ²

7.3.- LURZORUAREN ZONABANATZE OROKORRA

AUZOA	HIRIGINTZAKO INTERBENTZIO AREAK HIA	LURZORUAREN SAILKAPENA	AZALERA	ZONABANATZE OROKORRA										
				IBAI IBILGUAK	ERREPIDE SAREA	TRENBIDE SAREA	PARKEAK BERDEGUNEAK	HORNIDURAZKO EKIPAMENDUA	EGOITZA HIRIGUNEAK	EGOITZA INTENTSIBOIA	EGOITZA ESTENTSIBOIA	JARD. EKONOM. POLIGONOAK	JARD. EKONOM. EGOITZA	KANPINAK
ELIZALDE	ELI.1.- ELIZALDE	HIRITARRA	80.900 m ²	-	4.400 m ²	-	9.100 m ²	25.900 m ²	21.500 m ²	18.500 m ²	1.500 m ²	-	-	-
	ELI.2.- EKIPAMENDU OROKORRAK	HIRITARRA	68.700 m ²	-	1.700 m ²	-	18.600 m ²	48.400 m ²	-	-	-	-	-	-
	ELI.3.- ELIZALDE MENDEBALDEA	HIRITARRA	194.600 m ²	-	10.300 m ²	-	-	8.300 m ²	-	32.800 m ²	143.200 m ²	-	-	-
	ELI.4.- LEARRE	HIRITARRA	95.200 m ²	-	1.000 m ²	-	39.500 m ²	7.500 m ²	-	6.400 m ²	40.800 m ²	-	-	-
	ELI.5.- ELIZALDE EKIALDEA	HIRITARRA	112.100 m ²	-	4.500 m ²	-	-	-	-	23.500 m ²	84.100 m ²	-	-	-
ELIZALDE GUZTIRA			551.500 m²	-	21.900 m²	-	67.200 m²	90.100 m²	21.500 m²	81.200 m²	269.600 m²	-	-	-
ALTZIBAR	ALT.1.- ALTZIBAR ZAHARRA	HIRITARRA	36.300 m ²	2.500 m ²	1.200 m ²	-	19.400 m ²	-	6.900 m ²	6.300 m ²	-	-	-	-
	ALT.2.- ALTZIBAR ERDIA	HIRITARRA	51.500 m ²	-	-	-	-	-	10.200 m ²	38.100 m ²	3.200 m ²	-	-	-
	ALT.3.- ALTZIBAR HEGOA	HIRITARRA	23.400 m ²	-	12.700 m ²	-	-	-	-	13.100 m ²	-	-	-	-
	ALT.4.- OLALDE	URBANIZAGARRIA	22.000 m ²	-	2.500 m ²	-	-	5.700 m ²	-	13.800 m ²	-	-	-	-
	ALT.5.- ALTZIBAR INDUSTRIAGUNEA	HIRITARRA	8.200 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.200 m ²	-
ALTZIBAR GUZTIRA			141.400 m²	2.500 m²	16.400 m²	-	19.400 m²	5.700 m²	17.100 m²	71.300 m²	3.200 m²	-	8.200 m²	-
ITURRIOTZ	ITU.1.- ITURRIOTZ	HIRITARRA	33.000 m ²	-	3.800 m ²	-	2.500 m ²	-	16.700 m ²	7.500 m ²	-	-	2.500 m ²	-
	ITU.2.- ITURRIOTZ EKIALDEA	HIRITARRA	9.800 m ²	-	4.800 m ²	-	-	-	-	5.000 m ²	-	-	-	-
	ITU.3.- KIROLGUNEA	URBANIZAGARRIA	41.100 m ²	-	-	-	25.000 m ²	16.100 m ²	-	-	-	-	-	-
	ITU.4.- ALTAMIRA	HIRITARRA	33.400 m ²	-	-	-	-	-	-	-	33.400 m ²	-	-	-
ITURRIOTZ GUZTIRA			117.300 m²	-	8.600 m²	-	27.500 m²	16.100 m²	16.700 m²	12.500 m²	33.400 m²	-	2.500 m²	-
UGALDETZO	UGA.1.- UGALDETZO	HIRITARRA	59.600 m ²	-	1.000 m ²	-	12.300 m ²	2.500 m ²	7.200 m ²	36.600 m ²	-	-	300 m ²	-
	UGA.2.- UGALDETZO IBAIERTZA	EZ URBANIZAGAR.	59.700 m ²	8.500 m ²	13.200 m ²	-	38.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-
	UGA.3.- TXARA	HIRITARRA	95.700 m ²	2.500 m ²	2.500 m ²	-	36.700 m ²	-	-	16.200 m ²	37.800 m ²	-	-	-
	UGA.4.- UGALDETZO HEGOA	URBANIZAGARRIA	43.300 m ²	-	4.500 m ²	-	10.800 m ²	10.000 m ²	-	18.000 m ²	-	-	-	-
	UGA.5.- UGALDETZO MENDEBALDEA	HIRITARRA	41.000 m ²	-	1.000 m ²	-	2.500 m ²	-	-	3.800 m ²	33.700 m ²	-	-	-
	UGA.6.- INDUSTRIALDEA	HIRITARRA	13.400 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	13.400 m ²	-	-
	UGA.7.- TALAIA	HIRITARRA	64.100 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	64.100 m ²	-	-
	UGA.8.- ARANGUREN	HIRITARRA	49.100 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	49.100 m ²	-	-
	UGA.9.- MAMUT MZ	HIRITARRA	58.100 m ²	-	1.000 m ²	-	-	-	-	-	-	57.100 m ²	-	-
	UGA.10.- UGALDETZO POLIGONOA	HIRITARRA	232.900 m ²	-	2.000 m ²	-	-	-	-	-	-	230.900 m ²	-	-
	UGA.11.- ZERRADI	HIRITARRA	23.800 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	23.800 m ²	-	-
	UGA.12.- ZERRADIBERRI POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	74.700 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	74.700 m ²	-	-
	UGA.13.- ZERRADIKO BIRIBILGUNEA	EZ URBANIZAGAR.	6.300 m ²	-	6.300 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	UGA.14.- HEGOALDEKO SAHESBIDEA	EZ URBANIZAGAR.	25.100 m ²	-	25.100 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UGALDETZO GUZTIRA			846.800 m²	11.000 m²	56.600 m²	-	100.300 m²	12.500 m²	7.200 m²	74.600 m²	71.500 m²	513.100 m²	300 m²	-
ARRAGUA	ARR.1.- ARRAGUA	HIRITARRA	87.100 m ²	-	-	-	20.700 m ²	12.500 m ²	-	51.400 m ²	2.500 m ²	-	-	-
	ARR.2.- TREN GELTOKIAK	HIRITARRA	12.900 m ²	-	-	12.900 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-
	ARR.3.- ARRAGUA HEGOA – LARREZABALETA	HIRITARRA	57.900 m ²	-	-	-	-	-	-	12.700 m ²	41.100 m ²	-	4.100 m ²	-
	ARR.4.- ARIZMENDI-ERTZAINZA	HIRITARRA	110.300 m ²	-	-	-	75.300 m ²	35.000 m ²	-	-	-	-	-	-
	ARR.5.- ARRAGUAKO HORNIDURA PARKEA	URBANIZAGARRIA	461.200 m ²	-	6.700 m ²	-	254.500 m ²	200.000 m ²	-	-	-	-	-	-
	ARR.6.- MENDIN	HIRITARRA	86.500 m ²	-	1.500 m ²	-	-	-	-	-	85.000 m ²	-	-	-
ARRAGUA GUZTIRA			815.900 m²	-	8.200 m²	12.900 m²	350.500 m²	247.500 m²	-	64.100 m²	128.600 m²	-	4.100 m²	-
LINTZIRIN	LIN.1.- LINTZIRIN	HIRITARRA	38.300 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	38.300 m ²	-	-
	LIN.2.- LINTZIRIN MZ	HIRITARRA	53.200 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	53.200 m ²	-	-
	LIN.3.- ERROTA LEGORZARRA POLIGONOA	HIRITARRA	75.400 m ²	5.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	70.400 m ²	-	-
	LIN.4.- OLIDEN	HIRITARRA	19.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.000 m ²	-
	LIN.5.- N-1	HIRITARRA	39.600 m ²	2.000 m ²	44.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	LIN.6.- LINTZIRINGAINA POLIGONOA	HIRITARRA	165.800 m ²	1.800 m ²	-	-	-	-	-	-	-	164.000 m ²	-	-
	LIN.7.- MAKARRASTEGI POLIGONOA	HIRITARRA	46.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	46.000 m ²	-	-
	LIN.8.- ARKOTZ	HIRITARRA	19.800 m ²	1.000 m ²	-	-	-	-	-	-	-	18.800 m ²	-	-
LINTZIRIN GUZTIRA			457.100 m²	9.800 m²	44.000 m²	-	-	-	-	-	-	390.700 m²	-	19.000 m²
LANBARREN	LAN.1.- LANBARREN POLIGONOA	HIRITARRA	564.300 m ²	11.600 m ²	12.200 m ²	-	21.900 m ²	-	-	-	-	520.000 m ²	-	-
	LAN.2.- LA ROSALEDA	HIRITARRA	55.300 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.300 m ²	-
	LAN.3.- LANBARRENGAINA POLIGONOA	URBANIZAGARRIA	83.300 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	83.300 m ²	-	-
	LAN.4.- USATEGIETA ZERBITZUGUNEA	HIRITARRA	72.500 m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	72.500 m ²	-	-
LANBARREN GUZTIRA			775.400 m²	11.600 m²	12.200 m²	-	21.900 m²	-	-	-	-	675.800 m²	-	55.300 m²
GURUTZE	GUR.1.- GURUTZE	HIRITARRA	33.600 m ²	-	2.700 m ²	-	1.200 m ²	7.000 m ²	8.800 m ²	-	11.000 m ²	-	2.900 m ²	-
	GURUTZE GUZTIRA		33.600 m²	-	2.700 m²	-	1.200 m²	7.000 m²	8.800 m²	-	11.000 m²	-	2.900 m²	-
ERGOIEN	ERG.1.- ERGOIEN	HIRITARRA	72.600 m ²	1.500 m ²	3.600 m ²	-	6.000 m ²	2.000 m ²	18.800 m ²	-	11.500 m ²	-	29.200 m ²	-
	ERGOIEN GUZTIRA		72.600 m²	1.500 m²	3.600 m²	-	6.000 m²	2.000 m²	18.800 m²	-	11.500 m²	-	29.200 m²	-
KARRIKA	KAR.1.- KARRIKA	HIRITARRA	27.000 m ²	1.200 m ²	-	-	2.600 m ²	2.200 m ²	6.000 m ²	-	15.000 m ²	-	-	-
	KARRIKA GUZTIRA		27.000 m²	1.200 m²	-	-	2.600 m²	2.200 m²	6.000 m²	-	15.000 m²	-	-	-
GUZTIRA			3.838.600 m²	37.600 m²	174.200 m²	12.900 m²	596.600 m²	383.100 m²	96.100 m²	303.700 m²	543.800 m²	1.579.600 m²	47.200 m²	74.300 m²

7.4.- ETXEBIZITZA PARKEA

	LEHENDIKAKO ETXEBIZITZA FINKATUAK	AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK	GUZTIRA
ELIZALDE			
ELI-1. ELIZALDE	⁽¹⁾ 456	8	464
ELI-3. ELIZALDE MENDEBALDEA	454	12	466
ELI-4. LEARRE	55	37	92
ELI-5. ELIZALDE EKIALDEA	473	-	473
ELIZALDE GUZTIRA	1.438	57	1.495
ALTZIBAR			
ALT-1. ALTZIBAR ZAHARRA	39	62	101
ALT-2. ALTZIBAR ERDIA	451	24	475
ALT-3. ALTZIBAR HEGOA	-	103	103
ALT-4. OLALDE	-	120	120
ALTZIBAR GUZTIRA	490	309	799
ITURRIOTZ			
ITU-1. ITURRIOTZ	120	⁽²⁾ 95	215
ITU-2. ITURRIOTZ EKIALDEA	-	⁽³⁾ 52	52
ITU-4. ALTAMIRA	20	2	22
ITURRIOTZ GUZTIRA	140	149	289
UGALDETZO			
UGA-1. UGALDETZO	⁽⁴⁾ 113	⁽⁵⁾ 366	479
UGA-3. TXARA	208	-	208
UGA-4. UGALDETZO HEGOA	-	⁽⁶⁾ 301	301
UGA-5. UGALDETZO MENDEBALDEA	82	12	94
UGALDETZO GUZTIRA	403	679	1.082
ARRAGUA			
ARR-1. ARRAGUA	221	⁽⁷⁾ 612	833
ARR-3. ARRAGUA HEGOA-LARREZABALETAKO	175	-	175
ARR-5. ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA	9	16	25
ARR-6. MENDIN	90	1	91
ARRAGUA GUZTIRA	495	629	1.124

Jarraitzen du...

ETXEBIZITZA PARKEA (jarraipena)

	LEHENDIKAKO ETXEBIZITZA FINKATUAK	AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZA BERRIAK	GUZTIRA
GURUTZE			
GURUTZE GUZTIRA	19	17	36
ERGOIEN			
ERGOIEN GUZTIRA	48	50	98
KARRIKA			
KARRIKA GUZTIRA	27	22	49
BESTE ZENBAIT ⁽⁸⁾	60	-30	30
HIRI EREMUA GUZTIRA			
HIRI EREMUA GUZTIRA	3.120	1.882	5.002
LURZORU EZ URBANIZAGARRIA			
LURZORU EZ URBANIZAGARRIA	1.007	⁽⁹⁾ 32	1.039
GUZTIRA			
GUZTIRA	4.127	1.914	6.041

- (1) 18 etxebizitza egikaritzen ari den onetsitako ELI-1-C.
- (2) 95 etxebizitzak egikaritzen ari den onetsitako planeamenduari dagozkio.
- (3) 52 etxebizitzak egikaritzen ari den onetsitako planeamenduari dagozkio.
- (4) 46 etxebizitza onetsitako planeamenduari dagozkio. UGA-1-B
- (5) 5 etxebizitza berrezartzei dagozkie. UGA-1-C
Antolamendu berriko 361 etxebizitza, % ±10eko aldakuntza-tartearekin.
- (6) Antolamendu berriko 301 etxebizitza, % ±10eko aldakuntza-tartearekin.
- (7) Antolamendu berriko 612 etxebizitza, % ±5eko aldakuntza-tartearekin.
- (8) Egoitzaz besteko gainerako HIAetan barreiatutako etxebizitzak, zenbait kasutan kentzeko aurreikusiak.
- (9) Urtean 4 etxebizitza berri egingo direla kalkulatuta.

7.5.- ESPAZIO LIBREAK ETA HORNIDURAZKO EKIPAMENDUAK*

	PARKE ETA ESPAZIO LIBREEN AZALERA			HORNIDURAZKO EKIPAMENDUEN AZALERA		
	FINKATUTAKO LEHENDIKAKOAK	AURREIKUSITAK O BERRIAK	GUZTIRA	FINKATUTAKO LEHENDIKAKOAK	AURREIKUSITAK O BERRIAK	GUZTIRA
ELI-1. ELIZALDE	9.100 m ²	-	9.100 m ²	22.900 m ²	3.000 m ²	25.900 m ²
ELI-2. EKIPAMENDU OROKORRAK	18.600 m ²	-	18.600 m ²	48.400 m ²	-	48.400 m ²
ELI-3. ELIZALDE MENDEBALDEA	-	-	-	-	8.300 m ²	8.300 m ²
ELI-4. LEARRE	-	39.500 m ²	39.500 m ²	7.500 m ²	-	7.500 m ²
ALT-1. ALTZIBAR ZAHARRA	-	19.400 m ²	19.400 m ²	-	-	-
ALT-4. OLALDE	-	-	-	-	5.700 m ²	5.700 m ²
ITU-1. ITURRIOTZ	-	2.500 m ²	2.500 m ²	-	-	-
ITU-3. KIROLGUNEA	-	25.000 m ²	25.000 m ²	-	16.100 m ²	16.100 m ²
UGA-1. UGALDETZO	-	12.300 m ²	12.300 m ²	-	2.500 m ²	2.500 m ²
UGA-2. UGALDETZO IBAIERTZA	-	38.000 m ²	38.000 m ²	-	-	-
UGA-3. TXARA	36.700 m ²	-	36.700 m ²	-	-	-
UGA-4. UGALDETZO HEGOIA	-	10.800 m ²	10.800 m ²	-	10.000 m ²	10.000 m ²
UGA-5. UGALDETZO MENDEBALDEAK	-	2.500 m ²	2.500 m ²	-	-	-
ARR-1. ARRAGUA	-	20.700 m ²	20.700 m ²	-	12.500 m ²	12.500 m ²
ARR-4. ARIZMENDI-ERTZAINZA ⁽¹⁾	-	-	-	-	-	-
ARR-5. ARRAGUAKO HORNIDURAZKO PARKEA ⁽²⁾	-	50.900 m ²	50.900 m ²	-	40.000 m ²	40.000 m ²
LAN-1. LANBARREN	21.900 m ²	-	21.900 m ²	-	-	-
GUR-1. GURUTZE	1.200 m ²	-	1.200 m ²	7.000 m ²	-	7.000 m ²
ERG-1. ERGOIEN	3.000 m ²	3.000 m ²	6.000 m ²	1.000 m ²	⁽³⁾ 1.000 m ²	2.000 m ²
KAR-1. KARRIKA	-	2.600 m ²	2.600 m ²	2.200 m ²	-	2.200 m ²
GUZTIRA	90.500 m²	227.200 m²	317.700 m²	89.000 m²	99.100 m²	188.100 m²

- (1) Ertzaintzaren instalazioak ez dira zenbatzen espazio libreen eta hornidurazko ekipamenduen multzoan.
- (2) Etorkizuneko Arraguako Hornidurazko Parkearen guztizko azaleraren % 20 baino ez da zenbatzen oinarritzko hornidurazko ekipamenduei atxiki dakiekeen azalera gisa.
- (3) Ergoingo hornidurazko elementuak berriz lekutzea eta handitzea.

* ARR-5 H.I.A. larrezabaleta hondakindegia 20.063-00.129 lurzorua kalitate deklarazioa jaso bitartean suspentsoan dagoen planeamendu eremua.

7.6.- JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAK

	AURREKO PLANEAMENDUK O EREMUAK	ERABILERA ALDATZEKO PROPOSAMENA	OKUPAZIO PROPOSAMEN BERRIAK	GUZTIRA
ALT-3. ALTZIBAR HEGOA	5.000 m ²	- 5.000 m ²	-	-
ALT-5. ALTZIBAR INDUSTRIALDEA	8.200 m ²	-	-	8.200 m ²
ITU-1. ITURRIOTZ	2.500 m ²	-	-	2.500 m ²
UGA-6. INDUSTRIALDEA	13.400 m ²	-	-	13.400 m ²
UGA-7. TALAIA	64.100 m ²	-	-	64.100 m ²
UGA-8. ARANGUREN	49.100 m ²	-	-	49.100 m ²
UGA-9. CC MAMUT MZ	57.100 m ²	-	-	57.100 m ²
UGA-10. UGALDETXO P.	230.900 m ²	-	-	230.900 m ²
UGA-11. ZERRADI	23.800 m ²	-	-	23.800 m ²
UGA-12. ZERRADI BERRI P.	-	-	74.700 m ²	74.700 m ²
ARR-1. ARRAGUA	20.000 m ²	- 20.000 m ²	-	-
LIN-1. LINTZIRIN	38.300 m ²	-	-	38.300 m ²
LIN-2. CC LINTZIRIN MZ	53.200 m ²	-	-	53.200 m ²
LIN-3. ERROTA LEGORZARRA P.	72.400 m ²	-	-	72.400 m ²
LIN-4. OLIDEN	19.000 m ²	- 19.000 m ²	-	-
LIN-6. LINTZIRINGAINA P.	164.000 m ²	-	-	164.000 m ²
LIN-7. MAKARRASTEGI P.	46.000 m ²	-	-	46.000 m ²
LIN-8. ARKOTZ	18.800 m ²	-	-	18.800 m ²
LAN-1. LANBARREN P.	518.400 m ²	-	-	518.400 m ²
LAN-3. LANBARRENGAINA P.	-	-	83.300 m ²	83.300 m ²
LAN-4. USATEGIETA Z.	⁽¹⁾ 72.500 m ²	-	-	72.500 m ²
GUR-1. GURUTZE	2.900 m ²	-	-	2.900 m ²
ERG-1. ERGOIEN	29.200 m ²	-	-	29.200 m ²
GUZTIRA	1.508.800 m²	- 44.000 m²	158.000 m²	1.622.800 m²

⁽¹⁾ Finkatutako egoeraren erregularizazioa.

OIARTZUNGO
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSKETA

BEHIN BETIKO ONESPENENKO DOKUMENTUA

2007 APIRILA

(1. liburukia)

4. DOKUMENTUA

4. EKONOMI AZTERLANA

4.- EKONOMI AZTERLANA

AURKIBIDEA

	<u>Or.</u>
1.- <u>SARRERA</u>	1
2.- <u>ARAUETAN AURREIKUSITAKO SISTEMA OROKORREN JARDUERA NAGUSIAK</u>	2
3.- <u>UDAL ADMINISTRAZIOAREN AHALMEN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA</u>	5

OIARTZUNGO
PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOEN
BERRIKUSKETA

4. DOKUMENTUA
EKONOMI AZTERLANA

1.- SARRERA

Ekonomi Azterlan hau Arauen Berrikusketan aurreikusitako azpiegiturazko eta hornidurazko jardueren garrantziaren eta horiek garatzeko beharrezkoak diren inbertsio publiko eta pribatuen mailaren artean behar adinako koordinazioa, proportzionaltasuna eta ahalmena dagoela justifikatzeko tresna osagarri gisa aurkezten da.

Azterlanaren edukia bat dator Lurzoruaren Legearen Planeamenduaren Erregelamendua onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren 42. artikulua edukiarekin. Bertan xedatzen denez, ekonomikoki ebaluatu beharko dira komunikazio-sistema orokorrak, parke publiko eta berdeguneetara zuzendutako espazio libreenak eta ekipamendu komunitarioko eta zentro publikoetako sistema orokorrak (Planeamenduaren Erregelamenduaren 19.1.b. artikulua) osatzen duten lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion urbanizazio-obrak eta, eginkizun horretan, egin beharreko inbertsioen izaera publikoa edo pribatua zehaztu beharko da.

2.- ARAUETAN AURREIKUSITAKO SISTEMA OROKORREN JARDUERA NAGUSIAK

Jurisprudentziak planeamendu orokorraren mailan behin eta berriz dioen bezalaxe, Ekonomi Azterlana Arau Subsidiarioetan aurreikusitako jardueren finantzaketar-erro handiak aurreikusteaz arduratzen da.

Dokumentu honek planaren proposamen nagusietako bakoitzaren inbertsioaren kostua ebaluatzea ahalbidetzen du, bideragarria den ala ez zehazteko. Inbertsio hori ekimen publikoaren ardurapean ez ezik, ekimen pribatuaren ardurapean ere egongo da, eta publikoa izatekotan ez zaio udalari soilik egokituko. Izan ere, lurraldeen arteko eragint-rukearen eta eskumenak banatzeko elementu juridiko-politikoaren ondorioz, Oiartzungo udalerrian bat egiten duten interes eta eskumen publikoak koordinatzeko elementu bihurtzen da Ekonomi Azterlana.

Azpiegitura handiekin zerikusia duten jarduera batzuek, beren dimentsio fisikoaren eta Euskal Autonomia Erkidego osoan duten lurralde-eraginaren ondorioz, aise gainditzen dituzte Oiartzungo Udalaren aurrekontu-ahalmena eta eskumenak. Hori dela-eta, Arauek Oiartzungo Udalari berari, Gipuzkoako Foru Aldundiari, Eusko Jaurlaritzari, Estatuari edo beste edozein erakunde publikori dagozkien administrazio-mailetako eskumen-koordinazioaren isla izan behar dute. Horrez gain, behar adinako malgutasunarekin formulatu behar dira, legez planifika daitekeen baina ekonomikoki zalantzazkoa eta zenbaitetan ustekabekoa den jokaleku baten barruan biltzen diren administrazioei une bakoitzean egoki dakiekeen inbertsio-ahalmenera bizkor egokitze-ko aukera ziurtatzeko.

Arauetan aintzat hartutako sistema orokorren jarduera nagusiak edo azpiegitura eta horniduren alorreko garrantzizko interbentzioak hurrengo taulan jaso dira, baita ekimen publikoari edo pribatuari atxiki zaizkion adierazi ere.

ARAUETAN AURREIKUSITAKO SISTEMA OROKORREN JARDUERA NAGUSIAK

JARDUERAK	EKIMEN PUBLIKOA	EKIMEN PRIBATUA	EBALUAZIO EKONOMIKOA
<u>Trenbide-sarea</u>			
• Euskotrenen linea bikoiztea	Euskotren	---	(1)
• Euskotrenen geltokia Arraguan	Euskotren	---	(1)
• Renferen geraleku berria Arraguan	Renfe	---	(1)
• AHT	EJ	---	(1)
<u>Errepide-sarea</u>			
• N-1 errepidea bikoiztea	GFA		(1)
• Bigarren ingurabidea	GFA		(1)
• Ugaldetxoko GI-3631 saihebidia (UGA-2)	GFA/Oiartzungo Udala	UGA-1, UGA-4	2.500.000 € (2) *
• Ugaldetxo Hegoaldeko saihebidia (UGA-14)	GFA	UGA-4	1.900.000 € (3) *
• Hobekuntzak eta biribilguneak GI-2132 errepidean (UGA-13)	GFA	UGA-12	(4)
• Altzibarko GI-3631 saihebidia	GFA	ALT-3	(5)
• Zentolengo GI-3672 saihebidia	Oiartzungo Udala	---	(1)
• Gurutzeko GI-2134 biribilgunea	GFA/Oiartzungo Udala		450.000 € (6) *
• GI-3420 zeharbidea. Ergoien			350.000 € (7) *
<u>Parkeen sare orokorra</u>			
• Urkabeko hiri-parkea		ELI-4-A	(8)
• Altzibarko hiri-parkea		ALT-1	(9)
• Oiartzun ibaiko parkea (UGA-14)		UGA-1, UGA-4	(2)
• Parkeak eta landa-atsedenlekuak	Oiartzungo Udala	ARR-1	(10)
<u>Ekipamendu orokorra</u>			
• Iturriozko kirol-zona (ITU-3)	Oiartzungo Udala		(11)
• Kultur etxea (ELI-1-D)	Oiartzungo Udala		(12)
• Arraguako Homidurazko Parkea (ARR-5)		ARR-5	
<u>Hidrografi sarea</u>			
• Ugaldetxoko uholdeen prebentzioa. Zubia	Ejko Uren Zuzendaritza	UGA-1, UGA-4	1.200.000 (2)
• Altzibarko uholdeen prebentzioa	Ejko Uren Zuzendaritza	ALT-1, ALT-3 eta ALT-4	(13)

- (1) Administrazio eskudunek berriaz ezagutzen dituzten aurrekontuak.
- (2) UGA-1 eta UGA-4 areetako sustatzaile pribatuek hitzarmen bidez beren gain hartu dituzten kostuak.
- (3) Gipuzkoako Foru Aldundiaren eta Oiartzungo Udalaren artean aurre egin beharreko kostua. UGA-1 eta UGA-4 areetako sustatzaile pribatuek hitzarmen bidez hartu dute beren gain GI-3631 errepidearekin lotzeko biribilgunearen eraikuntza.
- (4) Gipuzkoako Foru Aldundiak aurre egin beharreko kostuak; UGA-12 areako sustatzaile pribatuen partaidetza izango du Zerradira sartzeko biribilgune berria eraikitzeko.
- (5) ALT-3 areako sustatzaile pribatuei egotzitako kostuak.
- (6) Aurki eraikiko da udal-finantzaketarekin.
- (7) Gipuzkoako Foru Aldundiaren eta Oiartzungo Udalaren baterako finantzaketa.
- (8) ELI-4-A areako sustatzaile pribatuei egotzitako kostuak.
- (9) ALT-1 areako sustatzaile pribatuei egotzitako kostuak.
- (10) Larzabalzarreko parke eta landa-atsedenlekua ARR-1 areako sustatzaile pribatuek finantzatuko dute, hitzarmenaren arabera.

* Obrak kontrata bidez egiteko kostuak, BEZ gabe. 2006ko balorazioa. Kostu horiei lurzorua erostekoak gehitu beharko zaizkie.

- (11) Oiartzungo Udalak Gallastegiko lurzoruaren eta pabiloien erosketari egingo dio aurre eta UGA-1 eta UGA-4 areetako sustatzaile pribatuek Dorransoro enpresaren lekualdatzea eta kirol-ekipamendu berriaren eraikuntza hartuko dituzte beren gain, hitzarmenaren arabera.
- (12) Udal-finantzaketa.
- (13) ALT-1, ALT-3 eta ALT-4 areetako sustatzaile pribatuei egotzitako kostuak.

Eremu desberdinei atxikitako inbertsioak hainbat hitzarmenetan jasota daude. Horietako batzuk dagoeneko onartu ditu udalbatzak eta Udalaren Hirigintzako Hitzarmenen Administrazio Erregistro eta Artxiboan inbentariatuta daude.

3.- UDAL ADMINISTRAZIOAREN AHALMEN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA

Oiartzungo Udalak udal-finantzaketari berari egotzi dizkio Arauetan aurreikusitako jarduera hauek:

- Ugaldetxo Hegoaldeko saihebidetaren lurzoru-erosketaren eta eraikuntzaren finantzaketako partaidetza, administrazioaren beste instantzia batzuekin (GFA) eta ekimen pribatuarekin (UGA-1 eta UGA-4) lankidetzan.
- GI-2134 errepideko Gurutzeko biribilgunearen eraikuntza.
- GI-3420 errepidearen Ergoien barreneko zeharbidearen hobekuntzako partaidetza, Gipuzkoako Foru Aldundiarekin lankidetzan.
- Trapada, Urkabe eta Leunzabala parke eta landa-atsedenlekuetako lurzoruak erostea eta prestatzea.
- ITU-3 HIA Gallastegiko lurzoru osoa (41.100 m²) eta pabiloiak erostea ekimen pribatuari entregatzeko, horrek bere kontu eraiki ditzan kirol-instalazio berriak.
- Kultur etxea (ELI-1-D) eraikitzea.

Inbertsio horien zenbateko osoa, 8.000.000 € guztira, Oiartzungo Udalak bere ahalmen ekonomikoaren arabera, Arauen garapeneko 8 urteko inbertsio-eperako bere gain har dezakeela iritzi zaio.