



AURRERAPENA

**ORIOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO.
PLAN OROKORRA**
2014ko Iraila.

AVANCE

**PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA DE ORIO**
Setiembre 2014

AURRERAPENA.

ORIOKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA.

2014ko iraila.

LANTALDEA

ZUZENDARITZA.

Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua
Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa

IDAZLEAK.

Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua
Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa

LAGUNTZAILEAK.

Pedro Azkue Elozegi. Bide, Ubide eta Portuetako Ingeniaria (Endara Ingenieros Asociados, S.L.)
Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineazioa eta argitaratzea.
Maria José Fernandez Calonge. Delineazioa eta argitaratzea.

GAINBEGIRATZE TEKNIKO ETA UDAL INFORMAZIOA.

Alkatea (eta Hirigintza Zinegotzia): Beñat Solaberrieta Albizu.
Tekniko juridikoa: Ibai Lertxundi Iribar.
Arkitektoa: Pilar Azurmendi Echegaray

AURKIBIDE OROKORRA.

- * Dokumentua "1. MEMORIA".
- * Dokumentua "2. PLANOAK".

“1. MEMORIA”
Dokumentua

AURKIBIDEA

I.-	Orioko Plan Orokor berria. Zer da eta zertarako?	1
II.-	Plan Orokor Berriaren aurrerapena. Zer da eta zertarako? Ezaugarriak eta helburuak.....	2
III.-	Plan motaren hautaketa.	3
IV.-	Plan Orokor berriaren aurrekariak.	3
V.-	Plan Orokor berriaren eta bere aurrerapenaren eremua.....	3
VI.-	Plan Orokor berriaren testuinguru orokorra.....	4
VII.-	Egungo egoerari buruzko informazioa eta diagnostikoa.	6
VIII.-	Plan orokor berriaren helburu eta irizpide orokor nagusiak.	7
IX.-	Ingurugiroari buruzko helburu eta irizpide orokorrak.	10
X.-	Etxebizitzarekiko helburu, irizpide eta proposamenak.	11
XI.-	Iharduera ekonomikoei helburu, irizpide eta proposamenak.....	12
XII.-	Mugikortasunari eta garraio publikoari buruzko helburu, irizpide eta proposamenak.	12
XIII.-	Hornidura publikoari buruzko helburu, irizpide eta proposamenak.	14
XIV.-	Zenbait hiritar eremu eta gaiei buruzko antolamendu proposamen eta aukera ezberdinak.	15
XV.-	Landalurrari buruzko helburu, irizpide eta proposamenak.	36
XVI.-	Baliozko ondareari buruzko neurriak.	37
XVII.-	Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzak.	39
XVIII.-	Orioko lurren hirigintza sailkapen proposamenak.	41
XIX.-	Antolamendu proposamenen programazioa eta gauzatzea.	41
XX.-	Plan Orokorra eta ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa.	43
XXI.-	Oriako itsasadar inguruaren antolamendua eta baldintzak	43
XXII.-	Antolamendu proposamenen adierazgarri nagusiak. Taulak.	45

I.- ORIOKO PLAN OROKOR BERRIA. ZER DA ETA ZERTARAKO?.

2012ko maiatzak 8an indarrean dagoen Orioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra onartua izan zen. Geroago, 2012ko urriak 4ko erabakiaren bidez, Plan horren Textu Bategina onartu zen.

Plan horrek, Orioko herriaren eta herritarren hirigintza beharrei aurre egiteko proposamenak zehaztu zituen. Hori bai, helburu hori betetzerakoan, aurretik indarrean zegoen planeamenduan finkatutako hainbat proposamen baliotzat eman ondoren, kontsolidatu egin zituen.

Zentzu horretan, herriko eta herritarren etxebizitzei, iharduera ekonomikoei, ekipamenduei, esparru libreei, Oria itsasadarrari, portuari, mugikortasun sareari, baliozko ondareari, natur interesa duten esparruei, e.a. buruzko proposamenak zehaztu zituen. Eta guzti hori, udalerriko landalur eta hiritar eremuen tratamendurako irizpide eta eredu orokorrak finkatu ondoren.

Udalerriaren etorkizuna (hirigintzaren ikuspuntutik), eta gai guzti horiei buruzko helburuak, irizpideak eta proposamenak zehazteko erabiltzen dugun tresna da Plan Orokorra. Hori bai, dokumentuaz gain, Plan hori prozesu bat da baita ere. Gai guzti horiei buruzko hausnartze, eztabaidatze eta erabaki hartze prozesua.

Geroago, 2013ko uztailak 24ean, Orioko udalak Plan Orokor berria egiteko eta onartzeko prozesua martxan jartzea erabaki zuen. Plan berri horrek datozen 8 bat urteetarako Orioko herriaren eta herritarren hirigintza beharrei aurre egiteko proposamenak zehaztu beharko ditu, besteen artean lehen aipatutako gaiei buruzkoak.

Beraz, guzti hori dela eta, egokiak izan daitezkeen erabakiak hartzeko hausnarketa eta eztabaida prozesu luze eta konplexu baten aurrean gaude. Prozesu horretan, lan zati hauek bereiztu daitezke:

* Lehenengoa.

Plan Orokor berriaren Aurrerapena lantzea eta bideratzea da bere helburua. Aurrerapen hori, Planaren ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoari buruzko hasierako agiriarekin osatu beharko da.

Aurrerapena, erakusketa publikoan jarri beharko da helburu ezberdinekin: herritarrei ezagutzera eman; bertan egitendiren proposamenei buruz hausnarketa eta eztabaida bultzatu; herritarren iritzia eta iradokizunak ezagutu eta aztertu; e.a.

Esposaketa publiko eta eztabaida horien ondoren, Plan Orokor berria idazteko eta bere proposamenak zehazteko helburu eta irizpideak finkatu beharko ditu Udalak.

Benetazko partaidetza publikoa bultzatzeko eta bideratzeko lan zati egokia da hau.

* Bigarrena.

Plan Orokorraren hasierako onarpenerako dokumentua lantzea eta bideratzea da bere helburua. Dokumentu hori, ingurumenaren jasangarritasunari buruzko txostenarekin osatu beharko da..

Dokumentuari onarpen hori eman ondoren, erakusketa publikoan jarri beharko da lehen aipatutako helburuekin: herritarrei ezagutzera eman; bertan egiten diren proposamenei

buruz hausnarketa eta eztabaida bultzatu; herritarren iritziak eta alegazioak azaltzea eta aztertu; e.a.

Baita ere, partaidetza publiko prozesuarekin jarraitzeko lan zati egokia da hau.

* Hirugarrena.

Plan Orokorrari behin behineko onarpena ematea da bere helburua, aurreko lanak eta erakusketa publikoan aurkeztu daitezkeen proposamenak eta alegazioak, eta baita ere Administrazio eskudunen txostenak (ingurugiro sailaren ingurumen memoria barne) aztertu ondoren.

* Laugarrena.

Plan Orokorrari behin betiko onarpena ematea da bere helburua. Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio hori.

Lehenago, Planari buruzko Administrazio eskudunen txostenak eskatu eta jaso beharko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearena barne.

Testuinguru horretan idatzia, dokumentu hau Orioko Plan Orokor berriaren Aurrerapena dugu. Beraz, berarekin hasiera ematen zaio Plan horren egite eta lantze prozesuari.

II.- PLAN OROKOR BERRIAREN AURRERAPENA. ZER DA ETA ZERTARAKO?. EZAUGARRIAK ETA HELBURUAK.

Aurrerapen honek, segidan aipatzen diren ezaugarriak eta helburuak ditu, besteen artean.

Alde batetik, Orioko Plan Orokor berriaren lantze eta bideratze prozesuari hasiera eman.

Bestetik, Plan horren helburu eta irizpide orokorrak proposatu eta finkatu, Orioko hirigintza etorkizunari buruz egokiak izan daitezkeen irizpide, proposamen eta antolamendu aukera ezberdinak, modu zabal eta irekian, ezagutzera emanaz.

Beraz, ez da bere eginbeharra behin betiko proposamen itxiak eta zehatzak mahaiganeratzea. Hauek, prozesuaren geroagoko lan zatietan finkatu beharko dira.

Eta azkenik, hausnarketa eta eztabaida publikoa bultzatzea eta areagotzea da bere beste helburu nagusietako bat, geroago hartu beharreko erabakiak ahalik eta oinharri eta sostengu publikoa izan dezaten. Helburu hau, Plan Orokorraren egite eta bideratze lana prozesu publiko eta irekia izatearekin erabat lotua dago.

Hori dela eta, Aurrerapen honen helburu, irizpide eta proposamenak bere bi dokumentu hauetan azaltzen dira:

* "1. Memoria".

Dokumentu hau bera dugu Memoria. Bertan, idatziz ezagutzera ematen dira helburu, irizpide eta proposamenak.

* "2. Planoak".

Plano horietan, grafikoki ezagutzera ematen dira helburu, irizpide eta proposamenak.

Aurrerapen honen bidez, indarrean dagoen 2006ko Lurzoru eta Hirigintza Legearen agindua betetzen da, zehazki bere "90.2" artikuluan adierazten dena.

Aldi berean, Aurrerapen hau Plan Orokorren ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoari buruzko hasierako agiriarekin osatzen da.

III.- PLAN MOTAREN HAUTAKETA.

Indarrean dagoen hirigintza legedian zehaztutako erabakien arabera, aipatutako helburuak lortzeko beharrezkoa da Hiri Antolamendurako Plan Orokorra lantzea eta bideratzea, indarrean dagoen planeamendu orokorra berrikusiz.

IV.- PLAN OROKOR BERRIAREN AURREKARIAK.

Aipatu den moduan, indarrean dagoen Plan Orokorra 2012ko maiatzean jaso zuen behin betiko onarpena. Geroago, 2012ko urrian bere testuategina onartu zen. Plan horren aurrekarietako batzuk hauek izan ziren:

- * Gipuzkoako Foru Aldundiko 2006ko abenduan Orioko Arau Subsidiarioak behin betiko onarpena jaso zuten. Geroago, erakunde horren 2007ko abenduan Arau horien testuategina onartu zen.
- * 2010eko azaroak 23an Orioko Arau Subsidiarioen Programazioa eta Ikerketa Ekonomikoa onartua izan zen.
- * 2012ko maiatzean aipatutako Plan Orokorra onartu zen. Bere helburua Arau Subsidiarioak 2006ko Lurzoru eta Hirigintza Legea egokitzea izan zen.

Aldiberean, 2008ko urriak 15eko epaiaren bidez, Euskal herriko Justizia Auzitegi Nagusiak baliogabetzat jo zituen aipatutako Arau Subsidiarioak. Eta Epaitegi Gorenak, 2011ko azaroak 4ean kasazio errekurtsioak ez zuelal lekuri adierazi zuen.

V.- PLAN OROKOR BERRIAREN ETA BERE AURRERAPENAREN EREMUA.

Orioko Plan Orokor berriaren eta bere Aurrerapen honen eremua Orioko udalerrria da. 993 ha ditu gutxi gorabehera. Bere mugak Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.

VI.- PLAN OROKOR BERRIAREN TESTUINGURU OROKORRA.

Orioko Plan Orokor berriaren idazte lanak mota, ezaugarri eta indar ezberdinetako arau, dokumentu eta proiektu multzo batek osatutako testuinguruan lantzen eta bideratzen dira. Guztiak, sare konplexu bat osatzen dute.

Momentu honetan, arau eta dokumentu hoi orogarri modura, segidan azaltzen direnak aipatu daitezke:

1.- Lurraldeari, hirigintzari edota lurraren balioari buruzko xedapenak:

- * Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean direnak:
 - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - Premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 30ekoa (105/2008 Dekretua), aurreko Legearen garapenean sustatutakoa, eta zati batean aurrerago aipatuko den 123/2012 Dekretuak indargabetua.
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
- * Administrazio zentralak sustatutakoak eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
 - Lurzorua Legearen Testu Bategina, 2008ko ekainaren 20ko Errege Lege Dekretu bidez onartua (2/2008 Errege Lege Dekretua); partzialki aldatua aurrerago aipatuko den 8/2013 Legearekin.
 - Lurzoruari buruzko Legearen balorazio erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Hirien birgaitzeari, biziberritzeari eta berrikuntzari buruzko Legea, 2013ko ekainaren 26koa (8/2013 Legea).

2.- Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak

- * Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koa, eta haren Erregelamendua, 1989ko abenduaren 1ekoa, biak itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko Legeak, 2013ko maiatzaren 23koak, aldatuta.
 - * Errepideen alorrean indarrean dauden xedapenak, hala nola Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra erregulatzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea –geroago hainbatetan aldatu eta osatu dena– eta Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa.
 - * Euskal Kultura Ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa.
 - * Irisgarritasuna sustatzeko legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta haren garapenean sustatutako xedapenak.
 - * Euskal Autonomia Erkidegoko Inguramena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen 2012ko urriaren 16ko Dekretua (211/2012 Dekretua).
- Kontuan izan behar da, baita ere, 2013ko abenduak 9ko Ingurugiro Azterketa Legea.

- * Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta Lege hori ingurumen zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez garatzen duen 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, eta zonifikazio akustikoari, kalitate helburuei eta emisio akustikoei buruzko 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua.
Aurreko xedapenei Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretua (213/2012) gaineratu behar zaie.
- * Trenbide sektoreari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 27koa, eta haren Erregelamendua, 2004ko abenduaren 30ekoa.
- * Lurzoruaren poluzioa prebenitzeko eta zuzentzeko Legea, 2005eko otsailaren 4koa.
- * Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzko Legea, 2005eko otsailaren 18koa.
- * Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- * Eraikuntzaren alorrean indarrean dauden xedapenak, 1995eko azaroaren 5eko Eraikuntza antolatze Legea, eta Eraikuntza Kode Teknikoa barne.
- * Etxebizitzaren alorrean indarrean dauden legezko xedapenak, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituztenak, udal etxebizitza tasatuak erregulatzen dituztenak, eta abar barne.
- * 2008ko abenduaren 23ko, Nekazaritza eta ElikagaigintzaPolitikakoLegea.

3.- Orioko udalerrian duten garrantzia kontuan izanda, lurraldea antolatze tresna hauek gehi daitezke:

- * Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak (behin betiko onespena: 1997ko otsailaren 11).
- * Urola-kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana; 2006ko otsailak 11ko Dekretuaren bidez onartuak.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatze Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra). 1998ko abenduaren 22an behin betiko onarpena jaso zuen. Geroago, 2013 azaroak 19ko Dekretuaren bidez bere aldaketa onartu zen.
- * Euskal Herriko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Inguru Hezeak babesteko eta antolatze Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 2004ko uztailaren 27a).
- * Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 2004ko abenduaren 21a).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko itsasertza babestu eta antolatze Lurraldearen Arloko Plana, 2007ko martxoaren 13an behin betiko onartua.
- * Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespena: 2009ko uztailaren 21a.
- * Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala, 2013ko ekainaren 10ean behin betiko onartua.

Orain arte sustatutako lurralde-antolamenduko beste tresna batzuk ez daude indarrean, ez baitira behin betikoz onartu (Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatze Lurraldearen Arloko Plana; Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzorua antolatze Lurraldearen Arloko Plana; Euskal Kultura Ondarea antolatze Lurraldearen Arloko Plana; e.a.).

4.- Bestemotetako plan, dokumentu eta lanak.

Adierazgarri modura, hauekaipatudaitezke:

- * Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategia (2002-2020), 2002ko ekainaren 4an onartua.
- * Ingurumen Esparru Programa 2015-2018.
- * Garraio iraunkorraren plan zuzentzailea.

VII.- EGUNGO EGOERARI BURUZKO INFORMAZIOA ETA DIAGNOSTIKOA.

Informazio eta diagnostiko hori, 2014ko ekainean idatzitako "Informazioa eta Diagnostikoa" dokumentuan azaltzen dena da. Orain ez da beharrezkoa errepikatzea; beraz, orokorrean, dokumentu horretan aipatutakoa kontuan izan behar da.

Nola nahi ere, interesgarriak izan daitezkeen zenbait datu azalduko dira ondoren, Orioko udalerriaren gaur egungo egoerarako hurbilketa gisa:

* Udalerriko guztizko azalera:	993 ha (%100).
* Hiri-eremuko azalera (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria):	751.066 m ² (%7,56).
* Lurzoru urbanizaezineko azalera:	9.179.718 m ² (%92,44).
* Biztanleria:	5.721 biztanle.
* Etxebizitza kopurua (osoa):	2.670 etx.
* Etxebizitza okupatuen kopurua:	2.169 etx.
* Okupatutako etxebizitza bakoitzeko familiaren batez besteko tamaina, 2007ko erroldako datuen ondoriozkoa:	2,63 pertsona/etx.

Orokorrean, Orioko kalitate haundiko udalerria dugu bere osotasunean. Kalitate hori hiritar eta landalurren eremuetara luzatzen da. Neurri haundi batean, kostaldeko udalerria izateari lotutako ezaugarria da hori.

Hiritar eremuaren ezaugarri onuragarrienak jarraitutasuna eta konpaktu izatea direla esan daiteke. Era guztietara, eremu horrek baditu beste mota batzuetako salbuespenak, besteen artean, segidan aipatzen direnak. Alde batetik, berritze eta birgaitze iharduerak eskatzen dituzten inguru batzuk (Mutiozabal; Leunda altzariak ingurua; Kofradia...). Bestetik, eremu urrun batzuk (Ortzaika, Anibarko Portua...). Azkenik, azkeneko urteetan bideratutako dentsitate baxuko garapen batzuk (Hondartza...), aipatutako konpaktu izaera ahutsiz. Aldi berean, salbuespen horietako batzuk Oriako itsasadar aurrean daude, bere fatxada modura. Beraz, egoera horien birgaitzeak, fatxada horren hobekuntza suposatuko luke.

Landa lurralde dagokionez, kostalde ezaugarriaz gain, azpimarretzekoak dira udalerrian dauden balio bereziko natur interesa duten eremuak. Oriako itsasadarra (Batasunaren Garrantzizko Lekua zati batean), kostaldeko labarrak eta Mendizorrotzeko errekek dira eremu horien adibide. Eta guztiak, Orioko paisaia modu onuragarrian baldintzatzen dute.

VIII.- PLAN OROKOR BERRIAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKOR NAGUSIAK.

Aipatutakoaren arabera, Plan Orokor berriaren helburu nagusia Orioko herritarren eta udalerriaren etorkizunaren ardatzak finkatzea da, hirigintzari dagokionez. Gutxi gora behera hurrengo 8 urteetarako.

Lan zaila eta konplexua da hori. Ikuspuntu publikotik eta taldegiroan (guztion parte hartzearekin) landu eta bideratu beharrekoa, Udalaren gidaripean.

Gainera, lan hori modu egokian egiteak, besteen artean, segidan aipatzen diren bi ikuspuntu kontuan hartzea eta edukitzea eskatzen du. Alde batetik, udalerriaz gaindiko ikuspuntua. Hori dela eta, Plan Orokorra Orioko udalerria inguruko herriekin, Gipuzkoarekin, e.a., lotuko duen tresna modura landu behar da. Horretarako, indarrean dauden lurralde plan ezberdinetako proposamenak kontuan izan beharko dira, Planean barneratuz. Bestetik, udalerriaren ikuspuntutik, Plan Orokorra Udalaren tresnetako bat da, udal-politikak zehazteko eta bideratzeko. Derrigorrezkoa da, beraz, Plan hori, udal-aurrekontuarekin, udal etxebizitza eta gizarte politikekin, udal kultur eta kirol erabakiekin, e.a. modu bateratuan lantzea eta bideratzea. Beraz, Plan Orokorra ez da inolaz ere tresna isladatu eta bakarti bat, baizik era horrelako testuinguratzea beharrezkoa duen tresna bat.

Hori horrela izanik, Plan Orokor berriaren helburu eta irizpideetako batzuk, eta horiekin lotutako proposamen orokorretako batzuk, hauek direla esan daiteke:

- * Oriotarren beharrei erantzuna emango dien eta bere bizi-kalitatea hobetuko duen Plana landu eta bideratu; Plan hori, herritaren zebitzuan dagoen eta egon behar den tresna bat baita.

Horretarako eta horregatik, oriotarrak eta beraien beharrak kontuan hartu behar dira, bai zentzu orokorretik, bai zehatzetatik.

Adibidez, zenbait taldeen beharrak eta ezaugarriak kontuan hartu beharko dira. Pertsona helduak, haurrak, minusbaliatuak, emakumeak, e.a. dira talde horietako batzuk. Guzti horregatik eta besteen artean, Plan Orokor berria egiterakoan, generoaren ikuspuntua kontuan hartu beharko da.

- * Garapen jasangarriaren oinharriak finkatu eta bultzatuko duen hirigintza eta lurralde eredua zehaztu. Besteen artean, helburu hori segidan aipatzen diren hiru ardatzetara lotua dagoela esan daiteke.

Lehenengoa, landa lurraren beharra eta udalerrian duen eta izan behar duen zeregin eranginkorra ezagutzea eta onartzea, horrek eskatzen dituen neurriak zehaztuz.

Bigarrena, egungo hiritar eremuaren erabilpena optimizatuz, bertan erantzuna emanaz, ahal den neurrian, hiritar beharrei (etxebizitzak; iharduera ekonomikoak; ekipamenduak; e.a.).

Hirugarrena, garraio jasangarriaren oinarriak zehaztu eta bultzatu. Horrek, garraio publikoari, eta oinezko eta bizikleta mugimenduen protagonismoa ematea eskatzen du.

- * Udalerriko hiritar lurraren kalitatea mantendu eta areagotu.

Helburu hori lortzeko, hiri-lur horretan bi egoera edo eremu bereizteak justifikatzen du.

Lehenago, egoera egokian dagoen hiri-lur eremuak osatzen du. Bere kalitatea mantentzea eta areagotzea da planeamenduaren helburua.

Bigarrena, berritze eta birgaitze iharduerak eskatzen duen hiri-lur eremuak osatzen du, bere egungo egoera kaxkarra edo erabilpen eza zuzentzeko. Mutiozabal, Leunda altzariak ingurua, Arozena Zeramika, e.a. dira eremu edo errealitate horien adibidetako batzuk.



Mutiozabal



Leunda altzariak

- * Kalitatezko hiritar bilbea mantentzeko edo lortzeko egokia den hiritar garapen eredua zehaztu eta bultzatu, segidan aipatzen diren irizpideetan finkatuz: bilbe konpaktua, kalitatearen eta kantitatearen ikuspuntutik, beti Orioko herriaren ezaugarriak kontuan edukiz; segurtasuna; nahastua erabiltzeko dagokionez; e.a.

Orioko beharrei erantzuna emateko proposatu behar diren garapen berriak (egungo hiritar lurraldearen berritze eta birgaitzearekin lotutako garapenak barne) irizpide horiekin bat egin beharko lukete. Eta hori dela eta, berritze eta berrerrabiltze neurriak behar dituzten egungo zenbait eraikuntzak (Mutiozabla, Cerámica Arozena...) modu eraginkor eta onuragarrian lagundu dezakete, erabiltzeko dagokionez, Orioko hiritar eremu nahastu bat lortzeko.



Cerámica Arozena



Kaia Kalea, 2

- * Orioko itsasadarra eta zehazki, bere hiri-lur fatxadaren kalitatea eta erabilpena mantendu eta areagotu, fatxada horretako egoera kaxkarrak zuzendu, eta bere erabilpena optimizatu.



Itsasadar hori Orioko ezaugarri nagusietako bat da. Beraz, bere kalitatea hobetzea eta mantentzea derrigorrezkoa da. Eta zentzu horretan, segidan aipatzen diren hiru helburuak azpimarratu daitezke.

Lehengoa, hiri-lur fatxada horretan dauden lehen aipatutako berritze eta birgaitze iharduerak landu eta bideratu. Mutiozabal, Kofradia, Arozena Zeramika, e.a. dira horien adibide batzuk.

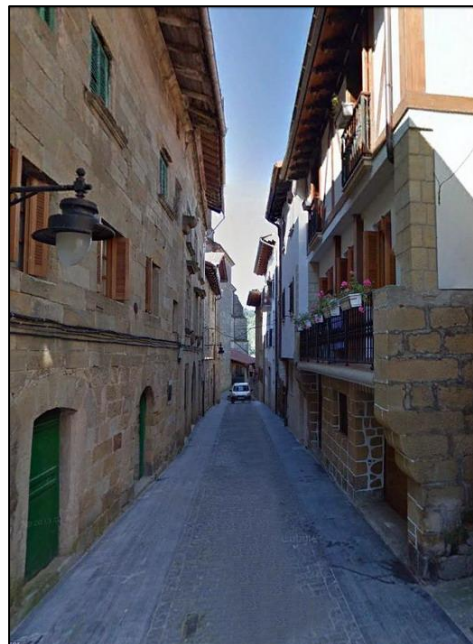
Bigarrena, Kosta-Legearen arabera gaur egun kostaldearen babes modura zehaztuak dauden proposamenak mantendu, eta zenbait puntuetan egokitu. Itsasertzeko lerroa, itsasertzeko mugaketa lerroa eta itsasertzeko babes zortasuneko zonaren muga lerroa dira proposamen horiek. Ortzai, e.a. dira proposamen horien adibide batzuk.

Anibarko Portua, Arozena, Dike, Botaleku, Erribera, e.a. dira ikuspuntu horretatik arreta merezi duten eremuetako batzuk.

Hori bai, helburu horien bideratzea eta gauzatzea ez da Plan Orokorraren lan bat. Bere proiektu eta lan bereziak egin eta bideratu behar dira horretarako, guztien koordinazioaren barruan.

Hirugarrena, hiri-lur fatxada horretan, eta baita ere itsasertzeko babes zortasuneko zona barruan dauden eraikuntzak mantendu, berritu eta bererabiltzeko neurriak landu eta bideratu. Arozena Zeramika, Alde Zaharra, Kofradía, Erribera, Mutiozabal, e.a. dira ikuspuntu horretatik arreta merezi duten eremuetako batzuk.

- * Mugikor jasangarria bideratzeko eta bultzatzeko oinharriak eta neurriak zehaztu, hurrengo XII. epigrafean aipatzen diren helburu eta irizpideak kontuan hartuz.
- * Etxebizitezei, iharduera ekonomikoari, ekipamenduei, esparru libreei, e.a. buruzko beharrei erantzuna eman, hurrengo X, XI, XIII, e.a. epigrafeetan aipatzen diren helburu eta irizpideak kontuan hartuz.



IX.- INGURUGIROARI BURUZKO HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK.

Indarrean dagoen planeamenduko ingurugiroari buruzko helburuak egokiak dira orokorrean. Horietako batzuk hauek dira:

- * Lurraren okupazioari buruzkoak.
 - Hiritar helburuetarako landalurraren erabilpena txikiagotu, eta bere erabilpena arrazionalizatu, lurralde eredu eraginkor batean oinarrituz.
 - Landalur guztia modu egokian antolatu, bere balioa eta egitura organikoa mantenduz edo berreskuratuz.
 - Baliozko natur eremu eta elementuak mantendu eta babestu (Oriako itsasadarra; Mendizorrotzeko errekek; e.a.).
- * Uraren zikloa dela eta:
 - Planeamendu uraren ziklo naturalarekin bateratu, errekurtsu horren erabilpena arrazionalizatuz, lurralde eredu eraginkor batean oinarrituz.
 - Arrisku hidrologikoei aurre egin.
 - Errekurtsu hidrikoak babestu, eta uraren kontsumoa txikiagotu, planeamenduaren erabakien ikuspuntutik.
- * Airearen kalitatea:
 - Hiritar sistemaren eraginkortasun energetikoa hobetu, aldaketa klimatikoan duen eragina murriztuz.
 - Eraikuntzen eraginkortasun energetikoa hobetu, aldaketa klimatikoan duen eragina murriztuz.
 - Foku eta isurtze kutsatzaileak aurreikusi eta zuzendu.
- * Baldintza akustikoak.

Indarrean dagoen araudian zehaztutako helburu akustikoaz gain dagoen zarata sufritzen duten herritarren kopurua murriztu, horretarako, aipatutako araudiko irizpideak jarraituz, egokiak izan daitezkeen neurriak zehaztuz.
- * Hondakinen eta materialen kudeaketa.
 - Hondakinen berrerabiltzea eta jasotze selektiboa posiblea egin dezaketen instalakuntza eta hiritar sistemak aurreikusi eta gauzatu.
 - Hondakinen jasotze selektiboa, eta beraien kudeaketa egokia bideratu dezaketen esparruak aurreikusi eta gauzatu eraikuntzetan.
- * Bioaniztasuna eta ondare naturala mantendu.
 - Interes berezia duten naturguneak osatutako sare bat antolatuz, eta hiritar esparru libreekin lotuz.
 - Sare edo korridore biologikoak mantendu eta hobetu.
 - Ekosistema ahulak, edo urriak eta mehatxatutako espeziei lotutako lurrak eta eremuak modu egokian kudeatuz
- * Paisaiaren kalitatea.
 - Lurralde guztiko paisaiaren kalitatea mantendu edo/eta hobetu.

- Paisaiaren ikuspuntutik balio berezia duten eremuak eta elementuak mantendu eta babestu.

X.- ETXEBIZITZAREKIKO ESKAINTZA ETA PROPOSAMENAK.

Plan Orokor berriak oriotarren etxebizitza beharrei erantzuna eman behar die, gutxi gora behera 8 urteen denboraldirako.

Helburu hori dela eta, segidan aipatzen diren irizpideak proposatzen dira momentu honetan, beraiei buruzko hausnarketa eta eztabaidaren ondoren, erabaki egokiak zehaztearren Plan Orokorraren hurrengo lan zatietan.

Lehengoa etxebizitza kopuruekin dago lotua. Informazio eta Diagnostiko dokumentuan aipatutakoaren arabera, indarrean dagoen Urola-kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren irizpideen arabera, eskeintza 218 (gutxiengoa) eta 418 (gehiengoa) etxebizitza tartean finkatu daiteke.

Era guztietara, kontuan izan behar da orain dela gutxi, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumena eta Lurralde Politika Sailaren ekimenaz, Lurraldearen Antolamendurako Artezpideen aldeketa prozesua jarri dela martxan, etxebizitza kopuruari dagokiona. Dokumentu horrek zehazten dituen irizpideak kontuan izanik, eta aipatutako Eusko Jaurlaritzaren Sail horrek dioenez, Orioko Plan berriak antolatu dezakeen kopurua gutxienez 619 etxebizitzekoa izan behar da, eta gehienez 1237 etxebizitzekoa.

Bi kalkulo horien artean dauden ezberdintasunak modu egokian ulertzeko, kontuan izan behar da premisa ezberdinetan oinarrituak daudela. Adibidez, bata eta bestearen denbora erreferentziak ezberdinak dira. Hori dela eta, zentzuzkoa litzateke azkeneko dokumentu horren proposamenak Zatikako Planak bere 16 urteetarako aurreikusitako 800 (gutxiengo modura) eta 1.000 (gehiengo modura) etxebizitzekin konparatzea. Eta horren ondorioetako bat hau izango litzateke: Informazio eta Diagnostiko dokumentuan aipatzen den moduan, kopuru horretako etxebizitza portzentai bat indarrean dagoen planeamenduan aurreikusia edo/eta egina dago.

Bigarrena etxebizitza babestuekin lotua dago. Hau dela eta, bi baldintza bete behar dira. Alde batetik, 2006ko ekainak 30eko Lurzoru eta Hirigintza Legean zehaztutako babes publikoko etxebizitza estandarra bete behar da. Eta horren arabera, egoitzarako eraikigarritasun berriaren gutxienez %40 (hiri-lurzoruan) eta %75 (lurzoru urbanizagarrian) mota horretako etxebizitzetara lotu behar da. Bestetik, indarrean dagoen Urola-Kostako eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren arabera 203 bat etxebizitza babestuak izan behar dira. Hori bai, horretarako indarrean dagoen planeamenduan arrikusitakoak kontuan hartu daitezke, LZP hori onartu baino lehenago eraikitakoen salbuespenekin, naiz eta orain eraikiak egon.

Hirugarrena, etxebizitza horien kokapenari dagokio. Lehen aipatutakoaren arabera, ahal den neurrian, etxebizitza horiek egungo hirilur eremuan kokatu behar dira, bere erabilpena bai kopuruan bai kalitatean areagotuz eta optimizatuz. Soilik, helburu horretarako eremu hori nahikoa ez den eran gaur egungo landalurra erabiltzea justifikatua egongo litzateke.

Laugarrena, hurrengo XII epigrafean azaltzen diren aukerak proposatzen dira etxebizitzaren beharrei aurre egiteko. Hori bai, epigrafe horretan aipatzen den moduan, aukera horiek hausnarketa eta eztabaida pizteko tresnak besterik ez dira, ondoren erabaki egokiak hartzeko.

Botsagarren irizpidea udalerriko etxebizitza hutsekin lotua dago, eta bere erabilpena bultzatzearen zehaztu beharreko neurriekin, naiz eta hauek finkatzea ez izan Plan Orokorraren lana.

XI.- IHARDUERA EKONOMIKOEI BURUZKO ESKAINTZA ETA PROPOSAMENAK.

Plan Orokor berriak Oriok eta oriotarrak iharduera ekonomikoei buruzko beharrei erantzuna eman behar die, gutxi gora behera 8 urteen denboraldirako. Hori bai, erantzun hori helburu horretarako lur eta eraikuntza egokiak aurrikustearekin lotua dago.

Helburu hori dela eta, segidan aipatzen diren irizpideak proposatzen dira momentu honetan, beraiei buruzko hausnarketa eta eztabaidaren ondoren, erabaki egokiak zehaztearen Plan Orokorraren hurrengo lan zatietan.

Lehengoa helburu horretarako egokiak izan daitezkeen lur eta eraikuntzen azalera eta dimentsioarekin lotua dago. Hori dela eta, indarrean dagoen planeamenduan zehaztutako proposamenak egokiak eta nahikoak somatzen dira. Eta horren arabera, egungo hiritar eremua (indarrean dagoen planeamenduak hirilur eta lur urbanizagarri modura sailkatutako lur eta eremuak osatua) egokia eta nahikoa dela esan daiteke. Horrek, aukera ematen du hiritar eremu nahastu eta dibertsifikatu bat bultzatzeko eta lortzeko, erabilpenei dagokionez.

Bigarrena, lur eta eraikuntza horien kokapenarekin lotua dago. Lehen aipatutakoaren ildo jarraituz, kokapen horren zehaztapena segidan aipatzen diren irizpideei lotua ulertu daiteke. Alde batetik, gaur egun erabilpen horietara lotuak dauden lur eta eraikuntzak mantentzearekin. Bestetik, horretarako egokiak izan daitezkeen eraikuntzak helburu horietara lotzearekin, behar dituzten birgaitze, berrerabiltze, e.a. neurriak zehaztu eta landu ondoren. Mutiozal eremuan dauden zenbait eraikuntza, Arozena, e.a. horien adibide dira. Azkenik, eraikuntza berriak bultzatuz, helburu horietarako eremuetan (Aizperro, Botaleku, e.a.).

Hirugarrena, iharduera ekonomikoei buruzko eskeintzaren dibertsifikazioarekin lotua dago. Eta horretarako, bai industria konbentzionalentzat eta bai hirugarren sektorearentzat egokia den eskeintza egitearekin. Hori dela eta, Aizperro industriarentzat egokia izan daiteke. Eta Mutiozabal eremua, Arozena, e.a. hirugarren sektorearentzar egokiak izan daitezke.

XII.- MUGIKORTASUNARI ETA GARRAIO PUBLIKOARI BURUZKO HELBURU, IRIZPIDE ETA PROPOSAMENAK.

2014ko ekaineko "Informazioa eta Diagnostiko" dokumentuan azaltzen den moduan, mugikortasunari dagokionez, Orioko egoera orokorra kalitate handikoa da.

Testuinguru horretan, Plan Orokor berriaren helburu orokorra, mugikor jasangarriaren oinarriak bultzatzea eta areagotzea izan behar da. Hori dela eta, segidan aipatzen diren gaiak merezi dute arreta berezia.

Lehenengoa, oinezkoen eta bidegorrien sarea hiritar eremu guztian sendotzea eta zabaltzea da. Oriok ba ditu era horietako sareak. Hori horrela izanik, sare horiek osatzea eta zabaltzea da helburua neurri haundi batean, herri guztian behar duten jarraipena izan dezaten.

Bigarrena, azkeneko urte hauetan bideratu eta gauzatutako irisgarritasun arazoei aurre egiteko neurriei jarraipena ematea da. Herri inguru altuetan edo maldadunetan dauden eraikuntza eta eremuetako irisarritasun arazoei erantzuna ematea da helburua.

Hirugarrena, aipatutako sare horiek Orioko ekipamendu eta esparru libreen lotura sarea bihurtzea da. Eta baita ere Orioko kalitatezko eremu eta inguruetaz gozatzeko sarea, guztiak elkartuz. Oriako itsasadarra da eremu eta inguru horien adibidetako bat. Beraz, sare horiek itsasadar horren fatxadatik bideratzea izango litzake helburua.

Laugarrena, garraio publikoaren erabilpena sendotzea eta bultzatzea da.

Orain arte aipatutakoaz gain, esan daiteke egungo kale eta errepede sarea nahiko egokia dela eta osatua dagoela.

Salbuespenetako bat, GI-634 errepedearen sahisbideari dagokiona izan daiteke. Nahiz eta aspaldidanik aurreikusia egon, oraindik ez dago gauzatua. Bere eskuduntzako errepedea izanik, Gipuzkoako Foru Aldundiaren eginbeharra da hori. Sahisbide hori gauzatzeak ondorio onuragarriak izango ditu Oriorentzat, eta besteen artean hauek: hori egin ondoren errepedea izango ez den zatia kalea izatera pasako da, eta era horretako tratamendua izan beharko du; hobekuntza hori Oria ibaiko bi ertzak elkartzen dituen zubira eta baita ere Aita lertxundi kale guztira zabalduko da; inguru horretako egungo baldintza akustikoak, paisaiari eta ingurugiroari buruzkoak, e.a. hobetu egingo dira baita ere; e.a.

Aurreko proposamena segidan aipatzen diren biek in osatu daiteke, besterik ez bada, Plan Orokorra idazte eta bideratze prozesuan hoiei buruzko erabaki egokiak hartu ahal izateko, derrigorrezko eztabaida mantendu ondoren.

Lehenengoa, Oria ibaia zeharkatuz zubi berri bat eraikitzearekin lotua dago, Orioko hirigunea (Kofradia inguruan) eta Mutiozabal eremua elkartuz. Informazio eta Diagnostiko dokumentuan aipatzen den moduan, garai ezberdinetan Orioko planeamenduak (1951eko Pla Orokorrak; 2008ko Arau Subsidiarioak behin behineko onarpena jaso zuten bitartean) modu horretako proposamenak egin ditu. Proposamen hori, inguru horretan hiriguneko trafikoaren eta errepede sarearen berrantolatzeari lotua egon da. Aipatutako Arau Subsidiarioetatik baztertua izan zen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aginduak jarraituz, zehazkiago Eusko Jaurlaritzako Portuetako Zuzendaritzarenak.

Era guztietara, Orioko Plan Orokor berria idazteko eta bideratzeko prozesua egokia izan daiteke proposamen hori eta berari buruzko eztabaida berreskuratzeke. Hori bai, modu orokorrean bi helburu ezberdinen konponketarekin lotuta ikusi behar da proposamen hori. Alde batetik,

udalerrriaren trafiko eta errepide beharrak eta gabeziak. Bestetik, portuaren beharren ikuspuntutik, Portuetako Zuzendaritzak jarri dezazkeen baldintzak. Guzti hori dela eta, konponbidea zubi mugikor batetan egon daiteke, itsasontzien trafikoa ahalbideratuz.

Bigarren gaia, A-8 autobidearen bi ertzak elkartuz oinezkoentzat pasabide bat aurreikustearekin lotua dago, Santiago Bidea pasatzen den inguruan. Gutxienez bi helburu lortu daitezke horrela. Alde batetik, Bide horren jarraipena era zuzen eta seguru batean, autobide horren azpitik pasa behar izateak gau egun suposatzen dituen aldapak eta arriskuak baztertuz. Bestetik, aipatutako bi ertzak elkartzea, eta modu horretara Orioko ingurune naturala bere hirigunearekin, aldatua edo hautsia autobidea egin zenetik.

XIII.- HORNIDURA PUBLIKOARI BURUZKO ESKAINTZA ETA PROPOSAMENAK.

Plan Orokor berriak Oriok eta oriotarrak ekipamenduei, esparru libreei, e.a. buruzko beharrei erantzuna eman behar die, gutxi gora behera 8 urteen denboraldirako.

Helburu hori dela eta, kontuan izanik gai horiei buruzko egungo egoera kalitate handikoa dela, segidan aipatzen diren irizpideak proposatzen dira momentu honetan, beraiei buruzko hausnarketa eta eztabaidaren ondoren, erabaki egokiak zehaztearren Plan Orokorren hurrengo lan zatietan.

Lehenengoa, egungo ekipamenduak, esparru libreak, e.a. mantentzearekin lotua dago. Ikastola, polikiroldegia, portua, e.a. dira horietako batzuk.

Bigarrena, ekipamendu, esparru libre, e.a., berriei lotua dago. Hoiien artean, ekipamendu publiko multifuntzional bat aipatu daiteke. Aldi berean, lan leku bat, zine areto bat, elkartze leku bat, kontzertu leku bat, e.a. izan daitekena. Baita ere, egungo osasun instalakuntzak eta zaharetxeak (edo pertsona helduen zerbitzurako instalakuntzak) haunditzea edo indartzea, komenigarria izatezkerotan.

Hirugarrena, ekipamendu, esparru libre, e.a. berrien kokapenarekin lotua dago. Eta hau dela eta, segidan aipatzen diren premisa arreta berezi bat behar dute. Alde batetik, hirigintza garapen berriak indarrean dagoen legedian arautuak dauden estandarrak betez, derrigorrezko esparru libreak, ekipamendua, e.a. aurrikusi beharko dituzte. Bestetik, ekipamendu berriei buruzko helburuak direla eta, arreta berezia merezi dute erabilpen horietarako egokiak izan daitezkeen gaur egungo eraikuntzak, nahiz eta iraganean edo/eta orain beste erabilpen batzuei lotuak egon. Mutiozabaleko zenbati eraikuntzak, Arozena, e.a. dira horien adibide batzuk. Eraikuntza horiek ekipamendu modura erabiltzea birgaitze eta berrerabiltze egokiak izan daitezke.

Laugarrena, frontoiarekin lotua dago. Indarrean dagoen planeamenduak egungo lekutik kendu eta beste batera (Hondartza eremura) eramatea proposatzen du. Era guztietara, esan daiteke ez dagoela inolaz ere garbi erabaki hori, edo eztabaida zabaldua dagoela. Zentzu horretan, segidan aipatzen diren hiru aukera proposatzen dira. Alde batetik, egungo lekuan mantentzea. Bestetik, Hondartza eremura eramatea (indarrean dagoen planeamenduak adierazten duen moduan). Azkenik, polikiroldegi eta ikastola ingurura eramatea, Oriako itsasadarraren inguruan.

Hirugarren hori aukera egokia izan daiteke. Aldi berean, zaila eta konplexua da indarrean dagoen Kosta Legean zehaztutako erabakien arabera. Aukera hori dela eta, kostaldean eskuduntza duen administrazioaren iritzia eta erabakia kontuan hartu beharko dira.

Aurrerapen honen "II.6" planoan azaltzen dira ekipamendu eta esparru libre horiei buruzko proposamenak.

XIV.- ZENBAIT HIRITAR EREMU ETA GAIEI BURUZKO ANTOLAMENDU PROPOSAMEN ETA AUKERA EZBERDINAK.

1.- Sarrera.

Aipatutakoaren arabera, Aurrerapen honen zereginetako bat Orioko Plan Orokor berriaren helburu eta irizpide orokorrak proposatzea eta finkatzea, modu zabal eta irekian. Horretarako, egokiak izan daitezkeen antolamendu aukera ezberdinak ezagutzera eman behar ditu, beraiei buruz hausnarketa eta eztabaida ireki bat bultzatzearen. Beraz, ez da bere helburua proposamen itxi eta finkoak egitea.

Hori dela eta, epigrafe honetan zenbait gai eta eremuei buruzko aukera ezberdinak prosatzen dira.

Eta guztiei buruzko hausnarketa eta eztabaidaren ondoren, Plan Orokor berriaren hurrengo lan zatietan erabaki egokiak hartu eta zehaztu beharko dira, horretarako egokiak izan daitezkeen aukerak ontzat emanaz, eta desegokiak baztertuz.

2.- Indarrean dagoen planeamenduko "1. Casco Historico" eremuari buruzko aukerak.

Kasu honetan, indarrean dagoen Birgaitzerako Plan Bereziko G etxadiak (Kaia kaleko 11, 12, 13 eta 14 zenbakiak) osatzen du arreta merezi duen azpieremuak.

Guztia eraikuntzaz okupatua dago gaur egun. Hegoaldean daudenak lau solairuko bi etxebizitza eraikuntza dira. Eta ipar aldekoak altuera baxukoak, almazen modukoak. Etxebizitza eraikuntza haiek, itxuraz mantentze eta erabiltzea egoera onean daude.

Indarrean dagoen planeamenduak eraikuntza guzti horiek botatzea ere modu bateratuan berreraikitzea proposatzen du.

Aldi berean, proposamen horiek, inguruko bide-sarearen egoera hobetzen du.

Proposamen hori ez da gauzatu orain arte. Beraz, komenigarria ikusten da beste aukera batzuk aztertzea. Hori dela eta, segidan aipatzen diren bi aukerak proposatzen dira:

A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Aipatutakoaren arabera, bertan dauden eraikuntzak botatzea eta berri bat eraikitzea suposatuko luke. Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 1.349 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 330 m²(s)
 - Guztira: 1.679 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 15 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarritasun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 3 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 12,50 m.

Garapen eta eraikuntza berri horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan azaltzen direnak dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

B.- 2. aukera.

Dauden etxebizitza eraikuntzak mantentzea suposatzen du, eta aldi berean, besteak botatzea, Kaia kaleko 2. bistako horma ingurua eraiki gabe utziz behar den neurrian, kontuan izanik fatxadaren eta bere lehioen baldintzak.

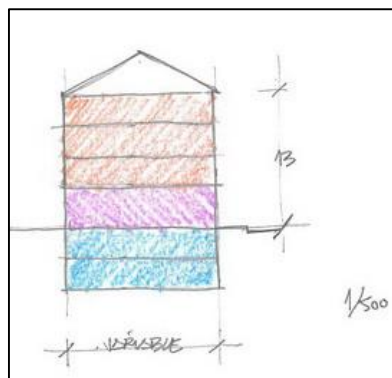
Eraikuntzari dagokionez, proposamen egokia eta bideragarria somatzen da, kontuan izanik etxebizitza eraikuntza botatzeak eta berreraikitzeak duen zailtasuna (bideragarritasuna, e.a.). Aldi berean, inguruko trafikoak modu egokian berrantolatzea suposatzen du. Zehazki, trafiko horrek aipatutako eraikuntza etxaldia eta Zabalgunearen mendebaldean dagoena inguratuko lituzke. Hori bai, horretarako beharrezkoa izango litzateke Kofradia zaharraren eraikuntza ordezkatzeko, indarrean dagoen planeamenduan zehazten den moduan.

Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 1.140 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 310 m²(s)
 - Guztira: 1.450 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 12 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarritasun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 3 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 13,00 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

3.- Indarrean dagoen planeamenduko "2. Mutiozabal" eremuari buruzko antolamendu aukerak.

Oria itsasadarraren ezker aldean (uretan behera) kokatutako eremua dugu hau. Egungo egoera degradatua kontuan izanik, eremua birgaitu eta onbideratu dezaketen proposamenak zehaztea komenigarria ikusten da.

Era guztietara, kontuan izanik bere ezaugarriak eta baldintzak (forma; tamaiña; bere kokapena, GI-634 errepidea, Euskotrenen trenbide sarea eta Oria itsasadarraren artean; itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren ondoan, eta zati batean jabari horren zortasun zonaren barruan, egotea; e.a.), eremuaren hirigintza antolakuntza modu egokian zehaztea konplexua da.

Testuinguru horretan, segidan aipatzen diren hirigintza antolakuntza ezberdinak proposatzen dira:

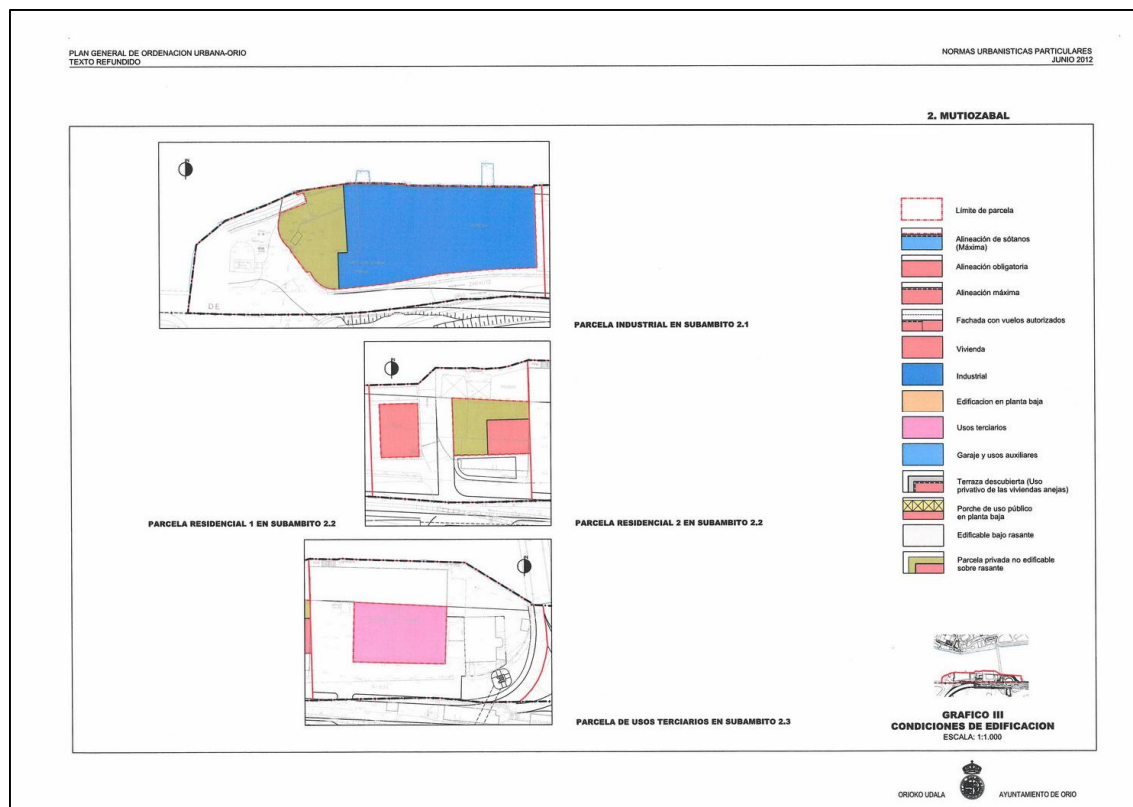
A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Eremuaren zati batzuk egungo egoeran kontsolidatzea suposatzen du, beste zati batzuk berrituz eta birgaituz. Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - "2.1" azpieremua: dauden eta kontsolidatzen diren eraikuntzei lotutako eraikigarritasuna.
 - "2.2" azpieremua: 2.865 m²(s).
 - "2.3" azpieremua: 2.847 m²(s).
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzen profila (sestraz gain):
 - "2.1" azpieremua: dauden eta kontsolidatzen diren eraikuntzei lotutako profila.
 - "2.2" azpieremua: beheko solairua + 3 solairu.
 - "2.3" azpieremua: beheko solairua + 3 solairu (dauden eraikuntzak ordezkatzearen kasuan).
- * Aurrekoak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren babeserako neurriekin osatzen dira, indarrean dagoen legedian zehaztutako irizpideak kontuan izanik.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



B.- 2. aukera.

2008ko Arau Subsidiarioen testuinguruan aurreikusitako antolamendu proposamenarekin bat dator; zehazki, intentsitate haundiena zuenarekin.

Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

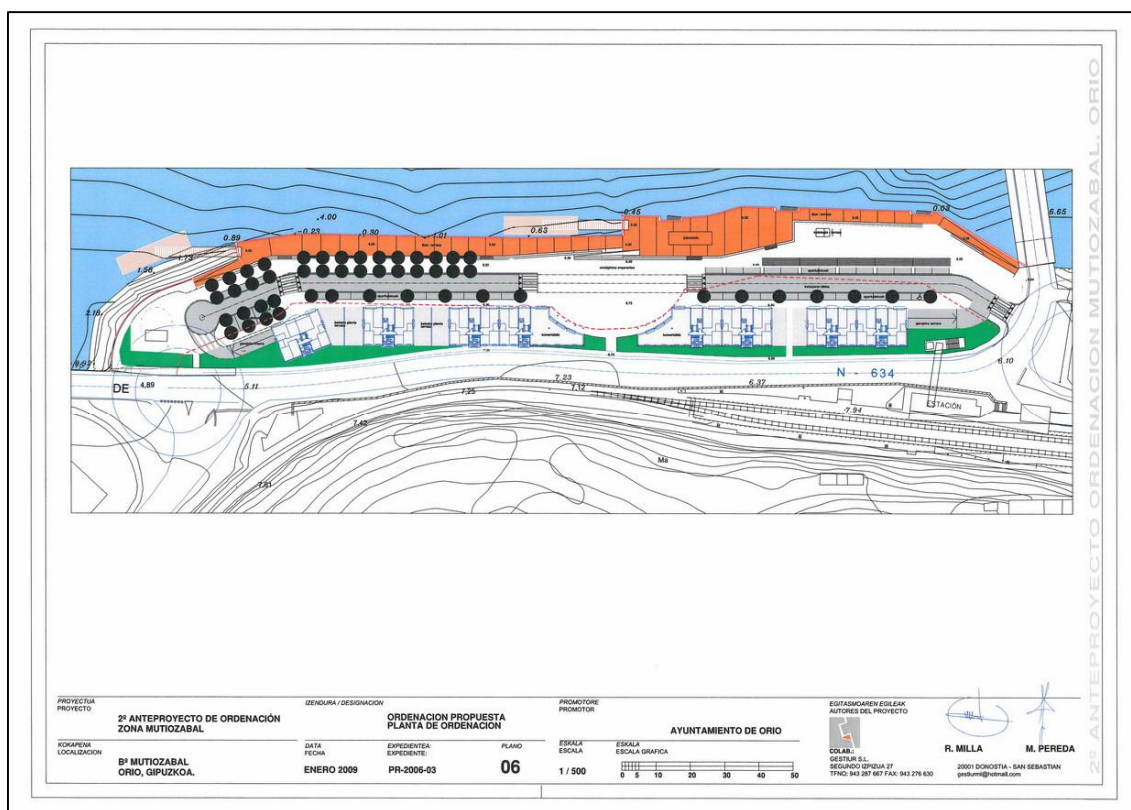
- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - "2.1" azpieremua: dauden eta kontsolidatzen diren eraikuntzei lotutako eraikigarritasuna.
 - "2.2" azpieremua: 2.865 m²(s).
 - "2.3" azpieremua: 2.847 m²(s).
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarritasun hori.

 - Etxebizitzarako: 7.742 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako
(hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 238 m²(s)
 - Guztira: 7.980 m²(s)

- * Etxebizitza kopurua¹: 86 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarritasun hori.
- * Eraikuntzen profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu (5 solairuko salbuespen batekin).
- * Aurrekoak, itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren babeserako neurriein osatzen dira, indarrean dagoen legedian zehaztutako irizpideak kontuan izanik.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.

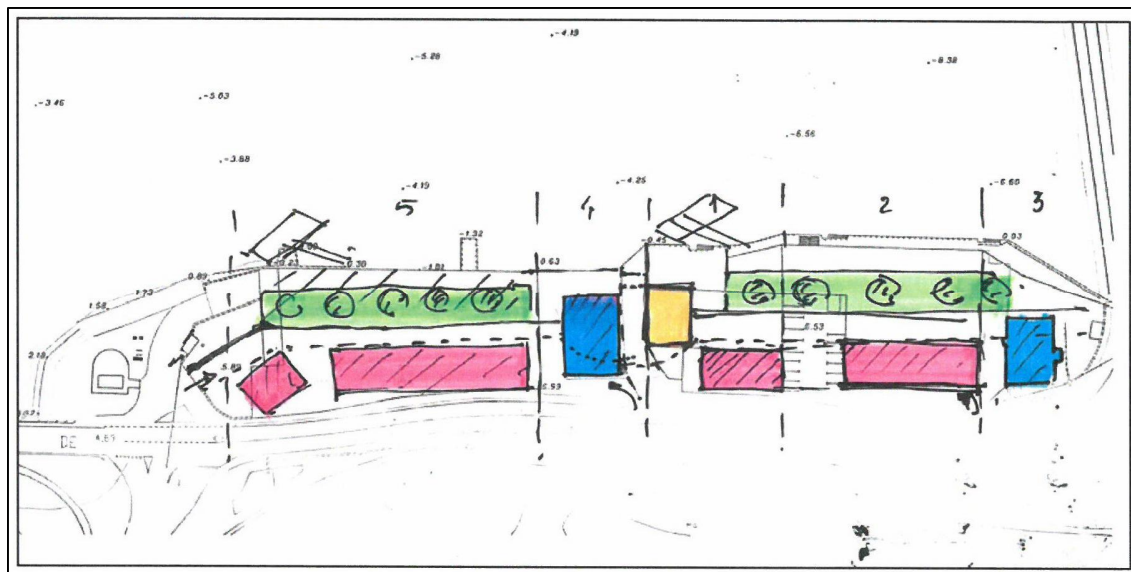


C.- 3. aukera.

Aurreko bi proposamenen tartekoa da.

Dauden zenbait eraikuntzen mantentzea eta kontsolidatzea suposatzen du (zehazki, Aita Lertxundi kaleko 40 eta 46 zenbakietan daudenak), itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren babes neurriein ados egon daitezkeen neurrian, eta beste eraikuntzen eraisketa eta ordezkatzeta.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.



Gainera, edonolakoa izan, garapen aukera segidan aipatzen diren baldintzetara egokitu behar da: zarataren inguruan indarrean dagoen legedian zehaztutako irizpideetara, helburu akustikoak betez, eta, kontrako kasuan, egoera akustikoaren zuzentze eta onbideratze neurriak zehaztuz; garapenaren bideragarritasun ekonomikoa.

4.- Indarrean dagoen planeamenduko “3. Zabalgunea” eremuari buruzko aukerak.

4.1.- “3.1” Azpieremua (frontoia).

Indarrean dagoen planeamenduak zehazten eta mugatzen duen azpieremutako bat da. Eusko Gudari kalera aurre ematen duten etxebizitza multzo batek osatzen dute, besteen artean azpieremu hori. Horien atzekaldean dago kokatua egungo frontoi publikoa.

Bere egoera hobetu daiteke. Eta horretan dago aspaldidanik Udala. Hori bai, hobekuntza hori frontoiaren lekualdatzera lotua dago, horretarako egokia izan daitekeen beste toki batera emanaz.

Era guztietara, ez da inolaz ere gai eta erabaki erraza hori. Alde batetik, frontoia jartzeko leku berriari dagokionez. Eta bestetik, frontoio motari eta bere helburuei dagokionez (bakarrik pilotaleku funtzioa egingo duena, ala baita ere kontzertuak egiteko toki estali modura?).

Eta hori dela eta, hurrengo ataletan aipatzen diren aukerak proposatzen dira:

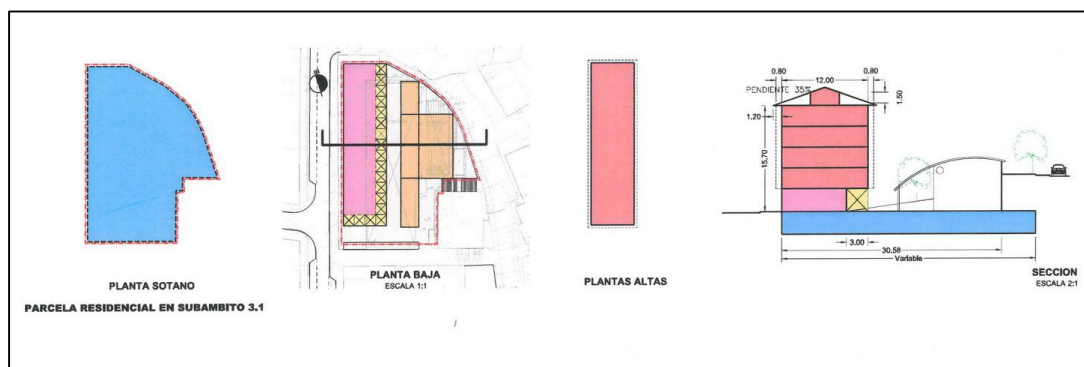
A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Frontoia tokiz aldatzeaz gain, Gudari kaleko 36, 38, 40 eta 42 zenbakietan dauden eraikuntzak botatzea eta ordezkatzea suposatzen du. Erakuntza berria bloke lineal berri bat izango

litzateke, aurrean duen kalearen lerrokadurarekin, eta kale horretako eraikuntzen profil berarekin. Eraikuntza berri hori, bere atzekaldeko patioarekin osatuko litzateke. Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 2.673 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 378 m²(s)
 - Guztira: 3.051 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 30 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 15,00 m.

Garapen eta eraikuntza berriaren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



B.- 2. aukera.

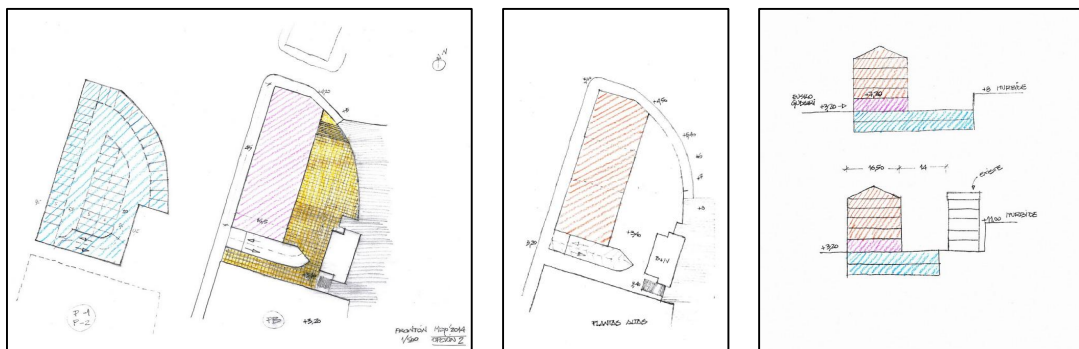
Indarrean dagoen planeamenduko proposamenaren ildotik doa aukera hau. Aldaketa eraikuntza berriaren sakonerari dagokio, haundiagoa emanaz, sotoei eta aparkalekuei erabilpen egokiago bat ematearren. Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 2.960 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 740 m²(s)

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

- Guztira: 3.700 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 33 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 16,00 m.
- * Eraikuntza horren eta Iturbide kalearen artean egonaldirako plaza txiki publiko bat antolatzea eta urbaniztea proposatzen da.

Garapen eta eraikuntza berriaren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



C.- 3. aukera.

Garapena haundiagoa da, aurrekoen aldean. Frontoia tokiz aldatzeko aukerak indartuko litzuke, bideragarriagoa izanaz. Horretarako, Eusko Gudariko bloke lineala Iturbide kalean luzatzen da, harren 34. zenbakian dagoenaren bitartean.

Eraikuntza hori, bere barrukaldean etxadiko patio pribatu eta itxiago batekin osatuko litzake, aurreko patio edo plaza baino txikiagoa.

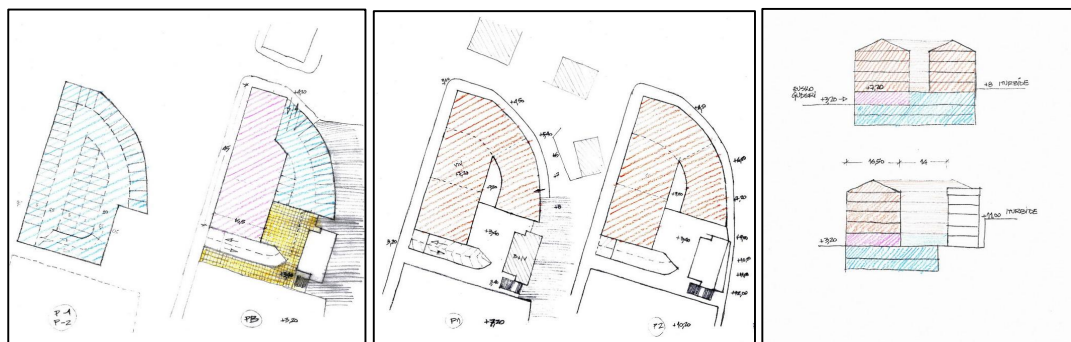
Iturbide kaleari dagokionez, nahiz eta egungoa baino itxiagoa izan, ondorio espaziala onargarri izango litzateke, kontuan izanik eraikuntzen arteko urruntasuna. Iturbide kalera aurre ematen duen beheko solairua aparkalekuentzat izango litzateke.

Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 4.000 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 665 m²(s)
 - Guztira: 4.665 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 44 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna: 3.300 m²(s).
Era guztietara Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa da aipatutako eraikigarritasun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 16,00 m.

Garapen eta eraikuntza berri horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan azaltzen direnak dira.



D.- 4. aukera.

Frontoia dagoen lekuan mantentzeari lotua dagoen aukera da. Beraz, azpieremuko egungo egoera kontsolidatzea suposatuko luke, egundo egoeraren hobetze eta onbideratzearekin batera.

4.2.- "3.2" Azpieremua (Leunda altzariak).

Indarrean dagoen planeamenduak mugatzen duen beste azpieremutako bat da. Leunda altzariak denda eta merkatal ekintzari lotutako lursaila dago, besteen artean, hor barruan. Bere zati batean, tailer moduko altuera baxuko eraikuntza bat dago. Bestean, lau solairuko etxebizitza eraikuntza bat, itxuraz egoera onekoa. Azkeneko zatian ez dago eraikuntzarik.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

Indarrean dagoen planeamendu horrek erakuntza guzti horiek botatzea proposatzen du, hoiengandik berri bat edo batzuk eraikiz, inguruan dauden eraikuntzen bitarteko hormara itsatsiz. Bere helburua bikoitza da. Alde batetik inguru eta kanoi horretako etxadia osatu. Bestetik, inguruko bide-sarearen egoera eta baldintzak hobetu.

Proposamen horiek ez dira gauzatu orain artean. Beraz, komenigarria ikusten da beste aukera batzuk aztertzea. Hori dela eta, segidan aipatzen diren bi aukerak proposatzen dira:

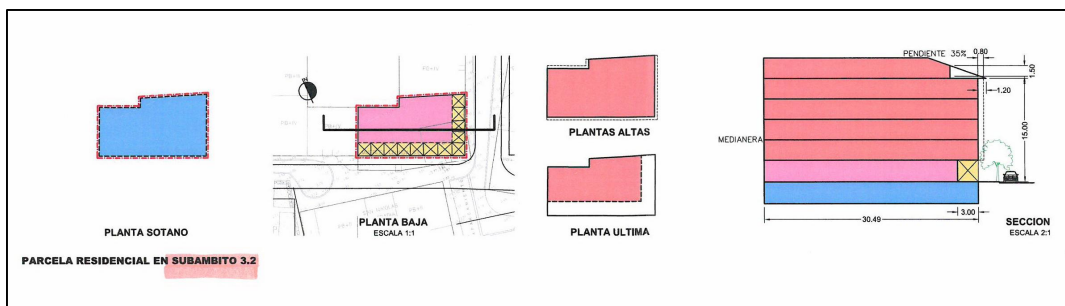
A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Aipatutakoaren arabera, bertan dauden eraikuntzak botatzea eta berri bat eraikitzea suposatuko luke. Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 2.460 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 345 m²(s)
 - Guztira: 2.805 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 27 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 15,00 m.

Garapen eta eraikuntza berri horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan azaltzen direnak dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

B.- 2. aukera.

Dagoen etxebizitza eraikuntza mantentzea suposatzen du, eta aldi berean, besteak botatzea, eraiki gabe dagoen esparrua modu horren utziz, kontuan izanik ondoan dagoen eraikuntzaren fatxadaren eta bere lehioen baldintzak.

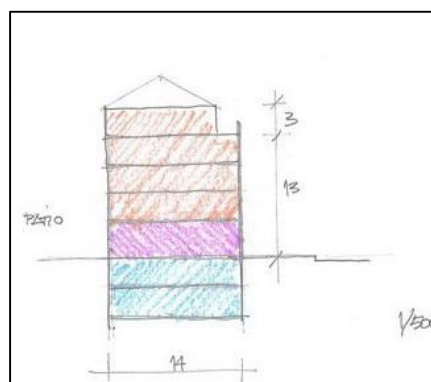
Eraikuntzari dagokionez, proposamen egokia eta bideragarria somatzen da, kontuan izanik etxebizitza eraikuntza botatzeak eta berreraikitzeak duen zailtasuna (bideragarritasuna, e.a.). Aldi berean, inguruko trafikoak modu egokian berrantolatzea suposatzen du. Zehazki, trafiko horrek aipatutako eraikuntza etxaldia eta Alde Zarrakeko ekialdean dagoena inguratuko lituzke. Hori bai, horretarako, Kofradia zaharreko eraikuntza ordeztakua izan beharko litzateke iindarrean dagoen planeamenduan zehazten den moduan.

Proposamen horren parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 1.266 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 264 m²(s)
 - Guztira: 1.530 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 14 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalkipeko solairua:
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 16,00 m.

Garapen eta eraikuntza berri horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan azaltzen direnak dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

5.- Indarrean dagoen planeamenduko “14. Dike” eremuari buruzko aukerak.

Indarrean dagoen planeamenduak mugatzen duen eremuetako bat dugu hau. Etxebizitza erabilpenetara zuzendua. Oria itsasadarren ertzean kokatua dago, Aramendi eta Arozena eremuen artean.

Berari buruzko Plan Berezia 2008ko irailak 18an onartua izan zen behin betikoz. Beraz, antolakuntza xehetua badu. Eta Urbanizatzeko Jarduketa Programak 2009ko martxoak 17an jaso zuen behin betiko onarpena. Hortik aurrera ez da pausorik eman proposatutako garapena bideratze eta gauzatzearren.

Testuinguru horretan, kontuan izanik indarrean dagoen planeamenduan proposatzen den antolamendu eredua, eta eremuaren ezaugarriak (lur lauaz osatua; Orioko erdigunearen eta Oriako itsasadarren inguruan kokatua; kalitate hanundikoa; e.a.), bidezkoa ikusten da beste antolamendu aukeraren bat edo batzuk proposatzea, hirilur eremu horren erabilpena optimizatzearen, garapenaren intentsitatea eta kalitatea orekatuz. Guzti horregatik, segidan aipatzen diren hiru antolamendu aukera proposatzen dira:

A.- 1. aukera.

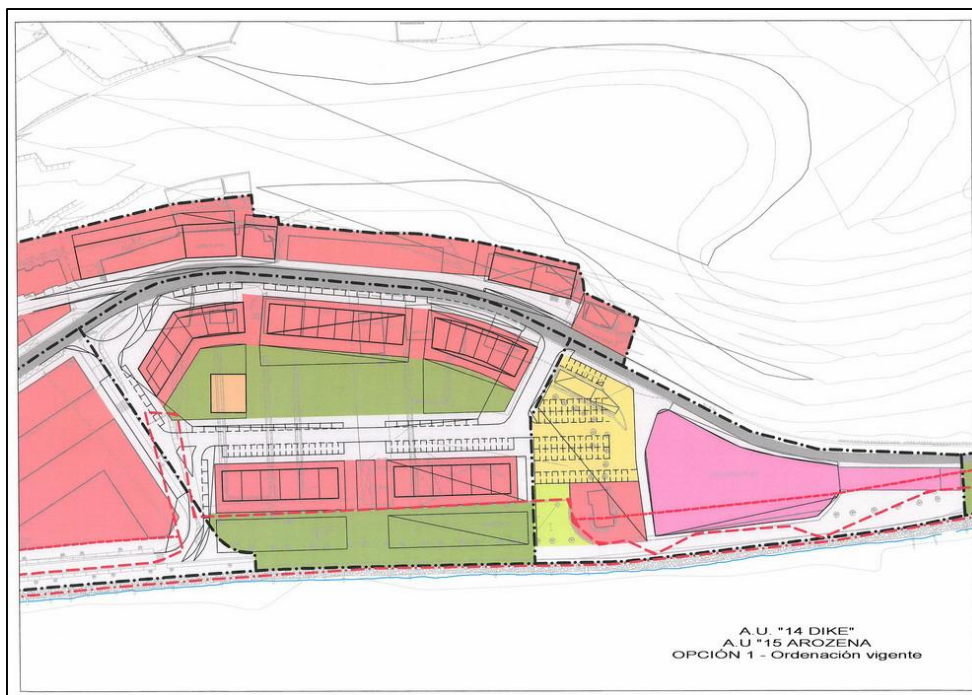
Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Bi eraikuntza lerro, Oriako itsasadarrari paraleloak, gehi bien arteko esparru libreak, osatzen dute, besteen artean, antolamendu hori. Itsasadarren ingurukoak, eraikigarritasun baxuko etxebizitza kolektiboko eraikuntzak dira. Bere parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 13.863 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak) 482 m²(s)
 - Guztira: 14.345 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 149 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain):
 - Eraikigarritasun baxuko eraikuntzak: beheko solairua + 1 solairu + estalkipeko solairua:
 - Gainontzeko eraikuntzak: beheko solairua + 3 solairu.
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain):
 - Eraikigarritasun baxuko eraikuntzak: 6,80 m.
 - Gainontzeko eraikuntzak: 12,50 m.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



B.- 2. aukera.

Aipatutakoaren arabera, eremuaren optimizazioa suposatzen du, hirigintzaren ikuspuntutik, eraikigarritasuna, etxebizitza kopurua, e.a. haundituz. Horretarako, besteen artean, familibakarreko etxebizitza eraikuntzak baztertzea eta tipologi kolektiboa erabiltzea proposatzen da. Horretarako, besteen artean, eraikigarritasun baxuko eraikuntzak baztertzen dira, dentsitate haundiagoko etxebizitza kolektiboko blokeekin ordezkatzuz.

Aldi berean, eraikuntzak itsasadarraren perpendikularrean kokatzen dira, bere abantailak eta kalitatea modu egokian erabiltzearen. Eraikuntza hoiien profila (lau solairu + atikoa, sestra gainean) egokia somatzen da, kontuan izanik, besteen artean, inguru horretako eraikuntzek dutenekin bat datorrela. Antolamendu aukera honen parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 18.000 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako
(hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak): m²(s)
 - Guztira: 18.000 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 200 etxeb.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + atikoa.
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 16,00 m.

Garapen eta eraikuntza berrien ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



Antolamendu aukera hau modu egokian ulertu ahal izateko, kontuan eduki behar da eraikigarritasuna aipatutakoa baino txikiagoa edo haundiagoa izan daitekeela, eta, beraz, proposamen ireki bat dela hori. Gauza bera esan daiteke grafiakoan azaltzen den antolamendu irudiari buruz. Zentzu horretan, aukera hau segidan aipatzen diren ideien eta helburuen adierazgarri bat da batez ere: egungo Orioko hiriguneko lursail eta eremuen erabilpena optimizatzeko helburuaren ildotik, indarrean dagoen planeamenduan zehazten den antolamendu proposamena baino intentsitate haundiagokoa posiblea eta komenigarria da.

C.- 3. aukera.

Aukera honek Dike eta Arozena eremuen elkartzea suposatzen du beraien antolamendua dela eta. Arozena fabrika eraikuntza / ekipamendu publikoa bihurtzeko baliabidea izan daiteke aukera hau.

Salbuespen horrekin, antolamendu aukera hau aurrekoaren 2. aukeraren antzekoa izango litzateke. Bere parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 22.550 m²(s)
 - Denda edo antzeko erabilbenetarako (hirugarren sektorearekin lotutako erabilpenak): 450 m²(s)
 - Guztira: 23.000 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 250 etxeb.
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:

Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain):
 - Orokorra: beheko solairua + 4 solairu + atikoa.
 - Salbuespena: beheko solairua + 11 solairu.
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain):
 - Orokorra: 16,00 m.
 - Salbuespena: 34,00 m.

Antolamendu aukera horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

Antolamendu aukera hau modu egokian ulertu ahal izateko, kontuan eduki behar da eraikigarritasuna aipatutakoa baino txikiagoa edo haundiagoa izan daitekeela, eta, beraz, proposamen ireki bat dela hori. Gauza bera esan daiteke grafiakoan azaltzen den antolamendu irudiari buruz. Zentzu horretan, aukera hau segidan aipatzen diren ideien eta helburuen adierazgarri bat da batez ere: egungo Orioko hiriguneko lursail eta eremuen erabilpena optimizatzeko helburuaren ildotik, indarrean dagoen planeamenduan zehazten den antolamendu proposamena baino intentsitate haundiagokoa posiblea eta komenigarria da.

6.- Indarrean dagoen planeamenduko “15 Z. Arozena” eremuari buruzko aukerak.

Indarrean dagoen planeamenduak mugatzen duen eremuetako bat dugu hau. Hirugarren sektoreko iharduera ekonomikoetara zuzendua. Oria itsasadarraren ertzean kokatua dago.

Bertako Arozena fabrika katalogatua dago. Zehazki, Santiago Bideko multzoko parte da.

Eremu hori dela eta, segidan aipatzen diren bi antolamendu aukera proposatzen dira:

A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren proposamenekin bat dator. Bere parametroetako batzuk hauek dira:

- * Iharduera ekonomikoetara (hirugarren sektorekoak) zuzendutako eremua da.
- * Sestraz gaineko eraikigarritasuna dauden eraikuntzak dutena da.

B.- 2. aukera.

Aipatutakoaren arabera, Dike eremuarekin batera antolatzea suposatzen du.

Eta testuinguru horretan, Arozena fabrika eraikuntza / ekipamendu modura antolatzea suposatzen du.

7.- “Palotas” eremua.

Gaur egun ez urbanizagarri modura sailkatutako lurak osatzen dute eremu hau. Gutxi gora behera 8 ha. ditu. Oriako itsasadar ertzean kokatua dago. Eta horregatik, Kostari buruzko Legearen proposamenak eragin zuzena dute.

Segidan aipatzen diren hiru antolamendu aukerak proposatzen dira:

A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten diren hirigintza proposamenak mantentzea suposatzen du. Horren arabera, eremuko lursail guztiak lur ez urbanizagarri modura sailkatu lirateke, hirigintza garapenak baztertuz.

B.- 2. aukera.

Eremuko lursail guztiak lur urbanizagarri modura sailkatzea suposatzen du, etxebizitzei lotutako hirigintza garapenetara zuzenduz.

Aukera honen premisa orokorretako batzuk hauek dira.

Alde batetik, inguruko hiri bilbeari jarraipena ematea, eta eremua genienbat etxebizitza erabilpenetara zuzentzea.

Bestetik, bere ezaugarriak kontuan izanik (lur lauaz osatua; Orioko erdigunearen eta Oriako itsasadarren inguruan kokatua; kalitate haundikoa; e.a.), beharrezkoa ikusten da bere erabilpena optimizatzea, garapenaren intentsitatea eta kalitatea orekatuz. Horregatik, indarrean dagoen Lurzoru Legeak lur urbanizagarrietarako aurrikusten duen eraikigarritasun gehiengoa lantzea proposatzen da.

Azkenik, Kosta Legearen ildotik, itsasadarren 100 metroko zerrendan dauden lurak esparru libreetara zuzendu, eraikuntzak urrunduz.

Antolamendu aukera honen parametroetako batzuk hauek dira:

- * Sestraz gaineko irabazizko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 69.000 m²(s)
 - Hirugarren sektorearekin edo / eta ekipamendu pribatuarekin lotutako eraikigarritasuna: 5.900. m²(s)
 - Guztira: 74.900 m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 766 etxeb.
- * Sestraz gaineko eraikigarritasun publikoa: 7.000 m²(s)
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 4 solairu + estalki azpia.
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 19,00 m.
- * Lurraren sailkapena: urbanizagarria.

Antolamendu aukera horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.



C.- 3. aukera.

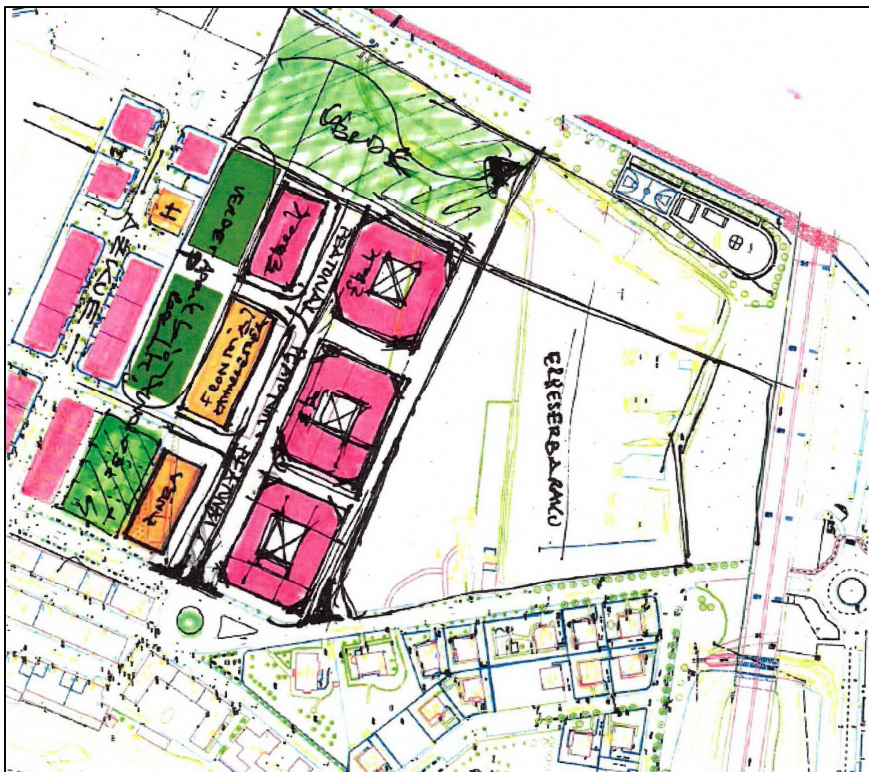
Lehenko bi proposamenen tartekoa da. Gutxi gora behera aurreko eremuaren erdia egungo egoeran mantentzea suposatzen du, lur ez urbanizagarri modura, hirigintza garapenak baztertuz. Eta beste erdia etxebizitza garapenetara bideratzea, lur urbanizagarri modura sailkatuz, segidan aipatzen diren parametroekin:

- * Sestraz gaineko irabazizko eraikigarritasuna:
 - Etxebizitzarako: 22.500 m²(s)
 - Hirugarren sektorearekin edo / eta ekipamendu pribatuarekin lotutako eraikigarritasuna: m²(s)
 - Guztira:m²(s)
- * Etxebizitza kopurua¹: 250 etxeb.
- * Sestraz gaineko eraikigarritasun publikoa: 2.000 m²(s)
- * Sestraz azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor berriak zehazten duena izango da eraikigarritasun hori. Egungo planeamenduan mantentzeko hipotesian, 2 sotoei lotutakoa izango litzateke eraikigarrisatun hori.
- * Eraikuntzaren profila (sestraz gain): beheko solairua + 3 solairu +
- * Eraikuntzaren altuera (sestraz gain): 13 m.

¹ Etxebizitza kopurua zehazteko 90 m²(s)ko etxebizitza hartzen da eredutzat.

- * Lurraren sailkapena: urbanizagarria.

Antolamendu aukera horren ezaugarriak segidan dauden grafikoetan eta Aurrerapen honen planoetan azaltzen direnak dira.



Era guztietara, eremuaren hirigintza garapena (bai zatikoa, bai guztizkoa), Orioko etxebizitza eskaerei aurre egiteko bere beharraren justifikazioari lotua ulertu behar da; eta baita ere, indarrean dauden lurralde antolamendu planetan zehaztutako baldintzak betetzeari.

8.- Frontoia kokatzeko aukerak.

Aipatutakoaren arabera, Zabalgune eremuko "3.1" azpieremuko antolamendu aukerak (proposatutako gehienak) bertan dagoen frontoia horretarako egokia izan daitekeen beste leku batera eramatea baldintzatuak daude. Frontoi hori dela eta, segidan aipatzen diren hiru aukera proposatzen dira:

A.- 1. aukera.

Indarrean dagoen planeamenduan zehazten den proposamenarekin bat dator. Frontoia Hondartza eremuan kokatzea suposatzen du. Zehazki geroagoko grafikoan azaltzen den kokapenean.

Aukera honen alde txarra erdigunearekiko urruntasunari lotua dago. Gainera, topografi zailko lursaila da.

B.- 2. aukera.

Frontoia, Munto eremuko futbol zelaiaren inguruan kokatzea suposatzen du aukera honek.

Bere ezaugarriak kontuan izanik (bere topografiari dagozkionak; erdigunearekiko gertutasunari; beste zenbait ekipamenduen inguruan egotea) aukera aparta eta egokiena dela esan daiteke.

Hori bai, arazo larri bat du. Itsaertzeko babes zortasuneko zona barruan egoteari lotua non, mota horretako eraikuntza itxi bat antolatze ez dena. Era guztietara, komenigarria izango litzateke Kostaldearekiko Administrazioaren aurrean beharrezko kudeaketak egitea irtenbide egoki bat zehaztu ahal izateko.

C.- 3. aukera.

Frontoia Palotas eremuan kokatzea suposatuko luke, bere hirigintza garapena bideratzearen hipotesian. Hori bai, frontoiaren lekualdatzea eremu horren garapenaren egitazko gauzatzeari lotua egongo litzateke, bitartean egungo kokapenean mantenduz. Era berean baldintzatua egongo litzateke egungo kokapen horren birgaitze proposamenen gauzatzea.

D.- 4. aukera.

Frontoia dagoen lekuan uztea suposatzen du. Ezinezkoa egingo luke aipatutamo azpieremuak proposatutako garapen berriak gauzatzea.

9.- Beste zenbait gauza edo aukera.

A.- Ortzaika eremua.

Kosta Legearen arabera posible izan ezker, eremu honetan ekipamendu berri bat edo antzeko garapenen bat aurreikusteko aukera edo komenentzia egon daiteke.

B.- Kofradia eta bere ingurua.

Inguru konplexua eta baldintzatua da. Alde batetik, eraikuntza hori itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren barruan kokatua dago. Bestetik, eraikuntza aurri egoeran dago. Azkenik, egungo errepide sarearen zenbait birmoldaketa proposamen aurreikusten diren ingurua da. Eta baita ere, kokapenaren ikuspuntutik, garrantzi handia duen ingurua dugu.

Baldintza guzti horiek kontuan izanik, bi irtenbide proposatu daitezke besteen artean. Lehenengoa, esparru libre edo/eta eraikuntzarik gabeko esparru modura antolatzea. Bigarrena, eraikuntzaren bat aurreikustea (egungoa birgaituz, edo berria proposatuz), Kostako Legear zehaztutako baldintzak betetzearen hipotesian (bai eraikuntzaren ezaugarri materialei, bai bere erabilpenari, dagokionez).

XV.- LANDALURRARI BURUZKO HELBURU, IRIZPIDE ETA PROPOSAMENAK.

Orioko lur urbanizaezinak segidan aipatzen diren landa zona orokorretan sartzea proposatzen da, indarrean dagoen planeamundu orokorreko irizpideak kontsolidatuz. Zehazki:

- * Babes bereziko landa zonak.
Babesa merezi duten natur balioko zonak dira guztiak. Segidan aipatzen diren eratakoak izan daitezke:
 - Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko Alorreko Lurralde Planeko babes bereziko eremuak, eta baita ere kostaldeko itsaslabarrak.
 - Bertako basoak eta landaretza interesgarriko eremuak. Hauetako batzuk Kukuarriren hego-mazelan, Txabolako erreken eta Saikolako erreken inguruan daude.
 - Arkeologia babeserako eremuak. .
Besteen artean hauek dira: Igeldoko "Tontor-txiki" megalito-gunearen eremua, Ondasun Kultural Kalifikatua; Azkunetegi ingurua.
Era guztietara, beste aukera bat izan daiteke eremu horiek katalogoaren barruan sartzea, besterik gabe, landa zona orokor moduan tratatu gabe.
 - Paisaiaren babeserako eremuak.
Natura-interes bereziko eremuak dira. Horietako batzuk, Saikolako presaren ertza, eta Lezkadi Urberde erreken harana eta gailur-inguruak dira.
- * Ingurumena hobetzeko landa zonak.
Indarrean dagoen lurralde antolamendurako planeamenduak tratamendu hori duten eremuak dira.
Lehengoa, Motondo eremua da. Batez ere, Santiago erreken ingurua da, indarrean dagoen Hezeguneen Alorreko Lurralde Planak ezarritakoaren arabera.
Plan horrek, jarraibide edo gomendio gisa, hau aurreikusten du: erreken bokalean eratzen den itsasadar txikian mareen dinamika berreskuratzea; hegoaldeko ingurua babesten duen basoa kontserbatzea; landare-osasunerako produktuen erabilera kontrolatzea.
Bigarrena, indarrean dagoen Itsasertza Babesteko eta Antolatzeko Alorreko Lurralde Planean ingurumena hobetzeko zona gisa identifikatutako zonak dira
- * Basogintzako landa zona.
Malda handiko zonak edo dagoeneko ustiatuak daudenak dira, erreka arroetakoekin batera.
Zona honen eginkizuna basoa babestea edo baso-produkzioa da, eta helburu hauek planteatzen dira: baso jarduerak sustatzea; zuhaitz masak mantentzea edo berritzea; bertako zuhaitz motak berreskuratzea.
- * Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko landa zonak.
Segidan aipatzen diren ezaugarrietako zonak dira: nekazaritza balio handiko landa lurrak, baratze erabilerak sustatzeko egokiak, lurren nekazaritzako gaitasunari eutsiz; nekazaritza edo abelazkuntzako aprobetxamendurako zonak, ustiategi mistoak edo monolaborantzakoak bideratzeko egokiak, mahastiak barne

* Ibai ibilguak eta haiek babesteko zonak.

Zona honetan udalerrian zehar igarotzen diren ibaiak eta errekek sartzen dira, bai eta haiek babesteko zonak ere; indarrean dagoen EAEko ibaiertzak eta errekaertzak Antolatzeako Alorreko Lurralde Planean daude identifikatuta.

Proposamen horiek, Aurrerapen honetako "II.2" planoan azaltzen dira grafikoki.

XVI.- BALIOZKO ONDAREARI BURUZKO NEURRIAK.

Baliozko ondareari buruzko indarrean dagoen planeamenduan zehaztutako erabakien kontsolidatzea proposatzen da. Zehazki, erabaki horiek hauek dira:

A.- Eraikitako eraikuntza eta elementuen zerrenda.

1	KASKO HISTORIKOA (MULTZO MONUMENTALA)
---	---------------------------------------

Kasko Historiaan dauden eraikuntza eta elementuen zerrenda

2	SAN NIKOLAS PARROKIA	Babes erdiko eraikuntza.
3	KALE NAGUSIA 8	Babes erdiko eraikuntza.
4	KALE NAGUSIA 17	Babes erdiko eraikuntza.
5	KALE NAGUSIA 21	Babes erdiko eraikuntza.
6	KALE NAGUSIA 22	Babes erdiko eraikuntza.
7	ANTXIOLA KALEA 1 - 3	Babes erdiko eraikuntza.
8	SAN NIKOLAS KALEA 11 - 13	Babes erdiko eraikuntza.
9	EUSKO GUDARIEN KALEA 4	Babes erdiko eraikuntza.
10	KALE NAGUSIA 1	Oinarrizko babeseko eraikuntza
11	KALE NAGUSIA 3	Oinarrizko babeseko eraikuntza
12	KALE NAGUSIA 4	Oinarrizko babeseko eraikuntza
13	KALE NAGUSIA 6	Oinarrizko babeseko eraikuntza
14	KALE NAGUSIA 7	Oinarrizko babeseko eraikuntza
15	KALE NAGUSIA 10	Oinarrizko babeseko eraikuntza
16	KALE NAGUSIA 9-11	Oinarrizko babeseko eraikuntza
17	KALE NAGUSIA 12	Oinarrizko babeseko eraikuntza
18	KALE NAGUSIA 14	Oinarrizko babeseko eraikuntza
19	KALE NAGUSIA 15	Oinarrizko babeseko eraikuntza
20	KALE NAGUSIA 16	Oinarrizko babeseko eraikuntza
21	KALE NAGUSIA 18	Oinarrizko babeseko eraikuntza
22	KALE NAGUSIA 20	Oinarrizko babeseko eraikuntza
23	KALE NAGUSIA 25	Oinarrizko babeseko eraikuntza
24	KALE NAGUSIA 27	Oinarrizko babeseko eraikuntza
25	KALE NAGUSIA 29	Oinarrizko babeseko eraikuntza
26	KALE NAGUSIA 31	Oinarrizko babeseko eraikuntza
27	KALE NAGUSIA 33	Oinarrizko babeseko eraikuntza
28	KALE NAGUSIA 35	Oinarrizko babeseko eraikuntza
29	KALE NAGUSIA 37	Oinarrizko babeseko eraikuntza
30	EUSKO GUDARIEN KALEA 2	Oinarrizko babeseko eraikuntza
31	EUSKO GUDARIEN KALEA 10	Oinarrizko babeseko eraikuntza
32	URDAIRE KALEA 1 - 3	Oinarrizko babeseko eraikuntza
33	URDAIRE KALEA 5	Oinarrizko babeseko eraikuntza
34	URDAIRE KALEA 7	Oinarrizko babeseko eraikuntza
35	ALMIRANTE OA KALEA 1	Oinarrizko babeseko eraikuntza
37	ALMIRANTE OA KALEA 4	Oinarrizko babeseko eraikuntza
38	ALMIRANTE OA KALEA 5	Oinarrizko babeseko eraikuntza
39	ALMIRANTE OA KALEA 7	Oinarrizko babeseko eraikuntza
40	ALMIRANTE OA KALEA 10	Oinarrizko babeseko eraikuntza

41	ALMIRANTE OA KALEA 12	Oinarrizko babeseko eraikuntza
42	ALMIRANTE OA KALEA 14	Oinarrizko babeseko eraikuntza
43	ALMIRANTE OA KALEA 16	Oinarrizko babeseko eraikuntza
44	ALMIRANTE OA KALEA 18	Oinarrizko babeseko eraikuntza
45	ARITZAGA KALEA 1	Oinarrizko babeseko eraikuntza
46	ARITZAGA KALEA 15	Oinarrizko babeseko eraikuntza
47	ARITZAGA KALEA 17	Oinarrizko babeseko eraikuntza
48	ANTXIOLA KALEA 2	Oinarrizko babeseko eraikuntza
49	SAN NIKOLAS KALEA 3	Oinarrizko babeseko eraikuntza
50	SAN NIKOLAS KALEA 7	Oinarrizko babeseko eraikuntza
51	SAN NIKOLAS KALEA 15	Oinarrizko babeseko eraikuntza
52	SAN NIKOLAS KALEA 17	Oinarrizko babeseko eraikuntza
53	SAN NIKOLAS KALEA 19	Oinarrizko babeseko eraikuntza
54	HERRIKO ENPARANTZA 3	Oinarrizko babeseko eraikuntza
55	HERRIKO ENPARANTZA 5	Oinarrizko babeseko eraikuntza
56	ENDAIA KALEA 3	Oinarrizko babeseko eraikuntza

Kasko Historikoaren kanpoko eraikuntza eta elementuak.

57	SAN MARTÍGO ERMITA (Santiago Bidea)
58	ANTILLAKO SAN JUAN BAUTISTA ERMITA.
59	ERREZABAL BASERRIA
60	MARTÍN PORTU ETXEA
61	ORIKO ZERAMIKA BERRIAREN MULTZO MONUMENTALA (Santiago Bidea).
62	SAN MARTIN ERMITARALP IGOERAKO PIKOTAK ETA GURUTZEAK
63	TONTORTXIKI ko I, II, III eta IV TUMULUAK
64	AIRE LIBREKO AZTARNATEGIAK.
65	AGANDURU ko GALTZARA (Santiago Bidea)
66	TXERRITXUTU – MUNIOTA BIDEA (Santiago Bidea).

Kasko Historikoaren kanpoan eta barruan kokatutako eraikuntza eta elementutak.

67	SANTIAGO BIDEA.
----	-----------------

Santiago Bideari lotutako eraikuntza eta elementuak:

- * San Martín Ermita (edo, Tourseko San Martín) (57).
- * Orioko Zeramika Berria Multzo Monumentala (61).
- * Aganduruko Galtzara (65).
- * Txerritxutu – Maniota bidea (66).

B.- Zonalde arkeologikoen zerrenda.

- * Kasko Historikoa. Inbentariatutako Ondare Kulturala. Ondare Kulturalaren 7/1990 Legearen 45.5 artikulua zehazte duen babes neurrietara lotua.
- * Igeldoko estazio megalitikoak. Alifikatutako Ondare Kulturala. 137/2003 Dekretuan zehaztutako babes eta erabilpen neurrietara lotua.

C.- Presuntziozko zonalde arkeologikoak.

- 1.- Antillako San Juan Bautista Ermita (A)
- 2.- Ardite Enea etxea (A)
- 3.- Eusko Gudarien kalea 2ko etxea(A)
- 4.- Salatxo etxea(A)
- 5.- San Nikolas kalea 19ko etxea (A)
- 6.- San Nikolas kalea 17ko etxea (A)

- 7.- Aritzaga kalea 1eko etxea (A)
- 13.- Kale Nagusia 53ko etxea (A)
- 14.- Martín Portu etxea (A)
- 16.- Etxeberri baserria (A)
- 17.- Agerra Katxiña etxea (A)
- 18.- Tourseko San Martín Templua eta ostatua / ospitalea (E)
- 19.- Aldape baserria (A)
- 21.- Kallaberro baserria (A)
- 22.- Aganduru baserria (E)
- 24.- TxankaGoikoa Errota (hondakinak) (D)
- 25.- Errezabal baserria (A)
- 26.- Aizperro baserria (A)
- 27.- Saria burdinola (hondakinak) (D)
- 28.- Mare Errota (D)
- 29.- Esaiz baserria (A)
- 30.- Usarbe Aundi baserria (A)

D.- Natur intereseko ondare eta elementuak.

- 1.- Tontortxikiko I, II, III eta IV tumuloak.
- 2.- Arkumetegiko Haitza aire libreko aztarnategiak

E.- Komentario osagarriak.

2013ko martxoak 26ko Dekretuaren bidez, Eusko Jaurlaritzak Almirante Oa 2an dagoen eraikuntzaren Ondare Kultural izendapena baliogabetzea erabaki zuen.

Aldi berean, 2013ko apirilak 30 erabakiaren bidez, Udalak eraikuntza hori hondamen egoeran dagoela erabaki zuen.

Guzti horren arabera, eraikuntza hori Katalogotik kanpoan geratzen da.

XVII.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK.

Indarrean dagoen planeamenduaren bidea jarraituz, antolamendu proposamenak berari gainjarritako zenbait baldintzekin osatzea proposatzen da. Orioko zenbait errealitate eta elementuei behar duten arreta ematea da beraien helburua. Batzutan, modu egokian babesteko edo tratatzeko. Bestetan, hobekuntza edo berreskuratze neurriak zehazteko.

Baldintza horiek direla eta, indarrean dagoen planeamenduko proposamenak egokiak dira orokorrean. Horregatik, kontsolidatzea proposatzen da, komenigarria izan daiteken moduan zuzentzeko edo osatzeko neurriak baztertu gabe. Baldintza horien zerrenda segidan aipatzen dena da:

* Akuiferoen Kutsadura Arriskupeko Eremuak.

Lurpeko akuiferoen erreforma eremuak dira, akuiferoen kutsaduran oso eragin handia izan dezakete eta.

- * Eremu higagarriak.
Beren litologia eta erliebe ezaugarriak direla eta, higadura jasateko arrisku handia duten eremuak dira.
- * Urez bete daitezkeen inguruak.
Beren kokapena, erliebea eta ezaugarri topografikoak direla eta, urpean gera daitezkeen eremuak mugatzearen egindako azterlan gaurkotuek jasotzen dituzten ohiko uraldi handienetan urpean geratzeko arrisku ziurra duten inguruak dira.
- * Poluituta egon daitezkeen lurzoruak.
Lur horiek, beren iraganeko eta/edo egungo ezaugarriak kontuan hartuta, eta gaiari buruzko indarreko legedian ezarritakoaren arabera (2005eko -otsailaren 4ko Legea, lurzoru ez kutsa-tzeko eta kutsa-tutakoa garbi-tze-koa), baldin-tza guztiak bete-tzen dituzte poluituta egon daitezkeen lurzoru moduan har-tzeko, eta, horrekin bat etorruta, IHOBek horrelako lurrez egindako inbentarioan jasota daude.
- * Hegoaldeko zuhaitz-igelaren (*Hyla Meridionalis*) biziguneak.
Barruan sartzen dira udalerrian hegoaldeko zuhaitz-igelari (*Hyla meridionalis*) dagokionez dauden biziguneak, 1999ko azaroaren 10eko, 2001eko maiatzaren 28ko, 2003ko maiatzaren 23ko, 2004ko maiatzaren 14ko eta 2005eko abenduaren 23ko foru aginduetan arautuak. Zehazki, hauek dira: Orioko -putzua, Anoko erreka eta Arkumetegi.
- * Natura 2000 Europar Sare Ekologikoaren espazio naturala.
Oriako itsasadarreko Garrantzi Komunitarioko Lekua (ES2120010) dagoen eremua hartzen du barruan, Orioko udalerrian dagoen zatian. Esparru osoa 184 hektareakoa da, eta 78,50 hektarea udalerri horretan daude. Eremu horretan ibai-habitat zingiratsuak daude, Oria ibaiaren itsasadarrari lotuak, Orio eta Aginaga herrien artean. Espazio horretatik, gutxi gorabehera %70 EAEko Hezeguneen Alorreko Lurralde Planak ukitu eta antolatu du.
- * Basoberritzeko eremuak.
Egun dauden basoak lotzearen lehengoratu nahi diren bertako basoetatik hurbil dauden sastrakadiak dira.
- * Paisaia berreskuratzeko eremuak.
Aganduruko mazelako zona da; izan ere, lur-mugimendu handiak izan ditu; eta mugimendu horiek mazelaren desi-txura-tze morfologikoa eragin dute.
- * Zonakatze akustikoa.
Udalerrian, gaiari buruz aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoaren arabera, bereiz daitezkeen eremu edo zona akustikoak identifikatu eta mugatzeari dago lotuta zonakatze hori, kalitate akustikoaren esparruko helburuak identifikatu eta lortzeko.

Proposamen horiek, Aurrerapen honetako "I.5" planoan azaltzen dira grafikoki.

Horretaz gain, paisaia babesteko eremuak tratatu daitezke baldintza gainjarrien modura, eta ez landa lur zona modura.

XVIII.-ORIOKO LURREN HIRIGINTZA SAILKAPEN PROPOSAMENAK.

Orioko lurren hirigintza sailkapena dela eta, indarrean dagoen planeamenduko erabakien kontsolidatzea proposatzen da orokorrean, segidan aipatzen diren bi salbuespenekin.

Lehenagoak, gaur egun urbanizagarri modura sailkatuak dauden zenbait lur hiri-lurzoru modura sailkatzea suposatzen du, horretarako baldintzak betetzen diren kasuetan.

Bigarrena, Palotas eremuarekin lotua dago; zehazkiago, eremu hori dela eta Aurrerapen honetan proposatzen diren antolamendu aukera ezberdinekin. Horrela, eremu hori etxebizitza garapenetara zuzentzeak, lurzoru urbanizagarri modura sailkatzea justifikatzen du. Eta egungo egoera kontsolidatzeak, lurzoru urbanizaezin modura sailkatzeak.

Guzti hori kontuan izanik, Palotas eremua lurzoru urbanizaezin modura sailkatzeak, indarrean dagoen planeamendu orokorrean zehaztutako segidan aipatzen diren proposamenen kontsolidatzea suposatuko luke:

* Orioko hiritar eremuaren azalera (hiri lurzorua + urbanizagarria): 751.066 m².
Azalera hori udalerri guztiko % 7,56a da gutxi gora behera.

* Orioko landalur eremuaren azalera (lurzoru urbanizaezina): 9.179.718 m².
Azalera hori udalerri guztiko % 92,44a da gutxi gora behera.

Eta Palotas eremua urbanizagarri modura sailkatzeak, segidan aipatzen diren ondorioak izango lituzke, besteen artean:

* Orioko hiritar eremuaren azalera (hiri lurzorua + urbanizagarria): 831.066 m² (gutxi gora behera).
Azalera hori udalerri guztiko % 8,37a da gutxi gora behera.

* Orioko landalur eremuaren azalera (lurzoru urbanizaezina): 9.099.718 m² (gutxi gora behera).
Azalera hori udalerri guztiko % 91,63a da gutxi gora behera.

XIX.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENEN PROGRAMAZIOA ETA GAUZATZEA.

1.- Sarrera.

Plan Orokorraren berriaren behin betiko proiektuan zehaztuko diren antolamendu proposamenak, kasu bakoitzean egokiak izan daitezkeen garapen, exekuzio eta programatze neurriekin osatu beharko dira.

Ez da hori, Aurrerapen honen zeregina. Aipatutako behin betiko proiektuan, edo bera garatuz landu eta bideratu beharreko dokumentuetan aurre egin beharko zaio ekimen horri.

Oraingo helburua orokorragoa eta xumeagoa da. Helburu hori, beste testuinguru horretan kontuan izan behar diren zenbait gauza edo gai gogoratzea besterik ez da.

2.- Hirigintza antolamenduaren zehaztapena, Plan Orokorraren berriaren behin betiko proiektua garatuz.

Behin betiko proiektu horrek, eragindako eremuen egiturazko antolamendua zehaztu beharko du, gutxienez. Ekimen horrek, kalifikazio edo antolamendu orokorrari dagokion hirigintza errejimena zehaztea zuposatzen du. Eta baita ere, lurren hirigintza sailkapenari dagozkionak.

Eta antolamendu xehetuaren zehaztapena baldintza hauetara egokitu daiteke, besteen artean:

- * Aipatutako behin betiko proiektu horretan zehaztu daiteke.
- * Helburu hori, behin betiko proiektu hori garatuz landu eta bideratu beharreko planeamendu berezian edo partzialean gauzatu daiteke.

3.- Hirigintza exekuzioa.

Plan Orokorraren berriaren behin betiko proiektuak, edo bera garatuz landu eta bideratu beharreko planeamenduak, antolamendu proposamenen exekuzio neurriak zehaztu beharko ditu. Hori dela eta, segidan aipatzen diren gaiak kontuan hartu beharko dira, besteen artean:

- * Proposatzen diren garapenak jarduketa mota egokietara lotu beharko dira: isolatuak, zuzkidurazkoak edo integratuak

Mota horretako erabakiak, garapen horien antolakuntza xehekatua zehazteari lotuak daude

- * Jarduketa integratuen kasuan, era horretako eremuak zehaztu eta mugatu beharko dira.
- * Esparru eta hornidura publikoen antolamendu proposamenak, kasu bakoitzean egokiak izan daitezkeen exekuzio eta kuaketa neurriekin osatu beharko dira.

Zentzu horretan eta besteen artean, erabilpen publiko horietara lotuak dauden lurren eskuratze neurriak zehaztu beharko dira.

4.- Udal lur ondarearen haunditze eta zabaltze neurriak.

Komenigarria izan daiteken moduan, Plan Orokorraren berriaren behin betiko proiektuak udal ondarea haunditzeko eta zabaltzeko neurriak zehaztu beharko ditu, ondare horretara sartu ahal izateko lur erreserben mugaketa barne.

5.- Hirigintza antolamenduaren programazio neurriak.

Plan Orokorraren berrikuspen partzial honen behin betiko proiektuak zehaztuko ditu neurri horiek.

XX.- PLAN OROKORRA ETA INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINAREN EBALUAZIO ESTRATEGIKOA.

Indarrean dagoen legedian aipatutakoaren arabera (211/2012 Dekretua, e.a.), Orioko Plan Orokorraren berria ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoarekin osatu behar da. Zehazki, agindu hori segidan aipatzen diren irizpideetara egokitzea proposatzen da:

- * Ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoaren hasierako agiria Aurrerapen honekin batera lantzea eta bideratzea.
- * Plan Orokorraren hasierako onarpenaren dokumentuaren edukia ingurumenaren gaineko erreferentzi dokumentuan zehaztutakoa kontuan izanik finkatzea.

Gainera, hasierako dokumentu hori derrigorrezko ingurumenaren jasagarritasunari buruzko txostenarekin osatu beharko da.

- * Ingurumen memoriaren eskaera, aipatutako hasierako onarpen horren ondoren.
- * Ingurumen memoria horretan zehazten diren irizpideen barneratzea Plan Orokorrean, horretarako ereduak zehaztu ondoren.

XXI.- ORIAKO ITSASADAR INGURUAREN ANTOLAMENDUA ETA BALDINTZAK.

Aipatutakoaren arabera, Oriako itsasadarra Orio ezaugarri esanguratsu eta erakargarrienetako bat da.

Bere izaera eta ezaugarriak kontuan izanik, itsasertzeko jabetza publikoaren parte da, eta gai horretan indarrean dagoen arautegian zehaztutako jabetza publiko horren babes irizpideetara lotua dago (Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koa, eta haren Erregelamendua, 1989ko abenduaren 1ekoa, biak itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko Legeak, 2013ko maiatzaren 23koak, aldatuak).

Testuinguru horretan, Orioko udalerrian onartuak daude: itsasertzeko lerroa; itsasertzeko mugaketa lerroa; itsasertzeko babes zortasuneko zonaren muga lerroa.

Gai horiei buruzko erabakiak egokiak dira orokorrean. Era guztietara, 2014ko ekaineko "Informazioa eta Diagnostikoa" dokumentuan aipatzen den moduan, komenigarria litzateke erabaki horien zenbait moldaketa edo aldaketa. Adibidez:

- * Itsasertzeko jabetza publikoaren mugaketa lerroarekin lotutako erabakiak direla eta.

Erabaki horren moldaketa edo aldaketa dela eta, segidan aipatzen diren eremu eta lurrek arreata berezia merezi dute:

- Hirigune Historikoaren eremua (Kofradia eta ingurua).

- Hiri Zabalgunekeko lurrak (anbulatorioa eta ingurua).
- Ortzaike eremukoko lurrak.
- Anibarko Portua eremukoko lurrak.
- Arozena Zeramika eremukoko lurrak.
- Dike eremukoko lurrak.

Kontuan izanik lur horien egungo ezaugarriak, esan daiteke ez dituztela betetzen aipatutako jabetza publikoaren barruan mantentzeko beharrezkoak diren baldintzak. Eta horrek, jabetza horretatik ateratzea justifikatu lezake, indarrean dagoen 1988ko uztailaren 28ko Kosta Legearen 18. artikuluan zehazten den moduan. Artikulu horretan aipatutakoaren arabera, jabetza horretatik ateratzeak, era horretako erabaki zehatza eskatzen du. Eta horretarako, derrigorrezkoa den espedientea bultzatzea beharrezkoa izango litzateke, Plan Orokorretik aparte.

- * Itsasertzeko babes zortasuna zonaren muga lerroarekin lotutako erabakiak direla eta.

Erabaki horren moldaketa edo aldaketa dela eta, segidan aipatzen diren eremu eta lurrek arreata berezia merezi dute:

- Botaleku.
- Ortzaike.
- Anibarko Portua.
- Erribera (ikastola eta ingurua).

Aurrekoak, egoera berean egon daitezken beste eremu eta lurrekin osatu behar dira.

Indarrean dagoen planeamenduak, lur guzti horiek hiri-lurzoru modura sailkatzen ditu. Erabaki hau, ez dago lotua eremu horien azken denboraldiko egoerarekin, baizik eta antzinako edo aurrekoarekin. Planeamendu horrek egoera hori kontsolidatu besterik ez du egiten.

Horregatik, eremu horietan aplikagarriak izan daitezke 2/2013 Legeko Lehenengo Xedapen Irangankorreko proposamenak.

Era guztietara, helburu hori bideratzeko, horretarako derrigorrezkoa den espedientea derrigorrezkoa da, Plan Orokor honetatik aparte.

- * Itsasertzeko jabetza publikoan, pasatze zonan eta babes zortasuna zonan dauden eraikuntzen egoera eta arazoak.

Orioko zenbait eraikuntza jabetza eta zona hoiene barruan kokatuak daude. Adibidez, segidan aipatzen diren eremuetan: Arozena Zeramika; Kasko Historikoa; Zabalgunea (Kofradia); Mutiozabal; e.a.

Eraikuntza horiek direla eta, beharrezkoak dira berritze eta birgaitzen neurriak, eta ez botatzea suposatzen lezaketenak.

XXII.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENEN ADIERAZGARRI NAGUSIAK. TAULAK.

Segidako tauletan, Aurrerapen honetako proposamenen zenbait ezaugarri eta ondorio adierazten dira, aurreikusten diren antolamendu aukera ezberdinen eraginak kontuan hartuz.

Taula 1
LURREN HIRIGINTZA SAILKAPENA

LUR MOTA	AZALERA –m²-	
	INDARREAN DAGOEN HAPO	AURRERAPENA
Hirilur + Urbanizagarri lurzoruak	751.066	831.575
Lurzoru urbanizaezinak	9.179.718	9.099.209
GUZTIRA	9.930.784	9.930.784

Taula 2
ETXEBIZITZA BERRIEN ESKAINTZA.

ESPARRU	GUTXIENKO AUKERA (Indarrean dagoen Plangintza)	GEHIENGO AUKERA (Aurrerapena)
HIRI ZABALGUNEA (Frontoi)	30	44
MUNTO	88	88
HONDARTZA	36	36
DIKE	137	250
GUZTIRA ("Palotas" gabe)	291	418
PALOTAS	-----	766
GUZTIRA ("Palotas" kin)		1.148

Donostia/San Sebastián, 2014ko iraila

Santiago Peñalba
Arkitektoa

Manu Arruabarrena
Arkitektoa

Mikel Iriondo
Abogatu

“2. PLANOAK” Dokumentua

AURKIBIDEA

I.- INFORMAZIOA

- 1.- Udalerria. Mugaketa, Oraingo egoera eta Toponimia.
- 2.- Indarrean dagoen plangintza. Lurzoruaren sailkapen.
- 3.- Indarrean dagoen plangintza Kalifikazio orokorra. (Udalerria)
- 4.- Indarrean dagoen plangintza Kalifikazio orokorra. (Hiri ingurunea)
- 5.- Indarrean dagoen plangintza. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak
- 6.- Oraingo egoera diagnostikoa. Sintesi grafikoa.

II.- ANTOLAMENDUKO AUKERAK

- 1.- Lurzoruaren sailkapen.
- 2.- Kalifikazio orokorra. (Udalerria).
- 3.- Kalifikazio orokorra. (Hiri ingurunea).
- 4.- Bideko ordenazioa.
- 5.- Hiri esparru libreak eta beste zuzkidurak.
- 6.- Hiri inguru eta eremu esberdinen antolamenduko aukerak.