

OIARTZUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN **OROKORRA**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA **OIARTZUN**

NOVIEMBRE 2015 MARTXOA

DOCUMENTO 8

RESUMEN EJECUTIVO **LABURPEN BETEARAZLEA**

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 |

8 DOKUMENTUA.- LABURPEN BETEARAZLEA

AURKIBIDEA

8.1. SARRERA

8.2. PLAN OROKORRAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

8.2.1. Plan Orokorraren Helburuak

8.2.2. Plan Orokorraren Antolamendurako Irizpideak

8.3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

8.3.1. Lurraldearen Egitura Organikoa. Lurralde Okupazioaren Eredu Orokorra

8.4. ANTOLAMENDUKO EREMU ESPEZIFIKOAK

8.5. ANTOLAMENDIKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK

8.5.1. Arragua.

H.I.E.ARR 1A

H.I.E.ARR 1B

ARRAGUAKO GAINONTZEKOA

8.5.2. Ugaldetxo.

H.I.E. UGA 1A

UGALDET XO, GAINONTZEKOA

8.5.3. Elizalde.

A.I.U ELI 6A

ELIZALDE, GAINONTZEKOA

8.5.4. Iturriotz.

8.5.5. Altzibar.

8.5.6. Ergoien.

8.5.7. Karrika.

8.5.8. Gurutze.

8.5.9. Jarduera Ekonomikoak .

8.5.9.1 Lanbarren

H.I.E. LAN 1A

H.I.E. LAN 1B

H.I.E. LAN 5

8.5.9.2. Lintzirin

8.5.9.3. Arragua

8.5.9.4. Ugaldetxo



8.1 .- SARRERA .

“Laburpen Betearazlea” izenburua duen dokumentu hau idazten da, ekainaren 3ko premiazko neurrien 105/2008 Dekretuaren “32.a.” artikulua betetzeko, bertan ezartzen baita planak eta hiri antolamenduko gainontzeko tresnak onartu edo aldatzeko prozeduretan, aipatu planen eta tresnen dokumentazioaz gain, jendaurrean jarri beharko dela ere, laburpen betearazle bat proiektatutako antolamenduak gaur egun indarrean dagoen antolamendua aldatzen duen eremuen mugaketa adieraziko duena, bere kokapenaren planoarekin eta aldaketaren garrantziarekin.

8.2 .- PLAN OROKORRAREN HELBURUAK ETA IRIZPIDE OROKORRAK

8.2.1.-PLAN OROKORRAREN HELBURUAK.

Oiartzungo Plan Orokorrearekin lortu nahi diren helburu nagusiak, Lurraldearen Ordenamendu-Eredua definitzetik abiatuz definitzen dira.

1. Dokumentuan, “Memoria Informatibo eta Zurigarria”, aurkeztutako iraunkortasun irizpidetik, honako funtsezko 10 ardatzetan oinarritzen da:

1. Lurralde antolamenduan, proposamenen oinarrizko euskarri bezala kontsideratzea ingurune fisikoa
2. Lurralde eredua aukeratzea, epe luzerako (25 urteko denbora-tartea) hiri ikuspuntu batetik, egungo erabakiek (10 urteko denbora-tartea) etorkizuneko beharretarako garapenak hipoteka ez dezaten, iraunkortasunaren funtsezko irizpidean oinarrituz.
3. Oiartzungo herriaren hazkunde potentziala finkatzeko eredu bat proposatzean, udalherriaren garapen historikoaren beraren bitartez gauzatu diren auzuneetan oinarrituz. Sakabanaketaren ordezkari kontzentrazioa bilatzen saiatuz, lurzorua baliabide urria delako printzipioan oinarriturik, betiere.
4. Udalherriaren erdialdea –gainerako auzune periferikoen aldean– Elizalden bultzatzean, lurraldeko eremu bakoitzak izan dezakeen karga hartzeko gaitasunaren arabera eta hiri-“jarraitasunean” oinarritutako ingurumenaren aldeko plangintza baten bitartez.
5. Definitutako eredua barrutik egituratu eta kohesionatzean, bide-sarea, oinezkoentzako pasealekuak eta bidegorriak eratuz, eta ereduko eremu desberdinen arteko loturak egingo dituen garraio publiko bat izateko espazioak bermatuz.
6. Definitutako eredua barrutik egituratu eta kohesionatzean, eremu desberdinen arteko jarraitasun ekologikoaren aldeko apustua eginez, herri-guneen inguruan ekologia aldetik ahul egon ohi diren guneak babestuz eta naturgune berriak sortuz, kirola eta aisia praktikatzeko, jadanik finkatutako auzuneen inguruan.
7. Gaur egungo gabeziak konpon ditzaketen ekipamenduak handitu eta birkokatzean, bai maila orokorretan eta bai auzune bakoitzaren mailako eskakizunetan.
8. Hiri-irudia aldatzeko gaitasuna izango duten esku-hartze enblematikoak proposatzea, bizi-kalitatea hobetzen eta jarduera ekonomikoa indarberritzen laguntzeko helburuarekin.

9. Energia berriztagarriak erabiltzearen aldeko apustua, erdiguneak hornitzaerakoan kontrol publikoaren kudeaketa integral batetik.
10. Lurzoru ez urbanizagarriaren, kategoria ezberdinetan, sakontze eta tratamendu berezia, balioa emanez, bai babestu eta kontserbatu beharreko balorei eta baita lehen sektorearen arreta bultzatzeko.

8.2.2. PLAN OROKORRAREN ANTOLAMENDU IRIZPIDEAK.

Lehen aipatu ditugun helburu horiek lortzeko, bada, Plan Orokorreko dokumentu hau egiteko orduan agindu duten ordenamendu-irizpide nagusiak emango ditugu ondoko lerroetan:

- o Hazkunde kontzentratua
- o Sakabanaketaren ordeztu, kontzentrazioa.

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

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

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

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

Horrez gainera, HAPOan aurreikusitako bizitegi-zoru berria garatzeko ratio batzuk – dentsitate ertain/handikoak – erabakitzea planteatzen da, aukeratutako lurzoruen ezaugarri topografiko onen eta egiteko asmoa den etxebizitza berrien eskaintzaren batez besteko tamaina nahiko txikiaren (80 m² (t)) arabera, izan ere, etxebizitza publiko eta tasatuzko sustapenez eratua egongo baita neurri handi batean, herriko gazte-jendearen eskariari eta beharriari erantzuteko, udalerriaren erdigunea –gainerako auzune periferikoen aldean– Elizalden bultzatuz, lurraldeko eremu bakoitzak izan dezakeen karga hartzeko gaitasunaren arabera.

- o Planteatzen diren garapenerako esku-hartze berriak hiri-azpiegitura berriaren sortzaile izan beharko dute.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Galdutako kapital naturala berreskuratzeko arboladiak edo basoguneak sortzean.

Maila guztietako esku-hartzeak begietsiko dituzten berdegune zabalen sistema koherente bat proposatzean, hasi etxetik oinez joateko moduko “patrikako” parketatik, eta eskualde-eraztun edo eskualde-parke handietaraino, jendearentzat eta animalientzat horietara oinez, bizikletan edo motorrik gabeko bestelako baliabideekin joateko moduak jarritz.

Berdegune horien guztien diseinua, horietan dauden landarezko elementuak eta ura baliatzean, eta sortzen diren gune berrietan, berriz, landare autoktonoak erabiltzean oinarrituko da.

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

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

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

batekin.

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

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

8.3. ANTOLAMENDU PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA.

8.3.1. LURRALDEAREN EGITURA ORGANIKOA, LURRALDE-OKUPAZIOAREN EREDU OROKORRA

Plan Orokor honek errespetatzen du funtsean Udalerrriaren oinarritzko egitura orokorra (ikus "E.1. Lurraldearen Egitura Orokorra eta Organikoa" planoak), hots, tradiziozko zortzi auzuneek (Elizalde, Altzibar, Iturriotz, Ugaldetxo, Arragua, Gurutze, Ergoien eta Karrika) eta udalerriaren ipar-mendebaldean berrikitan garatu diren Ugaldetxo, Lintzirin eta Lanbarrengo ekonomia-jardueragunek osatzen dutena. Eta hori guztia, udal-mugape zabal baten barnean, noski, zeinarentzat ingurune fisikoa proposatzen baita, Lurralde Eredua antolatu eta ezartzeko oinarritzko elementu gisa.

Erreferentzia-marko horren barnean Plan Orokorren honetan planteatu den lurralde-okupazioko eredu orokorra, Elizalde udal-burutasuna mantenduz jarraituko lukeen egoitza asentamentuen ereduaren hierarkizazioan oinarritzen da, Ugaldetxok, Iturriotzek eta Altzibarrek burutasun horren jarraitasun eliptiko bat eratuko luketelarik. Horrela, erdialdean pixkana-pixkana berdegune berri eta zabal bat –eta, bidenabar, hiri-ordenamenduko elementu egituratzaile bat– eratzeko aukera emango litzateke, Oiartzun ibaiaren inguruan eta parke eta auzune nagusiak elkar lotzen dituen mugikortasun eremu berriz zedarriztaturiko korridore natural handi bat -nekazal eta abelzaintzaren aldetik baloren handikoa- sortzearekin batera.

Etxebizitzak egiteko planteatzen diren esku-hartze garrantzitsuenak honako hauek dira: Elizalden (ELI-6A), 200 etxebizitza berri; Arraguan, 478 etxebizitza berri; Ugaldetxon (UGA-1A), 203 etxebizitza berri; Altzibarko auzoan, 130* etxebizitza berri, eraikitzen ari direnak kontuan hartu gabe. Gainerako auzuneetan, berriz, egoitzako hiri garapen txikiagoko profila mantenduz.

Horren osagarri modura, Ugaldetxon gaur egun dauden futbol-zelaiak finkatzen dira, Oiartzun ibai ertzean, Iturriotz parean, lurzoru ez urbanizagarrian aurreikusitako eremuari kalifikazioa kentzen zaiolarik.

* Ez dira kontuan hartzen 2007ko AASSak ALT-1ean aurreikustako 62 etxebizitza, egin gabe daudenak. Oiartzungo Plan Orokor honetako ALT-1 eremuak ez du behin betiko onarpena jaso Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeak, 2015/1 bilkuran, aurkako txostena egin diolako.

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

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

Eredu hau finkatzerakoan, beste 4 aukera aztertu ziren Aurrerakinean, beren hirigintzako eta ingurumeneko alderdi desberdinetatik baloratuz, eta azkenean 2009ko Errebisio Partzialean adierazitako eredutik zetorrena izan zen hobetsiena.

Plan Orokor honetan ez da begiesten, bestalde, lurzorua ekonomia jardueretarako hazteko aukera berririk, izan ere Lanbarren eta Lintzirinen okupatzeke daude azalera handiak eta Ugaldetxon eta Lintzirinen dauden paibloi hutsen kopuru handia da. Dokumentuak egiten duen gauza bakarra da, haranean zehar sakabanatuta dagoen industria sail bat (Cadarso, Inviker...) lekuz aldatu beharra konpontzeko lurzoruaaren plangintza eta ordenamendua proposatzea, berorren aprobetxamendua mantenduz eta ingurumenaren ikuspegitik antolatu gabe zeuden Zerradi, Zerradiberri eta Lanbarrengaino eremuak antolatuz.

Funtsezko eszenatoki honekin, Plan Orokorreko proposamenen neurriok datozen 10 urteetan aplikatzeko denbora-muga ezartzen da, printzipioz.

Laburbilduz, honako hauek dira Plan Orokorreko proposamenean planteatzen diren maila orokorreko egitasmorik garrantzitsuenak:

- Elizalden, Arraguan, Ugaldetxon, Altzibarren eta Ergoien etxebizitza berriak egitea, bide-sarea, azpiegituren ordenamendua, ingurumen-hobekuntza eta zuzkidura-ekipamendua hirigintza aldetik eraberritzeko esku-hartze handiekin lagunduta.
- Ugaldetxoko udal kirol-instalazioak partzialki finkatzea.
- Bidegorria bikoiztea eta sustatzea periferiako auzoekin (Gurutze, Karrika) eta industri poligonoekin dituen loturetan, eta baita udalerria hobeto egituratuko duen tokiko bide sarea hobetzea (Gurutze- Altzibar- Karrika...).
- Oiartzungo haranean zehar sakabanatuta dauden industrien multzoa Lanbarrengain eta Zerradiberriko eremuetara aldatzea. Eta baita ere, Ugaldetxo eta Ugaldetxon finkatutako poligonoak birkualifikatzea eta hirigintza eta espazio aldetik lehengoratzea.

- Elizalde, Altzibar eta Ergoiengo hiri-zeharbideetan jarduketa enblematikoak, Plan Orokorrean proposatzen den antolamendua errazten dutenak eta auzoaren elkarbizitzan funtsezko hobekuntza bat ahalbidetzen dutenak.
- Planean proposatzen diren jarduketa guztietan eta bakoitzean iraunkortasun ekonomikoa orokorrean eta zeharka kontuan hartzea

8.4. ANTOLAMENDUKO EREMU ESPEZIFIKOAK

Oiartzungo Plan Orokorrak jarduketa bi arlo ezartzen ditu, 2/2006 Legearen 136. eta ondorengo artikuluen babesean, zuzkidura jarduketak eta jarduketa integratuak. “3. Planoak” Dokumentuaren “X.1” eta “X2” eta “1.1. Araudi Partikularra” Dokumentuaren planoetan nagusiki islatzen dira modu xehatuan.

Laburpen memoria honetan islatzen dira, bere garrantziagatik kontuan hartu diren Eremu Integratuak eta ondoren kontsideratzen diren auzo eta poligonoen arabera isla dutenak.

8.5. ANTOLAMENDIKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK.

8.5.1.- ARRAGUA.

H.I.E. ARR-1. Garapeneko Plangintza guztia egina, tramitatua eta onartua dago.

Arraguan egitasmo integratu garrantzitsu bat egitea planteatzen da lehendik dagoen auzunearen ondoan: etxebizitzak eta zuzkidura ekipamenduak gehitzea. Egungo Hiri Erdialdea hirigintza aldetik berreskuratua dagoenez, hirigintza-interbentziarako beharrezko justifikazioa dirudi antolamendu aldetik handitzea bilbearen ertzean, egun dagoen gabezia arinduko dituzten espazio urbano, plaza eta parke berriak sortuz.

Une honetan Arraguako auzoan Euskotreneko Geltokiaren modernizazioa burututa dago, eta Arragua iparretik Arragua hegorako joan-etorria eragozten zuen betelanezko egituraren ordezkari pasabidezko beste bat ezarri da ere bai, hiri-hesiaren efektu hori ezabatuz.

Operazio guztien multzoa, oro har, 478 etxebizitza berri (212 BOE, 90 prezio tasatuko eta 176 etxebizitza libre) eraikitzean gauzatuko litzateke, tipologia trinkoko etxebizitza modura garatuz, hain zuzen ere etxebizitza babestuko programa garrantzitsu bati erantzuteko egoki-egokia izango litzatekeelako.

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

Laburbilduz, egungo bizitegi-gunea berrurbanizatu ondoren, Arragua iparralde bere osotasunean berrantolatzean datza hirigintzako proposamen hau, horretarako 110 etxebizitza berri libre eginez iparraldeko ertzaren erremate modura, eraikuntza irekiko tipologia altuerari dagokionez (BS+7+TP) eta sotoan aparkaleku publikoen, eremu berdeen eta kirol-guneen zuzkidurarekin.

B. H.I.E. ARR-1B. ARRAGUA (Lurzoru Urbanizagarria)

Arraguako zabalgunek berria ekialderantz antolatzea izango litzateke kontua, 368 etxebizitzarekin (212 BOE, 90 tasatu eta 60 libre), lehendik dauden instalazio industrialak ezabatuz (helburu hori bete dago jadanik), Euskotren-eko trenbide-langaren permeabilizazioa burututa eta Geltokia eraberrituta, eta Larzabalzar aldean eremu berdeetako sistema orokorretarako eta tokikoetarako eremu bat eta plaza publiko bat sortzea sustatuz, Arragua iparraldean dagoen baso txikiaren ondoan. Bertan kokatuko lirateke ARR 1A eremuan programatutakoak osatuko litzatekeen hornidura ezberdinak, batera antolatuz.

ARRAGUA GAINONTZEKOAK

Aurreko plangintzaren antzera, ARR-5A eremuan etxebizitza berri bat planteatzen da.

8.5.2.- UGALDETXO.

Planteatzen den proposamena UGA 1C Atamitx-en A.A.S.S.en aldaketa puntualean, UGA 1A Arearako Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta UGA 1D "Parada" eremurako Xehetasun Azterketan oinarritzen da. 264 etxebizitza berriko hazkundera proposatzen da, horietako 142 libreak eta 122 babestuak.

H.I.E. UGA 1A.

Ugaldetxorako (UGA-1A), etxebizitzekin hazteko eta azpiegitura aldetik aldaketa sakonak egiteko estrategia planteatzen da, eta, horretarako, zera proposatzen: GI-3631 errepidea ingurabide modura desbideratzea, "Ugaldetxoko bidegurutzearen" ingurunea hirigintza aldetik auzunearen erdialde historiko bezala berreskuratzea eta tipologia trinkoko etxebizitza-garapen berriko eremu bat sortzea, etxebizitza babestuko programa garrantzitsu batzuk burutzeko egoki-egokia izango litzateke-eta.

Egitasmo hau, ordenamendu hori gaur egungo hiri-bilbearen ertzean (hiri-lurzoru finkatu gabea) kokatzen oinarritzen da, eta, aldiz, belar naturaleko futbol-zelaia finkatzen da eta belar artifizialeko zelaia txikiagotzen da, Ugaldetxo Iparreko bizitegi egitasmoaren garapenerako lur horiek liberatuz.

Ugaldetxoko (UGA-1A) operazio guztien multzoa, oro har, 203 etxebizitza berri (60 BOE, 62 tasatuak eta 72 etxebizitza libre) eraikitzean gauzatuko litzateke. Eraikuntza irekiko tipologia (B+5+TP modukoa) proposatzen da altuerari dagokionez, leku lauan, esku-hartze txiki batzuez lagunduta malda dagoen lekuetan.

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

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

UGALDETXO, GAINONTZEKOA

Operazio ezberdinak planteatzen dira, UGA 1B (6 etxebizitza libre), UGA 1C (35 etxebizitza libre), UGA 1D (10 etxebizitza libre), UGA-1E (2 etxebizitza berri jasotzearen ondorioz) eta UGA 2A (8 etxebizitza tasatuak) hiri-trama osatzeko eta ibai ertzean espazioen eta berde guneen hornidurak zuzentzeko.

8.5.3. ELIZALDE.

Planteatzen den antolamendu proposamena, 2009an eztabaidaturiko ereduan oinarritzen da neurri batean, zehazki ELI 6A, non ELI 6C "Sarastiberri" besterik ez den garatu, gaur egun gauzatzen ari dena, eta ipar inguruan antolamendu berri batean, Mosatik Urkaberraino. Proposatzen da 244 etxebizitza berrien hazkundera, horietatik 79 etxebizitza libreak dira eta 165 babestuak.

H.I.E. ELI 6A.

Plan Orokorrak xedatzen du Elizalde auzuneari Lurralde-Antolamenduko Ereduan zein rol esleitzen dion: Udalerriaren erdialdea bezala bultzatzekoa auzune periferikoen aldean, lurralde-eremu bakoitzak izan dezakeen zama hartzeko ahalmenaren arabera eta ingurumenaren aldeko plangintza baten bitartez, hiri continuum eta trinkotze batean oinarrituz.

Plan Orokor honek proposatzen du lurzoru ez urbanizagarri gisa Learreko mendi-hegala, etorkizunean eta progresiboki Learreko landa parkera integratzeko irizpideekin.

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

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

Etxebizitzen sustapenarekin, sistema orokorreko eta lokaleko zuzkidura publikoetarako (biblioteka, anbulategia, merkatua ...) lurzorua lortzea aurreikusten da, beilatokia eta haurtzaindegia jadanik egin eta burutu direnean.

ELIZALDE, GAINONTZEKOA

Operazio ezberdinak planteatzen dira, ELI 1B (8 etxebizitza), ELI 1C (2 etxebizitza), ELI 3C (8 etxebizitza), ELI 3D (etxebizitza 1), ELI 3F (2 etxebizitza), ELI 3G (4 etxebizitza), ELI 3H (2 etxebizitza) eta ELI 3I (15 etxebizitza), hauek guztiak tasatuak. Operazio guzti horiek, ELI 3D, ELI 3E, ELI 3F eta ELI 5A salbu, Elizaldeko saihesbidearen ipar aldeko eremuan kokatzen dira. Ekipamendu asistentziala pribatua (ELI-1H) eta bideen berrantolaketa bat proposatzen da zeharbide moduan Elizalderen zati bati konponbidea eta koherentzia emango diona, aurreko plangintzetan arretarik jaso ez zuena. Modu berean, Urkabebaitaren partzela berean erabilera nahasketa bat ematen da ELI 3A (Hirugarren sektorea) eta ELI 3I (bizitegia) bereiziz, GI 2134

errepidetik egun duen sarbidea kenduz, espaloari jarraipena emateko, eta atzeko aldetik sarbidea emanez.

8.5.4. ITURRIOTZ.

Aurreko plangintzaren antolamendutik egungo gauzatze gabezia osatzea proposatzen da eta auzoaren Ipar-ekialdera zabaltze txiki bat ahalbidetzea.

44 etxebizitza berri proposatzen dira, horietatik 12 BOE.

Berriki gauzatutako plangintzarekin eta oinarritzko helburu urbanistikoak lortuta (Ozentzio kalea oinezkoentzat jartzea, sartzeko biribilgunea, estalitako frontoi berria, bide egituratzaile berri bat auzoan ...) hornidurazko jarduketa txiki batzuk besterik ez dira geratzen konpontzeko, hara nola, ITU 2A(16 etxebizitza), ITU 2B (14 etxebizitza) eta ITU 3A (2 etxebizitza).

Hasierako antolamenduan eremu berri baten (ITU 2C) ekarpena egiten da, 12 etxebizitzekin, honakoa emango duena batez ere: eremuaren ekialdean dagoen errekaaren ondoan parke bat, espazio librea izanda Oiartzungo hirigune ezberdinen arteko eraikin-zatiketaren koltxoi amortiguatzaile bezala jardungo duena, hiriguneek honela berezko identitate bereztua mantentzea lortzen dute udalerriaren testuinguruan.

8.5.5. ALTZIBAR.

Aurreko plangintzak Atzibari hazkunde garrantzitsu bat ematen zion, etxebizitza kopuruari dagokionez, horietako batzuk beharrezkoak planteatutako saihezbidea ordaintzeko. Antolamendu horretatik 132 etxebizitza gauzatzen ari dira ALT 4 Olalden, guztiak babestuak. Gainontzeko egitura 130* etxebizitza berriak antolatzeko da, bi areen inguruan, saihezbidearen aukera baztertuta:

ALT 3an 56 etxebizitza antolatzen dira (12 etxebizitza BOE, 12 etxebizitza tasatuak eta 32 etxebizitza libreak) eremuaren antzinako industria izaera aldatzeko, trafikoa antolatu eta tokiko bide sareekin lotura egingo duen biribilgune bat sortzeko, eta ibaiaren ezkerrekoa berreskuratzeko helburuarekin.

ALT 6an 42 etxebizitza antolatzen dira (horietatik 18 babestuak), baita ere biribilgune bat ahalbidetzeko -trafikoa antolatu eta tokiko bidesarearekin konexioa egin ahal izateko- eta Artikutzako egungo errepidea hiri zeharbidea bihurtzeko, horrela oinezkoen pasabidea erraztuko litzateke eta Altzibarko Ipar eta Hegoaren arteko bidearen kalitatea hobetu.

* Ikus aurreko oharra.

8.5.6. ERGOIEN.

Aurreko plangintzako helburuak finkatzen dira, orokorrean, baina orain 52 etxebizitzekin, horietako 22 libreak eta 30 babestuak, alternatibazko antolamendu batean oinarrituz.

Auzoaren egungo behar eta arazoen oinarri nagusi dira Lesakara doan errepidearen alternatiba eza -auzotik pasatzerakoan-, aparkaleku falta eta auzoaren hornidura eskasia.

Horretarako, batik bat, ondorengo bi jarduketak proposatzen dira:

ERG 1Aan, 12 etxebizitza tasatu planteatzen dira Ekialdeko ertzean, tokiko bide sare berri eta alternatibo bat definituko duena, egungo horniduren –aire librean dagoen frontoi txikia, Musika Txokoa eta auzoko Elkartea- atzeko aldean, aire libreko aparkalekuen hornidurarekin, disuasio aparkaleku moduan, eta estalitako espazio publikoarekin.

ERG 1Ban, 36 etxebizitza berri proposatzen dira (9 etxebizitza BOE, 9 etxebizitza tasatuak eta 18 etxebizitza libreak) bide sare berri bat lortzeko helburuarekin, egungoaren alternatiboa izango dena, eta ERG 1Aren bide sare berriarekin (bidegurutzetan) jarraituko duena, erdialdeko espazio publikoa antolatuz, plaza eta frontoi estaliaren bidez.

ERG 1Can eta ERG 1Dan, bakoitzean bi etxebizitza libreekin osatzen dira.

8.5.7. KARRIKA.

Auzoaren egitura orokorra finkatzen da, aurreko plangintzaren proposamen gehienak gauzatu ondoren.

Bi egoitza eremu deskribatzen dira, antolatzen den eremuan bidegorria egiteko helburu nagusiarekin, horrela lortuko da konexioa edukitzea frontoiarekin hegoaldera, eta Iparraldera Karrika Altzibarrekin -Cadarsotik barrena- lotuko duen bidegorriarekin, Cadarso udal ekipamendua bihurtuta, bere jarduera -aurreikusitako bezala- Lanbarrenera lekualdatu ondoren.

Bi jarduketak honakoak dira:

KAR 1Aean, “La Angulera” eraikin zaharraren erabilera aldatzea proposatzen da, hornidurazko erabilera publikoa emanez, 100 m²ko erdi sotoan eta 2 etxebizitza gauzatzea ahalbidetuz. Horrela KAR 1B mugarainoko tarteko bidegorria, errearen ezkerreko ertzetik, gauzatzea lortuko litzateke.

KAR 1Ban, gaur egun kooperatiba erregimenean 10 etxebizitza eta aldi berean urbanizazioa gauzatzen ari dira, aurreko plangintzaren antolamendu eta aprobetxamenduari eta bidegorriaren jarraipena konponduta utziko da auzotik Altzibar aldera ateratzeko zubia arte.

8.5.8. GURUTZE.

Egungo egitura finkatzen da eta aurreko plangintzaren antolamendua (17 etxebizitza libre guztira, horietatik 4k –GUR-1C- badute baimena), 6 etxebizitza tasatuen hornidurarako jarduera gehituz, egungo aparkalekuaren eremuan.

Gurutze auzoak aurretik hitzartutako proposamenak mantentzen ditu, hau da, GUR 1A (4 etxebizitza), GUR 1B (6 etxebizitza), GUR 1C (4 etxebizitza, gaur egun baimenarekin) y GUR 1D (3 etxebizitza).

GUR 1Ean, erabilera eta jabari publikoko lurzoruan, erregimen tasatuan 6 etxebizitzako egoitza garapen bat egiteko aukera proposatzen da.

8.5.9. JARDUERA EKONOMIKOAK.

8.5.9.1. LANBARREN

Lanbarrenen Plan Orokorrak Lanbarrengo poligonoko, Arrosadi kanpineko eta Usategietako egungo hirigintza ezarpenak finkatzea proposatzen du (LAN-4 H.I.E.) eta baita jarduera ekonomikoetarako poligono berri bat eraikitzea, Lanbarrengoaren anpliazio moduan, Oiartzungo haranaren barne aldetik lekualdatzen diren industriak jartzeko (LAN-3 H.I.E.) Cadarso-ren kasua. Poligono berri honek garapen plangintza behin betikoz onartua dauka eta gauzatzen ari da. Bi jarduketa proposamen besterik ez dira planteatzen:

H.I.E. LAN-1A

Aurreko plangintza finkatzea proposatzen da, bere erabilera eta eraikigarritasunekin, Arraguarekin konexioa izango duen bidegorria lortzeko helburuarekin, besteak beste.

H.I.E. LAN-1B

Hirugarren sektoreko-ostalaritza erabilereko eremua proposatzen da, dagokion eraikigarritasuna emanaz, LAN 1Aekin bidegorri lotura lortzeko helburuarekin.

Azkenik, egungo lehenengo etxadian, LAN 1Aren ondoan, eta jabeen kontura, bideen konponbide bat proposatzen da, foru sareko irisgarritasuna eta aipatu etxadian dauden jardueren funtzionalitatea ahalbidetuko duena.

H.I.E. LAN-5

Gaur egun dagoen instalakuntza bat da, Lezoko udalerriko Iturrin jarduera ekonomikoetako eremuarekin muga egiten duena. Bi udalerri arteko berrantolaketa egitea proposatzen da.

8.5.9.2. LINTZIRIN

Aurreko plangintzan ezarritako egiturazko antolamendua eta aprobetxamendu urbanistikoak finkatzen dira, N-1 bide-sarean egiturazko interbentzioa baztertuz eta soluzio arinagoak eta ekonomikoki jasangarriagoak direnak hautatuz.

8.5.9.3. ARRAGUA

ARR-3A H.I.E.a. Iturrin kasuan bezala, Erreteriako udalerriarekin muga egiten duen eremua da. Bi udalerrri arteko berrantolaketa egitea proposatzen da.

8.5.9.4. UGALDETXO

UGA-4 (Ihurrita Errota) eremua, Industrialdean aurrealdean sendartzen da eta UGA-9 (Mamut) eremuaren hirigintzako berrantolaketa proposatzen da Oiartzungo industri eremuen arteko bidegorri sarearen lotura osatzeko asmoarekin.

Oiartzun, 2015eko martxoa.

Agustin Errea Oiarzabal Luciano Pagaegi Bilbao
SABAI Arkitektoak, S.L.

Juan Landa Mendibe
EKAIN, S.A.

Raoul Servet
Araudi S.L.