
OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN AGIRIEN ETA EGITEKO PROZEDURAREN AURKIBIDE OROKORRA

- | | |
|---------------|---|
| 1. DOKUMENTUA | INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA |
| 2. DOKUMENTUA | INGURUMEN JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA |
| 3. DOKUMENTUA | EGITURAZKO ANTOLAMENDUAREN ETA ANTOLAMENDU
XEHATUAREN PLANOAK |
| 4. DOKUMENTUA | HIRIGINTZAKO ARAUDIA |
| 5. DOKUMENTUA | HIRIGINTZAKO JARDUKETAREN BIDERAGARRITASUN
EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA |
| 6. DOKUMENTUA | IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA |
| 7. DOKUMENTUA | HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESTANDAR
MAXIMOAK ETA MINIMOAK BETETZEN DIRELA EGIAZTATZEN
DUEN AGIRIA |
| 8. DOKUMENTUA | LABURPEN BETEARAZLEA |

DOCUMENTO 7.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN GEHIENEN ETA GUTXIENEN ESTANDARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

ÍNDICE

7.1 SARRERA

7.2. PLAN OROKORREAN MUGATUTAKO JARDUN INTEGRATUEN EREMUAN .

7.3. EKAINAREN 3KO 105/2008 DEKRETUAREN 31.1G ARTIKULUA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

7.3.1. HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA .

7.3.2. BIZITOKI HAZKUNDEA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

7.3.3. LURRALDE PLANGINTZARA EGOKITUA EGOTEAREN JUSTIFIKAZIOA.

7.1. SARRERA.

“Urbanizazio-jardunen eragina. Hirigintza-antolamenduko planei buruzko dokumentazioa”ri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31 artikuluan aurreikusitakoa betetzeko osagarri eta laburtutako zati bat bezala aurkezten da honako dokumentu zurigarri hau.

Konkretuki, bere “1g” atalean, ezartzen du aurkeztu beharko dela “Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko eta gutxieneko estandarrak betetzearen, biztanleriaren bizitegi-hazkundearen gehieneko zifra (etxebizitza kopuruaren bidez eta lurraldearen antolamendurako tresnetan adierazia) errespetatzearen eta, oro har, hirigintza-plangintza lurralde-plangintzara egokitzearen justifikazioa”.

Eraikigarritasunaren, egoitzako hazkundera eta goi mailako plangintzari egokitzapena justifikazioaz gain, intergaturiko jardún batuneak legezko zuzkidurak betetzeko gaitasuna dutela justifikatu behar da. Horretarako legez ezarritako zuzkidurak eta H.A.P.O. honetan proposatzen den xehetasunezko antolaketatik ondorioztatzen direnak alderatu egiten dira.

Aipatu legezko zuzkidurei buruzko betekizunak Euskal Erico Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta bere garapenean onarturiko Hirigintzako Estandarrei buruzko, uztailaren 3ko, 123/2012 Dekretuan jasotzen dira.

Jarraian H.A.P.O. honek proposaturiko integraturiko jardun batuneak zerrendatzen dira lehen esandako alderaketa hori laburpen fitxa batean jasoaz. Zerrenda horretatik exekuzioan dauden eremuak kendu direla ohartarazten da, bai materialki egikaritzan daudelako baita hirigintzako baimena dutelako. Kasu horretan daude ELI-6C, ALT 4, ITU-2A, GUR-1C eta KAR-1B.

Era berean garapeneko planeamendua duten H.J.E. alde batera utzi dira, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak horrela aginduta. Kasu honetan daude UGA-1A, ARR-1A, ARR-1B eta LAN-3.

Egiten diren alderaketek H.A.P.O. honek antolaketa xehekatua proposatzen duen eremuetan dute balorea, eta Planak antolaketa xehekatua garapeneko plangintzaren esku uztzen duen eremuetan izaera orientagarria izango dute.

Bukatzeko, ITU-2 eremuari dagokion H.J.B.en fitxa modu bateratuan egin da, eremuaren berezitasunengatik, Planaren memorian adierazten den bezala.

7.2. PLAN OROKORREAN MUGATUTAKO JARDUN INTEGRATUEN EREMUAN.

Plan Orokorrean ezarritako Jardun Integratuen Eremuen zerrenda, ondorengo koadroan adierazten dena da:

1 KOADROA

AUZOA	AREA	EREMUA	ERABILERA NAGUSIA
ELIZALDE	ELI-3 ELIZALDE MENDEBALDEA	ELI-3I	ETXEBIZ.
	ELI-6 ELIZALDE HEGOALDEA	ELI-6A	ETXEBIZ.
ALTZIBAR	ALT-3 ALTZIBAR HEGOALDEA	ALT-3	ETXEBIZ.
	ALT-4 OLALDE	ALT-4	ETXEBIZ.
	ALT-6 ALTZIBAR MENDEBALDEA	ALT-6	ETXEBIZ.
ITURRIOTZ	ITU-2 ITURRIOTZ EKIALDEA	ITU-2A	ETXEBIZ.
		ITU-2B/2C	ETXEBIZ.
UGALDETXO	UGA-1 UGALDETXO	UGA-1A	ETXEBIZ.
	UGA-2 IBARRE	UGA-2A	ETXEBIZ.
	UGA-9 C.C. MAMUT M.Z.	UGA-9	I.E.
	UGA-11 ZERRADI	UGA-11A	I.E.
ARRAGUA	ARR-1 ARRAGUA	ARR-1A	ETXEBIZ.
		ARR-1B	ETXEBIZ.
	ARR-3 ARRAGUA HEGOA. LARREZABAETA	ARR-3	I.E.
LINTZIRIN	LIN-3 ERROTALEGORZAR	LIN-3A	I.E.
		LIN-3B	I.E.
	LIN-8 ARKOTZ	LIN-8	I.E.
LANBARREN	LAN-1 LANBARREN POLIGONOA	LAN-1A	I.E.
		LAN-1B	I.E.
	LAN-3 LANBARRENGAINA	LAN-3	I.E.
	LAN-5 ITTURRIN	LAN-5	I.E.
GURUTZE	GUR-1 GURUTZE	GUR-1A	ETXEBIZ.
		GUR-1C	ETXEBIZ.
ERGOIEN	ERG-1 ERGOIEN	ERG-1A	ETXEBIZ.
		ERG-1B	ETXEBIZ.
KARRIKA		KAR-1B	ETXEBIZ.

7.3. EKAINAREN 3KO 105/2008 DEKRETUAREN 31.1G ARTIKULUA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

7.3.1. HIRIGINTZA ESTANDARRAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOAK		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ELIZALDE				
Area edo azpi-area	ELI-3I				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra finkatu gabea				
Azalera gordina (m2)	6.025				
Azalera konputagarria (m2)	2.500				
Etxebizitza kopurua	15				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,60	m2/m2	0,4 eta 1,3 tarteak m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	1.500				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	1.500				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrenzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFE	0	m2	300	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrak.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	500	m2	225	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	600	m2	375	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESG/25	21	plaza	21	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	0,15xESG/26	8	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFE/25	0	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	
79.2d. Arboladia		15	ud.	15	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		1.500	m2 s.e.		
BOEetarako	55%	*0	m2 s.e.	300	m2 s.e.
Tasatuatarako	%20	1.500	m2 s.e.	300	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		0	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Antolamendu orintagarriaren arabera, Plan Berezian justifikatu beharrezkoa.

* H.A.P.O.aren betekizun globalean barneratua.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOAK		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ELIZALDE				
Area edo azpi-area	ELI-6A				
Lurzoruaren sailkapena	Urbanizagarria				
Azalera gordina (m2)	62.490				
Azalera konputagarria (m2)	33.968				
Etxebizitza kopurua	200				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,65	m2/m2	0,4 eta 1,3 tarteak	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	20.800				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaineratik m ² tan, t.e	21.930				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrenzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFE	11.897	m2	4.160	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrek.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	3.800	m2	3.677	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	5.100	m2	5.095	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESG/25	387	plaza	307	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	0,15xESG/26	280	plaza	132	plaza
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFE/25	1.130	m2 s.e.	832	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		200	ud.	200	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		20.800	m2 s.e.		
BOEetarako	55%	11.440	m2 s.e.	11.440	m2 s.e.
Tasatuetarako	%20	4.160	m2 s.e.	4.160	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		5.200	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Antolamendu orintagarriaren arabera, Plan Partzialean justifikatzen beharrekoa.

OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN

DOCUMENTO 7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y
MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA



	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ALTZIBAR				
Area edo azpi-area	ALT-3				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, eraiki gabea				
Azalera gordina (m2)	10.889				
Azalera konputagarria (m2)	7.245				
Etxebizitza kopurua	56				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,84	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	5.840				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	6.080				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	0	m2	1.168	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrak.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	1.350	m2	1.345	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	1.100	m2	1.087	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESR/25	86	plaza	85	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	35	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	240	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	
79.2d. Arboladia		56	ud.	56	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		5.840	m2 s.e.		
BOEetarako	%20	1.168	m2 s.e.	1.168	m2 s.e.
Tasatuetarako	%20	1.168	m2 s.e.	1.168	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		3.504	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Eremu berdeen sistema orokorrerako azalera defizita du eremuak, baina ALT-1ean konpentsatua geratzen da, izan ere eremu honetako bideen sistema orokorren azalera beharra handia da. Antolamendu orientagarriaren arabera, plan berezian justifikatzeko.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ALTZIBAR				
Area edo azpi-area	ALT-6				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, eraiki gabea				
Azalera gordina (m2)	8.748				
Azalera konputagarria (m2)	6.168				
Etxebizitza kopurua	42				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,76	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	4.520				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaintetik m ² tan, t.e	4.700				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	0	m2	904	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrak.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	1.000	m2	955	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	1.000	m2	925	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESR/25	70	plaza	66	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	50	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	180	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		42	ud.	42	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		4.520	m2 s.e.		
BOEetarako	%20	608	m2 s.e.	904	m2 s.e.
Tasatuetarako	%20	1.208	m2 s.e.	904	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		2.712	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Eremu berdeen sistema orokorrerako azaleraren defizita izango du eremuak, ALT-1ean konpentsatua geratzen dena, eremu honetako bideen Sistema Orokorren beharra handia baita.

Antolamendu orientagarriaren arabera, plan berezian justifikatu beharrezkoa. Babes ofizialeko etxebizitza eta etxebizitza tasatuen defizita beste eremuetan konpentsatzen da.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ITURRIOTZ				
Area edo azpi-area	ITU-2B/2C				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, eraiki gabea				
Azalera gordina (m2)	4.370				
Azalera konputagarria (m2)	3.700				
Etxebizitza kopurua	26				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,79	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	2.700				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaintetik m ² tan, t.e	2.921				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Ereku berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	*0	m2	540	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrek.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	750	m2	613	m2
Ereku berdea %15, azalera konputagarria	%15	750	m2	555	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatua.	0,35xESR/25	42	plaza	41	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	18	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	221	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		26	ud.	26	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		2.700	m2 s.e.		
BOEetarako	%20	1.250	m2 s.e.	540	m2 s.e.
Tasatuetarako	%20	0	m2 s.e.	540	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		1.450	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

* H.A.P.O.ren betekizun globalean sarturik.

BOEen eta etxe tasatuen defizit abeste eremu batean osatzen da.
Antolamentu orinetagarria Plan Berezian justifikatu beharrekoa.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	UGALDETXO				
Area edo azpi-area	UGA-2A				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, eraiki gabea				
Azalera gordina (m2)	4.330				
Azalera konputagarria (m2)	2.832				
Etxebizitza kopurua	8				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,40	m2/m2	0,4 eta 1,3 tarteak m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	880				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaintetik m ² tan, t.e	1.120				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Ereku berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	683	m2	176	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrek.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	200	m2	23	m2
Ereku berdea %15, azalera konputagarria	%15	450	m2	425	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatua.	0,35xESR/25	20	plaza	16	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012		15 plaza		Ez da beharrezkoa
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	40	m2 s.e.	35	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		8	ud.	8	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		880	m2 s.e.		
BOEetarako		0	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
Tasatuetarako		880	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		0	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Zuzkidura estandarrei buruz 123/2006 Dekretuaren 13 art. arabera ez da derrigorrezkoa babespen etxebizitzarako erreserba, etxebizitza kopurua 20 baino gutxiagokoa duen eta 2.000 m2 baino gutxiagoko sabai-azalera duen jarduketa integratua izateagatik.

Antolamendu orientagarriaren arabera, plan berezian justifikatu beharrezkoa.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	UGALDETXO		
Area edo azpi-area	UGA-9		
Lurzoruaren sailkapena	Hiru zorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	57.862		
Azalera konputagarria (m2)	57.367		
2/2006 Legearen 77 art. 5. atala Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	25.000	%44	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	100.000	1,74 m ² /m ²	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eremu berdeak	Sektorearen %6a	> 3.442 *m ²	3.442 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 1.400 *pz	1.400 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 1.100 *ud	1.000 ud.

OHARRAK: Jarudera ekonomikoetarako eremua

* Eremuak gutxienerako muga horiek onartzen ditu, Plan Berezian zehaztuko direnak.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	ARRAGUA		
Area edo azpi-area	ARR-3A		
Lurzoruaren sailkapena	Hiru zorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	8.792		
Azalera konputagarria (m2)	8.792		
2/2006 Legearen 77 art. 5. atala Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	3.517	%40	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	5.275	0,60 m ² /m ²	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eremu berdeak	Sektorearen %6a	> 528 *m ²	528 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 74 *pz	74 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 53 *ud	53 ud.

OHARRAK: Jarudera ekonomikoetarako eremua

* Eremuak gutxienerako muga horiek onartzen ditu, Plan Berezian zehaztuko direnak.

Datuak Oinartzungo udalerrinari dagokion eremuari bakarrik dagozkie.

OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN



DOCUMENTO 7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	LINTZIRIN		
Area edo azpi-area	LIN-3A		
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	21.413		
Azalera konputagarria (m2)	15.613		
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	10.000	% 64	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e **	10.000	0,64 m2/m2	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eredu berdeak	Sektorearen %6a	4.650 ***m ²	937 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 140 *pz	140 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 100 *ud	100 ud.

OHARRAK

Jarduera Ekokomikoentzako eremua

* Eremuak gutxieneko muga horiek onartzen ditu, garapen plangintzan zehaztuko direnak.

** 18.000 eraikigarritasun fisikotik 10.000 izango dira sestra gainean.

*** H.A.P.O.an sistema orokortzat jotzen da.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	LINTZIRIN		
Area edo azpi-area	LIN-3B		
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	23.025		
Azalera konputagarria (m2)	25.025		
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	12.000	% 48	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e **	12.000	0,48 m2/m2	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eredu berdeak	Sektorearen %6a	> 1.502 *m ²	1.502 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 168 *pz	168 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 120 *ud	120 ud.

OHARRAK

Jarduera Ekokomikoentzako eremua

* Eremuak gutxieneko muga horiek onartzen ditu, garapen plangintzan zehaztuko direnak.

** 18.700 eraikigarritasun fisikotik 12.000 izango dira sestra gainean.

OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN



DOCUMENTO 7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOAK	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	LINTZIRIN		
Area edo azpi-area	LIN-8		
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	19.548		
Azalera konputagarria (m2)	13.700		
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	4.500	% 33	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaineratik m ² tan, t.e **	6.000	0,44 m ² /m ²	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eredu berdeak	Sektorearen %6a	5.050 ***m ²	822 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 84 *pz	84 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 60 *ud	60 ud.

OHARRAK

Jarduera Ekokomikoentzako eremua

* Eremuak gutxienezko muga horiek onartzen ditu, garapen plangintzan zehaztuko direnak.

** 18.000 eraikigarritasun fisikotik 10.000 izango dira sestra gainean.

*** H.A.P.O.an sistema orokortzat jotzen da.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOAK	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	LANBARREN		
Area edo azpi-area	LAN-1A		
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	8.102		
Azalera konputagarria (m2)	8.102		
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	4.000	% 49	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaineratik m ² tan, t.e	5.000	0,62 m ² /m ²	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eredu berdeak	Sektorearen %6a	5.050 m ²	486 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 70 *pz	70 pz.
6.2c art. Zuhaitzia	1/100 m ² (ESR)	> 50 *ud	50 ud.

OHARRAK

Jarduera Ekokomikoentzako eremua

* Eremuak gutxienezko muga horiek onartzen ditu, garapen plangintzan zehaztuko direnak.

OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN



DOCUMENTO 7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA	2/2006 Legearen betebeharra
AUZOA	LANBARREN		
Area edo azpi-area	LAN-1B		
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurzorua Finkatu gabea		
Azalera gordina (m2)	15.098		
Azalera konputagarria (m2)**	3.821		
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.			
Solairuko okupazioa –Jarduketa Ekonomikoak- m2 s.e.	2.600	% 68	Okupazioaren %30
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gaintik m ² tan, t.e	4.250	1,11 m2/m2	
123/2012 Dekretuaren 6.2 art. Zuzkidurazko estandarrak.			
6.2a art. Eremu berdeak	Sektorearen %6a	> 229 *m ²	229 m ²
6.2b art. Aparkalekua	0,35 pz/25 m ² ko (ESR)	> 170 *pz	60 pz.
6.2c art. Zuhaiztia	1/100 m ² (ESR)	> 43 *ud	43 ud.

OHARRAK

Jarduera Ekokomikoentzako eremua

* Eremuak gutxienezko muga horiek onartzen ditu, garapen plangintzan zehaztuko direnak.

** Lanbarrengo Plan Partzialean jasotako c.000/1 lursail pribatuari dagokio.

OIARTZUNGO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de OIARTZUN

DOCUMENTO 7: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA



	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	GURUTZE				
Area edo azpi-area	GUR-1A				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, eraiki gabea				
Azalera gordina (m2)	7.047				
Azalera konputagarria (m2)	4.000				
Etxebizitza kopurua	4				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,40	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m²tan s.e.	1.400				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m²tan, t.e	1.600				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	250	m2 *	280	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrak.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	2.230	m2	40	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	600	m2	600	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESR/25	8	plaza	20	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	7	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	Ez da egokia	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	
79.2d. Arboladia		4	ud.	4	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		1.400	m2 s.e.		
BOEetarako	% 20	0	m2 s.e.	280	m2 s.e.
Tasatuetarako	% 20	0	m2 s.e.	280	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		1.200	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Babespen etxebizitzarako erreserba zein tasatuena beste eremue batean osatzen dira.

Zuzkidurak bete behar ez izatea, garapen txikiko etxebizitza tipologian oinarrituz justifikatzen da.

* Azalera balioetsia, Gurutzeko Espazio Libreen zenbaketa osoan integratua.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ERGOIEN				
Area edo azpi-area	ERG-1A				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, finkatu gabea				
Azalera gordina (m2)	7.744				
Azalera konputagarria (m2)	2.000				
Etxebizitza kopurua	12				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,83	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	1.260				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	1.960				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	300	m2 *	252	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrak.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	3.500	m2	484	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	450	m2	300	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESR/25	25	plaza	18	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	36	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	50	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		12	ud.	12	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		1.260	m2 s.e.		
BOEetarako	% 20	1.260	m2 s.e.	252	m2 s.e.
Tasatuetarako	% 20	0	m2 s.e.	252	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		0	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Babespen etxebizitzarako erreserba zein tasatuena beste eremu batean osatzen dira.

Antolamendu orientagarriaren arabera, plan berezian justifikatu beharrezkoa.

* Espazio Libreen Tokiko Sistemaren ondoan kokatu beharreko azalera balioetsia.

	DATUAK	HAPOan XEDATUTAKOA		2/2006 Legearen betebeharra	
AUZOA	ERGOIEN				
Area edo azpi-area	ERG-1B				
Lurzoruaren sailkapena	Hiri lurra, finkatu gabea				
Azalera gordina (m2)	8.272				
Azalera konputagarria (m2)	4.750				
Etxebizitza kopurua	36				
2/2006 Legearen 77 art. Eraikigarritasunari mugak.		0,80	m2/m2	0,4 eta 1,3 tartea m2/m2	m2/m2
Eraikigarritasun fisikoa egoitzarako (EFE) m ² tan s.e.	3.660				
Eraikigarritasuna guztira, (ESG) sestra gainetik m ² tan, t.e	3.810				
2/2006 Legearen 78 art. Sistema Orokorrentzako erreserba. Eremu berdeak	5 m2/hab ó 25 m2 EFR	750	m2 *	732	m2
2/2006 Legearen 79 art. Zuzkidurazko estandarrik.					
79.2a. Zuzk. Publikoak.. Zuzkidurazkoa	10m2xESR/25	1.000	m2	812	m2
Eremu berdea %15, azalera konputagarria	%15	1.000	m2	713	m2
79.2b. Aparkalekua partzela pribatuan.	0,35xESR/25	60	plaza	53	plaza
79.2b. Aparkaleku publikoa	Art. 6 D123/2012	15	plaza	Ez da beharrezkoa	
79.2c. Zuzkidura pribatua	1m2xEFR/25	150	m2 s.e.	Ez da beharrezkoa	m2 s.e.
79.2d. Arboladia		36	ud.	36	ud.
2/2006 Legearen 80 art. Babespen publikoko etxebizitzak.					
Bizitegirako sabai eraikigarria		3.660	m2 s.e.		
BOEetarako	%20	732	m2 s.e.	732	m2 s.e.
Tasatuetarako	%20	732	m2 s.e.	732	m2 s.e.
Etxebizitza libreak		2.196	m2 s.e.		m2 s.e.

OHARRAK

Antolamendu orientagarriaren arabera, plan berezian jositikatu beharrezkoa.

* Espazio Libreen Tokiko Sistemaren ondoan kokatu beharreko azalera balioetsia.

7.3.2. BIZITOKI HAZKUNDEA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

7.3.2.1. PLAN OROKORRAREN PROPOSAMENAREN BIZITOKI-KUANTIFIKAZIOA

Plan Orokor honen 1.2. Justifikazio Memoria Dokumentuan adierazitako kuantifikaziotik (1, 2 eta 3 koadroak) eta laburpen modura, honakoa ezartzen da:

ESTANDAR LEGALA			H.A.P.O.aren PROPOSAMENA			
			ETXEBIZITZA KOPURUA			
			BOE	TASATUA	LIBREA	GUZTIRA
			427	260	531	1.218
EGOITZAKO ERAIKIGARRITASUNA m ² (t)			EGOITZAKO ERAIKIGARRITASUNA m ² (t)			
BOE	TASATUA	GUZTIRA	BOE	TASATUA	LIBREA	GUZTIRA
40.141	22.618	103.571	41.826	25.308	58.540	125.674

7.3.2.2. LURRALDE ANTOLAKETAMENDUKO ARTEZPIDEETAKO (L.A.A.) BIZITOKI-KUANTIFIKAZIOA.

Erabili beharreko formula eta edukiak ondorengoak dira:

1 OSAGAIA (C1) Lurralde Ereduaren Implikazioak (MT)

Hazkunde Selektiboa(CS) (1 Eranskina)
Ordezko Habitata (HAs) (1 Eranskina)
Bigarren Bizitokia (SR) VOB (CSR-CSR91) (1 Eranskina)
1 OSAGAIA GUZTIRA =

2 OSAGAIA (C2) Hazkunde Demografikoa (CD)

Populazioa urtean $PH = PB (1 + TAC)n$
Hazkunde demografikoa $CD = PH - PB$
Behar diren etxebizitza kopurua = $CD/TMF (n)$ (2 Eranskina)
2 OSAGAIA GUZTIRA =

3 OSAGAIA(C3) Aldaketa famili egituran (VEF)

Etxebizitza berrien beharizana $PB/TMF(n) - VOB$ (2 Eranskina)
3 OSAGAIA GUZTIRA =

4 OSAGAIA (C4) Eskaintzaren Zurruntasunaren Zuzenketa (CRO)

Behar diren etxebizitzak = $(VOB + C2+C3) \times CR$ (3 Eranskina)

5 OSAGAIA (C5) Bigarren Egoitza (SR)

Bigarren egoitzaren Hazkundera =
 $(C2+C3 + C4) \times (CSR - 1) \times 0,5$ (4 Eranskina)

5 OSAGAIA GUZTIRA =

PLANGINTZAK ESKAINI BEHARREKO ETXEBIZITZA KOPURUA

GUZTIRA C1 +C2+ C3+ C4+ C5= Plan Orokorraren koantifikazioa.

esparrua / ámbito	eg. parkea parque res. ene 2009 urt	LAA 1997 berrikusia / DOT 1997 revisada				
		C2 biztanleria. población	C3 fam.tamaina tamaño fam.	C4 esk.zurrunt rigidez of.	C5 big.etxeb. viv.secund.	tot guztira total
OIARTZUN	4.149	304	342	1.063	6	1.715

7.3.2.3. L.A.A.n ALDAKETAREN EGOITZA KOANTIFIKAZIOA

LAAen Aldaketak udal plangintzaren egoitza ahalmenaren koantifikaziorako metodologia bat proposatzen du, intentzio bikoitzarekin. Lehenik, koantifikazioako metodo generiko bat formulatzen da, kasu bakoitzerako proiektio espezifikoa ez dagoenean, EEako edozein udalerraren egoitza ahalmenaren koantifikazioa modu nahiko zuzenean egitea ahalbidetzen duena.

Bigarrenik, planteatzen den metodologiak kontzeptuen eskema bat dakar, erreferentzi gisa baliagarria izango dena, kasu bakoitzean egoki ikusten diren egokitzapen eta hobekuntzekin, bere eremuetako udalerrientzat Lurraldeko Zatikako Plan Ezberdinak egin behar dituzten egoitza ahalmenak koantifikatzeko.

Ondoren egoitza koantifikazioa adierazten da: OIartzungo udalerrarentzat 2010-2017 plangintza epealdirako Emaitzak.

esparrua / ámbito	eg. parkea parque res. ene 2009 urt	LAA 2011 metodoa / Método DOT 2011					egoitza ahalmena capacidad residencia	
		A1 biztanleria Población	A2 fam.tamaina tamaño fam	B1 big.etxeb viv.secund	C1 etxeb.hutsak viv.desocup	tot beharrak necesidades	max	min
OIARTZUN	4.149	299	283	4	29	615	1.599	1.119

7.3.2.4. KOANTIFIKAZIOAREN LABURPENA

- Plan Orokorra: 1.294 etxebizitza*
- LAA (gehienez): 1.715 etxebizitza
- LAAen ALDAKETA**:
Gehienez: 1.599 etxebizitza.
Gutxienez: 1.119 etxebizitza.

* Gaur egun urbanizazioa eta eraikuntza batera gauzatzen ari diren hirigintza jarduketako eremuak edo udal baimena dutena kez dira kontabilitzatu (ELI 6C, ALT 4, ITU 2A, GUR 1C ETA KAR 1B).

** Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak Plan Orokorrean jasotzen diren egoitzako luraren zenbaketa eta lurralde eredia ontzat eman zituen bere txostenean (2015/01/28ko txostena), etxebizitza berrien proposamena (1.310 etxebizitza, baimena zuten ITU-2A eremuko 16 eta ALT-1eko 76ak barnesarturik), EAEko Lurralde Antolaketako Azterpideetan jasotako irizpideak betetzen zutelako. Hala ere, dokumnetu horren zenbatekoa LABak 1.723an zehazten du, ez plangintza honek jasotzen duen 1.715. Eta LAAen zenbaketaren inguruan berriz, naiz eta onartu gabe egon, bi dokumentuen artean ere aldeak daude, azken batean 581 eta 1.161 etxebizitzen arteko tarteaz hitz egiten baita.

7.3.3. LURRALDE PLANGINTZARA EGOKITUA EGOTEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Plan Orokorraren Memoria Informatiboan, indarrean dagoen eta udalerrri honi eragiten dion lurralde markoa modu zehatzean ezarrita dago. Horren ondorioz, eta Ingurumen Fisikoaren garrantzian oinarrituta, Ereduaren definizioan, zehaztu da Oiartzungo lurraldea –antolaketa eta kudeaketarako- ondorengo Lurzoru Ez Urbanizagarrien Antolamendu Kategoría hauetan zatitu dela, zeintzuk lurralde-ekintza ezberdinekin batera doaz :

- Babes bereziko lurzoru ez urbanizagarria.
- Ingurumena hobetzeko lurzoru ez urbanizagarria.
 - Ingurumena hobetze orokorra
 - Lur ez urbanizagarrian okupazio antropikoko eremuak
- Mendiko lurzoru ez urbanizagarria.
 - Basoa.
 - Lehengoratzea.
 - Mendiko Larreak.
- Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru ez urbanizagarria.
 - Nekazaritza erabilpen estrategikoa.
 - Transizioko landa paisaia.
- Lurrazaleko urak babesteko LEUa.
- Espazio Natural Babestuak.
- Baldintzatzaile gainjarriak.

Lurralde plan Sektorialari egokitzapena, izan ere Lurralde Zatikoko Plangintza hasieran besterik ez da onartu, Plan Orokorraren “3. planoak” dokumentuaren “E.2.1” eta “E.2.2.” planoetan nabarmenki definituta dago.

Oiartzun, 2015eko martxoa.
Talde idazlea:

Agustín Errea Luciano Pagaegi
SABAI arkitektoak, S.L.P.

Juan Landa
EKAIN, S.A.

Raoul Servert
ARAUDI s.l.