

ORIOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Hasierako onespeneren dokumentua. 2022.

“1. MEMORIA” dokumentua

“1.1. HIRI-ANTOLAMENDUAREN ETA EGIKARITZEAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA”.

LAN-TALDEA

IDAZLEAK

Mikel Iriondo Iturrioz

Abokatua

Santiago Peñalba Garmendia

Arkitektoa

Manu Arruabarrena Florez

Arkitektoa

EKOLUR, Ingurumen Aholkularitza SLL

Ingurumen-ebaluazioa.

Juan Ignacio Cortés Arzallus

Delineazioa.

ZUZENDARI TEKNIKOAK

Pilar Azurmendi

Arkitektoa

Jon Carrera Jauregi

Idazkaria – Kontu-hartzailea

UDALBATZA

ALKATEA

Anuska Esnal Oliden.

ZINEGOTZIAK

Ainara Munduate Iguaran.

Xabier Ibarguren Azkue.

Beñat Solabarrieta Albizu.

Bakarne Oliden Albeniz.

Bittor Andres Alkorta.

Lourdes Salsamendi Goñi.

Andoni Torres Fernandez.

Jon Basurko Sarasua.

Amaia Gozategi Urbieto.

Jose Javier Gomez de Segura Arce.

Jose Angel Iparragirre Alberdi.

Ana Priede Merchan.

AURKIBIDE NAGUSIA

“1. MEMORIA” dokumentua

- 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. Gehienezko eta gutxieneko hirigintza-erakigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra lurralde plangintzarekin bat datorrela adierazten duen justifikazio-memoria.
- 1.3. Ingurumen-azterketa estrategikoa.
- 1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa.
- 1.5. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua

- 2.1. Hirigintza-arau orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak.
- 2.3. Katalogoa.

“3. EKONOMIAREN AZTERKETA” dokumentua.

- 3.1. Ekonomia-bideragarritasunaren azterketa.
- 3.2. Jasagarritasun ekonomikoaren memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

“4. PLANO OROKORRAK” dokumentua

“5. EGIKARITZEAREN LABURPENA” dokumentua

AURKIBIDEA

.or.

I. SARRERA 1

1.- Plan Orokorraren xedea.	1
2.- Plan Orokorraren esparrua.	1
3.- Plan Orokorra egiteko lege-esparrua.	2
4.- Plan Orokorra berrikusteko beharra.	6
5.- Plan Orokorra berrikusteko prozesua.	6
6.- Plan Orokorraren eduki formala.	7
7.- Egungo egoeraren diagnostikoa.	9
8.- Hirigintza-esparruak eta -azpiesparruak mugatzea.	9

II.- PLAN OROKORRAREN HELBURU ESTRATEGIKOAK. 11

III.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDURAKO ALTERNATIBAK.

EGOKIAK AUKERATZEA.	15
1.- Sarrera	15
2.- Antolamendurako hautabideak.	15
3.- Alternatiba egokiak aukeratzea.	21

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDURAKO PROPOSAMENAK. 23

1.- Natura-ingurunea eta/edo lurzoru urbanizaezina.	23
2.- Hiri-ingurunea. Mugaketa eta antolamendurako proposamen orokorrak.	32
3.- Mugikortasun- eta komunikazio-sarea.	42
4.- Jarduera ekonomikoak.	47
5.- Bizitegi-eraikinak garatzea.	51
6.- Espazio libreak eta berdeguneak.	63
7.- Ekipamenduak.	68
8.- Orioko itsasadarreko portua	68
9.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.	68
10.- Ibai-ibilguak eta uholde-arriskua.....	70
11.- Kultura-ondarea eta haren babesa.	70
12.- Zonifikazio globala.	71
13.- Zonifikazio xehatua.	73

V.- GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK. 74

VI.- INGURUMEN-EBALUAZIOA ETA KLIMA-ALDAKETA. 94

VII.- GENERO-IKUSPEGIA. 94

VIII.-HIZKUNTZA-IKUSPEGIA. 94

AURKIBIDEA (Edukiak): Or.

IX.- ZORTASUN AERONAUTIKOAK. 94

**X.- BALDINTZA JURIDIKOAK ETA/EDO PLAN OROKORRA
GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK 94**

- 1.- Hiri-bilakaeraren estrategia eta hirigintza-garapenaren ordena. 94
- 2.- Esparruen eta sektoreen mugaketa. 94
- 3.- Lursailen hirigintza-sailkapena eta -kategorizazioa. 95
- 4.- Plana garatzeko sustatu beharreko plangintza
formulatzeko programa..... 98
- 5.- Hirigintza egikaritzeko baldintzak 98

**XI.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENEN EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNA
ETA -JASANGARRITASUNA. PLANTEATUTAKO GARAPENEN PROGRAMAZIOA. 123**

**XII.- PLANA INDARREKO LEGERIAN
ETA LURRALDE-PLANGINTZAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA
EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEA 123**

- 1.- Sarrera 123
- 2.- Indarrean dagoen hirigintza-legeriara egokitzea. 123
- 3.- Beste arlo batzuetan (kostaldeak...) indarrean dagoen legeriara egokitzea. 138

XIII.-PROPOSAMENEN LABURPENA. 138

ERANSKINAK.

- 1.- 2018ko ekaineko Udal Ebazpena, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egiteko helburu eta irizpide orokorrak onartzen dituen.
- 2.- Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak Orioko Udalari bidalitako jakinarazpenaren kopia, udalerrian antolatu beharreko gehienezko etxebizitza-kopurua zehazteari buruzkoa, bat etorriz EAEko Lurralde Antolamendurako indarrean dauden jarraibideekin.
- 3.- 2012ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean etxebizitza babestuaren estandarra betetzen dela frogatzen duen txosten-likidazioa.
- 4.- Grafikoak:
 - 1.- "5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" eta "14. Arozena" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
 - 2.- "1. Hirigune historikoa", "3. Zabalgunea" eta "11. Kaia" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
 - 3.- "6. Erribera" eta "9. Azkue" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
- 5.- Taulak.

I. SARRERA

1.- Plan Orokorraren xedea.

Indarrean dagoen Orioko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zen 2012ko maiatzaren 8ko Foru Ebazpenaren bidez (aurrerantzean, 2012ko Plan Orokorra edo HAPO-2012). Geroago, 2012ko urriaren 4ko ebazpenaren bidez, testu bategina onetsi zen.

Plan horrek eta hura aldatzeko eta/edo garatzeko sustatutako eta onartutako gainerako hirigintza-plan eta -dokumentuek zehazten dute Orion indarrean dagoen hirigintza-erregimena.

Ondoren (2013ko uztailaren 24an), Orioko Udalak hura berrikustea erabaki zuen, udalerriari planeamendu orokorreko tresna egokia emateko egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko, eta, aldi berean, indarrean dauden baldintzatzaileetara (lurraldekoak, hirigintzakoak, ingurumenekoak, juridikoak, sozioekonomikoak, kulturalak...) egokitzeke.

Testuinguru horretan, Plan Orokorraren helburua da Orioko etorkizuneko hirigintza planak bete behar dituen irizpideak eta proposamenak zehaztea, onartu eta hurrengo 15 urteetan gutxi gorabehera, eta erantzuna ematea, ahal den neurrian, egungo eta etorkizuneko beharrei eta eskaerei, hiri-antolamenduari, hiri-inguruneen birsorkuntzari eta berrikuntzari, jarduera ekonomikoari, natura-inguruneari, ekipamenduari, espazio libreei, mugikortasunari eta garraioari, hiri-zerbitzuei eta abarrei dagokienez.

Hori guztia, irizpide eta proposamen horien ingurumen, klima, hizkuntza, genero eta abarren eraginez berariazko ebaluaziotik abiatuta egingo da, bai eta dagozkion neurri prebentibo, konpentsatzaile eta abarren zehaztapen osagarritik abiatuta ere.

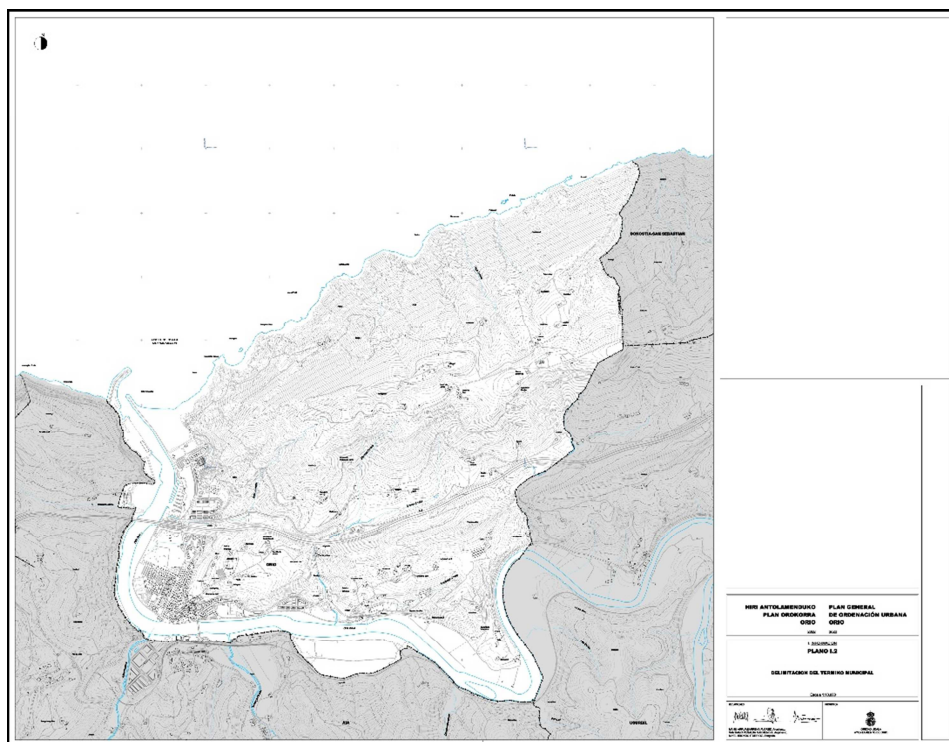
Proiektu hau, zehazki, bat dator Plan Orokorraren hasierako onespinen dokumentuarekin. 5. atalean aipatzen den berrikuspen-prozesuaren esparruan egin da.

2.- Plan Orokorraren esparrua.

Orioko udal-mugartea Plan Orokorraren xede den esparrua da. Zarautz-Azpeitia guneko funtzionaleko kide da (Urola Kosta). Gutxi gorabehera 993 ha-ko azalera du.

Horri dagokionez, esan behar da, nahiz eta 2012ko HAPOk azalera hori 9.930.784 m²-koa dela zehazten duen, une honetan plano digitalean egindako udal-mugartearen neurketarik zehatzenak adierazten du azalera hori 9.931.121 m²-koa dela. Kontuan hartuta bi planen mugaketa berdina dela, ez du inolako garrantzirik azalera baten eta bestearen artean 337 m²-ko aldea egoteak.

Haien mugak Plan honetako planoetan eta ondoko grafikoan ageri dira.



3.- Plan Orokorra egiteko lege-esparrua.

Plan Orokor hau gaur egun indarrean dauden mota, maila eta izaera desberdineko legezko xedapenen, jarraibideen, planen eta proiektuen multzo konplexuaren esparruan egiten da. Hona hemen lege-esparru hori osatzen duten xedapen eta dokumentu nagusiak:

A.- Lurralde- eta hirigintza-legeria:

- * Lurralde Antolamenduarien Legea, 1990eko maiatzaren 31koa.
- * 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duena.
- * 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, lurzoruaren legearen balorazioen erregelamendua onartzen duena.
- * 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, honako Lege hauen ondoriozko aldaketekin: 11/2008 Legea, 2008ko azaroaren 28koa, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena; 17/2008 Legea, abenduaren 23koa, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikari buruzkoa; 2/2014 Legea, urriaren 2koa eta 3/2015 Legea, 2015eko ekainaren 18koa, etxebizitzari buruzkoa.
- * 105/2008 Dekretua, premiazko neurriei buruzkoa, 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.
- * 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
- * 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, etxebizitzari buruzkoa.
- * 82/1998 Foru Dekretua, azaroaren 24koa, lurzoru urbanizaezinei dagokien baimenen eta lizentzien koordinazioari eta jarduketari buruzkoa.
- * 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.

B.- Beste arlo batzuetan indarrean dagoen legeria:

- * 22/1988 Legea, 1988ko uztailaren 28koa, kostaldeei buruzkoa (2013ko maiatzaren 29ko 2/2013 Legeak, itsasertza babesteko eta modu jasangarrian erabiltzeari buruzkoak, aldatzen du); eta Kostaldean Araudi Orokorra, 2014ko urriaren 10koa (876/2014 Errege Dekretua), abuztuaren 1eko 668/2022 Errege Dekretuaren bidez aldatua.
 - * Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, besteak beste, 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena eta geroago aldatu eta/edo osatu zena, eta Gipuzkoako Errepideen 2006ko ekainaren 6ko Foru Araua.
 - * Natura-ondarea zaintzeko indarrean dauden xedapenak: 42/2007 Legea, abenduaren 13koa, Natura Ondareari eta Biodibertsitateari buruzkoa; 9/2021 Legea, azaroaren 25koa, Euskadiko Natura Ondarea Kontserbatzeari buruzkoa.
 - * Irigarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak.
 - * Ingurumenaren eta hirigintza-planeamenduaren ingurumen-ebaluazioaren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa. Lege hori aldatu egiten da honako hauen bidez: abenduaren 5eko 9/2018 Legea; ekainaren 23ko 23/2020 Errege Lege Dekretua, energiaren arloko eta ekonomia suspertzeko beste arlo batzuetako neurriak onartzen dituen, eta abenduaren 30eko 36/2020 Errege Lege Dekretua, Administrazio Publikoa modernizatzeko eta berreskuratzeko, eraldaketa- eta erresilientzia-plana gauzatzeko premiazko neurriak onartzen dituen.
 - 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa.
 - 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.
 - * Zarataren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa.
 - 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari buruzko legea garatzen duena, eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua, zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei buruzko legea garatzen duena.
 - 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.
 - * 38/2015 Legea, irailaren 29koa, trenbide-sektoreari eta haren Erregelamenduari buruzkoa (2387/2000 ED).
 - * Lurzoruaren kutsaduraren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 4/2015 Legea, ekainaren 25koa, lurzoria ez kutsatzeari eta kutsatutakoa garbitzeari buruzkoa.
 - 165/2008 Dekretua, irailaren 30koa, lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.
 - * 7/2006 Foru Araua, urriaren 20koa, Gipuzkoako mendiei buruzkoa.
 - * 4/2005 Legea, 2005eko otsailaren 18koa, emakumeen eta gizonen berdintasunari buruzkoa, eta 3/2007 Legea, 2007ko martxoaren 22koa, emakumeen eta gizonen berdintasun eraginkorrari buruzkoa.
- Lege horietako lehena 2/2012 Legearen eta 1/2022 Legearen bidez aldatu da.
- * Uraren eta plan hidrologikoen arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onesten duena.
 - 1/2006 Legea, ekainaren 23koa, Urari buruzkoa.

- 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena, urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen I., IV., V., VI. eta VII. atariko tituluak garatzen dituena.
- 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivirreko, Ceutako, Melillako, Segurako eta Jucarreko demarkazio hidrografikoen plan hidrologikoen berrikuspina onartzen duena, bai eta Kantauri Ekialdeko, Miño-Sileko, Dueroko, Tajoko, Gadianako eta Ebroko demarkazio hidrografikoen Espainiako zatikoa ere.
- * Segurtasunaren, aireko zortasunen eta aireportuen antolamenduaren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 13/1996 Legea, abenduaren 30ekoa, zerga, administrazio eta gizarte neurriei buruzkoa (abenduaren 31ko BOE, 315. zk., 166. artikulua).
 - 48/60 Legea, uztailaren 21ekoa (uztailaren 23ko BOE, 176. zk.), aireko nabigazioari buruzkoa, zortasun aeronautikoak ezartzen dituena. Lege hori abenduaren 29ko 55/99 Legeak, neurri fiskal, administratibo eta sozialei buruzkoak, aldatu zuen (abenduaren 30eko BOE, 132. zk.).
 - 21/2003 Legea, uztailaren 7koa, aireko segurtasunari buruzkoa (uztailaren 8ko BOE, 162. zk.).
 - 584/72 Dekretua, otsailaren 24koa, zortasun aeronautikoei buruzkoa (martxoaren 21eko BOE; 69. zk.).
 - 2591/1998 Errege Dekretua, abenduaren 4koa, interes orokorreko aireportuak eta beren zerbitzu esparrua antolatzekoa (abenduaren 7ko BOE, 292. zk.).
- * Nekazaritzaren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 16/2007 Legea, 2007ko abenduaren 13koa, landa-ingurunearen garapen jasangarriari buruzkoa.
 - 17/2008 Legea, abenduaren 23koa, nekazaritza eta elikadura politikari buruzkoa.
 - 515/2009 Dekretua, 2009ko irailaren 22koa, abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.
 - 248/2006 Dekretua, azaroaren 28koa, sasoikako langileentzako ostatuen gutxieneko baldintza materialak eta funtzionalak arautzen dituena, bai eta horiek baimentzea, erregistratzea eta egiaztatzea ere.
- * 49/2009 Errege Dekretua, abenduaren 24koa, hondakinak zabortegean utzita ezabatzea eta betelanak egitea arautzen duena.
- * Zerbitzuen eta merkataritzaren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - 17/2009 Legea, azaroaren 23koa, zerbitzu-jardueretara oztoporik gabe iristeari eta zerbitzuetan oztoporik gabe jarduteari buruzkoa.
 - 25/2009 Legea, abenduaren 22koa, zenbait lege aldatzen dituena zerbitzu-jardueretara oztoporik gabe iristeari eta zerbitzuetan oztoporik gabe jarduteari buruzko Legea egokitzeko.
 - 12/2012 Legea, abenduaren 26koa, merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeko premiazko neurriei buruzkoa.
 - 7/2008 Legea, ekainaren 25ekoa, merkataritza-jardueraren legea bigarren ez aldatzen duena (7/1994 Legea, maiatzaren 27koa, merkataritza-jarduerari buruzkoa).
 - 7/2012 Legea, apirilaren 23koa, zenbait lege aldatzen dituena barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraura egokitzeko.
 - 8/2014 Errege Lege Dekretua, uztailaren 4koa, hazkunde, lehiakortasun eta eraginkortasunerako premiazko neurriak onartzen dituena.
- * Portuen arloan indarrean dagoen legeria: 2/2018 Legea, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoko portu eta itsas garraioarena, etab.
- * 11/2022 Legea, ekainaren 28koa, telekomunikazioei buruzkoa, eta hark baliozkotutako edo garatzeko sustatutako xedapenak.
- * 10/2015 Legea, abenduaren 23koa, jendaurreko ikuskizunei eta jolas-jardueri buruzkoa, eta haren Erregelamendua (17/2019 Dekretua).

- * 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko toki-erakundeena, azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren bidez garatua (Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa).
- * Turismoaren arloan indarrean dauden xedapenak: 13/2016 Legea, uztailaren 28koa, turismoari buruzkoa; 101/2018 Dekretua, uztailaren 3koa, erabilera turistikorako etxebizitzari eta etxebizitza partikularretako logeiei buruzkoa.
- * 1/2017 Legegintzako Dekretua, apirilaren 27koa, EAEko larrialdiak kudeatzeko Legearen testu bategina onartzen duena.
- * 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko jasangarritasun energetikoari buruzkoa.
- * 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa.
- * 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, merkataritza establezimendu handien lurralde antolamenduarena.
- * 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta energia-trantsizioari buruzkoa.
- * 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, EAEko etxebizitza eta bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituena.
- * Etxebizitzaren arloan indarrean dauden beste xedapen batzuk, babes publikoko etxebizitzak arautzen dituztenak barne (2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezio eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa, etab.).
- * Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne.

C.- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak

- * Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak (behin betiko onarpena: 2019ko uztailaren 30a), 1997ko LAGen berrikuspenean onartuak.
- * Urola Kostako Lurralde Plan Partziala (Zarautz-Azpeitia). Behin betiko onarpena: 2006ko otsailaren 11ko Dekretua.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onartua).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko ibaien eta erreken ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantaurrea). 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartu zen eta geroago aldatu, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez.
- * Trenbide Sareko Lurraldearen Arloko Plana 2001eko otsailaren 27an onetsi zen behin betikoz.
- * Energia Eolikoaren Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2002ko maiatzaren 14a).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko uztailaren 27an).
- * Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzorua sortzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21ean; ondoren, partzialki deuseztatu zen, merkataritza-ekipamenduei dagokienez).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko itsasertza babestu eta antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2007ko martxoaren 13an).
- * Nekazaritza eta basogintzaren Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 177/2014 Dekretua, irailaren 16koa).
- * Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 21ean.
- * Gipuzkoako bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onartu zen 2013ko uztailaren 10eko Foru Arauaren bidez).

Orain arte sustatutako lurralde-antolamenduko beste tresna batzuek ez dute indarririk, ez baitira behin betiko onartu (Etxebizitzaren Sustapen Publikoaren LAP; Kultura Ondarearen LAP).

D.- Bestelako planak, dokumentuak eta lanak:

Beste mota bateko plan eta dokumentuen adibide gisa, honako hauek aipatzen dira:

- * EAEko Garapen Jasangarrirako Ingurumen Estrategia (2002-2020).
- * EkoEuskadi 2020.
- * EAEko IV. Ingurumen Esparru Programa 2020.
- * Euskadiko Biodibertsitate Estrategia 2030.
- * Ekonomia Zirkularreko Estrategia 2030.
- * EAEko Klima Aldaketaren Estrategia 2050.

Aurreko xedapenak, planak eta dokumentuak, nolanahi ere, indarrean dauden eta Plan Orokorraren eraginpeko gaitan aplikatzekoak diren gainerakoekin osatu behar dira.

4.- Plan Orokorra berrikusteko beharra.

Adierazitakoaren arabera, indarrean dagoen Orioko Plan Orokorra 2012an sartu zen indarrean.

Nolanahi ere, haren edukia eta funtsezko proposamenak urte batzuk lehenago zehaztu ziren, zehazki, 2006-2007ko Planeamenduko aurreko Arau Subsidiarioen esparruan (2003. urtean hasi zen, zegokion aurrerapena formulatuz eta izapidetuz).

Hori dela eta, 2012ko Plan Orokorraren helburuak eta proposamenak ehuneko handi batean bete eta gauzatu dira. Beharrezkoa da Oriori Plan Orokorrari berri bat ematea, egungo eta etorkizuneko hirigintza-beharrei erantzuteko gai izango dena eta egungo arau-esparrura, esparru sozio-ekonomikora eta abarretara egokituko dena.

5.- Plan Orokorra berrikusteko prozesua.

Plan Orokorra berrikusteko prozesua luzea eta konplexua da, bai edukia zehazteari dagokionez, bai izapideei dagokionez. Orain arte egindako lanak eta egiteko daudenak kontuan hartuta, prozesu horretan zehar honako lan fase hauek bereiz daitezke:

A.- Lehenengo fasea. Informazioa eta diagnostikoa. Egungo egoera aztertzea.

Lehen fase hori dagoeneko gauzatu da. Helburua Orioko egoera ezagutu eta diagnostikatzea izan zen, Plan Orokorrarekin eta haren proposamenekin zerikusia zuten alderdi guztietan.

Emaitza 2014ko ekainean eta irailean egindako "Informazioa eta Diagnostikoa. Orioko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra" dokumentuan islatutakoa da.

B.- Bigarren fasea. Aurrerapena egitea eta izapidetzea. Plan Orokorra egiteko helburu eta irizpide orokorrak onartzea (aurrerantzean, 2014ko aurrerapena).

2014ko abenduaren 23ko ebazpenaren bidez, Orioko Udalak erabaki zuen indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Berrikuspenaren Aurrerapena (irailean egin) jendaurrean jartzea bi hilabetez.

Izapide horretan hamasei (16) iradokizun aurkeztu ziren. Eta handik kanpo, beste hamahiru (13) idazki, hainbat esparrutako antolamendu-proposamenekin osatuak (Dike, Kofradia, etab.).

Eta Udalak onartutako Herriarren Partaidetzarako Programan ezarritakoarekin bat etorriz, Aurrerapenaren proposamenak jendaurrean jarri eta/edo eztabaidatu ziren herriarrek, helburu horrekin sustatutako 5 jardunaldi/saiotan, eta iradokizun gehiago egin ziren.

Aurkeztutako iradokizun guztiak 2015eko maiatzean eta uztailan, 2017ko abenduan, 2018ko urtarrilean eta otsailan eta abar xede horrekin egindako txostenetan aztertu ziren.

Ondoren, 2018ko ekaineko ebazpenaren bidez, Udalak HAPO berria egiteko helburu eta irizpide orokorrak onartu zituen. Memoria honen 1. eranskinean helburu eta irizpide horien kopia bat dago.

Gainera, Aurrerapena eta haren tramitazioa osatzeko, Planaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa hasteko eskaera egin zen bi alditan. Lehenbizikoa 2015eko uztailan, eta bigarrena 2017ko abenduan. Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritzak 2015eko azaroan eta 2018ko apirilean emandako irismen-dokumentuen xede izan ziren.

Era berean, 2015eko abenduan, aurrerapen horren hizkuntza-eraginaren ebaluazio-txostena egin zen.

2019-2020 urteetan zehar, lan-prozesu bati ekin zitzaion (inkestak, bilerak, lantegiak...), Plan Orokorrean genero-ikuspegia txertatzeko.

C.- Hirugarren fasea. Plan Orokor berriaren hasierako onespinen dokumentua egitea eta izapidetzea.

Fase horretan gaude. Dokumentu honen edukia bat dator indarra duten legezko xedapenetan ezarritakoarekin eta Udalak 2018ko ekaineko ebazpenaren bidez onetsitako helburu eta irizpideekin.

Besteak beste, dagokion Ingurumen Azterketa Estrategikoa barne hartzen du.

Multzoa jendaurrean jarri beharko da eta herritarrek parte hartu beharko dute, behin-behinean eta behin betiko onartu aurretik. Onetsi aurretik edo ondoren, fase honetan egin beharreko txostenak eskatu beharko dituzte administrazioek, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat.

D.- Laugarren fasea. Behin-behineko onespina.

Hasierako onespinen ondoren, eta alegazioen balorazioaren, administrazioen txostenen eta abarren ondoren, Udalak berak behin-behineko onespina eman beharko dio Plan Orokorri, egoki irizitako egokitzapenak egin eta gero.

E.- Bosgarren fasea. Behin betiko onespina.

Behin-behineko onespinen ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiak behin betiko onetsi beharko du Plan Orokorra. Betiere, aldez aurretik, honako hauek egin beharko dira:

- * Administrazio sektorialen aginduzko txostenak (kostaldeak, telekomunikazioak, URA...) eskatu, eman eta baloratzea.
- * Gipuzkoako Foru Aldundiko ingurumen organoak Ingurumen Adierazpen Estrategikoa eskatu eta ematea.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena eskatu eta ematea.

6.- **Plan Orokorraren eduki formala.**

Plan honen edukia bat dator indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoarekin (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 103. artikulua, 62. artikuluekin lotuta, eta abar; Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua; eta abar), eta bertan planteatutako helburuak eta proposamenak lortzeko beharrezko aurreikuspenak jasotzen ditu. Zehazki, aurreikuspen horiek dokumentu hauetan sartzen dira:

- * 1. Memoria.
 - 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
 - 1.2. Memoria, gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela frogatzen duena.
 - 1.3. Ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena – Ingurumen Azterketa Estrategikoa.
 - 1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa.
 - 1.5. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.
- * 2. Hirigintza-arauak.
 - 2.1. Hirigintza-arau orokorrak.
 - 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak.
 - 2.3. Katalogoa.
- * 3. Azterketa ekonomikoa. Jarduketa-programa.
 - 3.1. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa.
 - 3.2. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.
 - 3.3. Jarduketa-programa.
- * 4. Plano orokorrak.
- * 5. Egikaritzearen laburpena.

Dokumentu horien eta haien proposamenen informazio-, interpretazio- eta/edo arau-izaera, bai eta horien arau-maila ere, bat dator indarrean dagoen legerian haientzat ezarritakoarekin (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 54 eta 56. artikulua, eta abar) eta proiektu honetako "2.2. Hirigintzako Arau Orokorrak" dokumentuarekin.

Dokumentu horiez gain, berrikuspen-prozesu honen aurreko faseetan landutako dokumentuak ere gehitu behar dira, 5. atalean aipatuak (Informazio eta Diagnosi dokumentua, Aurrerapena, txostenak, etab.).

Horien artean sartzen dira iradokizunak baloratzeko txostenak, txosten sektorialak eta abar. Plana izapidetu bitartean aurkeztu dira, eta, zehazki, aurrerapena egin eta jendaurrean jarri ondoren. Txosten horietan, iradokizun eta txosten horiek baloratzeko, onartzeko edo ezesteko irizpideak azaltzen dira, bai eta horien ondoriozko proposamenak Planean sartzeko irizpideak ere.

Dokumentazio hori guztia Plan honen espedientearen eta edukiaren parte da. Hori dela-eta, ez da beharrezkoa edukia behin eta berriz errepikatzea eta/edo berariaz gehitzea; beraz, oro har, dokumentu horietan azaldutakora joko dugu.

7.- Egungo egoeraren diagnostiko orokorra.

Diagnostiko hori 2014ko iraileko informazioari eta diagnostikoari buruzko dokumentuan islatutakoa da, eta, beraz, bertan azaldutakoari eutsiko diogu. Nolanahi ere, jarraian zenbait datu eta ohar orokor azaltzen dira, Orioko egungo egoeraren azalpen labur gisa:

- * Biztanleria¹:
 - Gizonezkoak: 3.063 (% 50,16)
 - Emakumeak: 3.044 (% 49,84)
 - Guztira: 6.107 (% 100,00)
- * Etxebizitza-kopurua¹:
 - Etxebizitza nagusia: 2.353 etx. (% 78,64).
 - Gainerakoa: 639 etx. (% 21,36)
 - Guztira: 2.992 etx.

Gainerakoan, besteak beste, honako hauek sartzen dira: turismo-helburuetarako etxebizitzak (zehazki, turismo-etxebizitza eta ostatu turistikoen modalitateetan), eta guztira 52 etxebizitza dira (% 1,74); bigarren etxebizitza gisa erabilitakoak: etxebizitza hutsak, guztira 229 (% 7,65); nolanahi ere, azken horietako batzuk bigarren etxebizitza gisa erabilitakoak dira edo izan daitezke.

- * 2012ko HAPOko aurreikuspenen arabera, udal-mugartearen eta lurzoru-moten azalera hau da:
 - * Lurzoru urbanizaezina. 918 ha (% 92,44).
 - Hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak: 75 ha (% 7,56).
 - Udal-mugartearen guztizkoa: 993 ha (% 100).
- * Familia-gunearen batez besteko tamaina, okupatutako etxebizitza bakoitzeko, 2,50 pertsona/etxebizitza da.
- * Oriok, oro har, kalitate global handia du, hiri-ingurunearen eta ingurune naturalaren kalitatea dela-eta, eta kostako udalerrri baten berezko baldintzei erantzuten die.

Hiri-ingurunearen ezaugarri aipagarrienetako batzuk, seguru asko, kalitateari, jarraipenari eta trinkotasunari lotutakoak dira. Hala ere, salbuespenak ere badaude: hiri-birsorkuntzako eta/edo lehendik dauden eraikinak berrerabiltzeko jarduerak behar dituzten esparru eta ingurune jakin batzuk (Mutiozabal, Leunda altzariak eta ingurua, Arozena Zeramika, frontoia, Dike, etab.); esparru sakabanatu batzuk (Ortzaika, Anibarko Portua...), eta abar.

Natura-inguruneari dagokionez, udalerrriaren kosta-izaerari dagozkion ezaugarriez gain, balio natural bereziko esparru eta inguruneak daude. Horietako batzuk dira Oriaren itsasadarra (zati batean BGL deklaratu), kostaldeko labarrak eta Mendizorrotzaren errekek. Eta horiek guztiak eragin positiboa dute udalerriko paisaian.

8.- Hirigintza-esparruak eta -azpiesparruak mugatzea.

Plan honen helburuak eta proposamenak behar bezala eta modu ordenatuan zehaztu eta azalduta, bai eta horiek garatzeko eta gauzatzeko sustatu beharreko planak eta proiektuak ere, ondoren aipatzen diren lurralde-esparruak identifikatu eta mugatu behar dira, 2012ko Plan Orokorrean horri buruz ezarritako jarraibideei jarraituz:

8.1.- Hirigintza-esparruak (H.E.).

¹ Biztanleriari eta etxebizitzari buruzko datuak bat datoz EUSTATEk 2020rako zehaztutakoekin.

Esparru horiek mugatu eta bereizi egiten dira hiri-ingurunean (Plan honek hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dituen lurren multzoak osatuta), horietako bakoitzean planteatutako hirigintza-proposamenak sistematizatzeko eta azaltzeko (hirigintza-antolamendua, sailkapena, gauzatzea, etab.). Bat datoz indarrean dagoen 2012ko Plan Orokorrean zehaztutakoekin, garrantzirik gabeko edo garrantzi gutxiko birdoikuntzak gorabehera.

Besteak beste, inguruabar hauek kontuan hartuta mugatzen dira: lurralde- eta hirigintza-baldintzak, kokalekua barne; iraganeko eta oraingo hirigintza-erregimena, eta horren ondoriozko baldintzak; indarrean dagoen 2012ko Plan Orokorrean horri buruz ezarritako aurreikuspenak; Plan honetan planteatutako hirigintza-proposamenak; eta abar.

Haren mugak, besteak beste, Plan honetako "I. 3 Hirigintza-esparruen mugaketa" planoan islatzen da, eta haien zerrenda ondoko taulan ageri da.

1. TAULA
HIRIGINTZA-ESPARRUEN ZERRENDIA.

HIRIGINTZA-ESPARRUA	AZALERA -m ² -
1. Hirigune historikoa	36.488
2. Mutiozabal	14.791
3. Hiri-zabalgunea	56.364
4. Aita Lertxundi	11.441
5. Aramendi Toki-Alai	12.835
6. Erribera	41.377
7. Bikamiota	37.506
8. Munto	42.926
9. Azkue	19.005
10. Hondartza	145.609
11. Kaia	158.511
12. Txurruka	17.951
13. Dike	20.169
14. Arozena	10.468
15. Anibarko portua	30.990
16. Ortzaika	27.599
17. Botaleku	21.414
18. Aizperro	48.944
GUZTIRA	754.388

Esparruen zerrenda eta izenak bat datoz 2012ko HAPOan "9. Azkue" esparruraino ezarritakoekin, hura barne. Esparru horretatik aurrera, bi planek zerrenda desberdina dute. Hala, 2012ko HAPOan ez dira ageri 10. eta 17. esparruak, eta honetan, aldiz, zerrenda jarraitua da.

8.2.- Hirigintza-azpiesparruak.

Hirigintza-esparru berean, askotan, egoera hauek gertatzen dira: egungo hirigintza-errealitatea finkatzea; indarrean dagoen plangintzan ezarritako hirigintza-proposamenak finkatzea (garapen-eta egikaritze-maila desberdinetan daude eta Plan honek mantendu egiten ditu); orain planteatutako hirigintza-garapenen proposamen berriak; eta abar.

Esparru horretan, indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan jatorria duten hirigintza-proposamenek, orain finkatzen direnak eta gauzatu gabe daudenak (gutxienez osorik), bai eta orain planteatutako proposamen berriek ere, hainbat aldiz eragiten dute hirigintza-esparru zehazetan, eta bereizi eta mugatu egin behar dira, hirigintza-araubidea eta hura osatzen duten proposamenak behar bezala zehaztu eta azaltzeko. Eta esparru horiek bat badatoz aurreko hirigintza-esparruetako berariazko zatiekin (horien multzora hedatu gabe), hirigintza-azpiesparru gisa identifikatzen dira, haiei buruzko hirigintza-proposamenak azaltzeko eta adierazteko soilik.

Azalera mugatuko ingurune eta espazioei dagozkie eta, normalean, bat datoz lurzati jakin batekin (salbuespen-kasuren batean gehiagorekin).

Haren mugak "4. Plano orokorrak" dokumentuko "III.3. Hiri-lurzorua. Kategorizazioa. Hirigintza-azpiesparruen mugaketa" planoan islatutakoak dira. Ondoko taulan ageri da haien zerrenda.

2. TAULA

HIRIGINTZA-AZPIESPARRUEN ZERRENDIA

HIRIGINTZA-ESPARRUA	HIRIGINTZA-AZPIESPARRUA	
	IZENA	AZALERA -m ² (s)-
1. Hirigune historikoa	1.1. Kofradia	794
	1.2. Sotoak	298
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50	4.324
	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	1.961
	3.2. Kaia kalea 5	1.026
3. Hiri-zabalgunea	3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	402
	3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	222
4. Aita Lertxundi	4.1. Aita Lertxundi 16	332
5. Aramendi Toki-Alai	---	
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	3.344
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alai / Uri berri.	4.320
8. Munto	8.1. Munto P.2	2.076
9. Azkue	---	
10. Hondartza	10.1. Antilla	2.052
11. Kaia	---	
12. Txurruka	---	
13. Dike	---	
14. Arozena	14.1. Arozena Zeramika	9.965
15. Anibarko portua	15.1. Anibarko-Portua 37	158
16. Ortzaika	---	
17. Botaleku	---	
18. Aizperro	---	
GUZTIRA		31.274

II.- PLAN OROKORRAREN HELBURU ESTRATEGIKOAK.

Kontuan hartuta aurrerapenean adierazitakoa eta Udalak 2018ko ekainean berretsitakoa (1. eranskinean data horretako udal-ebazpena sartu da), Plan Orokorraren helburua da proposamenak zehaztea Oriok 15 urterako izango duen hirigintza arautzeko, besteak beste, helburu eta irizpide hauei jarraiki:

1.- Ingurumenaren aldetik jasagarria den udalerri bat antolatzea.

Helburu hori lortzeko, besteak beste, honako hauek justifikatzen ditu:

- * Lurzoru naturala babestea, ingurumen, paisaia, nekazaritza, basogintza eta abarren ezaugarri eta baldintzatzaileen arabera, kontuan hartuz, besteak beste, hiri-esparruaren eta inguruko lurzoru naturalaren arteko elkarrenergina. Horretarako, urrats hauek eman behar dira:
 - Natura- eta landa-lurzoruen hirigintza-araubidea zehaztea, haien balioak babesteko eta sustatzeko behar diren baldintzetan.
 - Plan Orokorreko proposamenak indarrean dauden lege-xedapenetara egokitzea (hirigintza-legeria; lurralde-plangintza: LAG, Urola Kostako Lurralde Plan Partziala, Nekazaritza eta Basogintzako LPS...).
 - Intereseko espazioak eta espezieak (landaredia, nekazaritza-balio handiko lurzorua...) babestea.

- * Lehendik dauden nekazaritzako ustategiak zaintzea eta lurzoru urbanizaezinaren hirigintzako araubidea zehaztea, beste berri batzuekin osatu ahal izateko moduan.
- * Baliabide urria denez, lurzoru naturalaren kontsumoa murriztea, honela:
 - Hiri-helburuetarako lurzoru berrien kontsumoa minimizatzea.
 - Hiri-garapen berrietan dentsitate egokiak aurreikustea.
- * Mugikortasun jasangarria sustatzea, eguneroko joan-etorrietan autoaren mendekotasuna eta/edo erabilera murrizteko beharrezko neurriei jarraipena emanez eta garraio publikoko sistemen eta motorrik gabeko mugikortasun-moduen alde eginez. Hori lortzeak honako hau justifikatzen du:
 - Joan-etorrien beharra minimizatuko duen hiri-ingurunea antolatzea, etxebizitzak, produkzio- eta erreproduzio-lanetarako espazioak, hornidura eta zerbitzuak (merkataritza, ekipamenduak, espazio libreak, etab.) gertu jarritz.
 - Hiriko bidexkak indartzea, behar bezalako jarraitutasuna duten eta sarean antolatuta dauden oinezkoentzako eta txirrindularientzako sareak sortuz.
 - Elementu mekanikoak ezartzeko neurriekin jarraitzea, irisgarritasun bertikaleko arazoei erantzuteko.
 - Esparru publikoa hobetzea, oinezkoaren eta garraio publikoaren mesedetan.
 - Egoiliarrentzako aparkaleku-eskaerei erantzutea.
- * Baliabideak modu eraginkorrean kudeatzea eta ingurumen-kalitatea hobetzea, batez ere, aireari, zaratari, energiari, urari eta biodibertsitateari dagokienez, honako jarraibide hauen bidez: uraren zikloari eta horrek ingurumen-jasangarritasunean dituen ondorioei arreta ematea, berdeguneen diseinuarekin lotutako askotariko neurri osagarrien bidez (euri-urak hartzea eta ijetzea); espazio libreetan azalera iragazkorrak eta zoladura porotsuak erabiltzea, ur grisak berrerabiltzea, etab.; eraikitako espazioaren mendekotasun energetikoa murriztea, aurrezpena (uko egitea) eta eraginkortasun energetikoa sustatuz (ahalik eta kontsumo txikienarekin maximizatzea); airearen kalitatea hobetzea, kutsadura akustikoa murriztea, etab. Hori lortzeak honako hauek justifikatzen ditu:
 - Urbanizatzeko eta eraikitzeke jarraibide iraunkorrak zehaztea.
 - Eraikinak birgaitzeko pizgarriak ematea, energia-eraginkortasuneko irizpideen arabera.
 - Kalitate akustikoa hobetzeko ekintza-planak sustatzea.
 - Zerbitzuen azpiegiturak optimizatzea.
 - Zuhaitzak landatzea sustatzea (CO2 hustubidea).

2.- Hiri-ingurune konplexu, osasungarri, inklusibo eta segurua antolatzea, eta etengabe berritu eta birsortzea.

Plan honen beste helburu estrategikoetako bat da Orioko hiri-ingurunearen zatia finkatzea (egungo egoeran, bat dator Plan honetan zehaztutako esku hartzeko irizpideekin), eta, osagarri gisa, ingurune horren gainerakoa berritzea eta berroneratzea, baliabideen erabilera eraginkorra izatea, ingurune degradatuak berroneratzea, eraikitakoa balioestea eta egungo eta etorkizuneko eskaeretara egokitzea dakarten premisetan oinarrituta.

Berroneratze-helburu horrek eragina du udalerriko hainbat alderditan, eta helburu hauek ditu: kaltetutako hiri-inguruneak birkalifikatzea; haien erakargarritasuna eta kalitatea sustatzea, baita inklusibitatea eta segurtasuna ere; kasu bakoitzean egokiak diren erabilerak zehaztea; etxebizitzei, jarduera ekonomikoei, ekipamenduei, espazio libreei eta abarrei buruz detektatutako eskaerei erantzutea; etab. Eta hori guztia irizpide hauen arabera:

- * Gaur egungo hiri-ingurunean dauden hiri-eskariei erantzutea, natur ingurunera ahalik eta gutxien zabalduz.
- * Dagoenaren erabilera optimizatzea, udalerriko lurzoru eta eraikinen aukerak maximizatzeke.

- * Esparru eta ingurune degradatuak (Mutiozabal, Dike, Arozena, Leunda altzariak, etab.) hiri-berroneratzea eta -birkualifikatzea, irisgarritasun unibertsala sustatzeko, segurtasuna bermatzeko, hiri-oztopoak ezabatzeko eta eraikinen birgaitzea eta erabilera sustatzeko ekimen egokiekin osatuta.
- * Beharrezko neurriak ezartzea hiri-ingurunean hainbat erabilera-mota (etxebizitzak, merkataritza, bestelako ekonomia-jarduerak, ekipamenduak...) sustatzeko, horien jasangarritasuna sustatuz, hurbileko zerbitzuak sustatuz, mugikortasuna murriztuz, gizarte-dinamismoa aberastuz eta, aldi berean, erakargarriagoa, osasungarriagoa eta atseginagoa eginez.
- * Hiri-ingurunearen hirigintza-araubidea zehaztea, genero-ikuspegiarekin bat datozen baldintzetan, eta haren inklusibitatea eta segurtasuna sustatzea.
- * Itsasadarrek udalerriko ardatz egituratzaile gisa duen izaera integratzailea indartzea.

Helburu hori lortzeak justifikatu egiten du gaur egun hondatuta dauden eta/edo jarraipenik ez duten pasealekuaren zatiak lehengoratzea (Mutiozabal, Kofradia, Dike...), eta, horrekin batera, bertan dauden eraikinak (Arozena...) birgaitzea eta berrerabiltzea.



3.- Sozialki orekatua den udalerri bat antolatzea.

Dimentsio soziala jasangarritasunaren zutabeetako bat da. Pertsona guztien zerbitzura dagoen udalerri bat antolatu behar da, eta inklusiboa, osasungarria, orekatua eta irisgarria (ekipamenduetara, espazio publikoetara, etxebizitzetara...) izan behar du. Hori lortzeak, besteak beste, honako hauek justifikatzen ditu:

- * Udalerriko hiri-ingurune degradatuak leheneratzea, multzoa suspertzearekin batera, eta bertan bizi eta lan egiten duten pertsonengandik hurbil dagoen hiri-ingurunea sortzea. Hiri-ingurune horretan, herritarren oinarritzko behar eta eskaerei (hezkuntza, osasuna, kultura, aisia, lana, merkataritza...) erantzungo zaie modu erraz, jasangarri eta seguruan, udalerritik kanpo joan behar ez daitezen, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik (hiri-eskaera zailen kasuan).
- * Oriok eskatutako hornidura-sarea antolatzea (espazio libreak, ekipamenduak, etab.), udalerrian bizi direnen eta lan egiten dutenen egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko, bai eta beste helburu batzuetarako (adibidez, aisialdirako) joaten direnen eskaerei erantzuteko ere.
- * Etxebizitza-eskariari erantzuna ematea. Horretarako, behar adina etxebizitza antolatuko dira, etxebizitza babestuen edo etxebizitza librean erregimenarekin lotuta dauden neurriekin osatuta, etxebizitza eskuragarrien eskaerari erantzun ahal izateko moduan.
- * Jarduera ekonomikoen arloan dagoen eskaerari erantzutea. Besteak beste, Aizperro esparruan indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako mota horretako garapena sendotzea justifikatzen du.
- * Hirigintza-proposamenak genero-ikuspegia txertatuz zehaztea (emakumeak eta talde edo kolektibo berezi eta/edo ahulak, adina, arraza eta abar kontuan hartuta), haien segurtasuna sustatzeko eta udalerri horretan bizi diren, lan egiten duten eta abarren (ahulenak barne: emakumeak, haurrak, mugikortasun urriko pertsonak...) zerbitzura egongo den udalerri bat sortzeko,
- * Irisgarritasun unibertsala sustatzea udalerri osoan, besteak beste, bi neurri mota hauen bidez:
 - Udalerriko hiri-garapeneko ereduari lotutako neurri orokorrak eta zeharkakoak, eta, zehazkiago, udalerraren antolamenduari lotutakoak, irizpide hauen arabera: elkarren artean bateragarriak diren hainbat erabilera-mota egotea; hurbileko eta/edo distantzia laburreko hiri-ingurune bat eratzea (etxebizitza, merkataritza, espazio libreak, ekipamenduak eta abar gertu dituen hiri-ingurunea); pertsona guztientzat irisgarria den udalerria antolatzea, beharrezko segurtasun- eta autonomia-baldintzetan; eta abar.
 - Udalerriko oztopo arkitektonikoak pixkanaka murrizteari eta/edo ezabatzeari lotutako neurri espezifikoak, irisgarritasunaren arloan indarrean dauden lege-xedapenetan horri buruz ezarritako baldintzak betez.
- * Intereseko kultura-ondarea identifikatzea, ondare hori zaintzeko eta balioa emateko neurri egokiak zehaztearekin batera, haren balioekin bat datorren erabilera egitea barne.
- * Herritarren parte-hartzea sustatzea, bai Plan Orokorra prestatzeko prozesuan, bai hura garatu eta egikaritzean.

III.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDURAKO ALTERNATIBAK. EGOKIAK AUKERATZEA.

1.- Sarrera

2014ko Aurrerapenak, besteak beste, esku hartzeko hautabideak zehazten ditu hainbat arlo edo esparrutan, bertan azaldutako helburu eta irizpideen arabera. Era berean, arlo edo esparru horietako batzuekin lotutako alternatiba gehiago ere aurkeztu dira, jendaurrean egon bitartean edo geroago.

Horregatik, une honetan, eta jakinaren gainean egon zaitezen, Aurrerapen horretan eta/edo Plan honen espedientean bertan horri buruz azaldutakora jotzen dugu.

Nolanahi ere, ondoren, esku hartzeko alternatiba eta/edo proposamen garrantzitsuenen laburpena dago.

2.- Antolamendurako hautabideak.

2.1.- "1. Hirigune historikoa" esparruko "1.2 Sotoak" azpiesparrua.

A.- 1. hautabidea.

Bat dator 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin, eta, besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

- * Sestra gaineko eraikigarritasuna:
 - Bizitegiak: 1.349 m²(s).
 - Hirugarren sektorearen erabilerak: 330 m²(s).
 - Guztira: 1.679 m²(s).
- * Etxebizitza-kopurua: 15 etx.

B.- 2. hautabidea.

Lehendik dauden etxebizitza-eraikinak mantendu behar dira, eta gainerakoak eraitsi eta ordeztu, Kaia kalea 2 zenbakiko iparraldeko mehelinaren beharrezko zatia eraiki gabe utziz, kontserbatzen den eraikinak dituen baoen baldintzak direla-eta. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

- * Sestra gaineko eraikigarritasuna:
 - Bizitegiak: 1.140 m²(s).
 - Hirugarren sektorearen erabilerak: 310 m²(s).
 - Guztira: 1.450 m²(s).
- * Etxebizitza-kopurua: 12 etx.

C.- 3. hautabidea.

Plan honetan mugatutako "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak batera antolatzea eta kudeatzea.

Testuinguru horretan, lehenengo azpiesparrua ekipamendu publikorako da, eta bigarrenean, berriz, gehienbat etxebizitzak egingo direla aurreikusten da, baina hirugarren sektoreko erabilerekin eta ekipamenduekin osatuko da.

2.2.- "2. Mutiozabal" esparrua.

A.- 1. hautabidea.

Bat dator 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin, eta berekin dakar esparruko zati batzuk egungo egoeran finkatzea eta beste batzuk birmoldatzea. Sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasuna honako hau da:

- * "2.1" azpiesparrua: lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinei lotutakoa.
- * "2.2" azpiesparrua: 2.865 m²(s).
- * "2.3" azpiesparrua: 2.847 m²(s).

B.- 2. hautabidea.

Lehendik dauden eraikinak eraistea eta horien ordeztu bizitegi-erabilerarako beste eraikin batzuk egitea dakar. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

- * Sestra gaineko eraikigarritasuna:
 - Bizitegiak: 7.742 m²(s).
 - Hirugarren sektorearen erabilerak: 238 m²(s).
 - Guztira: 7.980 m²(s).
- * Etxebizitza-kopurua: 86 etx.

C.- 3. hautabidea.

Aurreko bien arteko erdibideko antolamendu-proposamena da. Zehazki, Aita Lertxundi kaleko 40. eta 46. zenbakietan dauden bizitegi-eraikinak finkatzea dakar (betiere aurreikuspen hori bat badator kostaldeei buruz indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenekin), eta gainerako eraikinak eraistea eta beste batzuk jartzea.

Zehazki, Aita Lertxundi 48-50 eraikina eraistea eta haren ordeztu bizitegi-eraikin berri bat egitea proposatzen da, 3.600 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin.

D.- 4. hautabidea.

Aurrerapena jendaurrean jartzean planteatu da, eta jarraian aipatzen diren bi egikaritze-unitateak bereiztea dakar, baita horien hirigintza-araubidea zehaztea ere, honako parametro hauen arabera:

- * 1. egikaritze-unitatea:
Besteak beste, Aita Lertxundi kaleko 46, 48 eta 50 zenbakietako eraikinei lotutako lurak dira, bai eta horien inguruan dauden lur publikoak ere. Sestra gainean proposatzen den hirigintza-eraikigarritasuna honako hau da:

- Sustapen libreko bizitegiak: 2.160 m²(s).
- BOE: 720 m²(s).
- ETE: 720 m²(s).
- Guztira: 3.600 m²(s).

Osagarri gisa, Aita Lertxundi kaleko 46 zenbakiko eraikina finkatu da.

- * 2. egikaritze-unitatea:
Esparruko gainerako lurri dagokie (Aita Lertxundi 40, 42 eta 44 zenbakiak eta inguruko lur publikoak). Sestra gainean proposatzen den hirigintza-eraikigarritasuna honako hau da:

- Sustapen libreko bizitegiak: 2.700 m²(s).
- BOE: 900 m²(s).
- ETE: 900 m²(s).
- Guztira: 4.500 m²(s).

Osagarri gisa, Aita Lertxundi kaleko 40 zenbakiko eraikina finkatu da.

E.- 5. hautabidea.

Plan honetan mugatutako "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak batera antolatzea eta kudeatzea.

Testuinguru horretan, lehenengo azpiesparrua ekipamendu publikorako da, eta bigarrenen, berriz, gehienbat etxebizitzak egingo direla aurreikusten da, baina hirugarren sektoreko erabilerekin eta ekipamenduekin osatuko da.

2.3.- "3. Hiri-zabalgunea" esparrua.

A.- "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua.

a) 1. *hautabidea*.

Bat dator indarrean dagoen 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitako antolamenduarekin. Eusko Gudari Kaleko 36, 38, 40 eta 42 zenbakietan dauden eraikinak eta frontoia bizitegi-eraikin berri batez ordeztzea dakar, aipatutako kalearen lerrokaduran bloke lineal batez osatutako eraikina, haren profil orokorrarekin. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

* Sestra gainerako eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 2.673 m²(s)
- Hirugarren-mailako erabilerak: 378 m²(s)
- Guztira: 3.051 m²(s)

* Gutxi gorabeherako etxebizitza-kopurua: 30 etx.

Bizitegi-eraikinaren osagarri gisa, frontoi berria eta beste hornidura publiko batzuk ezarriko dira haren atzealdean.

b) 2. *hautabidea*.

Indarrean dagoen planeamenduaren hirigintza-proposamena erreferentziatzen hartuta, antzeko eraikuntza planteatzen da, baina sakonera handiagokoa, eta egokitu egingo da lurpean aparkaleku funtzionala lortzeko behar diren hormarteetara. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

* Sestra gainerako eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 2.960 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 740 m²(s)
- Guztira: 3.700 m²(s)

* Gutxi gorabeherako etxebizitza-kopurua: 33 etx.

Bizitegi-eraikina osatzeko, hornidura publikoak ezarri dira haren atzealdean.

c) 3. *hautabidea*.

Sestra gainerako eraikigarritasuna handitzea dakar, aurreko hautabideekin alderatuta. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

* Sestra gainerako eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 4.000 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 665 m²(s)
- Guztira: 4.665 m²(s)

* Gutxi gorabeherako etxebizitza-kopurua: 44 etx.

d) 4. *hautabidea*.

Pilotalekua gaur egun dagoen tokian mantentzea eskatzen du, eta, beraz, azpiesparrua gaur egungo egoeran finkatzea, ingurunea hobetu eta birkalifikatzeko aukera galarazi gabe.

B.- "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua.

a) 1. *hautabidea*.

Bat dator indarrean dagoen planean ezarritakoarekin. Adierazitakoarekin bat, lehendik dauden eraikinak eraitsi eta beste berri bat eraikitzea dakar. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

* Sestra gainerako hirigintza-eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 2.460 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 345 m²(s)
- Guztira: 2.805 m²(s)

* Etxebizitza-kopurua: 27 etx.

b) 2. *hautabidea*.

Egungo bizitegi-eraikuntza mantentzea eta gainerakoak eraitea. Etxe-uhartea arazoiz formalizatzea ahalbidetzen du, eraikina eraitsi gabe, eta inguruko trafikoko konfigurazio berri bati lotuta dago. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

* Sestra gainerako hirigintza-eraikigarritasuna:

- Bizitegi-erabilera: 1.266 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 264 m²(s)
- Guztira: 1.530 m²(s)

* Etxebizitza-kopurua: 14 etx.

2.4.- "13. Dike", "14. Arocena" eta beste lursail batzuk.

A.- 1. *hautabidea*.

"13. Dike" esparruan soilik eragiten du, eta bat dator indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako antolamendu-proposamenarekin (2012ko HAPO). Itsasadarrarekiko paraleloak diren bi eraikuntza-lerro antolatu behar dira, eta espazio huts bat utzi behar da bien artean. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

* Sestra gainerako eraikigarritasuna:

- Bizitegiak: 13.863 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 482 m²(s)
- Guztira: 14.345 m²(s)

* Etxebizitza-kopurua: 149 etx.

B.- 2. *hautabidea*.

"13 Dike" esparruan soilik eragiten du, eta esparruaren aprobetxamendua eta erabilera optimizatzea dakar, eraikigarritasuna, etxebizitza-kopurua eta abar hobetuz, kalitatea hobetze aldera. Horretarako, besteak beste, dentsitate txikiko bizitegi-eraikinak ezartzea baztertu da. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

* Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna: 18.000 m²(s)

* Etxebizitza-kopurua: 200 etx.

C.- 3. *hautabidea*.

Dike eta Arocena esparruak batera antolatzea dakar. Arocena lantegia ekipamendu publiko gisa antolatzeko aukera emango luke. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

* Sestra gainerako hirigintza-eraikigarritasuna:

- Bizitegiak: 22.550 m²(s)
- Hirugarren sektorearen erabilerak: 450 m²(s)
- Guztira: 23.000 m²(s)

* Etxebizitza-kopurua: 250 etx.

D.- 4. *hautabidea*.

"14. Arozena" esparruan soilik eragiten du, eta bat dator indarrean dagoen planean jasotako proposamenarekin (2012ko HAPO). Esparrua jarduera ekonomikoetarako erabiliko da (hirugarren sektorearen erabilerak) eta egungo eraikuntzari dagokion sestra gaineko eraikigarritasuna finkatuko da

E.- 5. *hautabidea*.

"14. Arozena" esparruan soilik eragiten du, eta 25.101 m²(t)-ko sestra gaineko eraikigarritasuna eta 297 etxebizitza inguru antolatzea dakar.

F.- 6. *hautabidea*.

"14. Arozena" esparruan soilik eragiten du, eta 26.578 m²(t)-ko sestra gaineko eraikigarritasuna eta 316 etxebizitza inguru antolatzea dakar.

G.- 7. *hautabidea*.

Arozena eta Dike esparruak batera antolatzea dakar, eta multzo horren hurrengo bi zatiak bereiztea. Alde batetik, Arozena esparrua + Dike esparruko Orioko higiezin-enpresen lurrak. Bestetik, Dike esparruaren gainerako zatia.

Lehenengo zatirako bi antolamendu-hautabide hauek planteatzen dira:

* "7.1" hautabidea:

- Bizitegitarako eraikigarritasuna: 14.438 m².
- Hirugarren sektorerako eraikigarritasuna: 9.328 m²(s).

* "7.2" hautabidea:

- Bizitegitarako eraikigarritasuna: 14.482 m².
- Hirugarren sektorerako eraikigarritasuna: 8.158 m²(s).

H.- 8. *hautabidea*.

"13. Dike" esparruan bakarrik eragiten du eta honako hauek antolatzea dakar:

* Bizitegitarako eraikigarritasuna:

- Babestua: 9.600 m²(s).
- Sustapen librekoak: 14.400 m²(s).
- Guztira: 24.000 m²(s).

* Eraikigarritasun komertziala: 2.856 m²(s).

* Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun osoa: 26.856 m²(s).

I.- 9. *hautabidea*.

"13. Dike" esparruan eragiten du, zehazki, kofradian eta Kosta ekipamenduaren inguruan dauden lurretan. Berekin dakar:

- * Taula honetan aipatzen den eraikigarritasuna antolatzea eta bertan adierazten diren erabileretarako erabiltzea:

3. TAULA

ERABILERA	SESTRA GAINKO ERAIKIGARRITASUNA (m ² (s))		
	Guztira	Dike A + Kofradia	Dike B+ Kosta
Bizitegia			
Gizarte-babesa (BOE)	6.009,00	3.881,00	2.128,00
Tasatua	6.000,00	3.840,00	2.160,00
Askea	17.931,50	11.581,00	6.350,50
Guztira	29.940,50	19.302,00	10.638,50
Komertziala	2.819,75	1.313,75	1.506,00
Ekipamendu pribatua	500,00	500,00	---
Hirigintza-eraikigarritasun osoa.	33.260,25	21.115,75	12.144,50
Eraikigarritasun fisikoa – Ekipamendua publikoa	3.542,42	2.674,25	868,17

- * Bi egikaritze-unitate eten mugatzea, honela osatuak:
 - Dike A + Kofradia [$12.692,64 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2 = 13.332,64 \text{ m}^2$]
 - Dike B + Kosta [$7.494,37 \text{ m}^2 + 2.479,12 \text{ m}^2 = 9.973,49 \text{ m}^2$]
- * Kofradiako eraikuntza-eskubideak (indarrean dauden EP + Hitzarmenaren ondoriozkoak) Dike Ara aldatzea.
- * *Kostako kanpo-lurrek esparru horretan egindako hirigintza-jarduketan antzeko jabetza-aprobetxamendua dute ($0,6 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$).*
- * Kofradiaren egungo kokalekuan ekipamenduetarako eraikin bat egitea aurreikusi da, honako hauekin:
 - $500 \text{ m}^2(\text{s})$ kofradiari ostatu emateko (ekipamendu pribatua) (3. solairu altua).
 - $1.500 \text{ m}^2(\text{s})$ [$1.605 \text{ m}^2(\text{s})$?] ekipamendu publikorako (BS + 2 solairu).
- * Kostan $870 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko eraikina egitea ekipamendu publikorako.

J.- 10. *hautabidea.*

"13. Dike" esparruan eta Kofradian eragiten du, eta, besteak beste, honako proposamen hauen arabera antolatzen da:

- * Taula honetan aipatzen den eraikigarritasuna antolatzea eta bertan adierazten diren erabileretarako erabiltzea:

4. TAULA

ERABILERA	SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA - $\text{m}^2(\text{s})$ -
Bizitegia	
Gizarte-babesa (BOE)	3.898
Tasatua	1.514
Askea	18.589
Guztira	24.000
Hirugarren sektorea.	3.000
Ekipamendu pribatua	500
Hirigintza-eraikigarritasun osoa	27.500

- * Dike + Kofradiak jarduketa integratuko esparru bat eta egikaritze-unitate etena mugatzea.
- * Kofradiako bizitegitarako eraikuntza-eskubideak Dike esparrura aldatzea.

2.5.- "Palotas" esparrua.

A.- 1. *hautabidea.*

Indarrean dagoen planeamenduan ezarritako hirigintza-araubidea finkatzea dakar, esparruko lurrak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea barne.

B.- 2. *hautabidea.*

Berekin dakar esparru osoko lurrak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea eta batez ere bizitegiarako erabiltzea. Besteak beste, parametro hauei erantzuten die:

- * Sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna:
 - Bizitegiak: 69.000 m²(s)
 - Hirugarren sektorea / ekipamendu pribatua: 5.900 m²(s)
 - Guztira: 74.900 m²(s)
- * Etxebizitza-kopurua: 766 etx.
- * Sestra gaineko erakigarritasun publikoa (irabazi asmorik gabekoa): 7.000 m²(s)

C.- 3. hautabidea.

Aurreko bien arteko erdibideko antolamendu-proposamena da. Indarrean dagoen hirigintza-erregimena (lurzoru urbanizaezina) gutxi gorabehera esparruaren erdian mantentzea dakar. Horrez gain, beste erdia (gaur egungo hiri-ingurunearekin mugakidea dena) lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea eta batez ere bizitegi-erabileretarako erabiltzea dakar, parametro hauen arabera:

- * Sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna: 22.500 m²(s)
- * Sestra gaineko erakigarritasun publikoa (irabazi asmorik gabekoa): 2.000 m²(s)
- * Etxebizitza-kopurua: 250 etx.

3.- Alternatiba egokiak aukeratzea.

2018ko ekaineko ebazpen horren bidez (HAPO berria egiteko helburuak eta irizpide orokorrak onesten dituen), Udalak hau erabaki zuen:

3.1.- "1. Hirigune historikoa" esparruko "1.2. Sotoak" azpiesparrua.

Antolamendua "2.1" atalean azaldutako 3. aukerara egokitzea. Plan honetan mugatutako "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak batera antolatzea eta kudeatzea. Testuinguru horretan, lehenengo azpiesparrua ekipamendu publikorako da, eta bigarrenean, berriz, gehienbat etxebizitzak egingo direla aurreikusten da, baina hirugarren sektoreko erabilerekin eta ekipamenduekin osatuko da.

3.2.- "2. Mutiozabal" esparrua.

- * Aita Lertxundi 40, 42, 44 eta 46 zenbakietan dauden eraikinak sendotzea.
- * Aita Lertxundi 48-50 zenbakietako eraikinen garapena "2.2" atalean azaldutako 5. hautabidera egokitzea. "1.2. Sotoak" azpiesparruarekin batera antolatzea eta kudeatzea, lehen aipatutako premisekin bat etorritik.

3.3.- "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua.

Antolamendua Aurrerapenaren 1. hautabidera egokitzea, 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin bat.

Horretarako, gaur egungo eraikinak eraitsi behar dira, eta horien ordeztu beste eraikin bat egin behar da (30 etxebizitza inguru), bai eta frontoi berri bat eta beste ekipamendu publiko batzuk ere (espazio libreak...).

Garapen horri buruzko xehetasun-azterlana 2019ko maiatzaren 13an onetsi zen behin betiko. Eta behin betiko onesteko dagoen birpartzelazio-proiektu baten xedea da.

3.4.- "3.2 Kaia kalea 5" azpiesparrua.

Antolamendua Aurrerapenaren 1. hautabidera egokitzea, 2012ko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin bat. Gaur egun dauden eraikinak eraitsi eta beste bat eraiki beharko da 27 etxebizitza ingururekin, eta 345 m²(s) hirugarren sektoreak erabiliko ditu.

Garapen hori 2021eko apirilaren 27ko Udal Ebazpenaren bidez onetsitako Xehetasun Azterlanean eta 2022ko urtarrilaren 13ko Udal Lizentzian ezarritako moduan gauzatzen ari da.

3.5.- "13. Dike" esparruak + "1.1. Kofradia" azpiesparruak osatutako multzoa.

Hirigintza-garapena irizpide hauei egokituko da:

- * Multzoaren hirigintza-garapena kualitatiboki eta kuantitatiboki optimizatzea, eraginpeko hiri-ingurune baldintzatzaileekin bat datozen trinkotasun- eta dentsitate-jarraibide justifikatu eta arrazoituetara egokituz.
- * Multzoaren antolamendua arestian aipatutako 10. hautabidera egokitzea. .

Garapen hori burutzea da Orioko HAPOko aldaketa puntualaren xedea, Dike-Kofradia esparru etenari dagokionez (gaur egun izapidetzen ari da eta behin betiko onartzeke dago).

3.6.- "14. Arozena" esparrua.

Hirigintzako garapen autonomo eta bereizia egitea planteatu da, irizpide hauei jarraikiz:

- * Fabrikako kultura- eta ondare-balioak babestea.
- * Kostaldee eta uholde arriskuetatik babesteari buruz indarrean dagoen legerian ezarritako jabari publikoa/lurra zaintzeko irizpideetara egokitzea.
- * Bizitegi-eraikin bat egitea aurreikusten da, eta, horrekin batera, lur- eta ekipamendu-erabilerak eta abar, betiere aurreko irizpideekin bat etorritz.

3.7.- "Palotas" esparrua.

2012ko Plan Orokorrean esparruari ezarritako landa-izaera edo izaera urbanizaezina finkatzea, bi salbuespen puntual hauekin:

Alde batetik, "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lurak, kale hori Arrantzale kaleko, Hondartza bideko, Estropalari kaleko eta Eusko Gudarien kaleko lotura-biribilgunearekin bat egin arte zabaltzeko proposamenak eragiten baitie. Salbuespen hori Plan honetan horri buruz zehaztutako arrazoi eta helburuen ondoriozkoa da.

Bestetik, itsasadarraren ertzean dagoen oinezkoentzako eta txirrindularientzako pasealekuak hartzen dituen lurak. Helburu horrek justifikatzen du udalerriko hiri-ingurunean eta hiri barruko oinezkoen eta bizikleten ibilbideen sarean integratzea.

Nolanahi ere, egokitze horien ondoriozko eraginak puntualak eta hutsalak dira.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDURAKO PROPOSAMENAK.

1.- Natura-ingurunea eta/edo lurzoru urbanizaezina.

1.1.- Natura-ingurunearen eta/edo lurzoru urbanizaezinaren mugaketa.

Planteatutako helburu estrategikoei (lurzoru naturalaren babesari eta bertan dauden hiriko eraginaren hedadura minimizatzeari buruzkoak barne) lurzoru-mota horren mugaketa bideratu eta baldintzatzen dute. Zehazki, gaur egungo natura-ingurunera zabaltzea justifikatzen dute, hiru salbuespen hauekin:

Lehenengoak zerikusia du "18. Aizperro" esparruan indarrean dagoen hirigintza-plangintzak aurreikusitako hirigintza-garapena finkatzearekin, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea justifikatzen baitu.

Bigarrena plan honetan mugatutako "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lurrak hiri-ingurunean sartzeari buruzkoa da, udalerraren ingurunean hiri-bideen sarea behar bezala egituratzearekin zerikusia duten arrazoiengatik. Zehazki, helburu hori lortzeak justifikatzen du Erribera kalea zabaltzea Arrantzale kalea, Hondartza bidea, Estropalari kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzen dituen biribilguneraino, eta horiek hiri-ingurunean sartzen dira, ingurune horretako bide-sarearen antolamendua eta konfigurazioa behar bezala eta osorik amaitzeko. Proposamen horrek ukitzen dituen lurren azalera 3.344 m²-koa da eta, beraz, horien ondoriozko eraginak mugatuak eta puntualak dira.

Hirugarren eta azken salbuespena "9. Azkue" eta "11. Kaia" esparruen arteko zatian itsasadarraren ertzeko pasealekua hiri-lurzoru gisa sailkatzearekin lotuta dago. Pasealeku hori Orioko hiri-ingurune gehienetan antolatu eta hedatzeak justifikatzen du proposamena. Nolanahi ere, ikuspegi materialetik hartuta, ez da proposamen berria, pasealeku hori dagoeneko existitzen baita zati horretan. Besterik gabe, hirigintza-planeamendua errealitatera egokitu behar da, errealitatean inolako aldaketa materialik eragin gabe.

Testuinguru horretan, Plan honetan mugatutako lurzoru urbanizaezina ia-ia bat dator 2012ko HAPOan zehaztutakoarekin. Mugak "II.4 Lurzoruaren sailkapena (udal-mugartea)" planoan ageri dira. 917,67 ha-ko azalera du (udal-mugarteren % 92,40).

1.2.- Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea.

Planteatutako hirigintza-araubidearen funtsezko helburua da natura-ingurunea bere baldintza eta balioekin babestu eta zaintzea. Esku hartzeko neurriak batera eta koordinatuta zehaztearen ondorio da, besteak beste, honako gai hauei dagokienez:

- * Zonifikazio orokorreko erregimena, bereizitako eremu bakoitzari dagokiona barne.
- * Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak, biodibertsitatea babestearekin lotutakoak barne.
- * Beste kontu batzuk: lehendik dauden eta/edo baimendutako eraikinen hirigintza-erregimena zehaztea, aurreko gaietako lotutako helburuekin bat etorritik, etab.

Hurrengo ataletan, gai horiei buruzko proposamen nagusiak azaldu eta justifikatzen dira.

1.3.- Zonifikazio orokorreko erregimena.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren lurak erabilera orokorreko eremu desberdinetan integratzen dira. Bereizketa eta mugaketa bat dator, besteak beste, jarraian azaltzen diren hiru irizpide motak batera eta modu koordinatuan kontuan hartzearekin.

Lehenik eta behin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.4.a" artikuluan ezarritakoari jarraiki, zonifikazio hori indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategorietara egokitzen da. Tresna horien artean, honako hauek daude: Lurraldearen Antolamendurako Artezpideak (behin betiko onarpena: 2019-07-30); Urola Kostako Lurralde Plan Partziala (Zarau-Azpeitia) (behin betiko onarpena: 2006-02-11); Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 1998-12-22, 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua); Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra; Euskal Autonomia Erkidegoko Itsasertza Babestu eta Antolatze Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 2007-03-13); Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onarpena: 177/2014 Dekretua).

Hori bai, kategoria horien mugaketa aurrerago aipatzen den sistema orokorren sarearen antolamenduarekin modu koherente eta osagarrian egin da.

Azpimarratu beharreko salbuespena da balio estrategiko handiko lurzoruei dagokien esparruaren mugaketa doitzea (Plan honetan aurreikusitako "G.4.1" eremu globala). Zehazki, esparru hori jarraian aipatzen diren hiru inguruneetan zabaltzen da, adierazitako arrazoiak direla-eta. Alde batetik, San Martin baselizaren inguruan, bertan dagoen balio estrategiko handiko eremua handituz; handitu nahi den azalera 7.109 m²-koa da gutxi gorabehera. Bestetik, Aita Orkolaga pasealekuaren inguruan eta, zehazki, bertan antolatutako landa-espazio librearen inguruan. Horrela, gainjarritako zonifikazio globalaren hirigintza-teknikaren bidez, espazio libre hori balio estrategiko handiko eremu gisa kalifikatzen da; azalera, gutxi gorabehera, 9.403 m²-koa da. Azkenik, Palotaseko 14.046 m²-ko mota horretako eremuan sartuko dira; izan ere, lehendik dagoen itsasadarraren ertzeko pasealekuak okupatzen ditu eta lehen lur gaineko urak babesteko eremuan kokatuta zeuden. Hala, eremu hori 30.558 m² handituko da.

Era berean, proposamen horiek justifikatzen dituzten arrazoiak, funtsean, jarraian adierazten diren biak dira. Alde batetik, ukitutako lurak balio estrategiko handikotzat hartzeko egokiak diren nekazaritza baldintzak betetzen dituzte. Bestetik, "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko 3.344 m²-ko azalera hiri-ingurunean sartzeak eragindako lursail-galera konpentsatzen du. Erribera kalearen luzapena" (Erribera kalea Arrantza kalea, Hondartza bidea, Estropalari kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzen dituen biribilguneraino zabaltzeko proposamenak ukitu egiten du azalera hori).

Horren guztiaren ondorioz, udalerriko balio estrategiko handiko lurzoruen 27.214 m² [30.558 m² - 3.344 m²] inguru handitu dira. Plan honetan horrela kalifikatutako lurzoruen azalera osoa 492.938 m²-koa da.

Bigarrenik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.1.f" eta 54. artikuluetan ezarritakoaren arabera, besteak beste, lurzoru urbanizaezinean ere antolatzen da Oriok arrazionaltasuna eta lurralde- eta egitura-koherentzia bermatzeko behar duen sistema orokorren sarea.

Hala, lurzoru-mota horretan bereizi eta antolatu egiten dira plan honetan planteatutako eta "C. Komunikazio- eta garraio-sarea (SO)", "E. Komunitatearen ekipamendua (SO)" eta "F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak (SO)" tipologia duten esparru globalak, udalerriko sistema orokorren sarearen osagarritzat hartzen direlako, beharrezkoak baitira sare horren berezko helburu estrategikoei erantzuteko. Sistema orokor horietako batzuen jatorria kasuan kasuko arloan indarrean dauden lurralde-plan sektorialetan dago.

Hirugarrenik, ez dira bereizten indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresna horietan aurreikusitako eremu global edo kategoria jakin batzuk, udalerrian horiei lotutako errealiterik edo elementurik ez dagoelako. Horrelakoak dira, adibidez, *baso-mendi mehatza*, *mendiko larreak* edo *Nekazaritza* eta *Basogintzaren LPSn* araututako *erabilera jakinik gabeak* kategoriak.

Testuinguru horretan, lurzoru urbanizaezinean eremu global hauek bereizten dira:

- * C. Komunikazio- eta garraio-sarea (SO).
 - C.1. Bide-sarea.
 - . C.1.1. Bide-sarea. (SO. ILJPn dago).
 - . C.1.2. Bide-sarea. (SO. ILJPn proposatutakoa).
 - . C.1.3. Bide-sarea (SO).
 - * D. Espazio libreak (SO).
 - D.2. Landa-espazio libreak (SO).
 - D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO. ILJP).
 - * E. Komunitatearen ekipamendua (SO).
- Hiri-zerbitzuen azpiegitura-sarea.(SO).
- * G. Landa-eremuak.
 - G.1. Babes berezia.
 - . G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - * G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - * G.1.1.2. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - * G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - * G.1.2.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.3. Babes berezia. Landaredi interesgarria.
 - * G.1.3.1. Babes berezia. Landaredi interesgarria (ILJP).
 - * G.1.3.2. Babes berezia. Landaredi interesgarria.
 - G.2. Ingurumenaren hobekuntza.
 - . G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJPn dago).
 - . G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza.
 - G.3. Basogintza.
 - G.4. Nekazaritzakoa nahiz abeltzaintzakoa eta landazabalekoa.
 - . G.4.1 Balio estrategiko handia.
 - * G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP).
 - * G.4.1.2. Balio estrategiko handia.
 - . G.4.2 Trantsiziozko landa-paisaia.
 - G.5. Gainazaleko uren babesa.
 - . G.5.1. Lurrazaleko uren babesa (ILJP).
 - . G.5.2. Gainazaleko uren babesa.

ona horiek guztiak Plan Orokor honetako "II.1 Zonifikazio Globala (lurzoru urbanizaezina) (sestra gainea)" eta "II.2 Zonifikazio Globala sestra azpian edo gainjarritako elementuen azpian" planoetan mugatzen dira.

Jabari publikoan eragina duten landa-eremu globalak bereiztearen arrazoia da eremu horiek kostaldean arloan indarrean dauden xedapenetan (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 Errege Dekretua) ezarritako aurreikuspenetara egokitzen direla bermatzea.

Era berean, eremu global horietako bakoitza Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako eraikuntzaren, erabilaren eta abarren araubideari lotzen zaio, eta araubide hori bat dator indarrean dauden legeko xedapenetako eta lurralde-antolamenduko tresnetako aurreikuspenekin.

1.4.- Lurzoru urbanizaezinean hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Azaldutakoarekin bat etorritik, lurzoru urbanizaezinean hainbat errealitate eta elementu daude, eta horiek berariaz hartu behar dira kontuan, bai lurzoru horiek zaintzeko (haien balioa eta interesa kontuan hartuta), bai berreskuratzeko, hobetzeko, ezabatzeko eta abar.

Hori dela-eta, planteatutako hirigintza-antolamendua antolamendu horri *gainjarritako baldintzatzaileen* erregulazioarekin osatzen da. Baldintzatzaile horien helburua da, ukitutako elementu edo errealitate bakoitzari dagokionez, esku hartzeko neurri egokiak eta berariazkoak zehaztea, kasu bakoitzean planteatutako helburuak bermatzeko (zaintzea, hobetzea, ezabatzea...). Hala, horietako batzuen berariazko helburua errealitateak eta balio-elementuak (biodibertsitatea –baso autoktonoak, komunitatearen intereseko habitatak–, balio estrategiko handiko lurrak, etab.) mantentzea eta babestea da, horiek, berez, antolamendu-kategoria edo -eremu globalak osatzen ez dituzten kasuetan.

Haien zerrenda eta horiek arautzeko araubidea memoria honetako V. epigrafean eta Plan honetako "1.3. Ingurumen-azterketa estrategikoa" eta "2.1. Hirigintzako arau orokorrak" dokumentuetan ageri dira. Une honetan horiei lotzen gataizkie.

Era berean, haren mugak Plan honetako "IV. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak" planoan islatutakoak dira.

1.5.- Beste gai batzuk.

1.5.1.-Eraikuntza- eta erabilera-erregimena.

Proposatutako erregimena Plan honetako "2.1. Hirigintzako arau orokorrak" dokumentuan ezarritakoa da. Eraikuntzakoak, besteak beste, parametro eta justifikazio hauek ditu:

A.- *Irizpide orokorrak.*

- a) Eraikinak eta instalazioak indarrean dauden legezko xedapenetan eta lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakora egokitzea [2/2006 Legea; 17/2008 Legea; 515/2009 Dekretua; Urola Kostako Lurralde Plan Partziala (Zarau-Azpeitia); indarrean dauden Lurralde Plan Sektorialak: nekazaritza eta basogintzakoa...], bai eta Plan honetara eta hura garatzeko sustatzen diren planetara ere.
- b) Lehendik dauden eraikinak eta instalazioak finkatzea, baldin eta, aipatutako xedapen, tresna eta planetara egokitzeaz gain, udal-lizentzia eta -baimenak badituzte eta Plan honetan ezarritako hirigintza-antolamenduarekin bat badatoz.

Osagarri gisa, baimena ematen da eraikin horietan zaharberritze eta birgaitze puntual eta integraleko obrak egiteko. Baimena ematen da eraitsi eta ordeztzeko ere, behar bezala egiaztatutako arrazoiekin justifikatzen bada (egungo bizigarritasun, irisgarritasun, osasungarritasun eta abarren eskakizunetara egokitu beharra; eraikinen zaharkitzea edo narriadura; beste gai batzuetan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea, hurrengo paragrafoan aipatzen direnak barne; eta abar).

Azken kasu horretan (eraistea eta ordeztzea), lehendik dagoenak okupatzen ez duen beste leku batean ezartzea erabaki ahal izango da, behar bezala justifikatutako arrazoiak direla medio, honako hauei dagokienez: indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzea (irisgarritasuna; ibai-ibilguetatik, errepideetatik, bideetatik, trenbide-sareetatik edo lehendik dauden elementu babestuetatik erretiratzea; eta abar); eraikuntzari osasungarritasun- eta, hala badagokio, bizigarritasun-baldintza egokiak

emateko beharra; lehendik dagoen eraikuntzari edo instalazioari lotutako paisaia-inpaktuak ezabatzea; aurrekoekin pareka daitezkeen beste arrazoi batzuk.

Nolanahi ere, eraikin berria edo ordezeko instalazioa lehendik dagoenari lotutako lurretan kokatu behar da, haren inguruan, ahal den neurrian.

Aurreikuspen horiek bat datoz indarrean dauden xedapenetan (2/2006 Legea, etab.) ezarritako irizpideekin, besteak beste, arrazoi hauei dagokienez:

- * Eraikin eta instalazio horietako bat ere ez da berria edo/eta oin berrikoa, Plan honek indarra hartu baino lehenagokoa baizik. Gainera, behar diren baimen administratiboak lortu ondoren eraiki dira (udal-lizentzia barne).

Hori dela-eta, indarrean dauden legezeko xedapenetan ezarritakoarekin bat etorritzat (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 11. artikulua – Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, etab.), eraikin eta instalazio horiek, dagokien eraikigarritasunarekin batera, jabeek ondare bihurtu dituzte.

- * Lehendik dauden nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-ustiapenekin zerikusia duten eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak (negutegiak, biltegiak, ukuiluak, etxebizitzak, nekazaritza-turismoak, landa-hipikak, dolareak, upeltegiak eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintzaren LPSn aipatutako gainerakoak barne) bat datoz lurzoru urbanizaezinen izaerarekin, bai eta 2/2006 Legearen ezarritako irizpideekin (28. artikulua...) eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (LAG, aipatutako LPS, etab.).

Indarrean dagoen lege-, finantza- eta hirigintza-esparrura egokitzeak, Plan honetan aurreikusitako hirigintza-antolamendua barne, justifikatu egiten du, beraz, eraikuntza, instalazio eta azpiegitura horiek finkatuak daudela; beharrezko erreforma- eta birgaitze-lan puntual edo integralak egin daitezke, bai eta eraisteko eta ordezteko obrak ere.

- * Onura publikoko edo interes sozialeko erabilerei eta jardueri lotuta dauden eta/edo horiekin pareka daitezkeen eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak ere (gune zoologikoak; kirol-eraikinak eta -instalazioak, soziokulturalak, aisialdikoak, sanitarioak, erlijiosoak, etab.; ostalaritzako erabilerak, turismo-ostatuak eta indarrean dagoen Nekazaritza eta Basogintzaren LPSn aipatutako gainerakoak, besteak beste) bat datoz, besteak beste, 2/2006 Legearen (28. artikulua) eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan (LAG, aipatutako LPS, etab.) ezarritako irizpideekin.

Hori dela-eta, funtsezkoa da eraikuntza eta instalazio horiek finkatzea, esparru juridiko-finantzario horretara egokitzeko. Eta eraberritze edo birgaitze puntual edo integraleko obrak egiteko aukera, baita eraisteko eta ordezteko obrak ere, bat datoz haien kontsolidazioarekin.

- * Orioko lurzoru urbanizaezinean dauden eta, besteak beste, dagokion udal lizentzia lortu ondoren eraiki diren nekazaritzako ustiatzei lotuta ez dauden bizitegi-eraikuntzek ere aurreko baldintza horietako asko betetzen dituzte.

Horrela, Plan honek indarra hartu aurretik zeuden eraikuntzak dira, jabeek ondaretutakoak. Gainera, 105/2008 Dekretuan araututako baldintzak betetzen dituztenak (9. artikulua) baserrizat har daitezke eta hartu behar dira.

Beraz, ez dira eraikin berriak, besteak beste 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako aurreikuspeni lotutakoak.

Era berean, ez dituzte betetzen lege horren 30. artikuluan aipatzen diren baserri edo eraikinen baldintzak. Lege horren helburua da baserri edo eraikin bat dagoela edo ez dagoela jotzeko bete behar diren baldintzak zehaztea, eta, horrekin bat etorritik, berreraiki daitekeen ala ez zehaztea, haren narriadura-maila kontuan hartuta. Eta, baldintza horiek aplikatuta, baserririk ez dagoela zehazten bada, ezin izango da berreraiki.

Ez da hori bizitegi-eraikin horien kasua, eraikin gisa duten existentzia (ondo mantendutakoak eta/edo sendotasun-maila egokia dutenak) ez baita eztabaidagarria. Ez dira eraikinak, aipatutako 30. artikuluan ezarritakoaren arabera, bertan behera utzita edo zutik dirauten ez dutenak, ez baitira existitzen.

Hori dela-eta, eraikuntza horiek finkatzea bat dator haien existentziarekin eta jabeek ondare bihurtzearekin, bai eta eraikin berriak ez izatearekin ere (aipatutako 31. Artikuluaren xedea). Eta eraberritze edo birgaitze puntual edo integraleko obrak egiteko aukera, baita eraisteko eta ordezteko obrak ere, bat datoz haien kontsolidazioarekin.

- c) Baimendutako jardueren garapenak haiei lotutako eraikuntzak edo instalazioak eskura izatea eta erabiltzea eskatzen duen kasuetan, eta lehendik dagoen ondare eraikiaren erabilera optimizatzeko eta landa-ingurunean eraikin berriak eraikitzearen ondoriozko eraginak minimizatzeko, jarraian ageri diren esku hartzeko irizpideak aplikatuko dira.

- * Bidezkoa da lehendik dauden eta finkatutako eraikin eta instalazioetan ezartzea, planteatutako helburuetarako egokiak badira (birsortzea, birgaitzea eta abar galarazi gabe).

Helburu horiek dituzten eraikin eta instalazio berriak baimentzeko aukera salbuespenezkoa da, eta, besteak beste, aldez aurretik justifikatu beharko da lehendik dauden eta ezartzeko egokiak diren eraikuntzarik ez dagoela.

- * Testuinguru horretan, baimena ematen da lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak modu arrazoituan eta justifikatuan handitzeko, eraikin berriak egitea baino lehentasunez. Irizpide hori aplikatzea (eta dagokion luzapena baimentzea), besteak beste, honela justifikatzen edo baldintzatzen da:
 - Handitze horiek baimentzeko, aldez aurretik justifikatu behar da zer lotura duten eta zer behar duten baimendutako erabilera eta jardueri zerbitzu edo estaldura emateko.
 - Handitze horiek justifika ditzaketen erabilerak eta jarduerak, zehazki, honako hauekin zerikusia dutenak dira: ingurumena babestea, aisialdia, lehen mailako baliabideen ustiapena (nekazaritza, abeltzaintza, basogintza), azpiegiturak eta onura publiko eta gizarte-interesekoak, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnek eta Plan honek baimendutakoak.
 - Era berean, ezin dira handitu nekazaritzako ustategiei lotuta ez dauden eta Plan honek finkatzen dituen bizitegi-eraikuntzak.
- * Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza berriak egitea eta ezartzea ohiz kanpoko da, eta, Plan honetan aurreikusitako erabilera espezifikoekin lotzeaz gain, beharrezkoa da aldez aurretik justifikatzea lehendik dauden eraikin eta instalazioak ez daudela eta/edo ez direla egokiak kasu bakoitzean planteatutako helbururako.

B.- *Lurzoru urbanizaezinean antolatutako eremu globalen (sistema orokorrak barne) eraikuntza-erregimenari buruzko irizpide espezifikoak.*

- a) C.1. Bide-sarea (SO).
Eraikuntza-erregimena, kasu bakoitzean, berezkoa da, eta/edo dagozkien sareei lotuta dago (txirrindulariak, ibilgailu motordunak...).
- Gainera, eremu horretan "C.1.1 Bide-sarea (SO) (ILJPn dago)" eta "C.1.2. Bide-sarea (SO) (ILJPn proposatua)" izeneko zati espezifikoak, Kostaldeen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 ED).
- b) D.2. Landa-espazio libreak. (SO).
Azaldutakoaren arabera, gainjarritako zonifikazio globalaren teknikaren bidez, eremu hori landa-eremu libre gisa kalifikatzea proposatzen da, bai eta balio estrategiko handiko eremu gisa ere ("G.4.1. Balio estrategiko handia"). Hori dela-eta, eraikuntza-araubidea irizpide hauen arabera da:
 - * Alde batetik, bi eremu globalen berezko esku hartzeko irizpideak. Hala, balio estrategiko handia duten lurzoruen berezko baldintzak errespetatu eta zaintzeko moduan erabili behar dira landa-eremu libreak.
 - * Bestetik, Plan honetan araututako eta haietan eragina duten hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak arautzeko irizpideetara egokitzea.
- c) D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO).
Kostaldeen arloan indarrean dagoen legediaren testuinguruan zehazten da eraikuntza-erregimena (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Araudi Orokorra, 876/2014 Errege Dekretua).
- d) E. Komunitatearen ekipamendua (SO).
Eraikuntza-araubidea Plan honetan lurzoru urbanizaezinean antolatutako berariazko ekipamenduetarako ezarritakoa da. Hain zuzen ere, antolatutako bakarra egungo hilerriari eta haren hedapenari dagokie, plan honetan aurreikusitako moduan. Hori dela-eta, instalazio-mota horri dagokion erregimena du.
- e) Zerbitzu-azpiegiturak (SO).
Eraikuntza-erregimena mota horretako azpiegiturei dagokiena da.

C. *Landa-eremuak:*

- a) "G.1 Babes berezia".

Eraikuntza-erregimena indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoa da (LAG, Urola Kostako LPP, Itsasertzeko LPS...), eta plan honetan ezarritako baldintzen arabera osatzen da. Besteak beste, bat dator parametro hauekin:

- * Bertan planteatzen diren lehentasunezko helburuak kontuan hartuta (izaera naturala zaintzea), ez da baimenik ematen eraikin eta instalazio berriak egiteko.
- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere "A.b" atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin eta instalazio horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako eta onura publikoko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako, betiere landa-ingurunean ezartzeko beharra eta helburu horietarako egokitasuna justifikatu ondoren.

Gainera, eremu horretako zati espezifikoak, "G.1.1.1 Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS) (ILJP)", "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS) (ILJP)" eta "G.1.3.1. Babes berezia. Intereseko landaredia (ILJP)", kostaldee buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude (22/1988

Kostaldee buruzko Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 Errege Dekretua).

b) "G.2 Ingurumen-hobekuntza".

Eraikuntza-erregimena indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoa da (Nekazaritza eta basogintzako LPS...), eta honela doitu edo osatu da:

- * Bertan planteatzen diren lehentasunezko helburuak kontuan hartuta (ingurumen-hobekuntza), ez da baimenik ematen eraikin eta instalazio berriak egiteko.
- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere "A.b" atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako eta onura publikoko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako, betiere landa-ingurunean ezartzeko beharra eta helburu horietarako egokitasuna justifikatu ondoren.

Gainera, eremu horretako "G.2.1. Ingurumen-hobekuntza (ILJPn dago)" izeneko zati espezifikoak, kostaldeen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 ED).

c) "G.3. Basogintza".

Eraikuntza-erregimena indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoa da (Nekazaritza eta basogintzako LPS...), eta honela doitu edo osatu da:

- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere "A.b" atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako, basogintzarako eta onura publikoko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako, betiere landa-ingurunean ezartzeko beharra eta helburu horietarako egokitasuna justifikatu ondoren.
- * Bertan planteatutako lehentasunezko helburuak kontuan hartuta (basogintzakoak), ez da baimenik ematen eraikin eta instalazio berriak egiteko.

d) "G.4.1 Balio estrategiko handia".

Eraikuntza-erregimena indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoa da (Nekazaritza eta basogintzako LPS...), eta honela doitu edo osatu da:

- * Planteatzen diren lehentasunezko helburuak kontuan hartuta (lurren nekazaritza-balioa zaintzea), ez da baimenduko eraikuntza eta instalazio berriak eraikitzea.
- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere "A.b" atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako, nekazaritzarako eta onura publikoko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako, betiere landa-ingurunean ezartzeko beharra eta helburu horietarako egokitasuna justifikatu ondoren, bai eta nekazaritzako ustategiari lotutako bizitegi-erabileretarako edo erabilera autonomoetarako.

Gainera, eremu horretako "G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP)" izeneko zati espezifikoak, kostaldeen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 ED).

e) "G.4.2 Trantsiziozko landa-paisaia".

Eraikuntza-erregimena indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoa da (Nekazaritza eta basogintzako LPS...), eta honela doitu edo osatu da:

- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere "A.b" atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako, nekazaritzarako eta basogintzarako, eta onura publikoko edo interes sozialeko beste erabilera batzuetarako, betiere landa-ingurunean ezartzeko beharra eta helburu horietarako egokitasuna justifikatu ondoren, bai eta nekazaritzako ustategiari lotutako bizitegi-erabileretarako edo erabilera autonomoetarako.
- * Salbuespen gisa, eta lehendik daudenak egokiak ez direla justifikatu ondoren, eremuan baimendutako erabileretarako eraikin eta instalazio berriak eraikitzea baimenduko da.

f) "G.5. Gainazaleko uren babesa".

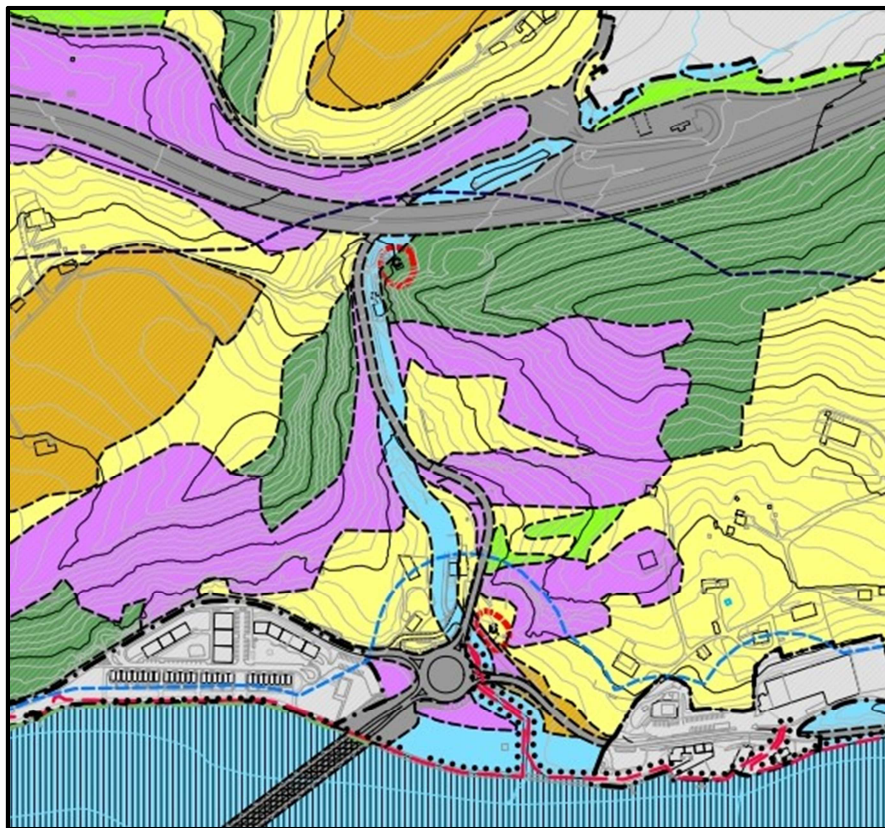
Eraikuntza-araubidea indarrean dauden lurralde-antolamenduko lege-xedapenetan eta tresnetan ezarritakoa da (Uren Legea, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSa, EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatze LPSa, etab.), eta honela egokitu edo osatu da:

- * Eremuan dauden eraikin eta instalazioak finkatuko dira, betiere A atalean azaldutako irizpideetara egokitzen badira.
Eraikin horiek erabili ahal izango dira baimendutako eta haien xede diren erabileretarako, bai eta aipatutako lege-xedapenetan eta indarrean dauden lurralde-tresnetan ezarritako irizpideekin bat datozen beste erabilera batzuetarako ere.
- * Salbuespen gisa, aipatutako lege-xedapenetan eta indarrean dauden lurralde-tresnetan ezarritako irizpideekin bat datozen eraikin eta instalazio berriak eraikitze baimena ematen da, dagozkion baimen sektorialak lortu ondoren.

Gainera, eremu horretako "G.5.1. Gainazaleko uren babesa (ILJP)" izeneko zati espezifikoa, kostaldean arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude (Kostaldee buruzko 22/1988 Legea, 2/2013 Legeak aldatua; Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra, 876/2014 ED).

1.5.2.-Erauzketa-jarduerak.

Udalerrian dauden erauzketa-jarduerak (harrobiak) "II.1. Zonifikazio globala (lurzoru urbanizaezina)" planoan eta jarraian ageri den grafikoan islatzen dira.



Horietako bat ere ez dago aktibo. Ingurumena lehengoratzeko jarduketak egin behar dira.

2.- Hiri-ingurunea. Mugaketa eta antolamendurako proposamen orokorrak.

Planteatutako helburuekin bat etorriz, hiri-ingurune jasangarria antolatzea da plan honen beste helburu estrategiko nagusietako bat. Hiri-ingurune hori hiri-izaerako helburu eta eskaerei (etxebizitza, ekonomia-jarduerak, espazio libreak, ekipamenduak, mugikortasuna eta komunikazioa, irigarria, osasungarria, inklusiboa eta segurua...) erantzuteko behar den kalitatez hornituko da.

Horiek lortzeko, besteak beste, irizpide eta proposamen orokor hauek hartuko dira kontuan:

2.1.- Mugaketa.

Plan honetan mugatutako hiri-ingurunea (hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurren multzoak osatua) Plan honetako "II.4. Hirigintza-sailkapena" planoan islatutakoa da. Azalera, gutxi gorabehera, 75 hektareakoa da (udal-mugarte osoaren % 7,5).

Planteatutako helburu eta irizpide estrategikoekin bat etorriz, inguru hori, ia osorik, bat dator gaur egun hiri-izaera duenarekin.

Salbuespen bakarrak lehen aipatu diren hirurak dira, eta honako gai hauekin lotuta daude:

Alde batetik, "18. Aizperro" esparruan indarrean dagoen hirigintza-plangintzak aurreikusitako hirigintza-garapena sendotzea, bat baitator Plan honetan horri buruz planteatutako helburuekin.

Bestetik, Plan honetan mugatutako "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lurrak hiri-ingurunean sartzeari buruzkoa da, udalerrriaren ingurunean hiri-bideen sarea behar bezala egituratzearekin zerikusia duten arrazoiengatik.

Azkenik, hiri-lurzoru gisa sailkatzea gaur egun itsasadarraren ertzeko pasealekuari lotuta dauden lurrak, "9. Azkue" eta "12. Kaia" esparruen artean. Horrela, pasealeku horren antolamendua Orioko hiri-ingurunearen zati handienera zabaltzen den bitartean, hirigintza-planeamendua errealitatera egokitzen da, pasealeku hori dagoeneko existitzen baita.

2.2.- Egungo hiri-ingurunearen zati handi bat finkatzea.

Oriok badu hiri-ingurune bat, hiri-kalitate handikoa eta, horregatik, errealitate sendoa da.

Emitza horretan eragin erabakigarria izan du plan hau formulatu aurretik indarrean zegoen planeamenduan ezarritako aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeko prozesuak (bai HAPO-2012 Planak, bai horren aurrekoak).

Hori bai, hiri-ingurune finkatu eta kalitatezko hiri barne hartzen ditu hiri-birsorkuntza eta -berrikuntza behar duten beste alderdi eta/edo errealitate batzuk.

2.3.- Hiri-ingurunea leheneratzea eta berritzea.

Egungo hiri-ingurunea, behar den moduan eta irismenean eraldatuta, batez ere egungo eta etorkizuneko hiri-erronkei eta -helburuei erantzun behar dienez, eta horiek natura-ingurunera zabaltzeko behar ez direnez, aipatutako eta unean uneko salbuespenetan izan ezik, Plan Orokor honi dagokio neurri egokiak zehaztea eta hala behar duten zatiak berroneratzea, udalerriko hiri-ingurune osoari aipatutako erronka eta helburuei erantzuteko beharrezko kalitatea emateko.

Horretarako, besteak beste, hiri birsorkuntzako eta/edo birkalifikatzeko proposamen hauek proposatzen dira:

A.- "1.1. Kofradia" azpiesparruak eta "13. Dike" esparruak osatutako multzoan hiri-berroneratzeko jarduketak sendotzea planteatu da "Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketa Puntuala. Dike-Kofradia esparru etena" planean (behin betiko onartzeke dago), eta honako helburu eta esku hartzeko irizpide hauei erantzuten diete:

* Dikeri dagokionez:

- Esparruko uholde-arriskuei erantzutea.
- Eremuaren hirigintza-garapena Orioko hiri-ingurunean duen egituratze-izaerari dagokion baldintzetara egokitzea, bai eta Plan honetan zehaztutako trinkotasun,

erabilera-aniztasun, iraunkortasun, segurtasun eta inklusibotasunari dagozkienetara ere.

Testuinguru horretan, Aldaketa Puntual horretan planteatutako hiri-garapeneko eredua, bertan planteatutako eraikuntza-parametroekin (eraikinen altuera eta solairu-kopurua, etab.) lotutakoa barne, bat dator Plan honen hirigintza-helburuekin.

- 252 etxebizitza inguru antolatzea, dagozkien hirugarren sektoreko erabilerekin eta hornidura publikoekin (espazio libreak, ekipamenduak...) osatuta.
- Aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna hirigintza-legerian ezarritako etxebizitza babestuen estandarra betetzearen ondoriozko erregimen juridiko-urbanistikoarekin lotzea.
- * "1.1. Kofradia" azpiesparruan ("1. Hirigune Historikoa" esparruan kokatua), lurzati bat antolatzea. Zatiirik handiena ekipamendu publiko eta pribaturako izango da.
- * Kofradiak eta Dikek osatutako hirigintza-kudeaketako esparru etena zehaztea (jardueraren eremu integratua eta egikaritze-unitatea).
- * Hirigintza-garapena itsasertzen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako jabari publikoaren babes-aurreikuspenetara egokitzea.

B.- "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak hiri-berroneratzea, elkarrekin antolatzea eta kudeatzea planteatuz, besteak beste, honako premisa hauetan oinarrituta:

- * "1.2. Sotoak" azpiesparrua ekipamendu publikora bideratzea, gaur egungoen baliokideak diren eraikuntza-parametroei lotuta (eraikigarritasuna, altuera eta solairu-kopurua, eta abar), egungo eraikinak eraitsi eta horien ordez berriak jartzeko aukera alde batera utzi gabe, bat etorri parametro horiekin.
Inguruko hirigintza-baldintzatzaileek proposamen hori justifikatzen dute, eta, ondorioz, azpierrearen bizitegi-garapenetik kanpo geratzen dira. Hala, Orioko hirigunearen bihotzean kokatzeak, azpiesparruaren dimentsio eta forma bereziak, bide-biribilgune gisa har daitekeenaren barruan kokatzeak eta abarrek justifikatzen dute baldintzatzaile horiekin bat datorren hirigintza- eta eraikuntza-proposamen bat. Horren aurrean, bizitegitarako garapenak justifikatuko luke edo beharko luke bolumetria handiagoa duen eraikin bat aurreikusi eta gauzatzea, eta, ahal izanez gero, esparru bat gehiago mugatuko luke.
- * "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruko hiri-berroneratzea.
Proposamenek helburu eta irizpide orokor hauek dituzte:
 - Lehendik dagoen eraikuntza finkatzea.
 - Bizitegi-erabilera, hornidura publikoekin osatuta.
 - Hirigintza-garapena kostaldeein buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzea.
- * Bi azpiesparruei dagokien Hiri Antolamendurako Plan Berezia egitea, honako hauek batera zehazteko:
 - Antolamendu xehakaturia.
 - Egokitzeak jotzen diren hirigintza-kudeaketako baldintzak.

C.- "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42" azpiesparrua hiri-berroneratzeko jarduerak finkatzea, 2012ko HAPOaren testuinguruan planteatuak, irizpide eta helburu hauei erantzuten dietenak:

- * Eusko Gudarien kaleko eraikinen lerrokadura erregularizatzea, egungo eraikinen ordez linean berri bat jartzeko aukera emanez, eta sotoan aparkaleku zabal bat egitea.
- * Gaur egungo frontoiaren ordez kirol- eta jolas-eremu misto bat jarriko da. Bertan, frontoi-estali txiki bat eta espazio osagarri ireki eta estaliak egongo dira, eta beheko solairuko eraikuntza berriaren ataripearekin osatuko dira.

- * Eusko Gudarien kalearen eta Iturbide kalearen arteko oinezkoentzako lotura handitzea, eta, halaber, kale horretako espaloia erregularizatzea azpiesparru honen barruan.
- * Osagarri gisa, eremu libre ireki bat antolatzen da, esparruan dauden mota horretako horniduren urritasuna arintzeko.

D.- "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparrua hiri-berroneratzeko jarduerak finkatzea, 2012ko HAPOaren testuinguruan planteatuak, irizpide eta helburu hauei erantzuten dietenak:

- * Azpiesparruan dauden eraikinak ordeztzea, proiektatutako enkerakadurak erregularizatuz, Kaia kaleko 3 eta 7 zenbakietan dauden eraikinei lotutako enkerakadurak jarraitasun gisa.
- * Zaku-hondoa kentzea, Arrantzale kalea Kaia kalearekin eta Eusko Gudarien kalearekin lotzeko.

E.- "3.3 Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparruko hirigintza-erregimena zehaztea:

Inguru horretan dagoen eraikuntza-bilbea osatzeko 2012ko HAPOaren aurreikuspena finkatu egin da, Arrantzale kaleko 4 zenbakian eta Abeslari kaleko 6 zenbakian dauden eraikinen artean kokatutako orubean eraikuntza berri bat antolatuz, aurreko eraikinetako lehenengoaren enkerakadurari jarraipena emanez. Halaber, beheko solairua lurzatiaren etxesaileko patio osora zabaltzea aurreikusten da.

F.- "3.4 Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparruko hirigintza-erregimena zehaztea:

2012ko HAPOaren aurreikuspenak finkatu dira, inguru horretako eraikuntza-bilbea osatzeko, esku hartzeko bi aukera hauek baten bidez. Lehen azpiesparruaren garapen autonomo eta bereizitako dagokio. Bigarrena, Eusko Gudarien kaleko 11. zenbakian dagoen azpiesparrua eta ondoko partzela batera garatzeari dagokio. Horren helburua da inguru horretako eraikuntza garapena errematatzea, eraikin mugakideen enkerakadurari jarraipena emanez.

G.- "7.1. Kabi-alai / Uri berri" azpiesparruaren hiri-birkualifikazioa, honako helburu eta irizpide hauen arabera:

- * Estropalari kalea zabaltzea eta hobetzea, azpiesparruaren aurrean.
- * Azpiesparruko bizitegi-lurzatiaren hirigintza-araubidea zehaztea (partzelazioa, eraikigarritasuna, eraikinen altuera eta solairu kopurua, etab.), esparruko dentsitate txikiko bizitegi-lurzatiaren baldintza baliokideetan.
Horrela, araubide hori bat dator Plan honen jasagarritasun-helburu orokorrekin, baita lehendik dagoen hiri-ingurunearen eta bertan dauden lurzoru eta eraikinen erabilera kualitatiboki eta kuantitatiboki optimizatzearekin ere.

H.- "10.1 Antillak" azpiesparruaren hiri-berroneratzea.

Zehazki, lehendik dagoen eraikinaren (hotela) sestra gaineko eraikigarritasuna handitzea aurreikusten da, planteatutako eskaerei erantzuteko eta Plan honen helburuekin bat datozei erantzuteko.

G.- "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparruaren hiri-berroneratzea, honako helburu eta irizpide hauen arabera:

- * Hirigintza-garapen baten aurreikuspena, honako hauek bateragarri egingo dituenak: lehendik dagoen eraikuntzaren arkitektura- eta kultura-balioak babestea (Arozenako zeramika-fabrika); azpiesparruaren uholde-arriskuei erantzutea; itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa babestea, kosten arloan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen arabera; eremua bere ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin

bat datozen hirigintza-erabileretara bideratzea, bai eta plan honen helburu orokorretara ere.

Horrek justifikatzen du aipatutako fabrika Plan honetan eta Katalogoan ezarritako baldintzetan finkatzea, bere balio arkitektonikoak babesteko, barne eraldaketa aurreikusiz eta bizitegi-, hirugarren sektoreko, ekipamendu- eta laguntza-erabileretara (aparkalekua) bideratzea.

- * Bizitegi-garapen berri bat aurreikusten da, Zeramika Arozenako eraikina integratuz. 90 etxebizitza inguru eraikitzeak aukera emango du, hirugarren sektoreko, ekipamenduko eta erabilera osagarrietako beste erabileretarako (aparkalekuak...).

J.- Eraikinak zaharberritzea eta irisgarritasun unibertsala.

Aurreko proposamen espezifikoaren osagarri dira udalerriko eraikinen birgaitzea sustatzeko beharrezkoak diren jarduketek jarraipena ematea eta hiri-ingurune edo bertako eraikinetako hainbat lekutan dauden irisgarritasun-arazoei erantzutea.

K.- Hiri-ingurunean, eraikinak zaharberritzeko eta/edo hiria birgaitzeko jarduerak sustatzea.

Indarrean dagoen legeriak aurreikusten du hiri-ingurunearen gaineko jarduketan xede diren eremuak (7/2015 Errege Lege Dekretua) eta/edo hiri-birgaitzearen eta -berroneratzearen jarduketak (3/2015 Etxebizitza Legearen 43. artikulua eta abar) deklaratzeko eta/edo mugatzea, helburu horiek lortzeko justifikatzen duen kasuetan.

Aitorpenak eskatzen dituen baldintzak betetzeak (aipatutako 43. artikuluan ezarritakoak: ukitutako higiezinak eta horien legeko jabeak eta okupatzaileak zehatz-mehatz identifikatzea; esku-hartzearen bideragarritasun teknikoa eta ekonomikoa justifikatzea; eraginpekoen arteko berdinbanaketaren aurrerapena; aldi baterako eta behin betiko birkokatze-planaren aurrerapena; eta abar) Plan Orokor honen zeregina gainditzeko du, eta Plan Orokorra garatzeko formulazioa justifikatzen du, Plan Orokorretik formalki bereizita.

2.4. Hiri-garapen berriak lurzoru urbanizagarrian.

Adierazitakoa kontuan hartuta, hiria berroneratzeko helburu horiek, salbuespen gisa, lurzoru naturaletako hirigintza-garapen berriekin osatzen dira, helburu estrategikoei erantzunez.

Zehazki, jarduera ekonomikoen eskaerei emandako erantzunak justifikatzen du "18. Aizperro" esparruaren hirigintza-garapena sendotzea, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan aurreikusitakoa, bertan ezarritako baldintzetan.

2.5.- Hiri-ingurune konplexu, inklusibo, seguru eta jasangarria antolatzea.

Horri buruz planteatutako helburu estrategikoen osagarri, besteak beste, jarraian azaltzen diren proposamenak zehazten dira, honako gai hauekin lotuta: erabilerak nahastea; hiri-zentralitateak sortzea eta sustatzea; hurbileko zerbitzuak ezartzea eta jartzea; mugikortasun jasangarria, eta abar.

Guztiak elkarren artean estu eta zuzenean lotuta daude. Gainera, hiri-garapenerako eredu integratzaile, jasangarri, osasungarri, klima-aldaketa-aren aurkako borroka eta abarren aldeko apustuaren isla dira. Hona hemen horri buruz egindako proposamen garrantzitsuenak:

A.- *Erabilerak nahastea.*

Funtzionalki konplexuak diren eta Plan honetan planteatutako erabilerak nahastea eskatzen duten hiri-inguruneak sortzeko, besteak beste, proposamen hauek egin dira:

- * Zonifikazio globalaren eta xehatuaren hirigintza-araubidea, osotasunean eta konplexutasunean kontuan hartuta. Hala:
 - Bizitegi-eremu globalaren tipologia bakarra antolatu da, eta bertan bizitegi-erabilerarako, jarduera ekonomikoetarako, ekipamenduetarako, espazio libreetarako eta abarretarako azpiero xehatu mota desberdinak daude.
 - Jarduera ekonomikoetarako eremu global bakarra Aizperron aurreikusitakoa da. Eremu bereizi gisa antolatzeak arrazoiak, oro har, jarduera ekonomiko (industrialak...) bateraezinetara eta/edo bizitegi-bilbean sartzeko konplexuetara bideratzeari lotutako salbuespenezko arrazoiak dira.

Testuinguru horretan, bizitegi-eremu globalerako planteatutako hirigintza-araubideak aukera ematen du hiri-bilbe konplexu bat sortzeko, elkarren artean bateragarriak diren hainbat erabilera motarekin, hurbileko ekipamenduak eta zerbitzuak barne, eta horretatik kanpo geratzen dira sare horretan bateragarriak ez diren edo gomendagarriak ez diren jarduera ekonomikoak (industrialak). Gainera, sistema orokorren sareko hornidurekin batera dago (espazio libreak eta ekipamenduak, batez ere), sare horren inguruetan edo, esan liteke, sare horretan integratuta daudenekin.

- * Erabilera ireki eta malguko erregimen bat zehaztea, lursail xehatu batean (bizitegi-eremu, jarduera ekonomikoetarako...) erabilera bereizgarria ez den beste erabilera bat ezartzea ahalbidetzen duena, hala nola erabilera baimenduak (erabilera bereizgarrien ordezkioak) edo osagarriak (erabilera bereizgarrien edo baimenduen ordezkioak eta ehuneko jakin batean).

Hala, proposatutako araudian erabilera-erregimen bat ezartzen da partzela mota bakoitzetarako, eta, horri esker, kasu bakoitzean erabilera propioa edo bereizgarriaz gain (etxebizitza bizitegi-eremu lurzatiaren...), beste erabilera baimendu batzuk (hirugarren sektoreko erabilera jakin batzuk bizitegi-eremu eta ekoizpenerako lurzatiaren; ekipamenduak bizitegi-eremu, produkzio-eremu eta hirugarren sektoreko lurzatiaren; etab.). edo osagarriak (hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak bizitegi-

eraikuntzetan...) ere ezarri ahal izango dira . Horri esker, hiri-lurzoruaren berezko erabilerak nahastea modu naturalean egin daiteke lurzati-tipologia desberdinetan, azkenean ezarritako erabilera nagusiaren arabera.

- * Antolamendu orokorreko eta xehakatuak proposamenak, planoetan adierazitakoak.

Proposamen horiek, bereziki antolamendu xehatuari buruzkoak, hiri-ingurune berean bizitegi-lurzatiak, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, espazio libreak eta abar daudela adierazten dute, eta hiri-ingurune konplexua eta askotarikoa osatzen dute.

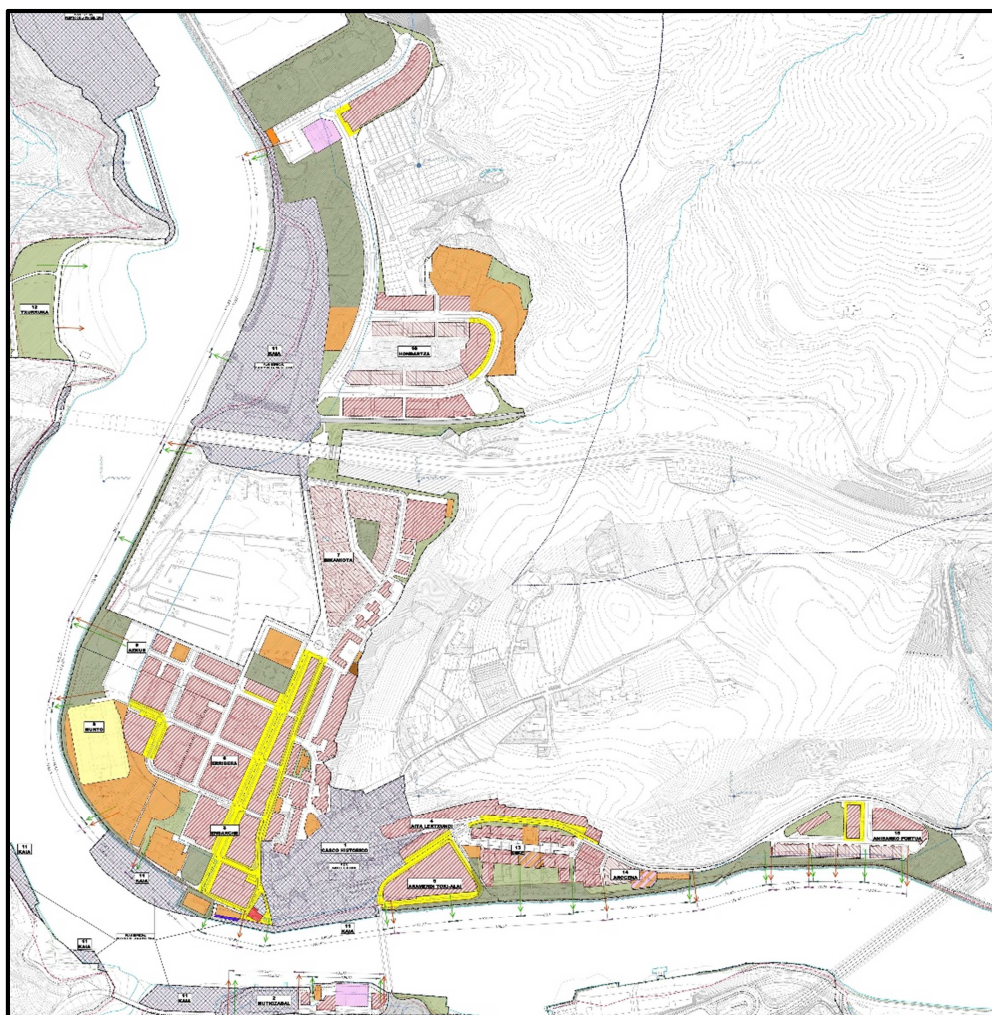
B.- *Hiri-ingurune sozial eta funtzionalki bizia, dinamikoa eta segurua mantentzea, sortzea eta/edo indartzea.*

Sozialki orekatua den hiri-ingurunea sortzeko helburu estrategikoak, besteak beste, honako hauek eskatzen ditu: lehendik dauden eta aurreikusita dauden bizitegi-garapenak hurbileko zerbitzuekin osatzea (ekipamenduak, merkataritza, eta abar), zerbitzu horiei eutsiko zaiela bermatzeko neurri egokiak zehaztuz; bizitegi-inguruneetan, etxebizitzek gain, horiekin bateragarriak diren beste lurzati eta erabilera batzuk egotea ahalbidetzea; eta abar.

Horri dagokionez, Plan honetan planteatutako zonifikazio globaleko eta xehakatuak erregimena arautzen duten aurreikuspenek gain, nabarmentzekoak dira bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan bizitegi-erabilerak ezartzeko muga edo debekuarekin lotutakoak, zehazki, udalerriko hiri-ingurunearen honako zati hauetan.

Alde batetik, Plan honetan aurreikusitako garapen berrien xede diren esparru edo azpiesparruen antolamendu xehakatuak erregimenarekin bat etorriz, bizitegitarako ez diren erabileretarako erabiltzen diren eraikuntzak eta/edo eraikuntza-instalazioak.

Alde batetik, "VI.2. Beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza bereziak" planoan eta hurrengo grafikoan islatutako kaleak eta/edo horien zatiak.



Adierazitakoaren arabera, helburua da gizarte-, kultura- eta ekonomia-jardueraren guneak mantentzea eta/edo sortzea. eta, horrekin bat, hiri-espazio dinamiko eta aktiboak, aldi berean seguruak, integratzaileak eta osasungarriak ezartzea. Horiek mantentzea eta existitzea hertsiki lotuta dago, besteak beste, bizitegi-inguruneetan haiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk egotearekin (merkataritza, hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, ekipamenduak...), beharrezkoak baitira bizitegi-jardueren berezko edo esklusiboak diren hiri- eta gizarte-dinamikak sortzeko.

Testuinguru horretan, oso garrantzitsua da ingurune horietako bizitegi-eraikuntzetako beheko solairuak bizitegietakoak ez diren beste erabilera horietara bideratzea, beharrezkoa baita kale biziak eta dinamikoak sortu eta izateko. Hori dela eta, debeku da etxebizitzak, aparkalekuak (autoentzat eta antzeko ibilgailu motordunentzat), trastelekuak eta abar ezartzea beheko solairu horietan.

Nolanahi ere, ingurune horiek ez dira finakoak eta iraunkorrak, baina fenomeno konplexu eta aldakorrek dira, eta egoera sozial, ekonomiko, hiritar eta abarrek ere eragina izan dezakete haiengan. Hori dela-eta, aldian-aldian egoera ebaluatu behar da, honako helburu hauekin: hirigintza-araubide hori zehazteko arrazoiak mantentzen diren ala ez diagnostikatzea; hala badagokio, hiri-ingurune bizi eta dinamiko gisa sustatzeko beharrezkoak diren prebentzio-neurriak, neurri zuzentzaileak eta abar zehaztea; hala badagokio, horien mugaketa berregokitzea; izaera horretako hiri-ingurune berriak identifikatzea eta, hala badagokio,

mugatzea; eta abar. Horregatik, Plan hau onartu eta indarrean jartzen denetik hiru (3) urtean behin bere egoerari buruzko diagnostiko-txostena egitea proposatzen da.

Hiri-ingurune horiek identifikatzea eta mugatzea ez da egiturazko antolamendua zehaztea. Haren helburu eta baldintzatzaileek ondorioak izan ditzakete antolamendu xehakatu proposamenetan (mota horretako erabilaren araubidea...). Horregatik, aipatutako diagnostiko-txostenaren ondorioek justifikatzen badute Plan honetan ingurune horietarako planteatutako proposamenak eta, zehazkiago, haien hirigintza-araubide xehatua berregokitzea, dagokion plangintza berezia egin behar da, planteatzen diren helburu eta/edo eskari berriei erantzunez, egokitzen jotzen diren hirigintza-berregokitze xehatuak sartzeko.

C.- *Hiri-ingurune inklusiboa, segurua eta osasungarria.*

Hiri-ingurune segurua, integratzailea eta osasungarria sortzea, neurri handi batean, bi premisa horietan oinarritutako hiri-eredua antolatzeari eta sustatzeari lotuta dago.

Alde batetik, multzoa eta haren zatiak bat datoz hiri-garapen kualitatibo eta kuantitatiboki trinko, dentsu eta funtzionalki konplexu baten berezko jarraibideekin (erabilera-nahasketarekin), eta abar, Oriok berezko dituen hiri-baldintzatzaileetara egokituta.

Bestetik, hiri-ingurune biziak eta dinamikoak sortzea, ingurune horietan bizi diren eta lan egiten duten pertsonen oinarritzako premia eta eskaera gehienei (osasunekoak, asistentziakoak, hezkuntzakoak, aisialdikoak, kulturalak, kirolekoak, merkataritzakoak) erantzuteko (hurbilean eta gehiegizko desplazamendurik gabe).

Gainera, horrelako eredu bat dator honako helburu hauekin:

a) *Denboraren kudeaketa erraztea.*

Helburu horren eta hiri-egitura baten antolamenduaren artean dagoen lotura estua da eta etxebizitzak, jarduera ekonomikoak (merkataritza barne), ekipamenduak, espazio libreak eta abar elkarrekin bizi dira, hurbilean eta modu orekatuan. Hori dela-eta, aipatutako hiri-eredua bat dator helburuarekin eta/edo hori lortzea errazten du.

Horrela, hiri-ingurunetik eta erabilera, hornidura eta abar horietatik guztietatik hurbil egoteak erraztu egiten du ugalketa- eta ekoizpen-lanak zentzuz egitea.

b) *Espazio publikoan segurtasuna bermatzea.*

Helburu hori lortzea ere hertsiki lotuta dago, besteak beste, behin eta berriz errepikatzen den hiri-eredua benetan eta eraginkortasunez gauzatu eta mantentzearekin. Eredu hori, gainera, ikusteko eta ikusia izateko helburuarekin bat datozen proposamenekin osatzen da, eta, besteak beste, honako alderdi hauek barne hartzen dituzte:

- * Espazio ikusgarriak, erregularrak, zokorik gabeak, sarbide eta irteera desberdinak dituztenak eta abar diseinatzea.
- * Espazio publikoa inguratzen duten eraikinen konfigurazio formala, bertatik zaintza naturala errazteko.
- * Espazio publikoa tratatzea eta urbanizatzea (argiztapena, zuhaitzak, hiri-altzariak, seinaleak, garbiketa eta mantentze-lanak, etab.), segurtasuna sustatzeko baldintzetan.

Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintzak eta urbanizazio-obren proiektuek justifikatu egin behar dute helburu horiek bete direla.

c) *Mugimendu jasangarria.*

Adierazitakoaren arabera, hiri-ingurune inklusibo eta seguru bat antolatzeke premisa garrantzitsuetako bat da oinez, bizikletaz eta abar irisgarria izango den hiri-ingurune irisgarri eta behar bezala komunikatuta dagoena antolatzea (beharrezko mugikortasun-elementu mekanikoekin osatuta: arrapalak, igogailuak, eskailera txikiak).

d) *Irisgarritasun unibertsala.*

II. epigrafeke 3. atalean azaldutako irizpideen arabera irisgarritasun-arazoei pixkanaka erantzutea ere ezinbestekoa da hiri-ingurune inklusiboak, seguruak, osasungarriak eta iraunkorrak izateko.

e) *Etxebizitza eta bizitegi-lurzati eta -eraikinetarako sarbidea. Atariak.*

Aurreko proposamenen osagarri, bizitegi-eraikinetarako eta -lurzatiarako atariak eta sarbideak ezarriko direla bermatzeko proposamenak egin dira, eraso sexistak eragingo dituzten puntu kritiko berriak sortzea eragotziko duten prebentziozko baldintzetan. Horrela, hiri-ingurune bizigarria, inklusiboa eta segurua lortuko da, emakumeek eta gizonek lasaitasun- eta askatasun-baldintza egokietan erabili eta goatzeko ezinbesteko bermea izango baita.

Gainera, aurreko aurreikuspenak osatutzat jo behar dira EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen Dekretuan aurreikusitakoekin (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa).

2.6.- Hiri-inguruneke hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

Hiri-ingurunean ere badira hirigintza-antolamendua, egikaritzea eta abar zehazterakoan berariaz kontuan hartu beharreko errealitateak eta elementuak, bai hura zaintzeko (balioa eta interesa kontuan hartuta), bai hura berreskuratzeko, hobetzeko, ezabatzeko eta abar.

Hori dela-eta, *gainjarritako baldintzatzaile* horiek ingurune horretara ere hedatzen dira hainbat helbururekin, hala nola: tokiko intereseko zuhaitz bereziak babestea bermatzea; akuiferoak kutsatzeko arriskua duten eremuak identifikatzea; kutsatzaileak izan daitezkeen lurzorua detektatzea; uholde-arriskua duten eremuak identifikatzea; eta abar.

Haien zerrenda eta horiek arautzeko araubidea memoria honetako V. epigrafean eta Plan honetako “1.3. Ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena – Ingurumen-azterketa estrategikoa” eta “2.1. Hirigintzako arau orokorrak” dokumentuetan ageri dira. Une honetan horiei lotzen gatzaizkie.

Era berean, haren mugak Plan honetako “V. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak” planoan islatutakoak dira.

3.- Mugikortasun- eta komunikazio-sarea.

3.1.- Hiriarteko errepide-sarea.

Lehendik daudenak finkatzearekin batera, Gipuzkoako Foru Aldundiak sustatutako honako bide-proposamen hauek gehitu zaizkio Plan Orokorriari:

- * Orio eta A-8 autobidea lotzea; eginda dago eta funtzionatzen ari da.
- * N634 errepidearen hiri-saihesbide berria. Oria ibaiaren gaineko zubi berria egin behar da, Anibarko Portutik Motondoraino.

Gainera, Txanka-Hondartza errepidearen trazadura hobetzea aurreikusten da.

3.2.- Ibilgailu motordunentzako hiriko bide-sarea.

Lauki-sare bidezko bide-sistema bat aurreikusten da zabalguneko trafikoa antolatzeko.

N-634 errepidearen hiri-saihesbide berri hori gauzatzeak aukera emango du, alde batetik, “1. Hirigune Historikoa” esparrua oinezkoentzat egiteko, horretarako irtenbide egokiak aztertu eta zehaztu ondoren, eta, bestetik, egungo zubiak Oria ibaiaren gainean trafikoaren esparruan duen funtzioa aldatzeko, bigarren mailako izaera emanez.

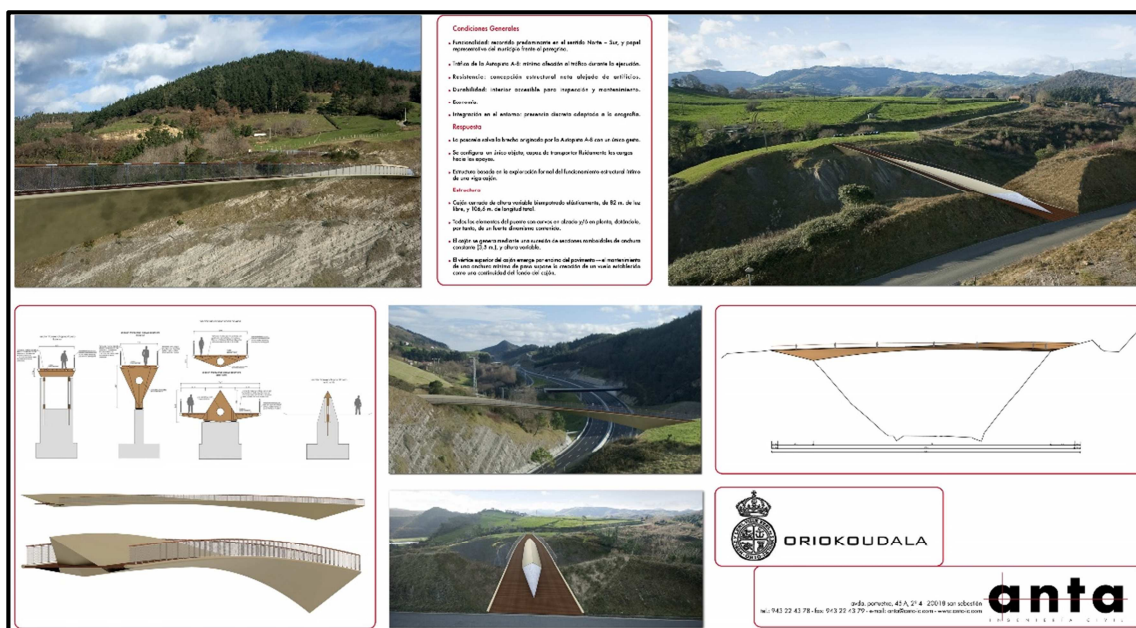
3.3.- Oinezkoentzako eta txirrindularientzako bideen edo bidegorrien sarea.

Alde batetik, Gipuzkoako Foru Aldundiak gai horretan sustatutako Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako hiriarteko bizikleta-bideen sarea sartzan da Plan honetan (behin betiko onarpena: 2013-07-10).

Bestetik, aurreko sareari oinezkoentzako eta txirrindularientzako hiri-sarea gehitu behar zaio. Horri dagokionez, arreta berezia merezi du itsasadarraren ertzean dagoenak, hirigunea Antillako hondartzarekin, Anibarko Portuarekin eta Ortzaiarekin lotzeko aukera ematen baitu.

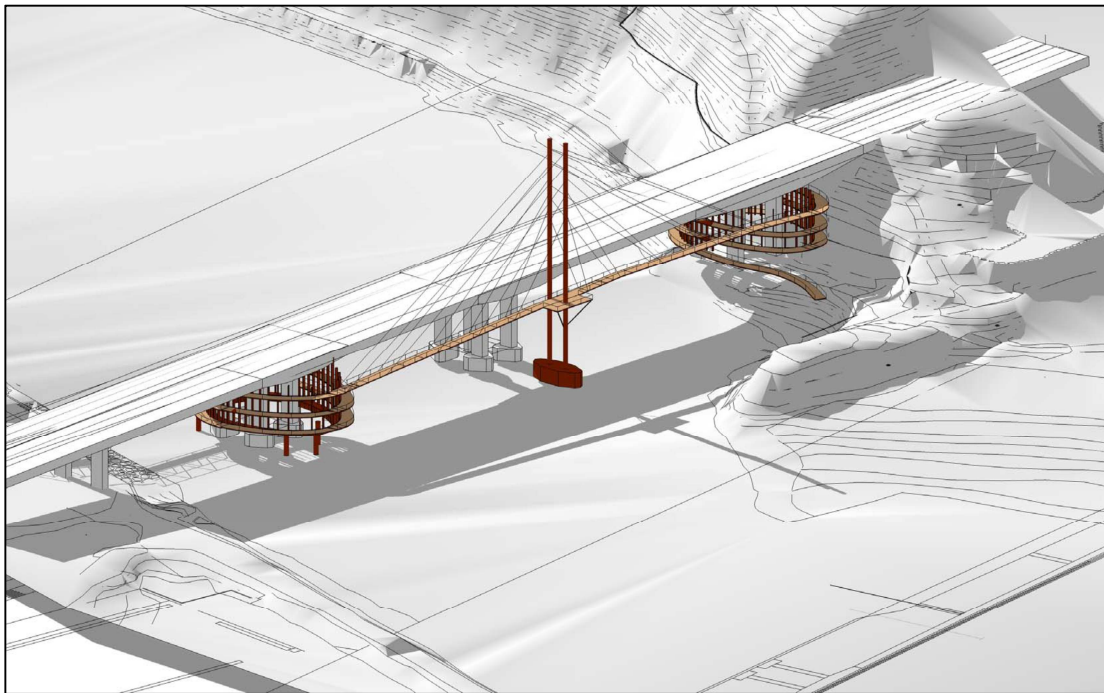
Aurrekoez gain, eta oinezkoen sarearen pixkanakako konfigurazio globalari jarraipena emateko, jarraian adierazitako bi proposamenak gehitu behar dira.

Alde batetik, AP-8 autobidearen gainetik aurreikusitako pasabidea, Donejakue Bidearen trazadura jarraitua eta zentzuzkoa berreskuratzeko, autobide hori eraikitzeak eten eta/edo kaltetu egin baitzuen. Hurrengo grafikoan horri buruz egindako proposamena jaso da.

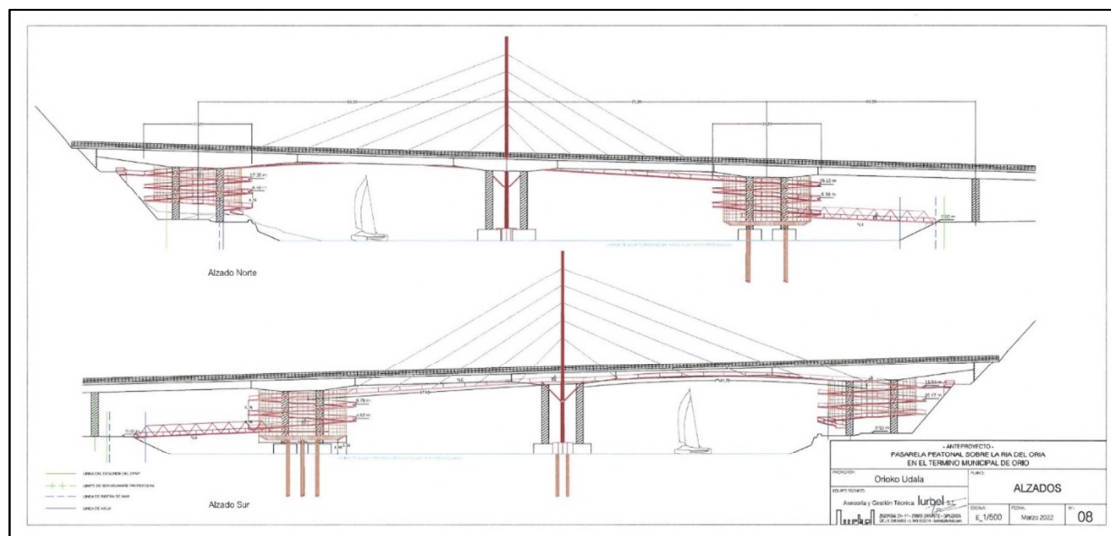


Plan honetako "VI.2. Oinezkoentzako eta txirrindularientzako sarea" planoan, pasabide hori ageri da.

Bestetik, itsasadarraren bi ertzak lotzeko oinezkoentzako pasabidea, AP-8 autobideko biaduktutik *zintzilik*, kirol-portuaren ingurua Txurruka esparruarekin lotzeko. Udalerriko oinezkoen sarea arrazionalizatzeko helburuak, bai eta Done Jakue Bidearen trazadura ere (itsasadarraren bi ertz horiek inguru horretan lotuz), justifikatu egiten dute haren proiektzioa eta egikaritzea. Ondorengo grafikoetan azaltzen da horri buruz egindako proposamena.



Iparraldetik begiratuta



Gainera, Orioko hirigunea pixkanaka oinezkoentzat jartzeak bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideak zabaltzea eta bateratzea ahalbidetuko du.

Nolanahi ere, udalerriko txirrindularientzako eta oinezkoentzako sareak antolatzeko aurreikuspenak ez dira mugatuko Plan honetan adierazitakoetara. Aurreikuspen horiek gutxieneko izaera dute, eta, aldi berean, orientagarriak dira gai horietan, eta horien inguruan etorkizunean sustatuko diren trafiko-planen, urbanizazio-obra espezifikoaren edo orokorren proiektuen eta abarren esparruan planteatzen diren proposamenekin osatu behar dira.

3.4.- Trenbide-sarea.

Trenbide-sarea udalerriaren kanpoko ertzetik igarotzen da. Sare hori birmoldatzeko egin berri diren obrek (besteak beste, trazaduraren eta geltokiaren kotari eragiten diote) sarbide-sisteman eragin dute.

3.5.- Aparkalekua.

Aparkalekuei buruzko proposamenak, besteak beste, hurrengo bi premisetan oinarritzen dira. Alde batetik, hirigintza-garapen jasangarriaren testuinguruan kokatzea eta justifikatzea, eta, zehazki, mugikortasun jasangarriaren esparruan, horren aldeko apustua egiten baita Plan honetan. Bestetik, testuinguru horretan biztanleria egoiliarren eskariari erantzutea.

Horrek justifikatzen du, besteak beste, behar bezala zehaztea zer hartu behar den aparkalekutzat Orioko mugikortasun jasangarriaren testuinguruan.

Alde horretatik, inertzia batzuk ditugu abiapuntu, oinarri hartuta aparkatzeko proposamenak zehazteko erreferentziatzeko ibilgailua autoa edo turismoa besterik ez dela. Horrekin bat etorritik, hirigintza-plangintzak, normalean, autoentzako/turismoentzako aparkaleku-kopuru handiagoa edo txikiagoa antolatu izan du. Are gehiago, aparkalekuaren hirigintza-estandar legala ildo beretik interpretatu eta aplikatu da.

Planteamendu hori ez dator bat irizpide urbanistiko, juridiko eta abarrekin, baizik eta soilik kultura jakin bati dagozkion inertziekin, non autoaren/turismoaren presentzia eta erabilera beharrezkotzat eta ukaezintzat jotzen den. Are gehiago, planteamendu horrek ez du inolako justifikaziorik mugikortasun jasangarriaren esparruan. Eta aparkalekuarekin lotutako neurriak eta

proposamenak esparru horretara egokitzeak justifikatu egiten du premisa horiek berriz aztertzea, jarraian azaltzen diren arrazoiak kontuan hartuta eta era berean adierazten diren baldintzetan:

- A.- Ibilgailua da aparkaleku-proposamenen erregulazioaren erreferentzia, gai honetan indarrean dagoen hirigintza-estandarra barne: 2/2006 Legearen 54., 56., 57., 79., 153. artikulua; 123/2012 Dekretuaren 2., 6., 9. artikulua, etab.; antzeko zerbait gertatzen da edo gertatzen zen 1978ko Hirigintza Plangintzaren Erregelamenduan.

Ibilgailuaren eta aparkalekuaren terminoak ez dira, inola ere, hirigintza-legerian osatzen, berariazko ibilgailu/aparkalekuen modalitatei buruzko aipamen zehatzekin (autoak, automobilak, motorrak, bizikletak...).

- B.- Trafikoaren eta zirkulazioaren arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoa kontuan hartuta (6/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Trafikoari, Ibilgailu Motordunen Zirkulazioari eta Bide Segurtasunari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena, etab.):

- * Ibilgailua honako *bide edo lur hauetatik zirkulatzeko gai den aparatua* da:
 - Ibiltzeko egokiak diren bide eta lur publikoak, bai hirikoak bai hiriartekoak.
 - Gaitasun hori izan gabe, erabilera arruntekoak diren bideak eta lurak.
 - Erabiltzaile-multzo zehatzugabe batek erabiltzen dituen beste arau, bide eta lurzoru pribaturik ez dagoenean

- * Ibilgailuak dira, besteak beste:
 - Bizikletak.
 - Mugikortasun murriztuko pertsonentzako ibilgailuak (motordunak edo motorrik gabeak).
 - Ziklomotorrak (2, 3 edo 4 gurpileko ibilgailuak).
 - Automobilak, besteak beste honako hauek:
 - . Motozikletak.
 - . Turismoa (Pertsonak eramateko automobila. Gutxienez, lau gurpil izan behar ditu, eta, gidariak gainera, gehienez ere zortzi lagunentzako lekua).
 - . Autobusak edo autokarrak.
 - . Kamioiak.
 - . Etab.

- C.- Testuinguru horretan, nahiz eta, tradizioz eta adierazitakoarekin bat etorritik, hirigintza-plangintzak aparkalekuaren kontzeptua (dagokion estandarra barne) autoari/turismoari lotu dion, une honetan beharrezkoa da Plan honek bete behar dituen jasangarritasun-helburuetara (mugikortasun jasangarria barne) egokitzea, besteak beste, xedapen hauetan ezarritakoari jarraiki:

- * Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30ekoa (7/2015 ELD). Horrela, 3. artikuluan ezarritakoaren arabera, hirigintza-antolamendua garapen jasangarriaren printzipiora egokitu behar da, besteak beste honako alderdi hauek bermatu behar baititu:
 - Herritarren sarbide unibertsala, gutxienezko lege-eskakizunen arabera.
 - Mugikortasuna arrazoizko denbora eta kostuekin, garraio-sistema guztien oreka egokian oinarrituta, garraio publikoari eta kolektiboari lehentasuna emanez eta oinezkoen eta bizikleten joan-etorriak bultzatuz.
- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea (2/2006 Legea). Hala, 3. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, antolamendua garapen jasangarriaren printzipiora egokitu behar da, eta *mugikortasun jasangarria sustatu, motordun*

ibilgailuen erabilera behartua eta alferrikakoa murriztera bideratuta, ingurumena errespetatzen duten garraiobideei lehentasuna emanez, erabilera konbinatuaren bidez.

- * Lurralde-antolamenduko tresnak eta, bereziki, Lurralde Antolamenduko Jarraibideak (behin betiko onarpena: 2019-07-30). Horien arabera, lurralde- eta hirigintza-garapenak mugikortasun jasagarriaren ereduari erantzun behar diote, eta arreta berezia eskaini oinezkoen eta txirrindularien mugikortasunari, garraio publiko multimodalari eta garraiobideen konbinazioaren optimizazioari.

D.- Horrek guztiak justifikatzen du Plan honetako aparkaleku-proposamenak ibilgailuaren kontzeptu jasagarri eta ireki bati egokitzea, besteak beste, bizikletak, mugikortasun murriztuko pertsonentzako ibilgailuak, motozikletak eta autoak barne hartuko dituen.

Proposamen horiek, zehazki, Hirigintza Arau Orokorretan (87. artikulua) eta, hala badagokio, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan planteatutakoak dira. Hona hemen edukia eta eraginak, laburbilduta:

- * Bizitegitarako lurzati eta eraikuntzetan:
 - Bizitegitarako hirigintza-garapen berrietan zein lehendik dauden eta finkatzen diren bizitegi-eraikinak ordeztuko jarduketetan aurreikusitako gutxieneko zuzkidura 1,5 plaza/etxebizitzaren 100 m²(s)-ko da.
 - Hauek dira ekipamendu-estandar hori betetzeko egokiak diren ibilgailu-motak eta horietako bakoitzari lotutako ehunekoa:
 - . Automobilak (lau gupil edo gehiagoko motordun ibilgailuak): 1,05 plaza/etxebizitzaren 100 m²(s).
 - . Mugikortasun urria duten pertsonentzako bizikleta/ibilgailua: 0,45 plaza/etxebizitzaren 100 m²(s).
- * Industria eta hirugarren sektorearen lurzati eta eraikinetan:
 - Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrietan eta lehendik dauden eraikinak eta eraikin finkatuak ordeztuko jarduketetan aurreikusitako gutxieneko zuzkidura legezko hirigintza-estandarra aplikatzearen emaitza da. Horrek esan nahi du estandar hori ordezkapen-kasu horietara hedatu behar dela.
 - Hauek dira ekipamendu-estandar hori betetzeko egokiak diren ibilgailu-motak eta horietako bakoitzari lotutako ehunekoa:
 - . Automobilak (lau gupil edo gehiagoko motordun ibilgailuak): Legezko hirigintza estandarren % 70.
 - . Mugikortasun urria duten pertsonentzako bizikleta/ibilgailua: Legezko hirigintza estandarren % 30.
- * Irizpide osagarriak:
 - Aurreko estandarrak behar bezala doitu ahal izango dira, arrazoi teknikoak, hirigintzakoak, ekonomikoak, juridikoak edo bestelakoak direla-eta, bideraezintasuna, desegokitasuna eta/edo beharrik eza justifikatzen den kasuetan. Betiere, hirigintzako legezko estandarra bete beharko da.
 - Aipatutako zuzkidura-estandar hori betetze aldera, automobilentzat, bizikletentzat eta mugikortasun mugatuko pertsonentzako ibilgailuentzat antolatutako aparkaleku-plazen proportzioa berregokitu daiteke, behar bezala justifikatutako arrazoi teknikoak, hirigintzakoak, ekonomikoak eta abar direla-eta.
 - Nolanahi ere, hirigintza-estandar legala bete behar da. Hala ere, bizikletentzako eta/edo mugikortasun murriztuko ibilgailuentzako plazen bidez, "a" atalean adierazitakoa baino proportzio handiagoan bete ahal izango dira, baita %100ean ere, bestelako irtenbideen bidegabekeria eta/edo desproporzionaltasun tekniko eta/edo ekonomikoa justifikatuz gero.

Proposamen-mota horien bidez, plan honek erantzuna ematen dio herritarren eskaerari, ibilgailu-mota horiei dagokienez.

4.- Jarduera ekonomikoak.

4.1.- Sarrera.

Planteatutako antolamendu-helburu estrategikoek eta hiri-ereduak zuzenean baldintzatzen dituzte jarduera ekonomikoetara (ekoizpena, hirugarren sektorea...) bideratutako hirigintza-garapenak ezartzeko irizpideak eta proposamenak.

Testuinguru horretan, Plan honen irizpide eta proposamen garrantzitsuenak honako gai hauei buruzkoak dira:

- * Hirigintzako zonifikazioaren eta erabileren araubidea.
- * Jarduera ekonomikoen garapenen kokalekua.
- * Erabilerak nahastea.

4.2.- Hirigintzako zonifikazioaren eta erabileren erregimena.

Azaldutakoa kontuan hartuta, planteatutako hirigintzako zonifikazioaren (orokorra eta xehakaturia) eta erabileren erregimenari esker, hainbat erabilera eta jarduera egon daitezke hiri-ingurune berean.

Horrela, erregimen horrek jarduera ekonomikoak egotea ahalbidetzen du, horietara zuzendutako eremu globaletan ez ezik, etxebizitzetan ere.

Halaber, jarduera horiek ezartzea ahalbidetzen du, tipologia horretako lurzati xehakaturietan ez ezik, bizitegitarako lurzatietan ere, lurzati guztiak edo zati batzuk okupatuz.

4.3.- Ekonomia-jardueren garapenen kokalekua.

Horri buruz planteatutako helburuaren ildotik, garapen horiek egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, eta, osagarri gisa, "18. Aizperro" esparruan.

Eremu hori da lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen den eta jarduera ekonomikoetarako erabiltzen den bakarra. Azaldutakoaren arabera, haren garapena aurreikusita dago indarrean dagoen planeamenduan eta Plan honek finkatu egiten du, izaera horretako egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko. Sestra gainean aurreikusitako eraikigarritasun urbanistikoa 36.000 m²(s) da, solairuarteak edo ganbarak barne.

Aurrekoa gaur egungo hiri-ingurunerako planteatutako proposamenekin osatzen da, eta, besteak beste, honako modalitate hauek bereiz daitezke:

- * "11. Kaia" esparruarenak.
- * Mota horretako jardueretarako lurzati xehakaturietan daudenak eta/edo egon daitezkeenak: Aita Lertxundi 42, Ortzaika, Botaleku, etab.
- * Antilla hotela handitzea.
- * Aurreikusitako hirigintza-garapen berrietan planteatutako mota horretako proposamenak (Dike, Arozena Zeramika, Aita Lertxundi 48-50, Kaia 5, etab.).
- * Bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan aurreikusitako jarduera ekonomikoak.

Helburu horretarako antolatutako hirigintza-eraikigarritasun osoa 52.000 m²(s) da, gutxi gorabehera.

4.4.- Erabilerak nahastea.

Aurreko proposamenek jarduera ekonomikoen (lehendik zeudenak eta berriak) garapenaren mosaikoa osatzen dute, eta hiri-ingurunera zabaltzen dira; horrek, horri buruz planteatutako helburu estrategikoarekin bat etorritik, funtzionalki konplexua den ingurune bat sortzen du, bertan hainbat erabilera egotea eta elkarrekin bizitzea ahalbidetzen duena.

4.5.- Turismo-ostatuak eta turismo-erabilerarako etxebizitzak.

Ostatuko turismo-jarduerak (helburu horretara bideratutako establezimenduetan turismo-zerbitzuak erabiltzen dituzten pertsonen ostatu edo egonaldiari lotuak) Plan Orokor honetan arautu eta bereizitako hirugarren sektoreko erabileren modalitate zehatz bat dira. Era berean, horien barruan, eta arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera, honako azpimota hauek bereizten dira:

- * 2.1.1 Erabilera turistikorako etxebizitzak.
- * 2.1.2 Turismo-ostatuak: hotelak-apartamentuak; apartamentu turistikoak; hotelak, pentsioak, aterpetxeak (turistikoak eta laguntzarako ez direnak), ostalaritza eta antzeko beste batzuk.
- * 2.1.3 Turismo ostatuko establezimenduak, hala nola, nekazal-turismoa, landa-etxeak eta kanpinak, bai eta horien parekoak ere.

Haiei izaera eta baldintzak kontuan hartuta, Plan honetan arautzen diren hirugarren sektoreko erabilerako lurzatiak ("b.2") dira jarduera horien hartzaile nagusiak. Salbuespen dira erabilera turistikorako etxebizitzak, baldin eta bizitegitarako eraikuntzetan eta lurzatietan baino ezin badira ezarri ("a" motako lurzatiak).

Osagarri gisa, bizitegitarako lurzatietan ezartzea ere baimentzen da, Hirigintzako Arau Orokorretan ezarritako baldintzetan, honako hauek barne:

- * Erabilera baimendu gisa (bereizgarriaren ordezkia), "a.2 Bizitegi arrunta" eta "a.3 Dentsitate txikiko bizitegia" motako lurzatietan, baldin eta, Plan Berezi bat aldeztu aurretik eta nahitaez formulatuta, hura ezartzeko interes publikoa justifikatzen bada.
- * Bizitegitarako erabilera osagarri gisa, "a.2 Bizitegi arrunta" motako lurzati eta eraikinetan, baldintza hauetan:
 - Erabilera turistikorako etxebizitzak ("2.1.1" azpi-modalitatea), bizitegitarako eraikinen beheko solairuan.
 - "2.1.2" azpi-modalitatea (turismo-ostatuak: hotelak-apartamentuak; apartamentu turistikoak; hotelak, pentsioak, aterpetxeak, ostatuak eta antzekoak):
 - . 1. solairu altua.
 - . Gainerako goiko solairuak, baldin eta bi baldintza hauek betetzen badituzte: etxebizitzetarako sarbide bereizia izatea eta etxebizitzetarako diren solairuen azpian kokatzea.

Aurreikuspen horiek, erabilera turistikorako etxebizitzak ezarri / baimentzearekin zerikusia dutenak barne, besteak beste, arrazoi eta justifikazio hauei erantzuten diete:

- * HAPO da Orioko Udalak erabiltzen duen hirigintza-antolamenduko tresna nagusia, indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, honako hauek egiteko:
 - Lurzorua arautzeko, antolatzeko, okupatzeko, eraldatzeko eta erabiltzeko jarraibide egokiak zehaztea, interes orokorrari eta garapen jasangarriaren printzipioari jarraiki.

- Pertsona guztiek etxebizitza duina eta beren beharretarako egokia eskuratzeko duten eskubideari erantzutea. Etxebizitza horren hartzaileak duintasunez bizi ahal izango dira, eta haien intimitatea zainduko da.
 - Ohiko bizilekua diren etxebizitzetan bizitegi-erabilera ahalbidetzea, hiri-ingurune seguru, osasungarri, unibertsalki irisgarri, kalitate egokiko eta sozialki integratua.
 - Jarduera ekonomikoetarako (hirugarren sektorea, ekoizpena...) beharrezkoak diren lursailak eta eraikinak antolatzea, atzemandako eskaerei erantzuteko.
- * HAPOan planteatutako hirigintza-antolamenduak, antolamendu xehatuaren esparruan, bereizi egiten ditu, besteak beste, bizitegi-partzelak ("a" tipologia) eta hirugarren sektoreko partzelak ("b.2" tipologia), bai eta horiek hirigintza-erregimen espezifikoekin eta bereiziekin duten lotura ere.
- Lehenengoak, ahal dela, bizitegiarako (etxebizitza) izango dira, eta bigarrenak, berriz, hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetarako, ostatuko jarduera turistikoak barne.
- * Errealitatea eta jarduteko jarraibideak bilakaera aldakorra jasaten ari dira, eta, besteak beste, turismoaren garrantzia, bidaiatzeko moduetan (ostatuarekin lotutakoak barne) eta horren guztiaren ondoriozko afekzioetan eragiten dute. Hala:
- Turismoak gero eta garrantzi handiagoa du EAEko ekonomian. Zehazki, 2010ean eta 2017an, gastu turistikoa BPGren % 5,4 eta % 6,1 izan zen, hurrenez hurren (EUSTATen datuak).
 - Euskadiko ostatu-moduen bilakaera, 2015-2019 aldian, logelen, apartamentuen, lursailen eta abarren okupazio-ehunekoa erreferentziazat hartuta, honako taula honetan islatutakoa izan da:

6. TAULA

TURISMO-OSTATUEN BILAKAERA

ESTABLEZIMENDUAK	URTEAK (%)					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hotelak eta antzekoak	% 58,03	% 62,31	% 65,10	% 66,34	% 67,28	% 36,99
Apartamentu turistikoak	% 48,70	% 50,12	% 47,73	% 52,82	% 56,52	% 33,66
Landa-ostatuak	% 28,57	% 31,86	% 32,31	% 31,64	% 31,43	% 84,09
Kanpina	% 34,25	% 36,58	% 35,48	% 33,95	% 36,48	% 29,53

Oharrak:

* Datuak FRONTURetik hartu dira.

* Hotelak eta antzekoak: hotelak, paradoreak, ostatuak, pentsioak eta aparthotelak.

Horrek guztiak turismoaren pisua handitzea dakar, hainbat frontetan, lurraldean (landa- eta hiri-inguruneetan) eta Orion duen presentzia barne, bai eta hura hartzeko / ostatatzeke gai diren higiezin-motetan duen eragina eta presioa (etxebizitzak barne) ere.

Hori dela-eta, errealitate hori eta haren eraginak behar bezala aztertu behar dira Orioko HAPOaren hirigintza-proposamenak zehazteko esparruan, etxebizitza-eskaerari erantzuteko bizitegi-arloan planteatutakoak barne.

- * Testuinguru horretan, eta garapen jasangarriaren printzipio horrekin bat etorritik, bizitegi-erakuntzetan erabilera turistikorako ostatu turistikoak eta etxebizitzak ezartzeko proposamenek, besteak beste, bat etorri behar dute helburu hauekin:

- Gizarte-jasangarritasuna, ohiko bizileku gisa etxebizitza izateko oinarritzko eskubidea bermatuz, horretarako kalitate egokia duen ingurune batean.

Hori lortzea, gutxienez, bi baldintza hauekin lotuta dago: Alde batetik, etxebizitza-parkea (egungoa + berria) helburu horrekin benetan eta eraginkortasunez lotzea, eta, horren ondorioz, helburua betetzea.

Bestetik, etxebizitza bizitegi-partzela ordenatuen (lehendik zeudenak eta berriak) erabilera nagusi eta protagonistatzat hartzea, horietan benetan eta eraginkortasunez gaituta.

Hori dela-eta, plangintzan (Plan hau barne) antolatutako bizitegi-lurzatien ("a" tipologia) helburu nagusia (interes publiko nabarmeneko) biztanleen etxebizitza-beharrei eta -eskaerei erantzutea da. Testuinguru horretan, lurzati horietan beste erabilera batzuk ezartzea, aipatutako helburu publikoa aldeztu aurretik lortzearen baldintzapean dago.

- Ingurumen-jasangarritasuna, etxebizitza hirigintza- eta ingurumen-esparru egoki eta kalitatezkoan ezarriko dela bermatuz. Horretarako, baldintza hauek bete behar dira:
 - Hiri edo eraikin berean erabilera- eta erabiltzaile-mota desberdinen arteko bizikidetza konplexuaren ondorioz sortzen diren arazoak eta disfuntzioak ezabatzea edo murriztea.
 - Etxebizitzetan bizi direnen atsedenerako eta intimitaterako eskubidea zaintzea, honako hauen ondoriozko disfuntzionalitateak ezabatuz edo minimizatuz: turisten kolektiboaren berezko jarduerak eta jardura bereziak; egoiliarren eta turisten ordutegiak eta erritmoak eta abar.
 - Hiri-ingurunean nahiz eraikinaren barruan gehiegizko presentzia edo presio turistikoak eragin ditzakeen inpaktu negatiboak (akustikoak, hondakinak...) ezabatu edo minimizatzea.

- Jasangarritasun ekonomikoa, etxebizitza erosteko edo alokatzeko aukera bermatuz, arrazoizko prezioetan eta jarduera turistikoak eta horrek dakarren presioak aldatu gabe.
- * Aurreko arrazoi eta helburu guztiak kontuan hartuta, bizitegi-partzelak nagusiki etxebizitzak ezartzera bideratu behar dira, haien helburu nagusia etxebizitza-eskaerari erantzutea baita.

Planteamendu hori bat dator indarrean dauden lege-xedapenetako aurreikuspenekin (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.4 artikulua, etab.). Xedapen horien arabera, *lurralde- eta hirigintza-antolamenduak bizitegi-erabilerari lotutako lurzorua etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidearen eraginkortasunaren zerbitzura dago, gaiari buruzko legeriak xedatzen duenaren arabera.*

Illo horretatik, eta bat etorritik Etxebizitzari buruzko 2015eko Legean ezarritakoarekin, etxebizitza-eskubideari erantzutea da hirigintza-plangintzan aurreikusitako etxebizitzaren helburu nagusia.

Hori dela-eta, partzela horietan beste erabilera batzuk ezartzean (ostatuko jarduera turistikoak eta, horien barruan, erabilera turistikorako etxebizitzak barne) ez da zalantzan jarri behar helburua lortuko dela jasangarritasun-baldintza horietan.

- * Testuinguru horretan planteatuta, HAPOan planteatutako bizitegi-eraikinetan ostatu-jarduera turistikoak ezartzeko proposamenak, erabilera turistikorako etxebizitzak barne, bat datoz ingurumena eta hiri-ingurunea babestearekin lotutako interes orokorreko helburu eta arrazoiekin, hiri- eta gizarte-plangintza barne, bai eta segurtasuna eta osasun publikoa defendatzearekin lotutakoekin ere, hau da, 2006/123/EE Zuzentarauan (Zerbitzuen zuzentaraua) eta 17/2009 Legean (zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzkoa) eta 20/2013 Legean (merkatuaren batasuna bermatzeari buruzkoa) ezarritakoekin.

5.- Bizitegi-eraikinak garatzea.

5.1.- Egoitza-eskaeren kuantifikazioa.

Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroetan (behin betiko onarpena: 2019-07-30), Orioko egoitza-ahalmen maximoa 1.426 etxebizitza direla kalkulatzen da.

Dokumentu honi erantsitako 2. eranskinean, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak Udalari bidalitako jakinarazpenaren kopia dago.

Testuinguru horretan, Plan honek 498 etxebizitza berri inguru garatzea aurreikusten du, arrazoi hauengatik:

- * Onesten direnetik 15 urteko epean dauden egoitza-eskaerei erantzutea.
- * EINen kalkuluen arabera, 2031n 2,3ra jaits daitekeen pertsona/etxebizitza ratioaren pixkanakako murrizketara egokitzea.

Aurreikuspen hori bat dator indarrean dauden LAGetan ezarritakoarekin, besteak beste, honako hiru arrazoi hauengatik: Alde batetik, LAGen ondoriozko gehieneko kuantifikazioa (1.426 etxebizitza) baino 928 etxebizitza txikiagoa da. Bestetik, aldea are handiagoa da kontuan hartzen bada LAGen ondorioetarako ez direla kontuan hartzen zuzkidura-jarduketetan planteatutako etxebizitzak. Horrela, 498 etxebizitza horietatik 246 inguru jarduketa-mota horren xede direla zenbatetsita, 252 etxebizitza inguru aurreikusi dira ondorio horietarako. Azkenik, planteatutako etxebizitza guztiak hiri-lurzorua berritzeko eta berriz trinkotzeko jarduketan ondorio direnez,

egokitzen hori are eztaba daezinagoa da, aipatutako LAGek aurreikusten baitute horrelako jarduketek baino ahalmen handiagoa errespetatu ahal izango dela.

5.2.- Etxebizitzaren tamaina.

Bizitegi-garapenak sistematizatzea eta/edo arrazionalizatzea, bai eta hurrengo ataletan azaltzen diren proposamenak justifikatzea ere (proiektatutako etxebizitza-kopurua, etxebizitza babestuen edo sustapen librearen erregimenarekiko lotura, etab.), besteak beste, premisa hauei erantzuten die:

* Irizpide orokorrak:

- Etxebizitzaren gutxienezko tamaina: 40 m² (erabilgarriak).
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina "a.1 Alde Zaharreko bizitegiak" tipologiako lurzatietan: lurzati horiek kokatuta dauden eremuen plangintza berezian zehaztutakoa.
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina "a.2 Bizitegi arrunta" motako lurzatietan: 100 m²(s)/etxeb.
- Etxebizitzaren batez besteko tamaina "a.4 Dentsitate txikiko bizitegia" tipologiako lurzatietan:
 - . Elkarri atxikitako etxeak: 1 etxeb. eraikuntza-modulu atxiki bakoitzean.
 - . Gainerako lurzatiak: 125 m²(s)/etxeb. eraikin bakoitzean.

* Osagarri gisa:

- Etxebizitzaren batez besteko tamaina arautzen duten aurreikuspen horiek behar bezala justifikatutako kasuetan doitu ahal izango dira.
- Finkatu egiten da baliozkotutako lursailetan eta eraikinetan dagoen etxebizitza-kopurua, baldin eta aurreko irizpideetatik ateratzen dena baino handiagoa bada, baita eraikin horiek eraisteko eta ordezteko ere; ondoriozko etxebizitzaren azalerak, nolahi ere, ezarritako gutxienezko azalera edo handiagoa izan behar du.
- Eraitsi beharreko eraikinetan egoiliarak birkokatzearekin edo behar bezala egiaztatutako beste arrazoi batzuek justifikatzen badute, etxebizitzaren batez besteko edo gutxienezko tamaina aipatutakoa baino txikiagoa izan daiteke.

5.3.- Egungo bizitegi-garapenak finkatzea.

Udalerrian dauden etxebizitzak finkatu egingo dira, hiri-berrikuntzako jarduketek eta/edo Plan honetan planteatutako garapen berriek eragindako eraikinetan daudenak izan ezik.

Egungo etxebizitza-kopurua 2.992 ingurukoa da.

5.4.- Bizitegi-garapen berriak eta horien kokapena.

Adierazitakoarekin bat etorriz, Plan honetan aurreikusitako bizitegi-garapen berriak egungo hiri-ingurunean kokatzen dira, zehazki, hiri-birsorkuntzako, eraikinak birgaitzeko, birdentsifikatzeko eta abarrerako jardueren xede diren eremu eta azpiesparruetan. Zerrenda hurrengo ataletan dago.

5.5.- Bizitegi-garapen berriak eta horiek hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin duten lotura.

Proiektatutako bizitegi-garapen berriak hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokitu behar dira, etxebizitza babestuen araubideari edo sustapen libreko etxebizitzaren araubideari lotuta egoteari dagokionez, eta etxebizitza babestuen legezko estandarra arautzen duten irizpideak bete behar dira hori aplikagarria den kasuetan.

Horri dagokionez, garapen horien aurrekariak eta baldintza espezifikoak kontuan hartuta, bai eta ondoren azaltzen diren arrazoiak ere, besteak beste, egoera hauek bereiz daitezke:

- A.- Lehenengoak lotura du egiteke dauden bizitegi-garapen berriekin, eta orain finkatzen dira, bai 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea) indarrean sartu zenean indarrean zegoen Orioko hirigintza-plangintza orokorrean bai plangintza horren aldaketetan aurreikusitakoekin.

Zehazki, aipatutako Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritako irizpideekin bat etorriz, garapen horiek 17/1994 Legean ezarritako etxebizitza babestuen estandarren mende daude, hala badagokio eta bertan ezarritako baldintzak betetzen badituzte, eta ez Lege horretan aurreikusitakoen mende, kalterik egin gabe Xedapen horren 4. paragrafoan ezarritakoari.

- B.- Bigarren egoera hori bat dator 2012ko Plan Orokorraren esparruan aurreikusitako bizitegi-garapen berriekin (gauzatzeke daude eta Plan honek finkatu egiten ditu). Garapen horiek ez datoz bat A atalean azaldutako irizpideekin, eta 2/2006 Legean ezarritako irizpideen mende daude, etxebizitza babestuen estandarrari dagozkionak barne, betiere horretarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

- C.- Hirugarren egoera Plan honetan bertan aurreikusitako bizitegi-garapen berriekin lotuta dago, eta 2/2006 Legean ezarritako irizpideen mende daude, etxebizitza babestuen estandarrari dagozkionak barne, betiere horri buruz ezarritako baldintzak betetzen badira.

Hiru egoera horien multzoari lotutako garapenak hurrengo ataletan aipatutakoak dira. Era berean, egoera horietako bakoitzari lotutako garapenak behar bezala eta zehaztasunez identifikatzeko, memoria honen 3. eranskinean, *2012ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean babestutako etxebizitzaren estandarra betetzen dela frogatzen duen txosten-likidazioa* jasotzen da. Txosten horretan, zehazki, A eta B egoerei lotutako garapenak identifikatzen dira, eta 2012ko Plan Orokorraren ondoriozko balantzearen berri ematen da, aipatutako estandarra betetzeari dagokionez.

Gainera, testuinguru horretan, C egoeraren garapenak 2/2006 Legearen etxebizitza babestuen estandarrera egokitzeke, besteak beste, ondoren azaltzen diren bi alderdiak hartu behar dira kontuan.

Alde batetik, hiri-lurzoruan, aipatutako estandarra betetzeko erreferentziazko garapenak jarduketa integratuko eremuetan aurreikusitakoak dira. Eremu horien mugaketa antolamendu xehatuko zehaztapena denez, Plan Orokor honen eta bere proposamenen esparruan bi kasu hauek bereizi behar dira:

- * Plan honetan antolamendu xehakutua zein bizitegi-garapenetarako zehazten den. Kasu horietan, aipatutako estandarra betetzen dela justifikatu behar da, eta hala egin da.
- * Bizitegi-garapenak, zeinetarako antolamendu xehakutua Plan honen garapenean helburu horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezira igortzen baita.

Kasu horietan, jarduketa integratuaren eremuaren mugaketa ofiziala Plan Bereziaren berezko eginkizuna da, ez Plan honena.

Hori dela-eta, Plan honetan, etorkizunean jarduera integratuen berezko jarraibideen arabera egin daitezkeen garapenen gutxi gorabeherako kalkulua egiten da (kasu bakoitzean sustatu beharreko plangintza xehatuak horri buruz hartzen dituen behin betiko erabakien kalterik gabe).

Bestetik, estandarra betetzeko erreferentziatzeko bizitegi-eraikigarritasuna planteatutako gehikuntzari dagokiona da, dagoena alde batera utzita. Lehendik dagoen eraikigarritasuna eta eraikigarritasun berria (edo handitzekoa) zehatz-mehatz eta behin betiko bereizteko, beharrezkoa da, halaber, alde aurretik dagokion antolamendu xehakutua zehaztea, bai eta egokiak ez diren edo antolamenduz kanpokotzat jotako eraikinak identifikatzea ere.

Azaldutako arrazoiaren antzekoak kontuan hartuta, Plan honen eta bere proposamenen esparruan, bi eraikigarritasun-modalitate horien bereizketa zehatza Planak aipatutako antolamendu xehakutua zehazten duen kasuetan bakarrik egin daiteke, baina ez xede horretarako garapen-plangintza egitea aurreikusten den beste batzuetan. Azken kasu horretan, Plan honetan gai horri buruz jasotzen diren aurreikuspenak gai horrekiko hurbilpen orientagarri bat besterik ez dira, eta etorkizunean eta dagokion garapen-plangintzan ebaluatu eta zehaztu beharko dira.

5.6.- Bizitegi-garapen berrietarako proposamenak: kokapena, kuantifikazioa eta araubide juridikoa.

A.- *Bizitegi-garapen berrien kokapena eta kuantifikazioa (eraikigarritasuna eta etxebizitzak).*

Plan Orokor honetan proposatzen diren etxebizitza berrien garapenak, besteak beste, aurreko ataletan azaldutako irizpideetan oinarritzen dira.

Garapen berri horiek, zehazki, jarraian ageri diren tauletan aipatutakoak dira. Hori bai, behar bezala irakurri eta ulertze aldera, kontuan hartu behar da, besteak beste, honako premisa hauetatik abiatuta landu direla:

- * Etxebizitza batzuk lehendik zeudela edo berriak direla pentsatzeko epea 2018ko ekainaren amaierakoa da.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar da indarrean dauden LAGetan ezarritakoarekin bat etorriz (aplikazio-arauen "13.2" artikulua), halakotzat hartu behar direla HAPO berria egiteko helburuak eta irizpide orokorrak onartzeko unean daudenak. Kasu horretan, 2018ko ekainaren 26an onartu zen.

Zehazki, lehendik zeudela joko da bai une horretan materialki errealitate zirenak, bai data horren aurretik eraikitzeke udal-lizentzia jaso zutenak. Berriak, aldiz, Plan honetan aurreikusi diren eta aurreko baldintzak betetzen ez dituztenak dira.

- * Gauzatutzat jotzen da bizitegi-eraikigarritasun eraikia eta/edo eraikitzeke udal-lizentziaren xede izan zena 2018ko ekainaren amaieraren aurretik.

Eta ez da gauzatutzat jotzen 2012ko Plan Orokorraren esparruan proiektatutako bizitegi-eraikigarritasuna, orain finkatzen baita eta 2018ko ez baitu jaso udal-lizentziarik uztailaren 1a baino lehen, ez eta, jakina, Plan Orokor honetan bertan aurreikusitakoa ere.

Plan honetan premisa horien arabera aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna eta etxebizitzak jarraian ageri den taulan azaldutakoak dira.

7. TAULA
BIZITEGITARAKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ETA AURREIKUSITAKO ETXEBIZITZAK.

ESPARRUA / AZPIESPARRUA	BIZITEGITARAKO HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-			ETXEBIZITZAK -kop.-		
	Lehendik dago	Gehikuntza (berria)	Guztira	Lehendik daude	Gehikuntza (berriak)	Guztira
1.2. Sotoak	---	---	---	---	---	---
2.1. Aita Lertxundi 48-50	---	5.000	5.000	---	50	50
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	872	1.801	2.673	11	16	27
3.2. Kaia kalea 5	488	1.964	2.452	4	20	24
3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	---	612	612	---	7	7
3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	---	861	861	0	9	9
7.1. Kabi-alai / Uriberri	684	975	1.659	2	9	11
8.1. Munto P-2	---	3.877	3.877	---	46	46
13. Dikea	2.715	21.285	24.000	---	252	252
14.1 Arozena Zeramika	---	9.060	9.060	---	87	87
15. Anibarko portua	---	290	290	---	2	2
GUZTIRA	4.759	45.725	50.484	17	498	515

Horiez guztiez gainera, jarraian ageri den taulan aipatzen diren etxebizitzak eraikitzeke udal-lizentzia behar izan da 2018ko uztailaren 1etik 2022ko maiatzaren 1era bitartean.

8. TAULA
2018-07-01/2022KO EKAINAREN ALDIAN
ERAKITZEKO UDAL-LIZENTZIAREN XEDE DIREN ETXEBIZITZAK.

HIRIGINTZA-EREMUA / -AZPIEREMUA	ETXEBIZITZAK -kop.-	LIZENTZIAREN DATA
3.2. Kaia kalea 5	24	2022ko urtarrilaren 13a
3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	7	2022ko apirilaren 4a
8.1. Munto P.2	46	2021eko uztailaren 13a
GUZTIRA	80	---

80 etxebizitza horietatik 76 berriak dira eta beste 4 lehendik daudenak ordezen dituzte. Beraz, aurreikusitako 498 etxebizitza berrietatik 76 eraikita daude eta/edo eraikitzen ari dira, eta 422 etxebizitza daude egiteke.

B.- *Bizitegi-eraikigarritasun berriaren edo gehikuntza-eraikigarritasunaren erregimen juridiko-ekonomikoa.*

Plan honetan planteatutako bizitegitarako hirigintza garapen berriak, etxebizitza babestuak aurreikusten dituztenak, ondoko taulan ageri dira.

9. TAULA
GEHIKUNTZAKO BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUNAREN ARAUBIDE JURIDIKOA.

HIRIGINTZA-EREMUA / - AZPIEREMUA	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUN BERRIA / GEHIKUNTZA - M ² (S)-			
	Gizarte- babese etxebizitza (GBE)	Etxebizitza tasatua (ET)	Sustapen libreko etxebizitza (SLE)	Guztira
2.1. Aita Lertxundi 48-50	1.000	1.000	3.000	5.000
3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42			1.801	1.801
3.2. Kaia kalea 5			1.964	1.964
3.3. Arrantzale kalea 1. orubea			612	612
3.4. Arrantzale kalea 2. orubea			861	861
7.1. Kabi-alai / Uriberri			975	975
8.1. Munto P.2	3.877			3.877
13. Dikea	3.898	1.513,50	18.588,50	24.000
14.1 Arozena Zeramika		990	8.070	9.060
15. Anibarko portua			290	290
GUZTIRA	8.775	3.503,50	36.161,50	48.440

5.7.- Erregimen iraunkorreko etxebizitza babestuak.

Lortutako informazioaren arabera, ondorengo taulan azaltzen da Plan hau formulatzeko unean udalerrian lehendik zeuden erregimen iraunkorreko etxebizitza babestuen eta zuzkidura-bizitokiaren zerrenda.

10. TAULA
LEHENDIK DAUDEN ETXEBIZITZA BABESTUEN ZERRENDA

KOKAPENA	ETXEBIZITZA BABESTUAREN MODALITATEA	ETXEBIZITZA- / OSTATU-KOP.
Udalak sustatutakoak		
Baxoalde, 11	BOE (jabetzan)	16
Abaromendi, 38-40-42	BOE (jabetzan)	36
Abaromendi, 19-21-23	Etxebizitza tasatua (1,7 koefizientea) (jabetzan)	21
Abaromendi, 25-27-29	Etxebizitza tasatua (1,7 koefizientea) (jabetzan)	18
Guztira	---	91
Eusko Jaurlaritzak sustatutakoak		
Anibarko Portua 30-31-32	Gazteentzako zuzkidura-bizitokiak	6
Munto. P.2	Alokairuko etxebizitza sozialak	46
Guztira	---	52
GUZTIRA	---	143

5.8.- Bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan eta antzeko beste batzuetan etxebizitzak eta bestelako erabilerak ezartzeko irizpideak.

A.- Aurrekariak.

2005eko martxoaren 29ko erabakiaren bidez, Orioko Udalak behin betiko onartu zuen bizitegitarako hiri-lurzoruko eremu finkatu jakin batzuetan kokatutako lokaletan hirugarren sektoreko erabilera bizitegitarako aldatzeko jarduerak arautzen dituen Ordenantza.

Geroago, Ordenantza hori hiru aldiz aldatu da. Aldaketa horien edukia eta irismena Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratutakoetan azaltzen da, hurrenez hurren 16-06-2006 (114. zk.), 25-11-2008 (227. zk.) eta 2014-06-10 (108. zk.) datetako aldizkarietan. Hona hemen aurreikuspenetako batzuk:

- a) Aplikazio-esparrua Antxiola, Iturbide eta Estropalari kaleek osatzen dute.
- b) Kale horietako bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan, jatorrian etxebizitzarako ez badira eta Ordenantzan ezarritako bizigarritasun-, estetika- eta irisgarritasun-baldintzak eta abar betetzen badituzte, etxebizitza-erabilera baimenduko da.

B.- Proposamenak.

Orain, aurrekari horien testuinguruan, jarraian azaltzen diren proposamenak planteatzen dira, eta adierazitako justifikazioei dagozkie:

a) Proposamenen helburuak.

Proposamenaren helburu nagusia da Orioko hiri-inguruneke espazio publikoak babestea. Espazio publiko horietan bizitegi-erabilerarako ez diren erabilerak (merkataritza, ostalaritza, ekipamenduak eta beste zerbitzu mota batzuk) daude eta egon behar dute bizitegi-eraikinetako beheko solairuetan; izan ere, erabilera publiko horiek egoteak Plan honen hainbat helburu-mota lortzen laguntzen du, honako hauek barne: hiri-ingurunea sortzea eta mantentzea, hainbat erabilera mota nahastuta; hurbileko ekipamenduak eta zerbitzuak izatea, eta, beraz, horiek ezartzeko lokal eta espazio egokiak izatea; kaleak eta espazio publikoak izatea, sozialki biziak eta dinamikoak, pertsonak etengabe eta modu iraunkorrean ibili ahal izateko (edo, ahalik eta etendura txikienekin); kaleak eta espazio publiko seguruak izatea, haien dinamikotasun eta bizitasun soziala segurtasun-bermerik handiena eta onena izan dadin; eta abar.

b) Proposamenen edukia.

Helburu hori lortzeko, besteak beste, eta Orioko hiri-inguruneke zatiek gaur egun dituzten hiri-baldintzatzaileak berariaz eta kontzienteki kontuan hartuta (bereziki, Plan honek gaur egun duten egoerarekin finkatzen dituenak), beste multzo bat zehaztea eta, aldi berean, honako hauei lotutako neurri osagarriak hartzea justifikatzen du:

- * Helburu horren eraginpean dauden kaleak eta espazio publikoak identifikatzea, eta, beraz, baita horiek lortzeko zehaztu beharreko neurrien eraginpekoak ere, Plan honek antolamendu xehatua zehazten dituen eta egungo egoeran finkatzen dituen hiri-inguruneke zatietan. Hona hemen neurri horietako batzuk:
 - Kale eta espazio publiko horien parean dauden bizitegi-eraikinetako beheko solairuak bizitegitarako ez diren aipatutako erabileretara bideratzea.

- Bizitegitarako ez diren eraikuntzetako beheko solairuak (hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretarako bideratutakoak) gaua pasatzeko ez diren beste helburu batzuetarako erabiltzea, helburuarekin bat datozenean.
- Beheko solairu horietan, helburu horrekin bat ez datozen eta/edo bateragarriak ez diren erabilerak ezartzeko debekua, honako hauek barne: etxebizitza; gelak, ostatu-unitateak eta/edo bizitegitarako ez diren erabilerei lotutako gaua igartzeko guneak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak...); aparkalekua; trastelekuak; aurrekoen antzekoak diren beste batzuk.
- Beheko solairu horietan dauden etxebizitzak eta gaua igartzeko espazioak finkatzea, baldin eta, Plan honek baliozkotutako eraikuntzetan egoteaz gain, horiek ezartzeko behar diren baimenak badituzte, baita dagozkien udal-lizentziak ere.

Aipatutako espazio publikoak eta kaleak bat etorriko dira "VI.2 Hiri-inguruneke eraikinen beheko solairuetan erabilerak ezartzeko baldintza bereziak" planoan adierazitakoekin.

- * Plan honetan aurreikusitako garapen berrien xede diren hirigintza-esparruetan eta -azpiesparruetan aurreikusitako eraikuntzetako beheko solairuak eta horien antolamendu xehatua Plan honetako Hirigintzako Arau Partikularretan ezarritako berariazko erabilera-erregimenari lotzea.
 - * Plan honek finkatutako plangintza xehatuaren xede diren hirigintza-esparruetan eta -azpiesparruetan aurreikusitako eraikuntzen beheko solairuak plangintza xehatu horrek zehazten duen erabilera-erregimenari lotzea, edo antolamendu-mota hori zehazteko, plangintza xehatu horrek zehazten duen erabilera-araubidea sustatzea.
- c) Proposamenaren justifikazioa

Besteak beste, arrazoi hauengatik zehaztu dira proposamenak:

- * Plan honen helburu orokor estrategikoekin duen beharra edo koherentzia, honako hauek barne:
 - Mugikortasun jasangarria sustatzea, eta, horretarako, hiri-ingurune bat antolatzea, inguruan etxebizitzak, ekoizpen- eta ugaltze-lanetarako espazioak, hurbileko ekipamenduak eta zerbitzuak (merkataritza, ekipamenduak, espazio libreak, etab.) edukitzeagatik joan-etorriak egiteko beharra minimizatze aldera.
 - Hiri-ingurune konplexu, osasungarri, inklusibo eta segurua antolatzea, eta etengabe berritu eta birsortzea. Horretarako:
 - . Hiri-ingurunean hainbat erabilera-mota (etxebizitzak, merkataritza, bestelako ekonomia-jarduerak, ekipamenduak...) ezartzea sustatzeko behar diren neurri jasangarriak zehaztea, hurbileko zerbitzuak sustatuz, mugikortasuna murriztuz, gizarte-dinamismoa aberastuz eta, aldi berean, erakargarriagoa, osasungarriagoa eta atseginagoa eginez.
 - . Hiri ingurunearen hirigintza-araubidea zehaztea genero ikuspegiarekin bat datozen baldintzetan, eta haren integritatea eta segurtasuna sustatzea.
 - Sozialki orekatua den udalerri bat antolatzea, eta, horretarako, hirigintza-proposamenak zehaztea, genero-ikuspegia txertatuz (emakumea eta talde edo talde berezi eta/edo ahulak, adina, arraza eta abar kontuan hartuta), segurtasuna sustatzearekin batera, bizi diren, lan egiten duten eta abar egiten duten pertsonen (ahulenak barne: emakumeak, haurrak, mugikortasun murriztuko pertsonak...) zerbitzura egongo den udalerria sortzeko.

- * 2015eko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginean (7/2015 ELD) ezarritako esku-hartze printzipio eta helburu hauekin bat etortzea:
 - Hiri-ingurunean honako printzipio hauen arabera neurriak sustatzea: *ekonomia-, gizarte- eta ingurumen-jasangarritasuna, lurralde-koheretza, eraginkortasun energetikoa eta konplexutasun funtzionala* ("3.3" artikulua).
 - Hiri-sarean sartzeko *bizitegi-funtzioarekin bateragarriak diren erabilera guztiak, hirien eta bizitegi-guneen orekari laguntzeko, eta, horretarako, erabilera-aniztasuna, zerbitzuak, zuzkidurak eta ekipamenduak bizilagun-komunitateari hurbiltzea eta koheretza eta gizarte-integrazioa bultzatzea* ("3.3.g" artikulua).
 - Antolamendua gizonen eta emakumeen arteko tratua eta aukera-berdintasunaren printzipioari egokitzea ("20.1.c" artikulua).
- * 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea) ildo horretan bertan ezarritako esku-hartze printzipio eta helburuekin bat etortzea (3. eta 4. artikulua eta abar).
- * 2005eko Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea (4/2005 Legea) eta haren ondorengo aldaketetan ezarritako printzipioekin eta helburuekin bat etortzea, Plan Orokorrean genero-ikuspegia txertatzeari dagokionez.

5.9.- Etxebizitza hutsa.

2022ko etxebizitza hutsetako OHZren ordainketarekin zerikusia duten datuen arabera, etxebizitza horien kopurua 229 ingurukoa da.

Kopuru hori Orioko etxebizitza guztien % 7,65 da.

Nolanahi ere, horietako batzuk bigarren etxebizitza izan daitezke, eta ez etxebizitza hutsak.

Datu horiek adierazten dute Orioko etxebizitza hutsen indizea arrazoizkoa dela edo, gutxienez, ez dela altua. Urola Kosta funtzio-eremuko etxebizitza-mota horren batezbestekoa baino zertxobait handiagoa da.

Izan ere, etxebizitza hutsen ehunekoa txikiegia izateak ondorio kaltegarriak izan ditzake etxebizitzaren salmenta- eta alokairu-prezioetan, garestitu egin daitezkeelako.

Testuinguru horretan, eta kudeaketa eta erabilera sustatzeko neurriak zehazteari kalterik egin gabe, esan behar da Orioko etxebizitza hutsa ez dela, gaur egun, epe ertainera eta/edo Plan honen indarraldian dauden egoitza-eskaerei erantzuteko irtenbidea.

5.10.- Etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak.

Baldintza horiek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritakoak dira. Dekretu horren bidez, EAEko etxebizitza eta bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dira. Nolanahi ere, Dekretu horretan bertan ezarritakoari jarraituz, baldintza horiek irizpide hauei lotuko zaizkie:

A.- Dekretuaren 10. artikuluan ezarritakoaren arabera:

- a) Lehendik dauden bizitegi-eraikinen birgaitze integraleko jarduketan eta "VI.3 80/2022 Dekretuan (10. artikulua) ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsita dauden egoitza-lurzatiak" planoan mugatutako eremuan kokatutako obra berriko bizitegi-eraikinak eraikitzearen ondoriozko etxebizitzak salbuetsitatzeko joko dira (edo

salbuetsi ahal izango dira) baldintza horiek betetzetik, "c" atalean adierazitakoari kalterik egin gabe.

Obra berriko bizitegi-eraikuntza horien artean sartzen dira bai Plan honetan mugatutako azpiesparruetan aurreikusitakoak, bai lehendik dauden ordez eraiki daitezkeenak, haiek eraitsi ondoren, betiere plano horretan mugatutako lurzatietan badaude.

- b) Lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honek finkatu dituen bizitegi-eraikinak osorik birgaitzeko eta ordezkatzeko (eraisteko eta berreraikitze) jarduketaren ondoriozko etxebizitzak salbuetsitzat joko dira aipatutako Dekretuan ezarritako bizigarritasun-baldintzak betetzetik (edo salbuetsi ahal izango dira), hargatik eragotzi gabe "c" atalean adierazitakoa eta ezartzeko, konfiguratze eta abarrerako baldintzen doikuntza hipotetikoa, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoaren arabera (23.3 artikulua, etab.).
- c) "a" eta "b" ataletan aipatutako jarduera bakoitza gauzatzeko sustatzen diren proiektuen edukia eta izapideak aipatutako 10. artikuluan ezarritako baldintzetara egokituko dira (3., 5., 6.... atalak). Baldintza horien arabera:
 - * Jarduketaren jabeak edo sustatzaileak salbuespen-eskaera aurkeztuko dio Udalari, dagokion justifikazioarekin batera.
 - * Horretarako, sustatu beharreko proiektuetan:
 - Salbuespen-eskaerak eragindako bizigarritasun-baldintzak zehaztu eta identifikatuko dira.
 - Salbuesteko eskaera justifikatzen duten arrazoiak azalduko dira, bai eta eskaera horrek eragindako baldintzen ordeko neurriak ere.
 - * Udalak salbuespena deklaratu du obra-lizentzia eman aurretik.

Osagarri gisa, salbuespen-eskaerak ukitzen ez dituen bizigarritasun-baldintzei eta horien aitortpenari dagokienez, dekretu horretan ezarritakoari jarraituko zaio.
- d) Jarraian aipatzen diren kasu espezifikoetan Dekretuan adierazitako bizigarritasun-baldintzak aplikatzeko irizpideak ere zehaztuko dira, ondoren adierazten diren jarraibideei jarraiki:
 - * Hirigintza-esparrua "1. Hirigune historikoa".
Esparru horretako bizitegi-lurzati xehakatuak, halaber, eta printzipioz, "a" eta "c" ataletan azaldutako irizpideak bete beharko dituzte. Nolanahi ere, etorkizunean, eta esparru horretako Plan Berezia aldatuz, irizpide horiek aplikatzeko aurreikuspena egokitu ahalko da egokituz jotzen diren modu eta kasuetan, betiere behar bezala justifikatuta badaude.
 - * "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoa.
Aplikatzeko irizpideak multzo horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko dira, eta antolamendu xehatua zehaztuko da.

Kasu horietan, planeamendu xehakatu horrek Dekretuaren bizigarritasun-baldintzak ez aplikatzea erabaki ahal izango du, betiere arrazoiak behar bezala justifikatuta badago.

Plano horretan ageri diren bizitegi-lurzati ezaugarriek eta hiri-baldintzatzaileek justifikatzen dute aipatutako salbuespen-proposamena Plan honetan sartzea. Nolanahi ere, adierazitakoarekin bat etorritik, hura gauzatzea esku hartzeko faseari eta erabakiak hartzeko faseari lotuta dago. Fase horiek jarraian azalduko dira.

Lehenbiziko fasea Plan honetan sartu den salbuespen-proposamenari dagokio. Horrela, ukitutako lurzati eta bizitegitarako eraikinen morfologia berezi eta konplexuak zaildu edo eragotzi egiten du, hasiera batean, Dekretuaren bizigarritasun-baldintzak betetzea. Izan ere, partzela eta bizitegi-eraikin horien lurzati-baldintzak, morfologikoak, kokapenekoak,

konfiguraziokoak eta abar direla-eta, haien eraikuntza edo berreraikuntza jarraibide jakin batzuetara egokitu behar dira, bai eta lehendik dagoen eraikuntzaren parametroen *erreproduktzioarekin* lotutako jarraibideetara ere, dagozkien baldintzatzaileekin, kasu gehienetan.

Bigarrena salbuespenaren nahitaezko berrespenari dagokio, jabeak edo sustatzaileak aldeztu aurretik eskatuta eta kasu bakoitzean udalak hala adierazita, birgaitze integraleko obrak edo obra berriak proiektatzeko eta gauzatzeko jarduketan testuinguruan. Horretarako, proiektuetan azalduko dira salbuespena justifikatzen duten arrazoiak, edukia eta irismena.

Aurreko kontsiderazioak eta justifikazioak lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honek finkatu dituen bizitegi-eraikinei ere aplikatu dakizkieke, alde batera utzi gabe Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoaren arabera ezarpen, konfigurazio eta abarretarako baldintzak egokitu daitezkeela.

Kasu horietan guztietan, Dekretuaren bizigarritasun-baldintzen aplikazioak bat etorri behar du bertan aipatutako proportzionaltasun-printzipioarekin, ez okertzeko printzipioarekin eta abarrekin (3. artikulua).

Gainera, horrelako erabakiak indarreko edo sustatu beharreko plangintza xehakatura igortzea, alde batetik, "1. Hirigune Historikoa" esparruan, eta, bestetik, "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzoan, lurzati eta bizitegi-eraikinen antolamendua bera antolamendu xehatuaren zatiezina delako justifikazioari erantzuten dio. Hori dela-eta, lurzati eta eraikin horiek izatea ere antolamendu-eskala horren mende dago (behar bezala onetsia). Horregatik, kasu horietan, erabaki hori lehendik dagoen edo kasu bakoitzean sustatu beharreko planeamendu xehakatura igortzen da.

B.- Xedapen iragankorretan ezarritakoaren arabera:

- a) Plan Orokor hau 80/2022 Dekretuan ezarritako irizpideetara egokitzen da.

Egokitzapen hori Planean bertan azaldutako baldintzetan egiten da (atal hauek barne: Hirigintza Arau Orokorren 109. artikulua eta abar), Dekretuan ezarritako jarraibideei jarraituz.

- b) "1.1 Kofradia" azpiesparruak eta "13. Dike" esparruak osatutako multzoan aurreikusitako hirigintza-garapenari dagokionez:

- * 2012ko HAPOaren aldaketaren aurreikuspenek indarrean jarraituko dute, arrazoi hauek direla-eta: Alde batetik, aldaketa hori Dekretua indarrean sartu aurretik onetsi zen. Bestetik, Plan Orokor honek aldaketa horren hirigintza-aurreikuspenak finkatzen ditu.
- * Dekretuaren aurreikuspenak eta arestian aipatutako hirigintza-aurreikuspenak bateraezintasunak ez direnean:
 - Lehentasunez aplikatuko dira Dekretukoak, I. eranskineko "I-A.2. Osasungarritasun-baldintzak. Argiztapena eta aireztapena" atalean jasotakoak izan ezik.
 - Nolanahi ere, Dekretuaren 10. artikuluan jasotako salbuespen-neurriak ere aplikatu behar dira (A atalean azaldutakoak). Neurri horiek Dekretuaren bizigarritasun- eta diseinu-baldintzen aplikazio partziala justifikatu dezakete, aipatutako hirigintza-aurreikuspenekin batera.

- c) "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" eta "8.1. Munto P-2" esparruetan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-garapenak Dekretuaren Bigarren Xedapen Iragankorrean jasotako aurreikuspenen mende geratzen dira (A atalean azaldutakoez gain), Dekretua indarrean jarri aurretik emandako eraikuntzarako udal-lizentzia duten heinean.

Testuinguru horretan, garapen horietako etxebizitzek bizigarritasun-baldintzak bete beharko dituzte, kasu bakoitzean emandako lizentzian bertan ezarritakoak eta/edo ondoriozkoak (edo une horretan indarrean dauden lege-xedapenetan jasotakoak).

Osagarri gisa, etxebizitza horiek birgaitzeko obrak aipatutako Hirugarren Xedapen Iragankorreko 3. eta 4. ataletan jasotako aurreikuspenetara egokitu behar dira.

- d) Hiri-lurzoruan kokatutako eta Plan honek finkatutako bizitegi-eraikuntzetan dauden etxebizitzak udal-lizentzien ondoriozko baldintzetan baliozkotzen dira.

Hori dela-eta, Dekretu hau indarrean sartu aurretik emandako eraikitzeko udal-lizentzia duten heinean, etxebizitza horiek, A atalean azaldutakoez gain, Bigarren Xedapen Iragankorrean jasotako aurreikuspenen mende daude. Testuinguru horretan eta adierazitakoarekin bat:

- * Etxebizitza horien bizigarritasun-baldintzak kasu bakoitzean emandako lizentzian ezarritakoak eta/edo ondoriozkoak dira (edo une horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoak).
- * Etxebizitza horiek birgaitzeko obrak Hirugarren Xedapen Iragankorraren 3. eta 4. ataletan jasotako aurreikuspenetara egokitu behar dira.

- e) Lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan honek finkatzen dituen eraikuntzetan dauden etxebizitzak udal-lizentzien ondoriozko baldintzetan baliozkotzen dira.

Hori dela-eta, Dekretu honek indarra hartu baino lehen emandako eraikuntzarako udal-lizentzia badute, etxebizitza horiek Bigarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa bete beharko dute.

6.- Espazio libreak eta berdeguneak.

6.1.- Sarrera.

Espazio libreak eta berdeguneak antolatzeke proposamenak aurreikuspen kateatuen multzo batek osatzen ditu, bakarka nahiz taldean aintzat hartzea justifikatzen dutenak. Besteak beste, gai hauei buruzkoak dira:

- * Hiriko espazio libre orokorrak (SO).
- * Landa-espazio libreak (SO).
- * Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO)
- * Tokiko espazio libreak (TS).
- * Aurrekoez gain, Oriaren itsasadarra ere aipatu behar da.

Besteak beste, irizpide orokor hauen arabera antolatuko dira:

- * Espazio libreen eta berdeguneen kokapen eta banaketa orekatua udalerriko hiri-ingurunean.
- * Hurbileko espazio libreak eta berdeguneak sendotzea eta osatzea (udalerriko toki-sistemen eta sistema orokorren sarean daudenak).

- * Kaleak eta plazak oinezkoentzat izatea eta eremu publikoan "berdea" egotea (espazio libreen tratamendu berdea edo lorategi bihurtzea, zuhaitzak...).
- * Itsasadarra sustatu eta indartzea, aisialdirako ardatz gisa.
- * Sareko multzoaren antolamendu orokorra eta koordinatua.

6.2.- Hiriko espazio libre orokorrak (SO).

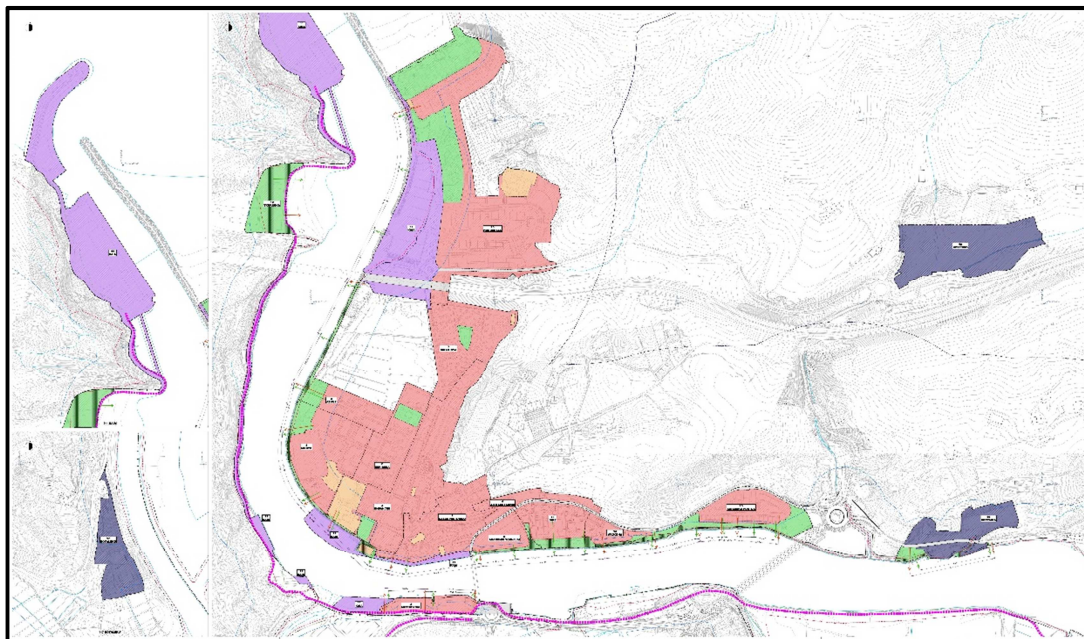
Plan honetan antolatutako hiri-espazio libre orokorrak (SG), besteak beste, Plan honetako "4. Plano Orokorrak" dokumentuko "II.2. Zonifikazio Globala (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria) (sestra gainea)" planoan jasotakoak dira.

Guztira 98.219 m² ditu. Horiek guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan daude. Udalerrriaren zati desberdinetan duen banaketa eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko lursailetan dituen eragina jarraian dagoen taulan jasotakoak dira.

11. TAULA
ESPazio LIBRE OROKORREN ZERRENDA (SO) ANTOLATUAK

HIRIGINTZA-ESPARRUA	AZALERA -m ² (s)-			
	ILJPn dago	ILJPn proposatua	Gainerakoa	Guztira
1. Hirigune Historikoa		-		
2. Mutiozabal				
3. Zabalgunea		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5559
7. Bikamiota			1.831	1831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dikea	3.640			3.640
14. Arozena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko portua	1.329		9.523	10.852
16. Ortzaika		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
GUZTIRA	26.257	3.083	68.879	98.219

Kokalekua eta mugaketa, plano horretan ez ezik, jarraian dagoen grafikoan ere ageri dira.



Ukitutako lur guztiek berezko baldintzak betetzen dituzte espazio libre orokorren xedeetarako.

Mota horretako espazioen (aisialdia, aisia...) berezko zerbitzua herritarren eta udalerrriaren multzoari edo zati garrantzitsuei ematea du helburu. Horregatik, hain zuzen, espazio libreak hiri-ingurunean modu arrazional eta orekatuan banatzeko helburua du, besteak beste.

Proposamenaren ardatz egituratzaileetako bat da itsasadarren ertzean dagoen pasealeku lineala espazio libre orokor horren barruan sartzea, itsasadarrekin berarekin integratuta. Pasealeku horretan sartzen dira, halaber, "11. Kaia" esparruaren zati batzuk. Horiek portu-eremuko lursail gisa kalifikatzen dira, ez espazio libre orokor gisa, baina itsasadarren ertzeko pasealekuaren zati dira, behar bezalako jarraitutasuna ematen baitiote.

Gainera, aurrerago adierazten diren arrazoiak direla-eta (V. epigrafeko "2.3" atala), itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurretan (ILJP) dauden espazio libreak ez dira kontuan hartuko arlo horretan indarrean dagoen hirigintza-estandarra betetzeko. Kontuan hartuko dira, ordea, gainerako 68.879 m²-ak. Nolanahi ere, estandar hori XII. epigrafeko "2.2" atalean adierazitako moduan betetzen da.

6.3.- Landa-espazio libreak (SO).

Landa-espazio libreak (SO) Plan honetako "4. Plano Orokorrak" dokumentuko "II.1. Zonifikazio Globala (lurzoru urbanizaezina)" planoan jasotakoak dira. 9.403 m² ditu.

Besteak beste, horien antolaketa jarraian adierazitako bi arrazoiei erantzuten die. Alde batetik, espazio-mota horrek aisiarako duen balioa eta kalitatea. Done Jakue Bidearen inguruan dago.

6.4.- Tokiko espazio libreak (TS).

Sistema orokorren sareko espazio libreak hiriko espazio libreen sarearekin osatzen dira.

Horiek bat datoz udalerriko hiri-ingurunean dauden eta/edo ezarriko diren hurbileko espazio libreekin eta berdeguneekin.

Plan Orokor honek antolamendu xehatua zehazten duen kasuetan, tokiko espazio libreak "III.1. Zonifikazio xehatua" planoan mugatu eta identifikatzen dira.

Era berean, gainerako kasuetan, Plan honek finkatutako plangintza xehakatuak edo haren garapenean sustatu behar denak antolatu behar ditu tokiko espazio libreak.

Plan honetan antolatutako tokiko espazio libreen azalera eta udalerriko hirigintza-esparruetan duten kokapena jarraian dagoen taulan ageri da:

12. TAULA
ANTOLATUTAKO TOKIKO ESPAZIO LIBREEN AZALERA (TS)

HIRIGINTZA-ESPARRUA	AZALERA -m ² (s)-
2. Mutiozabal	1.319
3. Zabalgunea	442
4. Aita Lertxundi	---
5. Aramendi Toki-Alai	---
6. Erribera	2.586
7. Bikamiota	2.792
8. Munto	---
9. Azkue	---
10. Hondartza	12.390
12. Txurruka	---
13. Dikea	4.353
14. Arozena	855
15. Anibarko portua	2.691
16. Orzaika	---
GUZTIRA	27.428

Horien aurreikuspena, besteak beste, hurrengo bi helburu eta jarraibideei dagokie. Alde batetik, hurbiltasun urbanizatu eta egokituko espazio berdeak eta/edo espazio libreak antolatzea, zerbitzua jasotzen duten pertsonen (ingurunean bizi eta/edo lan egiteagatik) benetan erabili eta gozatzeko aukera izan dezaten. Bestetik, paisaia-balioa eta bisuala duten berdegune libreak/berdeak egokitzea, hiri-ingurunean "natura/berde" gehiago egon dadin eta, horrekin batera, klima-aldaketaren aurkako borroka egin dadin.

Haien antolamendua eta tratamendua hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen ondoriozko baldintzetara egokitu behar da, landaretza eta baso autoktonoak zaintzearekin zerikusia dutenak barne, etab.

Proposamenetatik ateratzen diren hiri-espazio libre orokorrek eta tokikoek 125.947 m² batzen dituzte guztira. Indizea 17 m²/biztanle ingurukoa da, eta 7.000 biztanle inguru hartzen ditu kontuan (egungoa + aurreikusitako etxebizitza berriei lotutako biztanle-kopuru berria).

6.5.- Kaleak eta plazak oinezkoentzat izatea eta eremu publikoan "berdea" egotea (espazio libreen, zuhaitzien eta abarren tratamendu berdea edo lorategiak jartzea) indartzea.

Jasangarritasunari eta klima-aldaketaren aurkako borrokari dagozkien jarraibideei modu jarraitu eta progresiboan erantzuten dien hiri-ingurunea antolatzeko, neurri egokiak sustatu behar dira (aurrekoen gain eta beste askoren artean), helburu hauek lortze aldera:

- * Oinezkoei leku gehiago ematea udalerriko espazio publiko eta hiritarrean, eta espazio horien tratamenduaren eta urbanizazioaren protagonista eta/edo ardatz bihurtzea. Horretarako beharrezkoa da, besteak beste:

Oinezkoendako espazio publikoa berreskuratzea, bizikidetzarako, aisialdirako, ariketa egiteko eta abarretarako gune bihurtuz, eta auto pribatuaren presentzia mugatuz eta/edo arrazionalizatuz.

- Espazio publikoan autoen mugikortasuna berrantolatzea.
- Sarean hiri-bidexkak sortzea (oinezkoentzako ibilaldi atseginak...).

- * Hiri-ingurunean "berde" (berdeguneak, zuhaitzak eta landareak...) gehiago jartzea sare osoan, eta naturarekin behar bezala lotzea.
- * Egonaldiko espazio publikoak (plazak, berdeguneak...) mantendu eta handitzea, hiria birsortu eta berritzeko jarduerak horretarako eskaintzen duten aukera aprobetxatuz.
- * Oinezkoentzako espazioak, berdeguneak eta abar udalerriko oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideen sarean integratzea, behar bezala lotuta egon daitezen.

6.6.- Oriaren itsasadarra.

Kasu honetan, helburua da itsasadarraren bazterretan (hiri barruko zatietan eta lurzoru urbanizaezinean) oinezkoentzako bideari jarraitutasuna ematea, herritarrek goza dezaten.

2012ko HAPOk itsasadarra eta ibaiertza espazio libreen eta berdeguneen luzetarako ardatz etengabetzat hartzen zituen eta hartzen ditu, udalerriko hiri-ingurunearen zati handi bat bertan bermatzen delarik.

Plan honek jarraipena ematen dio lan eta hirigintza antolamendu-ildo horri.

6.7.- Sareko multzoaren antolamendu orokor eta koordinatua.

Aurreko proposamenak osatzeko, multzo osoa sarean antolatzen da, udalerriko azpiegitura berde gisa.

7.- **Ekipamenduak.**

7.1.- Eskola-ekipamendua.

Planteatutako proposamenek lehendik dauden ikastetxeak sendotzea dakarte, "10. Hondartza" esparruko eskola-instalazioak handitzearekin batera.

Nolanahi ere, plangintza xehakaturik finkatzea eta/edo formulatzea aurreikusten den esparruetan, Planean zehazten dena bete behar da.

7.2.- Kirol-ekipamendua.

Lehendik dauden kirol ekipamenduak finkatu dira, pilotalekuari dagokiona izan ezik, alde batera utzita xede horretarako ekipamendurako diren eta une honetan helburu zehatzik ez duten beste lurzati batzuk erabiltzea.

7.3.- Osasun-laguntzako ekipamendua.

"3. Zabalgunea" esparruan kokatuta dauden egungo osasun-instalazioak finkatu dira, eta horiei lotutako partzelaren barruan handitzeko aukera ematen da.

Lurzati horrek 1.180 m²-ko azalera du. Bertan dagoen eraikinak 865 m²-ko oinplanoa du eta/edo izan dezake.

7.4.- Ekipamendu soziokulturala eta administratiboa.

Gaur egun udalerrian dagoen administrazio-ekipamendua finkatu da, Udala bera barne, egungo ezaugarriekin.

Halaber, udalerriko ekipamendu soziokulturala finkatu da, eta garapen berrien xede diren esparruetan zabaltzea aurreikusi da.

Aurreko aurreikuspenen osagarri, "13. Dike", "14. Arozena" eta beste esparru batzuetan antolatutako ekipamendu-lurzatien eta/edo -eraikinen xedeak erabil litezke.

7.5.- Erlijio-ekipamendua.

Gaur egun dagoen ekipamendu erlijiosoa finkatu da, eta ez da proposamen berririk egin arlo horretan.

Gaur egungo ekipamendu hori San Nikolas parrokia da, eta "1. Hirigune Historikoa" esparruan kokatuta dago, 904 m²-ko azalera duen lursail batean. 632 m²-ko oinplanoa du.

7.6.- Hilerria.

Gaur egungo hilerria finkatu da eta hura handitzeko aukera ematen da, 7.348 m²-ko azalera duen esparru global bat osatu arte.

Horrez gain, komenigarritzat jotzen da instalazio horri lotutako aparkaleku bat sortzea, gutxi gorabehera 30 plazako edukierarekin.

7.7.- Beste ekipamendu batzuk.

"12. Txurruka" esparruko ekipamenduak finkatuko dira, betiere kostaldeei buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bateragarriak badira.

Gainera, "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenak barne hartzen du ekipamendurako lurzati bat. Lurzati horren erabilera espezifikoa etorkizunean zehaztu beharko da, bai egungo ekipamendua handitzeko (Kosta tailerrak), bai ekipamendu berri gisa.

8.- **Orioko itsasadarreko portua.**

Gaur egungo kokalekuan eta egungo instalazioetan finkatuko da, portuan. Nolanahi ere, Plan Berezi bat prestatu eta izapidetu behar da, proposamenak, gauzatzeke daudenak barne, zehatz-mehatz zehaztu eta antolatzeko.

9.- **Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.**

Zerbitzuen modalitateei dagokienez, esku-hartzeko irizpide hauek ezarri dira:

* Ur-hornidura.

Katxiña ondoko andelak altuago jartzea aurreikusten da, bai eta planteatutako garapen berriei erantzuteko gaitasuna handitzea ere.

Gainera, proposatutako garapen berrietan egungo sarearen eraztun-formari eustea proposatzen da, hornidura bermatzeko.

* Saneamendua.

Une honetan, badira saneamendu-sare bateratuko zatiak, eta pixkanaka sistema bereizlera igaro behar dira.

Hiri-garapen berriek kolektore berria izango dute Oriako itsasadarraren paraleloan, iparraldetik hegoaldera, egungo trazadurak ez gainkargatzeko.

Industrialdeek lagin-kutxatilak izango dituzte pabiloi bakoitzaren irteeran, eta saneamendu orokorreko sarera isurtzen diren uren kalitatea bermatu beharko da.

Ekoizpen-sistemetatik datozen ur kutsatuak behar bezala tratatu beharko dira sare orokorrera isuri aurretik.

* Energia elektrikoaren sarea.

Iberdrola enpresaren sareari dagokio.

Hiri-lurzorueta eta lurzoru urbanizagarrietan aireko lineak kentzea proposatzen da, altako lineak horietatik kanpora eramanez, eta transformadoreak lurpeko edo erdi-lurpeko irtenbideen bidez ezartzea.

* Argiteria publikoaren sarea.

Aurreikuspenak eta antolamenduak udal-mugarte osoan dauden askotariko irtenbideei erantzuten die. Hala, leku batzuetan, makulu altuko farolak aukeratzen dira, eta beste batzuetan, berriz, farola apaingarriak edo oinezkoentzako argiak.

Proposatzen eta ezartzen diren instalazio berriek kontuan hartu beharko dituzte zerbitzu horrek sortzen dituen argi-kutsaduraren faktoreak, eta era horretako eraginak ezabatu edo minimizatu beharko ditu.

* Gasa.

Egungo hirigune osoan dagoena finkatzen den bezala, gas-hornidura hiri-garapen berrietara zabaltzeko behar da.

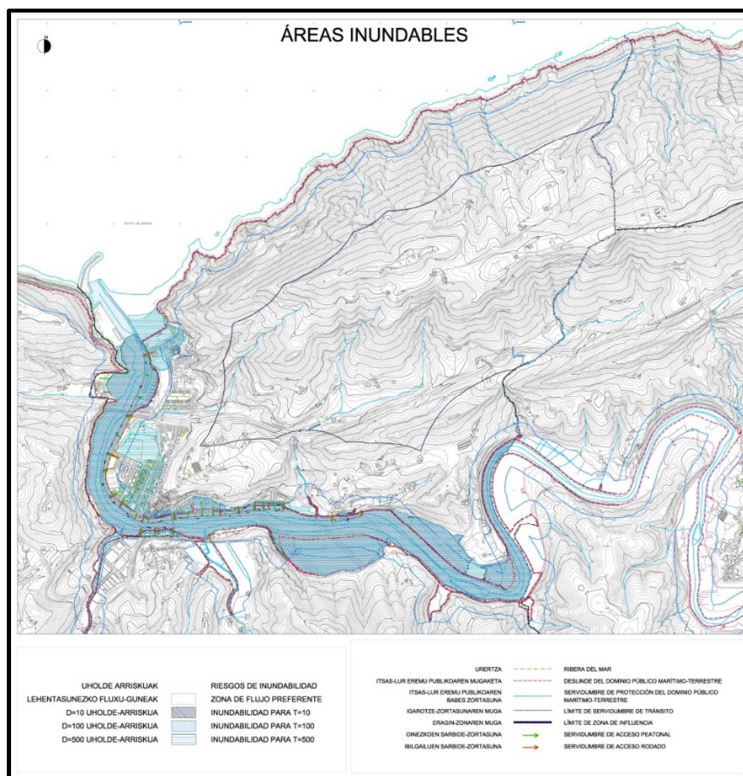
* Telefono- eta telekomunikazio-sarea.

Sare hori lurpean ezarri behar da, eta pixkanaka lurperatu eta/edo kendu egin behar dira lehendik dauden aireko lineak edo fatxadetakoak.

Telekomunikazio-sarea pixkanaka ezarri behar da, eta nahitaezkoa izango da hiri-garapen berrietan.

10.- Ibai-ibilguak eta uholde-arriskua.

Udalerriaren egungo egoera, uholde-arriskuei dagokienez, ondorengo grafikoan adierazten da.



Testuinguru horretan, Plan honetako ibai-ibilguen eta ibaiertzen eraikuntza- eta erabilera-erregimena egokitu egin behar da, eta arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritakoari egokitu: Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa; Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Kantauriko isurialdea), 1998ko abenduaren 22an behin betiko onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua; Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa. Euskal Autonomia Erkidegoko barne-arroen eremua; etab.

Horrek, besteak beste, V. epigrafeko "2.4." atalean azaldutako ondorioak ditu.

11.- Kultura-ondarea eta haren babesa.

Azaldutakoa kontuan hartuta, plan honen beste helburu estrategikoetako bat da intereseko kultur ondarea identifikatzea eta ondare hori zaindu eta balioa emateko neurri egokiak zehaztea. Irizpide eta proposamen hauek bete beharko dira:

- A.- Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 76. artikulua, etab.), babestu beharreko bi ondasun- eta elementu-mota hauek bereizten dira: naturalak eta artifizialak.
- B.- Zaindu beharreko ondasun eta elementu naturalak hiru neurri osagarri hauen bidez identifikatu eta babestea proposatzen da:

- * Alde batetik, "G.1 Babes Berezia" landa-eremu globala, babestu eta zaindu beharreko udalerriko landa-inguruneko eremuek eta espazioek osatua, bertako baldintza eta balio

naturalak (zuhaitz autoktonoak, Europar Komunitatearen intereseko habitatak...), paisaiak eta abar kontuan hartuta.

- * Bestetik, Plan honetan araututako eta mota horretako ondasun eta elementuetan eragina duten hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak; Zehazki, "CS.1 Babes bereziko espazio eta elementu naturalak" baldintzatzailea. Baldintzatzaile horrek, era berean, honako modalitate hauek bereizten ditu:
 - CS.2 Kontserbazio bereziko eremuak.
 - CS.3 Onura Publikoko Mendia (OPM).
- * Azkenik, egoki irizitako ondasun eta elementu horiek babesteko eta kontserbatzeko plan bereziak egitea, Plan hau garatzeko eta, betiere, egokiak badira.

C.- Babestu beharreko ondasun eta elementu artifizialak identifikatu eta babestea.

Horri buruz planteatutako helburuak eta proposamenak Plan honetako "2.3. Katalogoa" dokumentuan azaldutakoak dira. Hori dela-eta, bertan adierazitakora jotzen dugu.

12.- Zonifikazio globala.

Zonifikazio edo kalifikazio globala da udalerria eremu globaletan banatzea, eta esparru bakoitzari erabilera- eta eraikuntza-erregimen jakin bat esleitzea, esparru osoari modu homogeenan aplikatzekoa. Eremu global mota hauek bereizten dira:

- A. Bizitegi-eremuak.
- B. Jarduera ekonomikoetarako eremuak.
- C. Komunikazio eta Garraio Sareak (SO)
 - * C.1. Bide-sarea (SO).
 - C.1.1. Bide-sarea (SO) (ILJPn dago).
 - C.1.2. Bide-sarea (SO) (ILJPn proposatua).
 - C.1.3. Bide-sarea (SO).
 - * C.2. Portualdea (SO).
- D. Espazio libreak (SO).
 - * D.1. Hiri-espazio libreak (SO).
 - D.1.1. Hiri-espazio libreak (SO.) (ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
 - D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO.) (ILJPn proposatuak. Ez dira kontuan hartuko hirigintzako estandarra betetzeko).
 - D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO.) (Kontuan hartuko dira hirigintzako estandarra betetzeko).
 - * D.2. Landa-espazio libreak. (SO)
 - * D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO) (ILJP).
- E. Komunitatearen ekipamendua (SO).
 - * E.1. Komunitatearen ekipamendua (SO) (ILJPn dago).
 - * E.2. Komunitatearen ekipamendua (SO).
- F. Hiri zerbitzuen azpiegiturak (SO).

G Landa-eremuak:

- * G.1. Babes berezia.
 - G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - . G.1.1.2. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - . G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS) (ILJP).
 - . G.1.2.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.3. Babes berezia. Landaredi interesgarria.
 - . G.1.3.1. Babes berezia. Landaredi interesgarria (ILJP).
 - . G.1.3.2. Babes berezia. Landaredi interesgarria.
- * G.2. Ingurumenaren hobekuntza.
 - G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP)
 - G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza.
- * G.3. Basogintza.
- * G.4. Nekazaritzakoa nahiz abeltzaintzakoa eta landazabalekoa.
 - G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP).
 - G.4.1.2. Balio estrategiko handia.
 - G.4.2 Trantsizioko landa-paisaia.
- * G.5. Gainazaleko uren babesa.
 - G.5.1. Lurrazaleko uren babesa (ILJP).
 - G.5.2. Gainazaleko uren babesa.

Zonifikazio hori bi modu hauetako baten bidez gauzatzen da:

Alde batetik, udalerriko lurak eremu global bakarrean integratuz. Ondorio horietarako, lurak beren azaleran edo sestra gainean hartzen dira. Ohiko kasua da.

Bestetik, sestra gainean eta/edo sestrapean gainjarritako eremu globalak antolatuz eta bereiziz. Hala gertatzen da elkarren artean egitura-eremuak eta/edo -elementuak gainjartzen direnean. Hona hemen adibide batzuk:

- * AP-8 autobidearen azpian dauden espazioak, Kaia esparruan eta Oria ibaiaren inguruan. Hala, sestraren azpian dauden zatiak bizitegitarako, portuetarako eta azaleko urak babesteko eremu globaletan sartzen dira.
- * Oria ibaiaren gaineko N-634 errepidearen zubiaren azpian dagoen espazioa, lur gaineko urak babesteko eremu globalean dagoena.
- * Proiektatutako Orioko saihesbidearen (N-634) zubi berriaren azpian dagoen espazioa, Oria ibaiaren gainean, lur gaineko urak babesteko eremu globalean dagoena.
- * N-634 errepidearen zenbait zati, zehazki, lurpetik itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren zati diren errekek igarotzen diren zatiak, eta, egoera horrekin bat etorritik, gainazaleko urak babesteko eremu globaletan eta hiriko espazio libre orokorretan sartzen diren zatiak.

Sestra gainean eta azpian antolatutako eremu global horien guztien mugaketa Plan honetako honako plano hauetan islatutakoa da: "II.1. Zonifikazio globala (lurzoru urbanizaezina) (sestra gainean)", "II.2. Zonifikazio globala (hiri-lurzorua + luzorru urbanizagarria)" eta "II.3. Sestra azpiko edo gainjarritako elementuen azpiko zonifikazio globala".

Eremu global horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera...) Plan honetako hirigintza-arauetan ezarritakoa da (arau orokorrak eta hirigintza-eremuetako arau partikularrak).

Komenigarritzat edo beharrezkotzat jotzen den kasu guztietan, hirigintzako higiezin-guneak eratuko dira, indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin bat etorritik (7/2015 ELDren 26.5 artikulua, etab.).

13.- Zonifikazio xehatua.

Zonifikazio edo kalifikazio xehatua Orioko hiri-inguruneke eremu globalak (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak) azpiero xehatueta banatzean datza, eta Plan honek berak edo Planak berak finkatutako plangintza xehatuak edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzak dagokion eraikuntza- eta erabilera-araubide xehatua zehazten du.

Azpiero xehakatuena tipologia hauek bereizten dira:

- *a. Bizitegiarako lurzatiak.
 - a.1. Hirigune Historikoko bizitegiarako lurzatiak.
 - a.2. Egoitza-erabilerao lurzati komunak.
 - a.3. Dentsitate txikiko bizitegiarako lurzatiak.
- * b. Jarduera ekonomikoetarako lurzatiak.
 - b.1. Industria-lurzatiak.
 - b.2. Hirugarren sektorearen lurzatiak.
- * c. Komunikazio-sistemak.
 - c.1. Bide-sarea (SO/TS).
 - c.2. Garajeetarako lurzatiak.
 - c.2. Portuko azpiero.
- * d. Espazio libreak.
 - d.1 Hiriko espazio libre orokorrak (SO).
 - d.2. Tokiko hiri-espazio libreak (TS).
- * e. Komunitatearen ekipamendua.
- * f. Zerbitzu-azpiegituren lurzatiak.

Zonifikazio hori bi modu hauetan gauzatzen da:

Alde batetik, udalerriko lurak dagokion azpiero xehakatuena eta bakarrean integratuz. Ondorio horietarako, lurak beren azaleran edo sestra gainean hartzen dira. Ohiko kasua da.

Bestetik, sestra gainean eta/edo sestrapean elkarren gainean jarritako azpiesparru xehakatuak antolatuz eta bereiziz. Hala gertatzen da kasu berezietan, azpiero edo elementu xehatu desberdinak gainjartzen direnean. Hona hemen kasu horietako batzuk:

- * AP-8 autobidearen azpian, Kaia esparruaren inguruetan, hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden espazioak. Espazio libreetara eta bideetara bideratutako azpiero xehakatueta sartzen dira edo Kaia esparruan sustatu beharreko antolamendu mota horren zehaztapena Plan Berezira igortzen da.
- * "3.1 Eusko Gudari 36-48-40-42" azpiesparruaren sestraren azpian dauden espazioak, sestra gainean zuzkidura publikoetara bideratutakoak (espazio libreak eta ekipamendua) eta sestra azpikoak aparkaleku pribatu bat eraikitzea aurreikusten den bizitegi-eremu batean sartzen dira (mugakide den bizitegi-lurzati sestra azpian aurreikusitakoa handitzeko).
- * "3.2. Kaia kalea 5" azpiesparruaren sestraren azpian dauden espazioak, sestra gainean zuzkidura publikoetara bideratutakoak (bide-sarea) eta sestra azpikoak aparkaleku pribatu bat eraikitzea aurreikusten den bizitegi-eremu batean sartzen dira (mugakide den bizitegi-lurzati sestra azpian aurreikusitakoa handitzeko).
- * "13. Dike" esparruko sestraren azpiko zenbait espazio, sestra gainean bide-sare publikora eta sestrapean aparkaleku publikoetara bideratutakoak.

- * N-634 errepidearen sestraren azpian dagoen espazioaren zati bat, "16. Ortzaika" esparrutik igarotzen dena, sestra gainean bide-sare publikora bideratutakoa, eta sestrapean lurrazaleko uren azpiesparruan sartutakoa.

Azpiesparru xehatu horietako bakoitzaren hirigintza-araubidea (eraikuntza, erabilera...) Plan honetako hirigintza-arauetan (orokorrak eta hirigintza-eremueta partikularrak) ezarritakoa da, bai eta Planak finkatutako edo garatzeko sustatu beharreko plangintza xehatuan ezarritakoa ere.

"III.1. Zonifikazio xehatua (sestra gainean)" eta "III.2. Zonifikazio xehatua (sestra azpikoa edo gainjarritako elementuen azpikoa)" planoetan jasotakoa da sestra gainean eta sestra azpian antolatutako azpiesparru xehatu horien guztien mugaketa, Plan honek antolamendu-mota hori zehazten duen kasuetan. Era berean, antolamendu horren zehaztapena finkatutako plangintza xehatura edo sustatzeke dagoenera igortzen den kasuetan, plangintza horretan definitutakoa izango da.

Osagarri gisa, Plan honetan bereizitako edo mugatutako eremu edo sektore bakoitza (X. epigrafeko 2. paragrafoan adierazitakoaren arabera) indarrean dauden lege-xedapenetan araututako toki-sistemen hirigintza-estandarrak antolatzeko eta gauzatzeko esparrutzat hartu behar da, bai eta hirigintza-garapen berriei dagokienez betebeharrak betetzeko esparrutzat ere. Hori guztia, alde batera utzi gabe Plan honetan edo berak finkatutako plangintzan horri buruz ezarritako salbuespenak, edo Planaren garapenean sustatu beharreko salbuespenak, aipatutako xedapenetan aurreikusitakoarekin bat etorritik (123/2012 Dekretuaren 7. artikulua, eta abar).

V.- GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

1.- Baldintzatzailen zerrenda eta haien helburu orokorrak.

Planteatutako hirigintza-antolamendua antolamendu horri *gainjarritako baldintzatzailerekin* osatzen da. Horien helburua da, elementu edo errealitate bakoitzari dagokionez, esku hartzeko neurri egokiak eta espezifikoak zehaztea, baldin eta eremu globalak edo antolamendu-kategoriak ez badira, kasu bakoitzean planteatutako helburuak bermatzeko.

- * Biodibertsitatearekin (baso autoktonoak, komunitatearen intereseko habitata), korridore ekologikoekin, interes geologikoko lekuekin, paisaia-intereseko eremuekin eta abarrekin lotutako errealitateak eta balio-elementuak mantentzea eta babestea.
- * Akuiferoak kutsatzeko, higatzeko, uholdea gertatzeko eta abarretarako arriskuak saihestea.
- * Elementu kutsatzaileak eta/edo degradatzaileak ezabatzea: kutsatuak egon daitezkeen lurzorua, etab.
- * Errepide, trenbide sare, kostaldea, ur eta abarren arloan indarrean dauden legezkotako xedapenetan ezarritako aurreikuspenak betetzea.
- * Beste alderdi batzuk

Hona hemen zerrenda:

- * CS.1 Paisaia aldetik interesgarriak diren eremuak.
- * CS.2 Kontserbazio bereziko eremuak.
- * CS.3 Onura Publikoko Mendiak (OPM).
- * CS.4 Higa daitezkeen eremuak edo higatzeko arriskua izan dezaketenak.
- * CS.5 Urak har ditzaketen eremuak.
- * CS.6 "CS.6 Landaredi interesgarria":
 - CS.6.1. Batasunaren intereseko habitata (BIH).
 - CS.6.2. Eskualdearen intereseko habitata (EIH).
- * CS.7 Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua.

- * CS.8 Eremu akustikoak.
- * CS.9 Indarrean dauden lege-xedapenetan araututako bestelako baldintzatzaileak.
 - CS.9.1 Udalez gaindiko errepideak.
 - CS.9.2 Portua.
 - CS.9.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa.
 - CS.9.4 Ibai-ibilguak.
 - CS.9.5. Ur-hornidura eta saneamendua.

Era berean, lehenengo 8 baldintzatzaileen erregulazio-araubidea "1.3. Ingurumen-azterketa estrategikoa" eta "2.1. Hirigintzako arau orokorrak" dokumentuetan ageri dira. Une honetan horiei lotzen gatzazkie. Eta 9. baldintzatzailearen araubidea (modalitate guztietan) bat dator hurrengo atalean azaldutako irizpideekin.

2.- Helburu eta irizpide espezifikoak. Esku hartzeko proposamenen justifikazioa.

baldintzatzaile gainjarri jakin batzuei buruzko helburuek, irizpideek eta proposamenek justifikatzen dute behar bezalako arreta jartzea, justifikazioaren ondorioetarako. Hain zuzen:

2.1.- "CS.9.1 Udalez gaindiko errepideak" baldintzatzailea.

Baldintza horrek foru-errepide guztiei eragiten die, Orioko udal-mugartetik igarotzen direnean. Esanguratsuenak AP-8 autobidea eta N-634 errepidea dira.

Horiek guztiak arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzen mende daude (Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa).

2.2.- "CS.9.2 Portua" baldintzatzailea.

Oriok "11. Kaia" esparruko portu-lurrak eta -espazioak ditu, baldintza bereziei lotuta.

Zehazki, portura bideratzeak justifikatzen du, alde batetik, esparru hori portu-sistema orokor gisa kalifikatzea, eta, bestetik, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenei lotzea, Euskal Autonomia Erkidegoko Portuen eta Itsas Garraioaren ekainaren 28ko 2/2018 Legea barne.

2.3.- "CS.9.3 Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa" baldintzatzailea.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta haren mugakide diren lurrak eta espazioak (igarotze-zortasunei, itsasorako babes eta sarbideari, eragin-eremuari eta abarri lotuak) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen mende daude (batetik, Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa; lege hori aldatu egin zen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza Babesteko eta Modu Iraunkorrean Erabiltzeko Legearen bidez. Bestetik, Kostaldeen Erregelamendu Orokorra, 2014ko urriaren 10ekoa).

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau eta bere proposamenak xedapen horietan ezarritakora egokitzen dira, jarraian azaldutako moduan eta adierazten diren arrazoiengatik:

2.3.1.-Kostaldeen lerroen adierazpen grafikoa.

Plan honetako planoetan daude jasota *itsasertzari, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari, itsasorako igarobide-, babes- eta sarbide-zortasunei eta eragin-eremuari* buruzko lineak, aipatutako Administrazioak emanda.

2.3.2.-Itsasoaren eta lehorraren jabari publikoko espazioak eta lursailak, eta horien zonifikazioa edo kalifikazio orokorra eta erabilera-araubidea.

Plan honetako proposamenek itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurren hirigintza-araubidea arautzen dute, eta jarraian azaltzen diren irizpide eta justifikazioei erantzuten diete:

- A.- Oria ibaiaren ibilguan dauden espazioak "G.5.1. Gainazaleko uren babesa (ILJP)" eremu globalean sartzen dira.
Horiek guztiak arestian aipatutako legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenei lotuta daude.
- B.- Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurrak, lehorrean daudenak, HAPOan bereizitako hirigintza-eremu globaletan sartzen dira haien baldintzatzaileekin bat etorritik, eta, zehazki, honako hauetan:
- * "C.1. Bide-sarea (SO)" eremu globala. Horren barruan, modalitate hauetan:
 - "C.1.1. Bide-sarea. (SO. ILJPn dago)".
 - "C.1.2. Bide-sarea. (SO. ILJPn proposatuta)".
 - * "D.1. Hiri-espazio libreak (SO)" eremu globala. Horren barruan, modalitate hauetan:
 - "D.1.1. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)".
 - "D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn proposatuak. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)".
 - "D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO. ILJP)". Funtsean, bat dator egungo hondartzarekin.
 - * "E.1. Komunitatearen ekipamendua. (SO. ILJP)" eremu globala.
 - * "G.1. Babes berezia" landa-eremu globala eta, haren barruan, modalitate hauetan:
 - "G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS. ILJP)".
 - "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS. ILJP)".
 - * "G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza (ILJP)" landa-eremu globala.
 - * "G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP)" landa-eremu globala.
 - * "G.5.1. Gainazaleko uren babesa (ILJP)" landa-eremu globala.

Eremu global horiek guztiak zehazteko eta identifikatzeko aurreikuspenek eta aipatutako ILJPren lursailak horietan sartzeak, besteak beste, jarraian azaltzen diren arazoiei erantzuten diete. Gainera, eremu horiek ere adierazten diren aurreikuspenen mende daude Hain zuzen:

- * "C.1.1. Bide-sarea. (SO. ILJPn dago)", "C.1.2. Bide-sarea. (SO. ILJPn proposatuta)". "D.1.1. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)", "D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn proposatuak. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)" eta "E.1. Komunitatearen ekipamendua (SO. ILJP)" eremu globalek bide-sarean, espazio libreetan eta ekipamenduetan baino ez dute eragiten, eta bi baldintza hauek betetzen dituzte:

Alde batetik, Plan Orokorren testuinguruan eta bertan ezarritako helburu eta irizpideen arabera, udalerriko sistema orokorren sarean (SO) parte hartzea.

Bestetik, sistema orokorren sareko espazio eta elementuetan bakarrik dute eragina, Orioko udal-mugartean dauden zatietan.

- * "G.1.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS. ILJP)" eta "G.1.2.1. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS. ILJP)" eremu globalek Lurralde Plan Sektorialean dute jatorria.

- * Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurrak "G.2.1. Ingurumenaren hobekuntza" landa-eremu globalean sartzeak, besteak beste, bat dator honako arrazoi hauekin:

Lur horiek Motondo eremuaren parte dira, eta Motondo Oria ibaiaren itsasadarrean dago. Joan den mendean, lurrek degradazio-prozesu bat jasan zuten. Zehazki, ibaia bideratzeko hormak eraiki ondoren, inguruko industrietako zabor eta hondakinekin bete ziren.

Aipatutako eremua Oria ibaiaren bokalearen parte da. Bokaleak potentzial handia du balio naturaleko gune gisa, euskal kostaldeko hirugarren hezegune garrantzitsuena bihurtzearekin lotuta, Urdaibaikoarekin eta Txingudikoarekin batera.

Nolanahi ere, helburu hori lortzeko, esparru horri jatorrizko konfigurazioa eman behar zaio. Horregatik, esparru horretako lur guztiak ingurumena hobetzeko landa-eremu globalean sartzen dira.

- * "G.4.1.1. Balio estrategiko handia (ILJP)" eta "G.5.1. Azaleko uren babesa (ILJP)" landa-eremu globaletan itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lursail jakin batzuk sartu dira, jabari horretan egoteaz gain, baldintza egokiak betetzen dituztelako landa-eremu mota horretan sartzeko.

- * Nolanahi ere, eremu global horietan guztietan sartuta dauden itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lursail guztien hirigintza-araubidea eta erabilera-araubidea Kostaldeei buruzko Legean (22/1988 Legea) eta haren 2014ko Erregelamenduan haientzat ezarritakoa da, eta, ondorioz, legezko xedapen horien aurreikuspenekin bat datozen erabilerak baimenduko dira, eta gainerakoak debekatu egingo dira.

Testuinguru horretan, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lursail horiek sistema orokor horien berezko helburu eta erabileretara (bideak, espazio libreak eta ekipamendua) bideratzeko, beharrezkoa izango da kostaldeen arloan eskumena duen administrazioak gaikuntza-titulua izatea eta/edo jaulkitzea, aldez aurretik sistema orokor horietan eskumena duen administrazioak hala eskatuta. Kalifikazio-proposamen horrek ez du erakunde hori lotuko aipatutako titulua jaulkitzeko ondorioetarako.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar da, halaber, IJLPko lurrak eremu global horietan sartzeak ez duela Kostaldeen Administrazio hori baldintzatzen, ez eta lotzen ere, titulu horren jaulkipenaren ondorioetarako.

Aipatu behar da, une honetan, jarraian adierazi diren titulu gaitzaileak daudela, adierazitako eraikin eta/edo xedeei buruzkoak:

- Hondartzako kabinak: 1965eko abuztuaren 10eko Ministro Aginduen bidezko emakida. Agindu hori 2019an berritu zen eta indarrean dago gaur egun.

- Itsas Etxearen kokaleku den ekipamendua (Arrantzale kalea 1): Itsasoko Gizarte Institutua (Lan eta Gizarte Segurantzaren Ministerioa) sustatu eta eraiki zuen. Eraikuntza-proiektua 1982. urtean egin zen.
- Itsasadarraren ertzeko pasealekua, Itsas Etxearen eta Orioko portuaren arteko zatian: gaur egun indarrean dagoen 2013ko abuztuaren 3ko Ministerio Aginduen bidezko emakida.
Emakida horrek eragina du pasealeku hori gaitze aldera ILJPko lursailak okupatzean eta haien lurpean euri-uren 4 hodi jartzean.
"16. Ortzaika" esparruaren inguruan dagoen itsasadarraren ertzeko pasealekuaren 12 m²-ko zati bati ere eragiten dio.
- N-634ko zubiaren eta "14. Aroza" esparruaren arteko zatian dagoen itsasadarraren ertzeko pasealekua: gaur egun indarrean dagoen 2013ko otsailaren 26ko Ministro Aginduen bidezko emakida.
Emakida horrek eragina du bidegorridun pasealeku hori gaitze aldera ILJPko lursailak okupatzean eta bainugela bat eta ariketa-elementuak ezartzean.
- * Gainera, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lursailak "D.1.1. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)" eta "D.1.2. Hiri-espazio libreak (SO. ILJPn daude. Ez dira kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko)" eremu globaletan sartzea berariazko aurreikuspenarekin osatzen da; izan ere, ez dira kontuan hartzen sistema orokorren sareko espazio libreen hirigintza-estandarra betetzeko.

29.340 m²-ko azalera dute. Mugak "II.2. Zonifikazio globala (hiri-lurzorua + urbanizagarria)" planoan adierazitakoak dira.
- * Aurreko irizpideak Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan eta ukitutako esparruetako Hirigintza Arau Partikularretan ildo horretan bertan jasotako aurreikuspenekin osatzen dira.

2.3.3.-Bide-zortasuna.

Plan Orokorra eta proposamenak Kostaldeei buruzko Legean ezarritako bide-zortasuna arautzen duten aurreikuspenetara egokitzen dira, besteak beste, irizpide hauei jarraituz:

- * Zortasun hori zehaztea eta gauzatzea hertsiki lotuta dago, haren baldintzatzaileak kontuan hartuta, zortasun horren eraginak jasaten dituzten udalerraren zatien antolamendu xehatua zehaztearekin.

Hori dela eta, kontuan hartu behar da salbuespenezko kasuren batean antolamendu horren zehaztapena xede horretarako sustatu beharreko plangintza xehatuari lotzen zaion bitartean, udalerriko gainerako hiri-ingurunerako Plan honek berak zehazten duela antolamendu hori.
- * Plan honek berak antolamendu xehatua zehazten duen hiri-ingurunekeo zatietarako, bide-zortasuna Plan honetako antolamendu-planoetan islatzen da.
- * "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzorako Plan Berezi bat egitea aurreikusten da, antolamendu xehatua zehazteko.

Hori dela-eta, plan horretara bidaltzen da zortasuna betetzen dela justifikatzeko eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazteko beharra.

Azpiesparru horretan, zortasun hori gauzatzea lotuta dago Plan Berezi horrek azpiesparruaren antolamendu berria zehaztearekin eta bertan dagoen eraikina eraistearekin.

- * Aurreko irizpideak Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan eta ukitutako esparruetako Hirigintza Arau Partikularretan ildo horretan bertan jasotako aurreikuspenekin osatzen dira.

2.3.4.-Babes-zortasuna, zonifikazioa edo kalifikazio orokorra eta erabilera-erregimena.

Plan honetan babes-zortasuneko eremuaren eraginpeko lursailen hirigintza-araubidea arautzen duten proposamenak bat datoz jarraian azaltzen diren justifikazioekin eta irizpideekin:

- * Eremu global hauetan sartzen dira:
 - A. Bizitegi-eremua.
 - B. Jarduera ekonomikoetarako eremua.
 - C.1.3. Bide-sarea (SO).
 - C.2. Portualdea (SO).
 - D.1.3. Hiri-espazio libreak (SO. Kontuan hartuko hirigintza-estandarra betetzeko).
 - E.2. Komunitatearen ekipamendua (SO).
 - G.1.1.2. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.2.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS).
 - G.1.3. Babes berezia. Landaredi interesgarria.
 - G.2.2. Ingurumenaren hobekuntza.
 - G.3. Basogintza.
 - G.4.2. Trantsiziozko landa-paisaia.
- * Zortasun horrek ukitzen dituen eta eremu global horietan sartzen diren lurren erabilera-erregimena Kostaldean Legean eta haren 2014ko Erregelamenduan ezarritakora egokitzen da; xedapen horiekin bat datozen erabilerak baimentzen dira, eta gainerakoak debekatu.
- * Eremuan dauden eraikinak Kostaldeei buruzko Legean ezarritako araubideari lotuta daude, hirugarren eta laugarren xedapen iragankorrak barne.
- * Aurreko irizpideak Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan eta ukitutako esparruetako Hirigintza Arau Partikularretan ildo horretan bertan jasotako aurreikuspenekin osatzen dira.

2.3.5.-Itsasora oinez eta ibilgailuz sartzeko zortasuna.

Itsasora sartzeko zortasun horrekin zerikusia duten Plan honetako proposamenak ondoren azaltzen diren justifikazio eta irizpideen arabera dira:

- * Zortasun hori zehaztea eta gauzatzea hertsiki lotuta dago, haren baldintzatzaileak kontuan hartuta, zortasun horren eraginak jasaten dituzten udalerriaren zatien antolamendu xehatua zehaztearekin.

Hori dela-eta, eta adierazitakoaren ildotik, kontuan hartu behar da salbuespenezko kasuren batean antolamendu horren zehaztapena xede horretarako sustatu beharreko plangintza xehatuari lotzen zaion bitartean, udalerriko gainerako hiri-ingurunerako Plan honek berak zehazten duela antolamendu hori.

- * "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzorako Plan Berezi bat egitea aurreikusten da, antolamendu xehatua zehazteko.

Hori dela-eta, Plan horri dagokio sarbide-zortasuna betetzeko baldintzak zehaztea, bat etorritik bertan planteatzen den antolamendu berriarekin eta lehendik dagoen eraikuntza eraistearekin.

- * Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta Plan honek antolamendu xehakaturik ezartzen dien udalerriko zatietan, zortasunaren zehaztapena eta adierazpena, besteak beste, bat datoz irizpide hauekin:

- Kostaldeei buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak (gehienez 500 eta 200 metrokoak, hurrenez hurren) elkarren artean bereizita antolatzeak aurreikuspenek eragina dute udalerriko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Orioren kasuan, aurreikuspen horiek ukitutako lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

- Zehazteari dagokionez, eta legeria horretan adierazitakoaren arabera, zortasunaren helburu nagusietako bat da, ahal den neurrian, hiri-ingurunea lurreko jabari publikoarekin zeharka lotzea.

Testuinguru horretan eta irizpide horiekin bat, Plan honetako planoetan oinezkoen eta ibilgailuen sarbiderako zortasunak ageri dira.

2.3.6.-Eragin-eremua.

Eragin-eremuarekin zerikusia duten Plan honen proposamenak (Kostaldeei buruzko Legeko 30. artikulua), jarraian azaltzen diren justifikazioen eta irizpideen araberrakoak dira:

- A.- Artikulu horretan eta Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorren 59. artikuluan ezarritakoaren arabera (876/2014 Errege Dekretuaren bidez onartu eta 668/2022 Errege Dekretuaren bidez aldatu zen), eragin-eremu horrek itsasertzetik zenbatzen hasita 500 m-ko hegalean dauden lursailak eragiten die, eta, besteak beste, honako aurreikuspen hauei lotuta dago:

Eraikinak hirigintzako legerian ezarritakora egokitu beharko dira. Bolumenak metatzea saihestu beharko da, eta, ondorio horietarako, eraikuntza-dentsitatea ezin izango da izan dagokion udalerriko lurzoru urbanizagarri sektoretan, mugatuaren edo baliokidearen batez bestekoa baino handiagoa, autonomia-erkidegoko araudiaren arabera. Eraikin-dentsitateak hartuko da, erregelamendu honen ondorioetarako, planeamenduan eremuko lurretarako zehaztutako eraikigarritasuna.

Horrez gain, edozein lurzoru-motatan, pantaila arkitektonikoak sortzea saihestu beharko da, halako moldeak, non, erregelamendu hau aplikatzeko, proposatzen diren eraikinen antolamendua eta altuera ingurunearekin harmonikoki egingo baita, ikus-eremua mugatu gabe, kostako paisaiaren harmonia hautsi gabe edo perspektiba desitxuratu gabe.

- B.- "18. Aizperro" esparrua da lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako udalerriko sektore bakarra.

Kostaldeen Legearen eragin-eremutik kanpo dago.

Hori dela-eta, Plan honetan ez dira aplikatu behar eraikuntza-dentsitatea arautzen duten Lege horren 30. artikuluko aurreikuspenak (eraikuntza-dentsitatea ezin da izan lurzoru urbanizagarriaren batez bestekoa baino handiagoa).

C.- Kostaldeei buruzko Legean arkitektura-pantailak sortzea edo bolumenak pilatzea saihesteko egiten diren aurreikuspenak lege horrek ukitutako udalerriaren zati osoan aplikatuko dira, edozein dela ere haien hirigintza-sailkapena eta Plan Orokor honetan haien antolamendu xehatua zehaztu ala ez. Plan hau aurreikuspen horietara egokitzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan:

- a) Kostaldeei buruzko Legearen aurreikuspenek eragindako hirigintza-esparruetako eta -azpiesparruetako hirigintza-arau partikularretan ("II.- Antolamendu-helburuak eta -irizpideak" epigrafea) adierazten da itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoa eta jabari hori babesteko neurriek eragindako lursailak erabiltzea, eragin-eremua barne, bai eta horietan edo esparru mugakideetan egindako esku-hartze oro ere (obrak edo eraikuntzak egiteko, edo erabilerak ezartzeko, bai lehendik dauden eraikinetan, bai eraikin berrietan), oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian xedatutakora egokitu beharko dela (Kostaldeei buruzko 1988ko uztailaren 28ko Legea, 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertzaren Babes eta Erabilera Iraunkorrari buruzko Legeak aldatua, eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldeen Erregelamendu Orokorra).
- b) "1. Hirigune historikoa" eta "17. Botaleku" esparruetan sustatutako Plan Bereziak finkatu dira.
Plan horiek, izapideen testuinguruan, Kostaldeen Administrazioak emandako aldeko txostenen xede izan ziren. Txosten horietan zehaztutako baldintzetan finkatu dira.
- c) "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzorako Plan Berezi bat egitea aurreikusten da, antolamendu xehatua zehazteko.

Hori dela-eta, kasu horretan, Plan Berezi horretara igortzen da aipatutako eragin-eremuaren aurreikuspen arautzaileak betetzeko baldintzak zehaztea, eta, zehazki, pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak metatzea saihesteko neurri egokiak zehaztea, proposatutako eraikinen antolaera eta altuera ingurunearekin harmonikoki egin dadin, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzaren perspektiba desitxuratu gabe.

- d) Planteatutako hirigintza-garapen berrien xede diren esparru eta azpiesparruetan, zeinentzat Plan honek antolamendu xehatua zehazten baitu, antolamendu xehakutua baldintza egokietan aurreikusten da pantaila arkitektonikoak sortzea eta/edo bolumenak pilatzea saihesteko. Hala:
 - * Garapen berri horien xede diren esparru eta azpiesparru guztiak eragin-eremu horren barruan daude.
 - * Garapen horietako batzuk aurreikusita daude 2012ko HAPOan. Horixe da azpiesparru hauen kasua: "3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42", "3.2. Kaia kalea 5", "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea", "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea", "8.1. Munto P-2" eta "15.1 Añibarko Portua 37". Kostaldeen Administrazioak aldeko txostena eman zien guztiei, aipatutako 2012ko HAPO izapidetzeko testuinguruan (2012ko martxoaren 20an emandako txostenaren bidez).
 - * Gainerako garapen berriak honako hauetan planteatutakoak dira: "1.1. Kofradia" azpiesparruak eta "13. Dike" esparruak osatutako multzoa

(izapidetzen ari den eta behin betiko onartzeke dagoen 2012ko HAPOaren aldaketa zehatz baten xedea); "6.1. Erribera kalearen luzapena", "7.1. Kabi-alai / Uri berri", "10.1. Antilla" eta "14.1. Arozena Zeramika".

Horiek guztiek egokitu eta errespetatu egiten dituzte kosten arloan indarrean dagoen legerian eragin-eremuari buruz ezarritako aurreikuspen arautzaileak, honako arrazoi orokor eta espezifiko hauek aintzat hartuta:

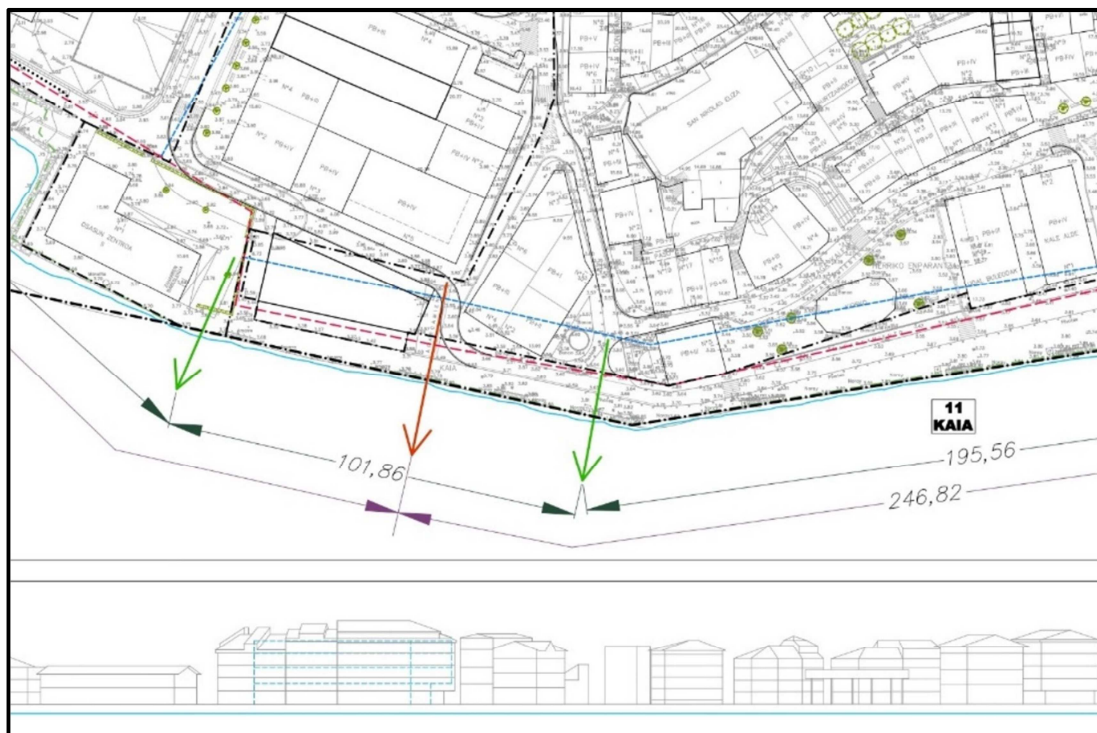
- Garapen horiek guztiak Orioko gaur egungo hiri-bilbe finkatuan daude, eta, zehazki, hiri-birsorkuntza, birziklatzea, birkualifikazioa edo hiri-erabileraren optimizazioa eskatzen eta justifikatzen duten zatietan. Plan honetan planteatutako hiri-kalitatearen, jasangarritasunaren, segurtasunaren, inklusibotasunaren eta abarren helburuetara egokitzeak kasu horietarako aurreikusitako proposamenak justifikatzen ditu.

Testuinguru horretan, garapen horien guztien hirigintza-araubidea (eraikuntza-tipologia arautzen duten baldintzak, aurreikusitako eraikin berrien altuera eta solairu kopurua, etab. barne) zehazteko, kasu bakoitzean eragindako ingurunean horri dagokionez dauden baldintzatzaileak hartu dira kontuan, ingurune horretan ahalik eta organikoena, harmonikoena eta zentzuzkoena izan dadin, arrazoirik gabeko aldaketarik eragin gabe.

Gainera, jasangarritasuna, lurzorua erabilera optimizatzea eta gainerako helburuak lortzeko beharra areagotu egin da Orion, hirigintza-garapenerako egokiak diren lurren eskasia dela-eta.

- "1.1. Kofradia" azpiesparrua Orioko Hirigune historikoan dago, "3. Zabalgunea" esparruarekin muga egiten duen lekuan; zehazki, Kaia kaleko 2., 3., 4., 5. zenbakietatik gertu. Eraikin horiek sestra gaineko lau (4) solairu eta horiei dagokien altuera dituzte. Aurreikusitako eraikuntza berriak lehendik azpiesparruan bertan zegoen kofradia ordeztuko du.

Azpiesparruan aurreikusitako garapenaren ondoriozko hirigintzaren eta eraikuntzaren emaitza jarraian ageri den grafikoan islatutakoa da (bai eta memoria honi atxikitako 5. eranskinean jasotakoa ere), bertan txertatutako altxaera barne.



Grafiko horren edukiak adierazten du planteatutako proposamena eta haren eraginak bat datozela eta errespetatu egiten dituztela ukitutako ingurunearen hirigintza- eta eraikuntza-baldintzak. Eraikin berria Kaia kaleko 5. zenbakian dagoenaren aurrean dago, eta haren eraikuntza-parametroak (tipologia, tamaina, solairu-kopurua, altuera, etab.) inguruko eraikinen baliokideak dira, eta ez dute inolako aldaketa nabarmenik eragingo eraikin-fronte horretan. Era berean, ez du arkitektura-pantailarik sortzen, ez eta bolumen-metaketarik ere, egungo paisaia edo itsasertzeko perspektiba aldatu edo desitxuratzen duenik; beraz, errespetatu egiten ditu lurreko jabari publikoaren eragin-eremua arautzen duten baldintzak.

- "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparrua zuzkidura publikoetarako (bideak eta ekipamendua) da oso-osorik.

Ekipamendu horren eraikuntza-parametroak (altuera eta solairu-kopurua) zehazteko, xehetasun-azterketa bat egin behar da. Azterketa hori, besteak beste, hirigintza-legerian ezarritakora egokitu beharko da, pantaila arkitektonikoak sortzea edo bolumenak pilatzea saihestuz, proposatutako eraikinen antolaera eta altuera ingurunearekin modu harmonikoan egin dadin, ikus-eremua mugatu gabe eta itsasertzaren perspektiba desitxuratu gabe. Bestetik, Kostaldeei buruzko Legear aurreikusitako txostenen xede izan beharko du ("112.1" eta 117. artikulua).

Nolanahi ere, Baxoalde kalean (2, 4, 6, 8, 10, 12) eta Eusko Gudarien kalean (29, 31, 33 eta 35) dauden eraikinen inguruan egongo da, eta beheko solairua + 3 solairu garai + teilatupea (kasu batzuetan) izango ditu.

Halaber, azpiesparruko eraikin berriek aurreko eraikuntzek zuten solairu-kopuru eta altuera bera izatea aurreikusten da.

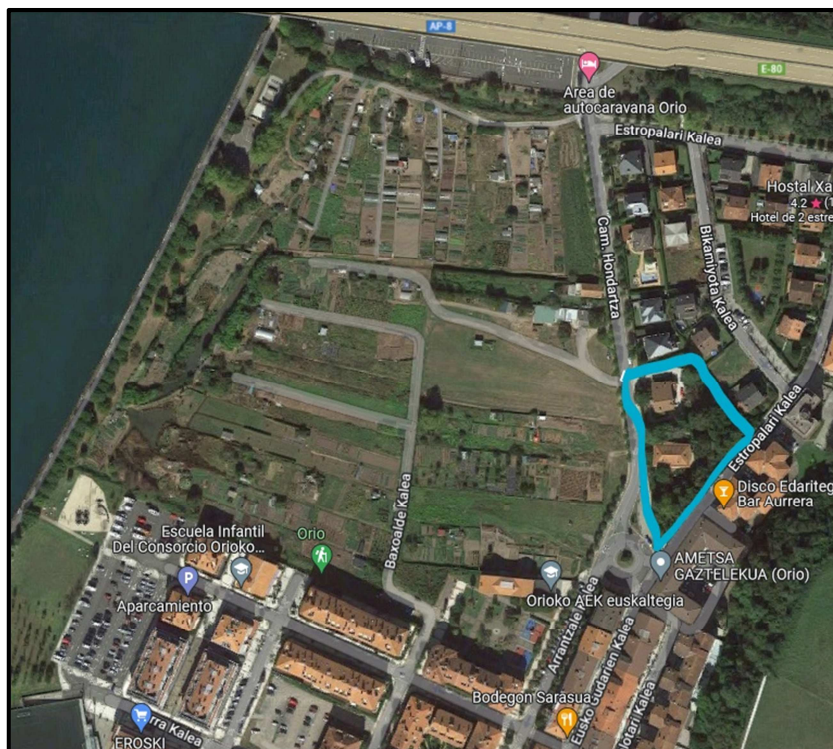
Azpiesparruan aurreikusitako garapenaren ondoriozko hirigintzaren eta eraikuntzaren emaitza jarraian ageri den grafikoan islatutakoa da (bai eta memoria honi atxikitako 5. eranskina ere), bertan txertatutako altxaera barne.



Grafiko horren edukiaren arabera, proposamena ingurunearekin harmonikoa da, eta ez du eragiten ikus-eremua, paisaia eta/edo ibaia-kosta ikuspegia barrutik eta alderantziz mugatu, hautsi edo desagerraraziko dituen ondorioz.

- "7.1. Kabi-alai/Uri berri" azpiesparrua bizitegi- eta zuzkidura-erabileretarako da. Proiektatutako bizitegi-eraikin berrien eraikuntza-parametroak (eraikuntza-tipologia dentsitate txikiko bizitegi-eraikuntzena da; teilatu-hegalaren gehieneko altuera 7 m-koa da; sestra gaineko solairu-kopurua beheko solairua + 1 + teilatupea da, eta abar) bat datoz inguruko eraikuntzen parametroekin. Ukitutako ingurunea, hiri-morfologia eta bertan dagoen eraikuntza-tipologia

(errespetatu eta mantendu egiten da garapen berriekin) jarraian ageri den irudian adierazitakoa da.



Testuinguru horretan, azpiesparruan aurreikusitako hirigintza- eta eraikuntza-garapenak ez du inolako pantaila arkitektonikorik edo bolumen-metaketarik sortzen, eta errespetatu egiten ditu itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren eragin-eremua arautzen duten baldintzak.

“10.1. Antilla” azpiesparrua Orioko hondartzaren inguruan dago, eta 2006an eraikitako Antilla hotelak okupatutako partzelari dagokio.

Hirigintza-proposamen berria da beste solairu altu arrunt bat jartzea. Eraikin horren eta haren inguruan dauden eraikinen egungo egoera jarraian dauden grafikoetan adierazitakoa da.



Oharra: Antilla hotelaren eraikina irudiaren ezkerrean dagoen zuria da.



Oharra: Antilla hotelaren eraikina irudiaren eskuinaldean dagoen zuria da.

Testuinguru horretan, hotelaren eraikinari solairu bat (1) gehitzeko proposamena bat dator eta errespetatu egiten ditu ukitutako ingurunearen hirigintza- eta eraikuntza-baldintzak, eta ez du inolako aldaketa nabarmenik eragiten. Era berean, ez du inolako pantaila arkitektonikorik edo bolumen-metaketarik sortzen, eta errespetatu egiten ditu itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoaren eragin-eremua arautzen duten baldintzak.

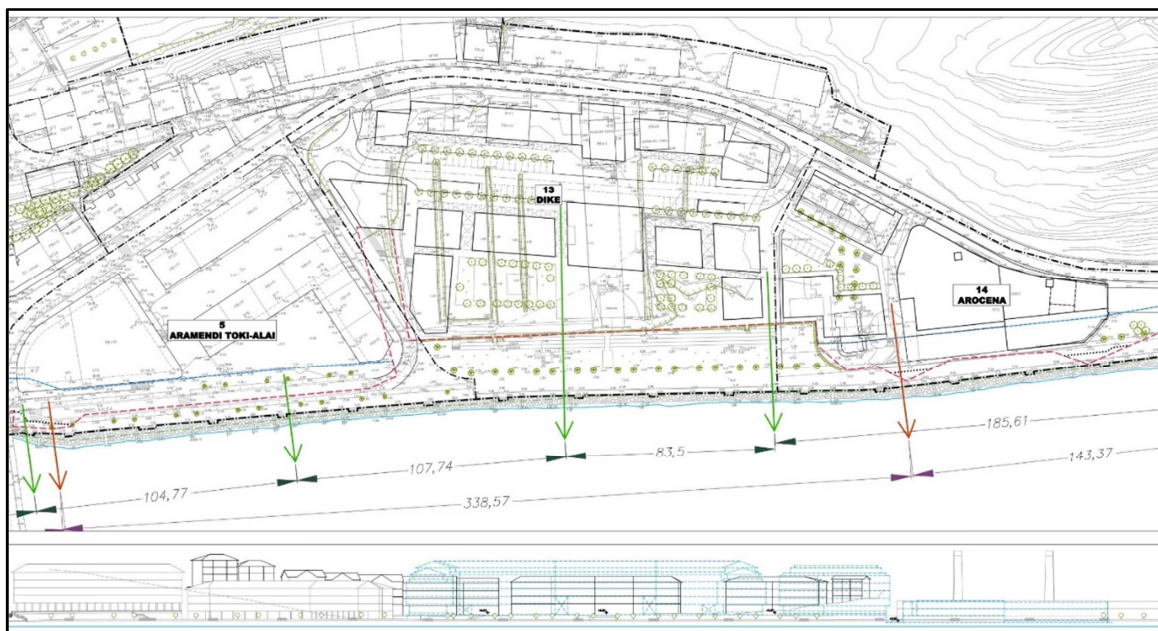
- "13. Dike" esparrua eta "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparrua Orioko hiri-bilbean daude, Oria ibaiaren parean, eta elkarren mugakide dira.

Azpiesparru hori, zehazki, Nueva Cerámica de Orio enpresari lotutako lurzatiari dagokio (Aita Lertxundi kalea, 3). Bertan dagoen fabrika-eraikina Donejakue Bidean Integratutako Monumentu Multzo gisa deklaraturik dago (Kultura Ondasun gisa katalogatua dago Monumentu Multzo kategorian, urtarilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren bidez; ebazpen hori 118/2002 Dekretuaren bidez aldatu eta 2010eko uztailaren 29ko Ebazpenaren bidez berrikusi zen).

Esparru eta azpiesparru horien eta haien ingurunearen egungo egoera honako irudi honetan adierazitakoa da:



Era berean, planteatutako proposamenak eta horien eraginak HAPO honetako planoetan eta hurrengo grafikoan (bai eta memoria honi erantsitako 5. eranskinean ere) islatutakoak dira, adierazitako altxaera barne.



Aurreko bi grafikoen (egungo egoera + proposamenak) edukia batera baloratuta, honako alderdi hauek nabarmendu behar dira:

- Gaur egun eraikin-fronte honek osatzen du (ekialdetik mendebaldera): Aita Lertxundi kalea 27, 29 eta 31; Ibai-Ondo ibilbidea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eta 10; Antxiola kalea 19 eta 21; Aita Lertxundi 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2 eta 3. Eraikin horien atzean mendia dago (berdea). Fronte horren hiru ezaugarri nagusiak hauek dira:

- * Fronte jarraitua da eta etenaldi puntualak ditu.
- * Ibaitek hartuta, bi posizio desberdinen emaitza da. Bata, ibaitik gertuago (Aita Lertxundi kalea 27, 29 eta 31; Ibai-Ondo ibilbidea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eta 10; Aita Lertxundi kalea 3). Bestea, atzerago (Antxiola kalea 19 eta 21; Aita Lertxundi 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4 eta 2).
- * Salbuespenak salbuespen, fronte horretan dauden eraikin gehienek beheko solairua + 4 solairu altu eta horiei dagokien altuera dituzte.

Horri dagokionez, salbuespen bat da Nueva Cerámica de Orio enpresaren eraikin katalogatuari dagokio (Aita Lertxundi kalea 3), eta beheko solairua + 2 solairu altu ditu.

- Bestalde, multzoan ("13. Dike" esparrua + "14.1 Arocena Zeramika" azpiesparrua) planteatutako hirigintza-proposamena bat dator irizpide eta parametro hauekin:

- * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eraikin-fronte berri bat dakar, gaur egun atzerago dagoenaren aurrean; hainbat etendura ditu.

- * Fronte horretako eraikin berriek profil hauetako bat izango dute: BS + 3 + atikoa, BS + 4 + atikoa eta BS + 5.

Nueva Cerámica de Orio enpresaren eraikin katalogatua (Aita Lertxundi kalea 3) salbuespen bat da hirigintza-proposamenean ere; izan ere, beheko solairua + solairu altua profila du, eta zati batzuetan erdisotoarekin osatuta dago.

- * Eraikin berrien eraikuntza-parametroak inguruan dauden eraikuntzenak bezalakoak, baliokideak eta harmonikoak dira. Horrela, kokapena, altuera, solairu-kopurua, etab. bat datoz inguruneke eraikuntza-errealitatearekin.

Testuinguru horretan, solairu edo teilatupe bat (1) gehitzeak (dauden eraikinetan) eragin puntualak eta ez oso esanguratsuak ditu ingurunean eta emaitzan. Gainera, HAPOan adierazitako arrazoiekin justifikatzen da, hala nola hirigintza-garapenak jasangarritasun-helburuetara egokitzearekin eta lurzorua erabilera optimizatzearekin lotutakoekin. Eta are gehiago Orioren kasuan, hirigintza-garapenerako egokiak diren lurzoru gutxi baititu.

- * Eraikin-fronte berriak gaur egungoaren kalitatea (nahiko eskasa) hobetzen du, haren eta ibaiaren artean kokatzeagatik.

Hala, fronte berri horrek, inguruneke hirigintza- eta eraikuntza-errealitatearekin bat etortzeaz gain, hobetu egiten ditu ibaiaren eta hiri-ingurunearen arteko harremana, paisaia-lotura eta lotura bisuala; horrela, ibaia eta hiri-ingurunea bata bestearekin parte-hartzera bultzatzen ditu (eta alderantziz), ikus-eremua mugatu gabe eta kostaldeko ikuspegia eta paisaia aldatu gabe.

Hori guztia bat dator kostalde- eta hiri-ingurunearen kalitatea hobetzearekin, eta haien arteko harreman positibo eta aktiboa bultzatzen du.

Proposamen-multzotik eratorritako emaitza, hiri- eta kosta-inguruneen kalitatea hobetzearekin batera, kostaldean arloan indarrean dagoen legerian ezarritako eragin-eremuaren aurreikuspen arautzaileetara egokitu behar da "13. Dike" esparruak eta "14.1 Arozena Zeramika" azpiesparruak osatutako multzoan.

G.- Katalogoa.

Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoan, igarobide- eta babes-zortasuneko eremuetan eta eragin-eremuan kokatutako kultura-intereseko aitortutako edo katalogatutako ondasunak kostaldeei buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen mende daude. Nueva Cerámica de Orio eraikina, "14.1 Arozena Zeramika" azpiesparruan kokatuta dagoena, egoera horretan dago.

Testuinguru horretan, eta bat etorri Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen hamaikagarren xedapen gehigarrian adierazitakoarekin, ondasun horietan *babes-erregimen horretatik* (babesa) *eratorritako neurriak aplikatu behar dira, lege honetan jasotakoen aurretik*.

Ondasun horiek aurreikuspen horietara nola egokitzen diren Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan azaltzen da.

Gainera, aurreikuspen horiek osatzeko, kontuan hartu behar da jabari publikoko lehorreko eraikin bat katalogatzeak ez dakarrela inolako kontserbazio-betebeharrik Estatuko Administrazioarentzat, jabetza horren gaineko titulartasuna badu ere.

H.- Saneamendu-sarea.

Saneamendu-sareak (euri urak eta ur beltzak) baimendu eta ezartzeko aurreikuspenak bat datoz, besteak beste, irizpide hauekin:

- * Baldintzatzaileak kontuan hartuta, egotearekin edo ez egotearekin lotutakoak barne, bi egoera hauek bereiz daitezke:
 - Lehendik dauden saneamendu-sareak.
Plan honetako "III.4.2" plano orokorrean ageri dira.
 - Proposatutako saneamendu-sareak edo berriak.
Plan honetan aurreikusatako garapen berriek ukitutako esparru eta azpiesparruetan aurreikusatakoak dira. Gaur egungo sarea osatu edo hobetuko da, garapen horiei zerbitzua emateko. "III.4.2" planoan adierazi dira. Nolanahi ere, antolamendu xehakaturik zehazteko plangintza berezia egitea aurreikusten den kasuetan, plan horrek zehaztuko du sare hori.
- * Saneamendu-sare guztiak, lehendik daudenak zein proposatutakoak, Kostaldean arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitu behar dira beti (Kostaldeei buruzko 22/1988 Legearen 44.6 artikulua, 2014ko Erregelamendua, eta abar), baldin eta horiek ukitutako lursailak eta espazioak eragiten badiete (Plan honen Hirigintza Arau Orokorren "99.4" artikuluan errepikatzen den bezala).

Egokitzapen horrek, besteak beste, honako gai hauetan du eragina: saneamendu-sare berriak ezartzea, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurretatik eta babes-zortasuneko eremutik kanpo, aipatutako lege-xedapenetan ezarritako salbuespenezko kasuetan eta baldintzetan izan ezik; itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurretan eta babes-zortasuneko eremuan dauden saneamendu-sareak aipatutako lege-xedapenetan haientzat ezarritako araubide iragankorrari lotzea, aplikagarria zaien guztietan, eta/edo gaikuntza-tituluan ezarritakoekin, baldin eta halakorik badago; itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurrak okupatzen dituzten sareen kasuan, gaikuntza-titulua eduki behar da; eta abar.
- * Bestalde, itsasadarrerako dauden gainezka-bideak salbuespenezkoak dira, bai zenbatekoari dagokionez, bai funtzioari dagokionez. Hala, gainezka-bide gisa jarduten dute euri-jasen edo uholdeen ondorioz itsasadarrera ezohiko isurketak gertatzen direnean soilik. Nolanahi ere, Plan hau garatzeko sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuan eta/edo proiektuetan, esku hartzeko aukera egokiak aztertuko dira, egungo gainezka-bideak ordezte aldera.
Ez da aurreikusten gainezka-bide berririk jartzea.

Aurreko aurreikuspenak Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ildo berean ezarritakoekin osatzen dira.

I.- Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza.

"1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzoaren antolamendu xehatua Plan hau garatzean helburu horrekin sustatu beharreko plangintza xehatuari lotzen zaio.

Plan Berezi hori Kostaldean Legean ezarritakora egokitu behar da, bai eta "112.1" eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostenak eskatu eta emateari dagokionez ere.

J.- *Beste arau-aurreikuspen batzuk.*

Horietako batzuk, zehazki, Hirigintzako Arau Orokorreran (99. artikulua, etab.) eta Hirigintzako Arau Partikularretan zehaztutakoak dira.

Horiek guztiek lotura estua dute aurreko ataletan aipatutako aurreikuspenekin eta/edo bat datoz haiekin.

K.- *Itsasoaren eta lehorren arteko jabari publikoko lurrak okupatzea.*

Lur horietan, hainbat kasutan, espazio libreak, bide-sareak (ibilgailuentzat, oinezkoentzat...), saneamendu-sare eta -instalazioak, itsasadarrerako gainezkabideak eta abar daude. Era berean, mota horretako proposamen berriek lur horiei eragin diezaiekete.

Kasu horietan guztietan (bai lehendik daudenetan, bai proposatutakoetan), eta 2021eko Kostaldean Txostenean adierazten den bezala, okupazio horiek dagokien titulu gaitzailea edo baimena izan behar dute, Kostaldei buruzko Legean ezarritakoaren arabera. Horretarako, Udalak titulu horiek eskatu behar ditu, horretarako egin beharreko jarduketak guztiak eginez.

Egoera horretan, Hirigintza Arau Orokorraren 17., 18., 19., 99. artikuluetan eta abarretan baldintza horiek betetzen direla bermatzeko beharrezko aurreikuspenak jasotzen dira.

2.4.- "CS.9.4 Ibai-ibilguak" baldintzatzailea.

Ibai-ibilguak eta ibai-ertzak arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenen eta/edo legeriaren ondoriozko aurreikuspenen mende daude, besteak beste:

*Lehentasunezko fluxuaren eremuan nahiz handik kanpo dauden eremu ureztagarrietan aurreikusitako jarduketak gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokituko dira (lehen aipatutakoez gain: 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen testu bategina onartzen duena; 849/1986 Errege Dekretua, apirilaren 11koa, Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamendua onartzen duena (Erregelamendu horrek Urei buruzko abuztuaren 2ko 29/1985 Legearen I., IV., V., VI. eta VII. atariko tituluak garatzen ditu); 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, honako hauen plan hidrologikoak berrikustea onartzen duena: Kantauri Mendebaldeko, Guadalquivirreko, Ceutako, Melillako, Segurako eta Jucarreko demarkazio hidrografikoak eta Kantauri Ekialdeko, Miño-Sileko, Dueroko, Tajoko, Guadianako eta Ebroko demarkazio hidrografikoen alderdi espainiarra; eta/edo horien ordezkizunean sustatzen diren legeak.

Testuinguru horretan, ulertuko da plan honetan uholde-arriskua duten eremu horietan dauden lurzatiatarako eta eraikinetarako ezarritako erabilera-araubidea behar bezala doitu dagoela, aipatutako xedapenetan adierazitakora egokitzeko.

- * Aurreikusitako hirigintza-garapenetan, bereziki garrantzi handiko hirigintza-garapenetan, ahal den neurrian, drainatze-sistema jasagarriak erabiltzea sustatuko da, isurketa ahalik eta gehien murrizteko.
- * Plan honetan mugatutako eremu eta azpieremuetan sustatu beharreko urbanizazio-obren proiektuek drainatze jasagarriko hiri-sistemen (DJHS) ebaluazio tekniko eta ekonomikoa jaso behar dute, euri-isurketen karga kutsatzaileak hirigintza-garapenean izan dezakeen eragina murrizteko.

2.5.- "CS.9.5. Ur-hornidura eta saneamendua" baldintzatzailea.

Lehendik dauden eta aurreikusita dauden hirigintza-garapenak ur-hornidurako eta saneamenduko sistemekin lotzea, horretarako instalazioak edo sareak ezartzea eta behar diren baimenak lortzea arlo horretan indarrean dauden ordenantzetan eta erregelamenduetan ezarritako baldintzetara egokituko da (egungoak edo etorkizunean horiek garatzeko edo ordezkatzeko sustatzen direnak).

2.6.- Gainerako baldintzatzaile gainjarriak.

Oro har, bat datoz esku hartzeko helburu hauekin guztiekin edo batzuekin:

- * Baliozko ondasun eta elementuak zaintzea. Adibidez, honako baldintzatzaile hauen helburua da:
 - CS.1 Paisaia-intereseko eremuak.
 - CS.2. Kontserbazio bereziko eremuak.
 - CS.3 Onura Publikoko Mendia (OPM).
 - CS.6 "CS.6 Landaretza interesgarria":
 - . CS.6.1. Batasunaren intereseko habitata (BIH).
 - . CS.6.2. Eskualdearen intereseko habitata (EIH).
- * Ingurumena hobetzeko eta/edo lehengoratzeko eta/edo ingurumenaren aldetik kaltegarriak diren errealitateak ezabatzeko jarduketak zer espazio eta/edo elementutan egin behar diren identifikatzea.
Besteak beste, "CS.7 Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruak" baldintzatzailearen helburua da.
- * Hainbat motatako arrisku edo eraginek kaltetutako espazioak eta/edo elementuak identifikatzea, inpaktua ezabatzeko eta/edo minimizatzeke. Besteak beste, honako baldintzatzaile hauen helburua da:
 - CS.4 Higa daitezkeen eremuak edo higitzeko arriskua izan dezaketenak.
 - CS.5 Urak har ditzaketen eremuak.
Testuinguru horretan, finkatu egin dira "1.1. Kofradia" azpiesparruaren eta "13. Dike" esparruaren uholde-arriskuari aurre egiteko aurreikuspenak (2012ko HAPOaren aldaketan eta, zehazki, 2019ko ekainean egindako eta horri erantsitako Azterlan Hidraulikoan planteatu ziren). Aldaketa horren aldeko txostena egin zuen URA Uraren Euskal Agentziak, 2022ko martxoaren 28ko txostenaren bidez.
 - CS.8 Eremu akustikoak.

Gainera, aurreko helburuak, kasu bakoitzean, helburu horiek lortzeko neurri egokiak zehaztearekin osatzen dira.

VI.- INGURUMEN-EBALUAZIOA ETA KLIMA-ALDAKETA.

"1.3. Ingurumen-jasangarritasunari buruzko txostena – Ingurumen-azterketa estrategikoa" dokumentuan, Plan Orokor honetako proposamenen analisia jasotzen da, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren eta klima-aldaketaren aurkako borrokaren ikuspegitik. Beraz, dokumentu horretan adierazitakora jotzen dugu. Honako hauek ere sartzen eta/edo zehazten dira bertan:

- * Etorkizuneko hirigintza-garapenen inpaktu akustikoari buruzko azterlana, eta garapen horien antolamendu xehatua; hala, EAeko kutsadura akustikoari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretuan (213/2012 Dekretua) ezarritakoa betetzen da.
- * Jasangarritasun energetikoaren azterketa, 4/2019 Legean ezarritakoaren arabera.
- * Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen analisia.
- * Plana betetzeko eta/edo Klima Aldaketari eta Energia Trantsizioari buruzko maiatzaren 20ko 7/2021 Legearen aurreikuspenetara egokitzeak, Plan hau behin-behinean onartu ondoren eta behin betiko onartu aurretik sustatuak.

VII. GENERO-IKUSPEGIA.

"1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentuan, Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak ebaluatzen dira, genero-ikuspegitik.

Beraz, dokumentu horretan adierazitakora jotzen dugu.

VIII.- HIZKUNTZA-IKUSPEGIA.

"1.5. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentuan, Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berrien ondorio soziolinguistikoak ebaluatu dira.

Bertan azaltzen den moduan, ebaluazio horrek eragina du, zehazki, garapen berri horiek euskararen egoera / normalizazioan izan ditzaketen eraginen analisia.

Beraz, dokumentu horretan adierazitakora jotzen dugu.

IX.- ZORTASUN AERONAUTIKOAK.

Plan Orokor horri zortasun aeronautikoen arloko txostena egin behar zaio, eta arlo horretan eskumena duen administrazioak eman behar du.

X.- PLAN OROKORRA GARATZEKO ETA/EDO GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK.

1.- Hiri-bilakaeraren estrategia eta hirigintza-garapenaren ordena.

Estrategia hori programa arautzen duten aurreikuspenek osatzen dute, besteak beste, honako hauek:

- * Antolatutako sistema orokorren (SO) sareak edo elementuak garatu eta gauzatzea.

- * Plan hau garatzeko sustatu beharreko planeamendua formulatzea (prestatzea eta izapideak egitea), bertan ezarritako irizpideen arabera.
- * Planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzea, indarrean dauden xedapenetan, Plan honetan eta Planak finkatutako plangintzan edo Planaren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako irizpideen arabera.

Aurreikuspen horiek Plan honetako dokumentuetan jasotakoak dira, "3.3 Jarduketa-programa" barne.

2.- Esparruen eta sektoreen mugaketa.

2.1.- Eremuak mugatzea.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 51. artikulua, etab.), area bat hiri-lurzoruaren antolamendu xehatuko esparru bat da. Testuinguru horretan, Plan honetan adierazitako mugaketa bat dator irizpide hauekin:

- A.- Alde batetik, hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintza-esparruetako edo -azpiesparruetako bakoitzean, antolamendu xehatua 2012ko HAPOaren esparruan sustatutako eta Plan honek finkatutako plangintza bereziari lotzen zaio, edo haren garapenean sustatu behar denari, eta eremu independente bat osatzen du.
- B.- Bestetik, Plan honetan mugatutako gainerako hirigintza-eremuetako bakoitzak, hiri-lurzoru gisa sailkatuak (haien antolamendu xehakutua Planean ezartzen da), area independente bat osatzen du.

Plan honetan aurreikusitako eta aurreko A kasuan sartu gabeko hirigintza-garapen berrien xede diren azpiesparruak, kasu bakoitzean, garapen horiek barne hartzen dituen hirigintza-esparrua osatzen duen eremuaren parte dira.

2.2.- Sektoreen mugaketa.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 51. artikulua, etab.), sektore bat lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatuko esparru bat da.

Testuinguru horretan, "18. Aizperro" esparrua, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatua, sektore bat da.

3.- Lursailen hirigintza-sailkapena eta -kategorizazioa.

3.1.- Lursailen hirigintza-sailkapena.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Plan honek udalerriko lursailak honako lurzoru-mota hauetan sailkatzen ditu, jarraian adierazi diren arrazoiak kontuan hartuta:

A.- Hiri-lurzorua.

Horrela sailkatzen dira udalerriko lursail guztiak, baldin eta eraldatu badira eta/edo hiri-garapena izan badute, eta, eraberritze edo berroneratze puntuala edo globala alde batera utzi gabe, lehendik dagoen eta Plan honek bere gain hartutako hiri-bilbean integratuta badaude edo integra badaitezke, eta, beraz, lurzoru-mota horretan sartzeko beharrezkoak diren egitatezko baldintzak betetzen badituzte. Horietako gehienak horrela sailkatuta daude jada 2012ko HAPOan.

Era berean, gainerakoak bi egoera horietako batean dauden lursailei dagozkie.

Alde batetik, Plan honetan "9. Azkue" esparruan sartzen diren itsasadarraren ertzeko pasealekuak eragindakoak. Lursail horiek, hain zuzen ere, pasealeku horretarako bideratu dira dagoeneko, eta, horregatik, ez da inolako esku-hartze materialik planteatzen. Beraz, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko behar diren baldintzak dituzte.

Bestetik, "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lursailak. Horietan, ingurune horretan hiri-bideen sarea errematatze edo amaitzeko esku-hartze puntuala planteatu da. Hori dela-eta, gaur egungo hiri-bilbearen erremate-jarduketa bati dagokio, ez baitu garrantzi berezirik egitura orokorraren ikuspegitik. Azalerari dagokionez (3.344 m²), aipatutako bilbearen % 0,47 da.

Plan honetako proposamenen ondorioz, udalerriko hiri-lurzoruaren azalera, guztira, 70,54 hektareakoa da (705.444 m²), hau da, udalerriko azaleraren % 7. Haren mugak Plan honetako "II.4 Lurzoruaren sailkapena (udal-mugartea)" planoan ageri dira.

Plan honek hiri-xedeetarako dituen lur guztiak dira, B atalean aipatutakoak izan ezik.

B.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

Horrela sailkatzen dira A atalean azaldutako baldintzak bete gabe Plan honetan aurreikusitako urbanizazio-prozesuan sartzen diren udalerriko lurrak, bertan ezarritako hiri-helburuei erantzuteko.

"18. Aizperro" esparruan sartutako lurrak dira. 48.944 m² ditu (udal-mugartearen % 0,49). Mugak Plan honetako "II.4 Hirigintza-sailkapena" planoan ageri dira.

C.- Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen dira hiri-erlidaketa bidezkoa eta/edo egokia ez izateagatik urbanizazio-prozesutik kanpo geratzen diren udalerriko lursailak.

918 ha inguruko azalera du (9.176.733 m²), hau da, udal-mugartearen azaleraren % 92,40 baino zertxobait gehiago. Mugak Plan honetako "II.4 Lurzoruaren sailkapena (udal-mugartea)" planoan ageri dira.

3.2.- Hiri-lurzoruen hirigintza-kategorizazioa.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 11., 56. artikulua eta abar), Plan honek hirigintza-esparruetako arau partikularretan ezarritako baldintzetan kategorizatzen ditu hiri-lurzoruak, salbu eta antolamendu xehatuaren zehaztapena (eta, beraz, kategorizazio horren zehaztapena ere bai) plangintza xehatuari lotzen zaionean (Planak finkatutakoa edo Planaren garapenean sustatu beharrekoa). Zehazki, lurzoru horiek kategoria hauetan sailkatzen dira:

* Hiri-lurzoru finkatua.

Kategoria horretan sartzen dira honako hauek:

- Urbanizazio finkatua duten inguruneetan dauden hiri-lurzoruak, Plan honek egungo egoeran baliozkotzen dituenak, baldin eta egoera horretan jarraitzen badute eta/edo eraikigarritasun haztatua handitzea dakarten jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede ez badira.
- Horrela sailkatzen diren hiri-lurzoruak, antolamendu-mota edo -eskala hori zehazteko Planaren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuan.

- * Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.
Kategoria horretan sartzen dira honako hauek:
 - Arau Partikularretan horrela kategorizatutako hiri-lurzorua.
 - Horrela sailkatzen diren hiri-lurzorua, antolamendu-mota edo -eskala hori zehazteko Planaren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatua.
 - Hiri-lurzoru finkatuak, urbanizazio finkatua duten inguruneetan egon arren, eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jarduketan (erabilera-aldaketak...) xede direnak.
- * Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik finkatu gabeko hiri-lurzorua.

Taula honetan ageri dira kategorizazio-proposamen horiek:

13. TAULA
HIRIGINTZA-ESPARRU ETA -AZPIESPARRUEN ZERRENDA.
HIRI-LURZORUEN HIRIGINTZA-KATEGORIZAZIOA.

HIRIGINTZA-ESPARRUA	HIRIGINTZA-AZPIESPARRUA – GAINERAKOA	SAILKAPENA	KATEGORIZAZIOA
1. Hirigune Historikoa	1.1. Kofradia	Hiri-lurzorua	Urbanizazioagatik finkatu gabea
	1.2. Sotoak	Hiri-lurzorua	Plan Berezia ("2.1" azpiesparruarekin batera)
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Plan Berezi finkatua
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50	Hiri-lurzorua	Plan Berezia ("1.2." azpiesparruarekin batera).
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
3. Zabalgunea	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	3.2. Kaia kalea 5	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
4. Aita Lertxundi	4.1. Aita Lertxundi 16	Hiri-lurzorua	Finkatua
5. Aramendi Toki-Alai	---	Hiri-lurzorua	Finkatua.
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	Hiri-lurzorua	Finkatugabea zuzkidurak.
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alai / Uriberri	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
8. Munto	---	Hiri-lurzorua	Finkatua.
9. Azkue	---	Hiri-lurzorua	Finkatua.
10. Hondartza	10.1. Antilla	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
11. Kaia	---	Hiri-lurzorua	Plan berezia
12. Txurruka	---	Hiri-lurzorua	Finkatua.
13. Dikea	---	Hiri-lurzorua	Urbanizazioagatik finkatu gabea
14. Arozena	14.1. Arozena Zeramika	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
15. Anibarko portua	15.1. Anibarko portua 37	Hiri-lurzorua	Finkatugabea eraikigarritasuna gehitzea
	Gainerakoa	Hiri-lurzorua	Finkatua.
16. Ortzaika	---	Hiri-lurzorua	Finkatua.
17. Botaleku	---	Hiri-lurzorua	Plan Berezi finkatua

Taulako hiri-lurzoru finkatuen kategorizazioa bat dator egungo egoerarekin eta mantentze-lanekin. Eraikigarritasun haztatua gehitzea dakarten jarduketan xede diren kasuetan (balio ekonomiko handiagoa duten baimendutako erabilera-aldaketak...), lurzoru horiek finkatu gabetzat hartu behar dira, eraikigarritasuna handitzeagatik.

Gainerakoan, kategorizatze gainerako proposamenak honako hauek batera kontuan hartzearen emaitza dira: alde batetik, egungo egoera, planteatutako proposamenen bidez, eta,

azkenik, proposamen horiek egungo egoeran eragiten dituzten eraginak edo aldaketak. Testuinguru horretan, arreta eta justifikazio berezia merezi dute bi proposamen hauek:

Lehenik eta behin, "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparruko lursailak finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa kategorizatzeke proposamena, eraikigarritasuna handitzeagatik. Lotura estua du zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako garapena gauzatzeko aurreikuspenarekin. Beraz, "5.5" atalean azaldutakoari lotzen gatzaizkio, justifikatu ahal izateko.

Bigarrenik, "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lursailak *finkatu gabeko hiri-lurzorua zuzkidurak* gisa kategorizatzeke proposamena. Berez eta eskusiboki, finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira. *Finkatu gabeko hiri-lurzorua zuzkidurari* egindako erreferentzia, eta, zehazkiago, *zuzkidurak* terminoaren erabilera, gaur egungo egoera honako inguruabar hauek baldintzatzen dutelako da, neurri handiagoan edo txikiagoan, zuzkidura publikoetarako erabiltzeaz gain: Udalak kudeatu/lortu gabe ditu, osorik edo zati batean; urbanizatu gabe daude, osorik edo zati batean. Erreferentzia hori kasu horretan planteatutako antolamendua gauzatzeko aurreikuspenekin osatzen da, Plan honetan zehaztutako jarduketa-motaren bidez.

Hirugarrenik, "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruetako lursailen kategorizazioa horietan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko da, haien antolamendu xehatua zehazteko. Nolanahi ere, zenbait arrazoi batera hartuta, eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa kategorizatu ahal izango da (Plan Berezia horri buruz zehazten duena ukatu gabe). Arrazoi horiek zerikusia dute HAPO honetako aurreikuspenekin, zehazki, honako hauetan adierazitakoekin: "5.5" atala (azpiesparru horietan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko aukera justifikatzen dutenak); Memoria honi atxikitako 5. eranskineko "5.5 Eraikigarritasun haztatua" taula (bertan adierazten da HAPOaren proposamenek ez dakartela hirigintza-eraikigarritasuna handitzea, lehendik dagoenarekin alderatuta, baina bai eraikigarritasun haztatua); "3.1. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentua.

4. Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintza formulatzeko programa.

Plan hau garatzeko sustatu beharreko plangintzaren formulazio-programa "2.2. Hirigintza Esparruetako Hirigintza Arau Partikularrak" eta "3.3. Jarduketa Programa" dokumentuetan adierazitakoa da. Beraz, dokumentu horietan adierazitakoari lotzen gatzaizkio.

5. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

5.1.- Sarrera.

Hirigintza-antolamendua gauzatzea fase desberdinetan hartutako eta/edo gauzatutako erabaki eta jarduketa batzuen emaitza da/izango da, hala nola udalaz gaindiko planak edo proiektuak nahiz hirigintza-plangintzakoak garatzeko sustatu beharreko dokumentuen formulazioari lotutakoak (Jarduketa integratuko eremuen urbanizatzeko jarduketa-programak; berdinbanaketa-proiektuak; urbanizazio-obren proiektuak; eraikuntza-proiektuak eta abar), urbanizazio-obren, eraikuntza-obren eta abarren egikaritze materiala eta abar.

Hurrengo ataletan azaltzen dira horri buruz Plan honetan planteatzen diren aurreikuspen orokorrak, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera.

5.2.- Lurralde-plangintzan eta/edo udalaz gaindiko proiektuetan aurreikusitako komunikazio-sareak, azpiegiturak eta abar gauzatzeko.

N-634 errepidearen hiri-saihesbide berria sare-mota horren parte da. Oria ibaiaren gaineko zubi berria egin behar da, Anibarko Portuaren ingurutik Motondoraino.

Gipuzkoako Foru Aldundiak gauzatzea eta ordaintzea proposatzen da, saihesbide hori barne hartzen duen foru bide-sareari dagokionez dituen eskumenen arabera.

5.3.- Antolatutako sistema orokorretako (SO) beste sare eta/edo elementu batzuk gauzatzea.

Plan honetako sare eta/edo elementuak antolatzeke aurreikuspenak garatzeko eta gauzatzeke proposamen hauekin osatzen dira:

A.- Ekipamenduak (SO).

- * Egungo hilerria handitzea aurreikusten da.
- * Udalak gauzatzea eta ordaintzea proposatzen da, bai eta erakunde horrek eragindako lursailak eskuratzea ere, desjabetzearen bidez eta/edo egungo jabeekin adostuta.

B.- Hiriko espazio libre orokorrak (SO).

Antolatutako espazio libre orokor gehienak titulartasun publikokoak dira, eta, zehazki, Udalarenak.

Era berean, titulartasun pribatukoak eta helburu bererako direnak hirigintza-garapen berriei lotuta daude (Dike, Arozena Zeramika...), eta, hori dela-eta, Udalak garapen horiek gauzatzearen testuinguruan lortzea aurreikusten da.

C.- Landa-eremukoko espazio libre orokorrak (SO).

9.403 m² ditu. Udalak desjabetze bidez lortzea aurreikusten da.

5.4.- HAPO honetan aurreikusitako hirigintza-garapenak gauzatzea eta toki-sistemen (TS) sareko zuzkidurei dagozkien betebeharrak betetzea.

Plan honek antolatutako udalerriko toki-zuzkidura gehienak, une honetan, titulartasun publikokoak dira, eta, zehazkiago, Udalarenak. Gainerako tokiko zuzkiduren egikaritzea (Udalak horretarako jabetza pribatuko lursailak eskuratzea; urbanizazio- edo berrurbanizazio-kostuak ordaintzea; urbanizazio-obrak gauzatzea, hala badagokio; eta abar) aurreikusitako hirigintza-garapen berriei lotzen da, "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruari dagokion salbuespen bakarrarekin (desjabetze bidez gauzatu beharreko zuzkidura publikoa). Honako irizpide hauen arabera gauzatzea planteatu da:

A.- Tokiko zuzkidurekin lotutako betebeharrak antolatzeke eta betetzeko irizpide orokorrak.

Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan (2/2006 Legea, 123/2012 Dekretua, etab.) ezarritako aurreikuspenak eta planteatutako hirigintza-garapenen baldintzatzaile orokorrak batera kontuan hartuta, justifikatuta dago honako jarraian adierazitako hirigintza-garapen motak bereiztea eta esku hartzeko irizpide orokorrak zehaztea:

a) Hirigintza-garapen motak:

- * Zuzkidura-betebehar horiei lotutako hirigintza-garapenak, tokiko hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne, honela sailkatutako eta kategorizatutako esparru eta azpiesparruetan aurreikusitakoak dira:
 - Hiri-lurzoru finkatugabea, zuzkidura-jarduketa edo jarduketa integratu gisa gauzatu beharrekoa.
 - Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.
- * 2012ko HAPOaren testuinguruan aurreikusitako hirigintza-garapenak, Plan honek finkatzen dituenak garapen- eta gauzatze-prozesuaren fase desberdinetan egonik, betebehar horiek aplikatzeko eta betetzeko irizpideen mende geratzen dira eta/edo

jarraitzen dute, kasu bakoitzean sustatutako dokumentuetan eta Plan honetan ezarritako baldintzetan.

Garapen horiek, zehazki, esparru eta azpiesparru hauetan aurreikusitakoak dira: "1.1. Kofradia"; "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea"; "8.1. Munto.P.2"; "13. Dike"; "17. Botaleku"; "18. Aizperro".

Testuinguru horretan, eta 2012ko HAPOan horiei buruz egindako aldaketan ezarritakoarekin bat etorriz, "13. Dike" esparruak eta "1.1. Kofradia" azpiesparruak jarduketa integratuko eremu bakarra osatzen dute, eta, horren ondorioz, dagozkien toki-zuzkidurak antolatu eta gauzatzeko eremu bakarra dira.

- * Alde batetik, "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi" azpiesparruek osatutako multzoan antolamendu xehatua zehazteko sustatu beharreko Plan Bereziek, kasuan kasuko zuzkidura publikoak antolatu behar dituzte, eta, testuinguru horretan, indarreko lege-xedapenetan (123/2012 Dekretua) toki-sistemaren sarearen hirigintza-estandarrak betetzen direla justifikatu behar dute.
- * Plan honetan planteatutako garapen berrien xede diren gainerako esparru eta azpiesparruetan aurreikusitako hirigintza-garapenak (haien antolamendu xehatua zehaztu da) Planean bertan eta arlo horretan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

b) Beste irizpide orokor batzuk.

Aurreikusitako eraikigarritasuna eta/edo eraginpeko esparru eta azpiesparruen azalera dira indarrean dauden lege-xedapenetan (2/2006 Legea, 123/2012 Dekretua...) araututako toki-sistemen sareko hirigintza-estandarrak aplikatzeko eta betetzeko erreferentzia nagusietako bi. Testuinguru horretan, eta xedapen horietan ezarritakoarekin bat, esku hartzeko irizpide orokor hauek planteatu dira:

- * Eraikigarritasunarekin lotutakoak:
 - Erreferentzia gisa hartzen da hirigintza-eraikigarritasun berria edo sestra gaineko gehikuntza, erabilera lagungarrietarako (aparkalekua, trastelekuak...) eraikigarritasunari dagokion salbuespenarekin, kontuan hartuta, besteak beste, honako bi arrazoi hauek:
Alde batetik, zuzkidura-izaera bera. Hala, ez dago justifikatuta zuzkidurek ekipamendu gehiago behar dituztenik, erabilera edo xede berekoak barne.
Bestetik, hiri-izaera eta/edo erabilera lagungarriko izaera. Horrek ez du zuzkidura publikorik (espazio libreak, ekipamenduak...) eskatzen, ezta justifikatzen ere; izan ere, erabilera nagusiekin (etxebizitzak, jarduera ekonomikoak) lotutako eskakizun eta eskaerei lotuta daudela ulertu behar da.
 - Hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako hirigintza-garapenak izanik, erreferentziako eraikigarritasuna aurretik gauzatutakoaren aldean gehitutako hirigintza-eraikigarritasuna da (123/2012 Dekretuaren "6.3" artikulua).
- * Ukitutako esparru edo azpiesparruaren azalerarekin lotutakoak:
Hiri-lurzoru finkatugabeen aplikatu beharreko tokiko estandar jakin batzuen erreferentzia- eta/edo betetze-parametroa kasu bakoitzean eragindako esparruaren edo azpiesparruaren azalera da. Horixe gertatzen da, zehazki, tokiko espazio libreen kasuan.
Kasu honetan, erreferentziako azalera gisa hartuko da aurreikusitako sestra konputagarriaren gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala. Izan ere, lehendik zegoen eraikigarritasunak ez badu tokiko

zuzkidurarik behar, eraikigarritasun horri lotutako lursailen azalerak ere ez ditu beharko.

Kasu horietan, eraikigarritasunari eta ukitutako lurrei tratamendu koherentea eta baliokidea emateko beharrak justifikatzen du planteamendu hori.

- B.- 2012ko HAPOaren testuinguruan kudeatutako eta Plan honek finkatutako hirigintza-garapen berrien xede diren hirigintza-esparru eta -azpiesparruetan sartutako edo haiei atxikitako tokiko zuzkidurekin lotutako betebeharrak gauzatzeko irizpideak.

Garapen horiek hirigintza-esparru eta azpiesparru hauetan aurreikusitakoak dira: "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea"; "8.1. Munto.P.2".

Hirigintza-garapen horien zuzkidura-betebeharrak kasu bakoitzean testuinguru horretan ezarritako moduan zehaztu eta bete direla ulertuko da.

Zuzkidura-jarduera gisa gauzatu dira edo gauzatzen ari dira. Salbuespen bakarra "Munto P.2" azpiesparruari dagokiona da. Muntoko Plan Partzialean (behin betiko onarpena: 24-06-2008) antolatu ondoren, partzela hori egikaritzea bat dator Urbanizatzeko Jarduketa Programan (behin betiko onarpena: 24-06-2008) eta eremu horretan mugatutako egikaritze-unitatearen Birpartzelazio Proiektuan (behin betiko onarpena: 21-12-2008) ezarritako jarraibideekin.

HAPO honen testuinguruan, garapen horiek eta horiek gauzatzeko baldintzak erreferenteak dira C eta D ataletan aipatutako garapenei dagokienez horri buruz hartu beharreko erabakietan.

- C.- 2012ko HAPOaren esparruan sustatutako eta plan honek finkatutako edo haren garapenean sustatu beharreko plangintza xehakatuaren xede diren hirigintza-garapen berriei dagozkien tokiko zuzkidurekin lotutako betebeharrak gauzatzeko irizpideak.

Garapen horiek hirigintza-esparru eta azpiesparru hauetan aurreikusitakoak dira: "1. Hirigune Historikoa" ("1.1. Kofradia" eta "1.2. Sotoak" azpiesparruak izan ezik); "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoa, "17. Botaleku"; "18. Aizperro".

Hirigintza-garapen horien zuzkidura-betebeharrak plangintza xehatu horretan zehaztutakoak dira eta/edo izango dira, baita horiek betetzeko modua ere.

- D.- Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapen berriei dagozkien tokiko zuzkidurekin lotutako betebeharrak gauzatzeko irizpideak.

Hona hemen hirigintza-garapen horien eta haietan esku hartzeko irizpideen zerrenda:

- a) Zuzkidura-betebehar horiek lotura zuzena eta estua dute, besteak beste, 123/2012 Dekretuan ezarritako toki-sistemen sareko hirigintza-estandarrekin eta horiek betetzearekin. Izan ere, eginbehar horietako batzuk estandar horietan oinarritzen dira (horiei, gainera, plangintzak berak zehazten dituenak gehitu behar zaizkie).
- b) Hori guztia eta 2012ko HAPOan horiei buruz egindako aldaketa puntualean ezarritakoa kontuan hartuta, "13. Dike" esparruak eta "1.1. Kofradia" azpiesparruak jarduketa integratuko eremu bakarra osatzen dute, eta dagozkien toki-zuzkidurak antolatu eta gauzatzeko eremu bakarra dira.

Aldaketa puntual horretan ezarritako zuzkidura-betebeharrak finkatu dira.

- c) "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, zuzkidura-eginbeharrak egikaritzeko irizpide hauek bete beharko dira, hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne:
- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza 231 m²(s)-koa da, eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratuko da (2022ko apirilaren 4an emandako eraikitze udal-lizentziaren xede den hirigintza-eraikigarritasuna alde batera utzita).
 - * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko, aipatutako lursailen azalera 93 m²(s)-koa da, aipatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala.
 - * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen gutxieneko toki-zuzkidurak (zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik) hauek dira:
 - Landa-espazio libreak: 14 m²(s).
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): 46 m²(s)/(t).
 - Aparkalekuak: 0 leku.
 - Landaredia: 2 zuhaitz.
 - * Zuzkidura-betebehar horiek betetzeko irizpideak honako hauek dira:
 - Tokiko espazio libreak: beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 7.639 € dela kalkulatu da.
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 25.386 € dela kalkulatu da.
 - Landaredia: Plan honetan ezarritako irizpideen (Hirigintzako Arau Orokorrak) arabera landatuz.
- d) "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapena zuzkidura-eginbeharrak egikaritzeko irizpide hauen mende egongo da, hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne:
- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza 1.083 m²(s)-koa da eta bizitegi-erabilera du.
 - * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko, aipatutako lursailen azalera 222 m²(s)-koa da, aipatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala.
 - * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen gutxieneko toki-zuzkidurak (zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik) hauek dira:
 - Landa-espazio libreak: 33 m²(s).
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): 217 m²(s)/(t).
 - Aparkalekuak: 12 leku.
 - Landaredia: 11 zuhaitz.
 - * Zuzkidura-betebehar horiek betetzeko irizpideak honako hauek dira:
 - Tokiko espazio libreak: beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 54.076 € dela kalkulatu da.
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 351.737 € dela kalkulatu da.
 - Aparkalekuak: antolatutako lurzatian gaituz.
 - Landaredia: Plan honetan ezarritako irizpideen (Hirigintzako Arau Orokorrak) arabera landatuz.

- d) "7.1. Kabi-alai / Uriberri" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapena zuzkidura-eginbeharrak egikaritzeko irizpide hauen mende egongo da, hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne:
- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza 975 m²(s)-koa da eta bizitegi-erabilera du.
 - * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko, aipatutako lursailen azalera 2.539 m²(s)-koa da, aipatutako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala.
 - * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen gutxieneko toki-zuzkidurak (zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik) hauek dira:
 - Landa-espazio libreak: 381 m²(s).
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): 195 m²(s)/(t).
 - Aparkalekuak: 14 leku.
 - Landaredia: 10 zuhaitz.
 - * Zuzkidura-betebehar horiek betetzeko irizpideak honako hauek dira:
 - Tokiko espazio libreak: beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 74.166 € dela kalkulatu da.
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 37.950 € dela kalkulatu da.
 - Aparkalekuak: antolatutako lurzatian gaituz.
 - Landaredia: Plan honetan ezarritako irizpideen (Hirigintzako Arau Orokorrak) arabera landatuz.
- f) "10.1. Antilla" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna handitzeko, zuzkidura-eginbeharrak egikaritzeko irizpide hauek bete beharko dira, hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne:
- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza 560 m²(s)-koa da, eta metro horiek guztiak hirugarren sektoreko erabilera bideratuta daude [guztizko sestra gaineko eraikigarritasunaren % 19,23].
 - * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko, aipatutako lursailen azalera 395 m²(s)-koa da, aipatutako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala.
 - * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen gutxieneko toki-zuzkidurak (zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik) hauek dira:
 - Landa-espazio libreak: 24 m²(s).
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): 0 m²(s).
 - Aparkalekuak: 0 leku.
 - Landaredia: 6 zuhaitz.
 - * Zuzkidura-betebehar horiek betetzeko irizpideak honako hauek dira:
 - Tokiko espazio libreak: beren balio ekonomikoa ordainduta; Plan honetako "3.1 Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa" dokumentuan ezarritakoarekin bat etorritik, balio hori 8.015 € dela kalkulatu da.
 - Landaredia: Plan honetan ezarritako irizpideen (Hirigintzako Arau Orokorrak) arabera landatuz.
- g) "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapena zuzkidura-eginbeharrak egikaritzeko irizpide hauen mende egongo da, hirigintza-estandarrekin lotutakoak barne:

- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentziazko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza $1.801 \text{ m}^2(\text{s})$ -koa da, hots, sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun konputagarri osoaren % 17,49.
- * Aipatutako estandarrak zehazteko eta betetzeko, aipatutako lursailen azalera $1.184 \text{ m}^2(\text{s})$ -koa da, aipatutako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala.
- * Aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen dituen gutxieneko toki-zuzkidurak (zehazki, eraikigarritasuna handitzeagatik) hauek dira:
 - Landa-espazio libreak: $178 \text{ m}^2(\text{s})$.
 - Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk (ekipamenduak): $360 \text{ m}^2(\text{s})$.
 - Aparkalekuak: 127 leku.
 - Landaredia: 18 zuhaitz.
- * Zuzkidura-betebehar horiek betetzeko irizpideak honako hauek dira:
 - Tokiko espazio libreen, tokiko beste zuzkidura publiko batzuen eta aparkalekuen estandarrak azpiesparruetan betetzen dira.
 - Gauza bera gertatzen da landarediaren estandarraren kasuan, nahiz eta zuhaitz batzuk kanpoan ezar daitezkeen, Udalak horri buruz zehazten dituen irizpideen arabera.

h) "15.1. Anibarko Portua 37" azpiesparruan ez da aurreikusten sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasuna handitzea. Hori dela-eta, aurreikusitako hirigintza-garapena ez dago hirigintza-estandarrak betetzearen mende.

E.- Planteatutako hirigintza-garapen berrien xede diren hirigintza-esparru eta -azpiesparruetan sartuta edo atxikita ez dauden tokiko zuzkidurak gauzatzeko irizpideak.

"6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruan aurreikusitako zuzkiduren kasua da, ez baitira inongo hirigintza-garapenarekin lotzen edo atxikitzen. Ekipamendu publikoak gauzatzeko jarduketa gisa eta, zehazki, Udalak desjabetze bidez gauzatzea aurreikusten da.

F.- Proposamenen justifikazioa.

D ataleko proposamenak bat datoz, besteak beste, jarraian azaltzen diren arrazoiekin eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin.

a) Esparru eta azpiesparru horietan aurreikusitako hirigintza-garapenek dagozkien kargak jaso behar dituzte, baita zuzkidura publikoetarako lursailak Udalari lagatzearekin zerikusia dutenak ere (bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol-, jolas- eta aisialdi-eremu publikoak, kultura- eta irakaskuntza-instalazio publikoak, etab.), eta urbanizazio-karga guztien kostua ordaindu behar dute (2/2066 Legearen 25. artikulua eta abar).

b) 7/2015 ELDan ezarritakoaren arabera (18. artikulua etab.):

- * Urbanizazio-jarduketek (bai urbanizazio berrikoek, bai lurzoru urbanizatuko esparru bat eraberritu edo berritzekoek, 7.1.a artikuluan araututakoek), honako betebehar hauek dituzte, besteak beste:
 - Administrazioaren esku uztea jarduerak barne hartzen dituen edo hari atxikitako zuzkidura publikoetarako lurzorua.
 - Jarduketan aurreikusitako urbanizazio-obrak ordaintzea, bai eta zerbitzu-sare orokorrekin lotzeko obrak eta jarduketatik kanpo daudenak handitzeko eta indartzeko obrak ere, jarduketaren ezaugarri bereziak direla-eta.
- * Zuzkidura-jarduketek ("7.1.b" artikulua), besteak beste, betebehar horiek berak dituzte, alde batera utzi gabe horiek betetzeko beste modu batzuk ezarri ahal izatea.

Beraz, behar bezala urbanizatutako aurreko ataletan aipatutako zuzkidura publikoetarako lurak Udalari lagatzea eta/edo horien balio ekonomikoa ordaintzea aipatutako hirigintza-garapenei dagozkien hirigintza-betebeharren eta/edo zuzkidura-kargen parte da.

- c) Hirigintza-garapen horien gutxieneko zuzkidura-betebeharretako batzuk tokiko hirigintza-estandarrek betetzearekin lotuta daude (123/2012 Dekretuaren 6. artikulua, etab.). Eta Dekretu horretako 7. artikuluan ezarritakoaren arabera, betebehar horiek irizpide hauei egokitu behar zaizkie:

- * Ahal den guztietan, ukitutako esparruan edo azpiesparruan bertan antolatuz.
- * Osagarri gisa, eta esparruaren edo azpiesparruaren neurriak edo ezaugarriak horretarako aukerarik ematen ez dutenean, lekualdaketa- edo konpentsazioaren bidez, jarraibide hauen arabera:
 - Lekuz aldatzea eta ukitutako esparru edo azpiesparruetatik ahalik eta hurbilen kokatzea.
 - Balio ekonomikoa ordaintzea. Aipatutako zuzkidura publikoetara bideratutako lurak Udalak eskuratu beharko ditu 5 urteko epean.
Hortik ateratzen diren zenbatekoak *Lurzoruaren Udal Ondarean* sartu behar dira, *helburu horretarako mugarik gabeko funts gisa, eta/edo dauden zuzkidurak berritu eta hobetzeko funts gisa.*

Testuinguru horretan, Plan honek tokiko zuzkidura publikoak (espazio libreak, ekipamenduak eta abar barne) antolatzen ditu, hirigintza-arrazoiengatik egokitzen jo diren inguruneetan.

Horren ondorioz, zuzkidura horietako batzuk zuzkidura-kargei lotutako bizitegitarako, hirugarren sektorerako eta abarrerako hirigintza-garapenak antolatzen diren esparru eta azpiesparruetan aurreikusi dira. Hori gauzatzeak berekin ekarriko du zuzkidura horiek Udalari lagatzea, urbanizatuta.

Beste kasu batzuetan, esparruen edo azpiesparruen baldintzatzaileek ez dute uzten zuzkidura publikorik antolatzen, eta/edo ez datoz bat horiekin. Horregatik, zuzkidura-betebeharrek betetzea planteatzen da, eta, horren osagarri, haren balio ekonomikoa ordainduko da, aipatutako dekretuaren 7. artikuluan aurreikusitako baldintzetan eta helburuekin.

- d) Espazio libreen eta bestelako zuzkidura publikoen (ekipamenduak) zuzkidura-betebeharrei lotutako lursailen balio ekonomikoa, hala badagokio, irizpide hauetara egokitu behar da, besteak beste:

- * 123/2012 Dekretuaren 7. eta "5.5." artikuluetan ezarritakoari jarraiki, D atalean aipatutako azpiesparruetan eta zuzkidura horiek biltzen ez dituztenetan (edo nahikoak ez dituztenetan) aurreikusitako hirigintza-eskubideen titularrek beren zuzkidura-betebeharren (espazio libreak eta bestelako zuzkidura publikoak) balio ekonomikoa ordaindu behar dute, horietako bakoitzaren lurzoru urbanizatuaren balioaren proportzioan.
- * Testuinguru horretan, D atalean zehaztutako eta azpiesparru bakoitzari dagozkion zuzkidura-betebehar horien balio ekonomikoa zehazteko, irizpide hauek hartu dira kontuan:
 - Erreferentziako eraikigarritasuna bat dator ondorio horietarako kontuan har daitekeen eta Plan honetan ezarritako baldintzetan haztatua dagoen

- gehikuntzako hirigintza-eraikigarritasunarekin; eraikigarritasun haztatu horren erabilera nagusia edo erreferentziazkoa gizarte-babeseko etxebizitzari lotutako bizitegi-erabilera da.
- Erreferentziako azalera honako hauen batura da:
 - . Kasu bakoitzean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko proportzionala den azpiesparruaren azalera.
 - . Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik eskatutako tokiko espazio librean azalera (esparruaren edo azpiesparruaren barruan antolatzen ez diren kasuetan).
 - . Aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik gainerako eskatutako zuzkidura publikoetarako azalera (esparruaren edo azpiesparruaren barruan antolatzen ez diren kasuetan).
- Ukitutako lurren jabeen dagozkien hirigintza-eskubideak zehaztea (aurreikusitako eraikigarritasun haztatuaren % 85).
- Ukitutako lurren batez besteko balio ekonomikoa zehaztea.
- Eskatutako zuzkidura publikoen balio ekonomikoa zehaztea, batez besteko balio hori aplikatuta.

Hori guztia Plan honen bideragarritasun ekonomikoaren azterlanean adierazitako moduan egin beharko da.

- e) "6.1 Erribera kalearen luzapena" azpiesparruaren hirigintza-garapena, zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa gisa (desjabetzearen bidez), 2/2006 Legearen aurreikuspenetara egokitzen da (139. artikulua, etab.).

- f) XII. epigrafeko "2.5" atalean azaldutako gainerako justifikazioak.

5.5.- Jarduteko eta/edo egikaritzeko moduak.

2012ko HAPOaren testuinguruan kudeatutako eta plan honek finkatutako hirigintza-garapen berriak egikaritzeko aurreikuspenak baliozkotzen dira, testuinguru horretan kasu bakoitzerako ezarritako jarduera-modalitateen (isolatuak, zuzkidurakoak, etab.) arabera.

Era berean, 2012ko HAPOaren esparruan sustatu diren eta Plan honek finkatu dituen hirigintza-garapen berriak edo haren garapenean sustatu beharrekoak egikaritzea egokitu egingo da plangintza xehatu horretan zehaztutako jarduera-modalitateara, alde batera utzi gabe Plan honetan horri buruz jasotako osagarriak eta gogoetak ("5.5" atala).

Azkenik, Plan honetan aurreikusitako gainerako hirigintza-garapen berriak gauzatzea planteatzen da, bat etorri indarrean dauden xedapenetan horri buruz jasotako irizpideekin. Zehazki, jarraian aipatzen den kasu bakoitzerako egokia den jarduera-modalitatearen bidez egingo da, kontuan hartuta adierazten diren arrazoiak:

A.- Sarrera.

Ondorengo ataletan azaldutako jarduera-modalitateen arabera hirigintza-garapenak egikaritzeko proposamenak bat datoz, atal horietan bertan azaldutakoez gain, honako irizpide eta arrazoi hauekin:

- a) Jarduketa barkatuek, zuzkidurakoek eta integratuek irismen handiagoko edo txikiagoko urbanizazio-obra egitea eskatzen dute edo eska dezakete. Zehazki:

- * Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 138. artikulua, etab.), jarduketa integratuak egiteko urbanizazio-obra egin behar

dira kasu guztietan. Aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5 baino handiagoa izan behar du.

- * Jarduketa bakartuak egiteko urbanizazio-obrak egin beharko dira edo ez, orube-izaera duten ala ez kontuan hartuta. Orube badira, ez da urbanizazio-obrarik egin beharko. Aldiz, ez badute orube-izaerarik, orube bihurtzeko beharrezkoak diren obrak egin beharko dira. Zenbatekoa aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5 baino txikiagoa izan behar da.
- * Zuzkidura-jarduketak egiteko ere urbanizazio-obrak egin behar dira. Jarduketa horiek, gutxienez, aplikatu beharreko hirigintza-estandarren ondoriozko zuzkidura-betebeharrak betetzeari lotutako irismena eta zenbatekoa izango dute, hirigintza-plangintzak kasu bakoitzean zehazten dituenekin osatuta. Jarduketei lotutako eta antolatuta dauden zuzkidura publikoak Udalari behar bezala urbanizatuta eman behar zaizkionez, haiei lotutako zuzkidura-betebehar publikoak betetzeak aldaketak ekarriko ditu egungo errealitatean eta urbanizazioan, betebehar horiek betetzeak eskatzen dituen baldintzetan eta irismenarekin.
Gainera, adierazitakoaren arabera eta legeak ezarritako moduan, aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5etik gorako kostua duten urbanizazio-obrak eskatzen dituzten jarduketak jarduketa integratutzat hartu eta tratatu behar direnez, obra-mota horren gehieneko kostu hori zuzkidura-jarduketetan ere aplika daiteke eta aplikatu behar da.

b) Aipatutako jarduketak 7/2015 Errege Lege Dekretuan araututakoekin pareka daitezke (salbuespenak alde batera utzi gabe), jarraian azaltzen diren baldintzetan eta adierazten diren arrazoiak kontuan hartuta:

- * Urbanizazio berriko eta urbanizazioa eraberritzeko jarduketak (7/2015 Errege Lege Dekretua) jarduketa integratuen parekoak dira (2/2006 Legea). Jarduketa horiek lurzoru urbanizagarrian eta hiri-lurzoru finkatugabea mugatuta daude, hurrenez hurren, urbanizazio ezagatik edo urbanizazio nahikoa ez izateagatik.
Jarduketa horietarako urbanizazio-obra garrantzitsuak edo handiak egin behar dira, bai eta kasuan kasuko zuzkidura publikoei dagozkienak ere.
- * Bi lege-xedapen horietan araututako zuzkidura-jarduketak elkarren parekoak dira. Jarduketa horiek guztiek planteatutako hirigintza-proposamenei lotutako zuzkidura publikoak behar dituzte (eraikigarritasuna handitzeagatik...). Gainera, zuzkidura horiei dagozkien urbanizazio-obrak egin behar dira.
- * Eraikuntza-jarduketak (7/2015 ELD) jarduketa barkatuen parekoak dira (2/2006 Legea).
Jarduketa horiek orube-izaera badute, ez da egin beharko urbanizazio-obra mugatu eta puntualik. Aldiz, ez badute orube-izaerarik, urbanizazio-obrak egin behar dira.

c) Oro har hartuta, jarduera horiek bat datoz baldintzatzaile konplexu batzuekin, eta ekonomiari, materialei eta hirigintzari eragiten diete, horietako bakoitzari lotutako hirigintza-proposamenei ondorioz. Zehazki:

- * Jarduketa bakartuetan eta/edo eraikitze-jarduketetan, helburua da kasuan kasuko eraikinak gauzatzea, eta, hala badagokio, eraginpeko lursaila orube bihurtzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obra osagarriak egingo dira.
Helburu horrek eta egin beharreko urbanizazio-obren gehieneko kostuak (aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5etik beherako kostua) nabarmen baldintzatzen dute jarduketa horien irismen materiala eta hirikoa.
Horrela, orubeetan edo ia orube diren espazioetan duen eraginak eraginpeko esparruaren irismen materiala (dimentsioa, azalera...) mugatua eta puntuala izatea eragiten du.

Era berean, arrazoi horiek berak direla medio, jarduketaren ondoriozko hiri-eraginak (aurreikusitako eraikinak, urbanizazio-obrak...) ere garrantzi txikikoak dira.

- * Zuzkidura-jarduketetan, planteatutako hirigintza-proposamenek eskatzen duten zuzkidura-hobekuntza edo -gehikuntza lortzera eta gauzatzera bideratuta dago fokua, baita haren urbanizazioa lortzera ere, egokitzat eta justifikatutzat jotzen diren baldintzetan. Horrela, hirigintza-proposamenen ondoriozko eraikigarritasun-gehikuntzari eta abar erantzungo zaio.
Lehen azaldutako arrazoiek justifikatzen dute, kasu honetan ere, eskatutako urbanizazio-obren kostua ezin dela izan aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5 baino handiagoa. Horren ondorioz, jarduera horien irismen ekonomikoa mugatua eta puntuala da.
Era berean, alde batera utzi gabe gehieneko ekonomiko horretara egokitu ahal dela, jarduketa horien irismen materiala eta hirikoa jarduketa bakartuena edo eraikuntzarekin lotutakoena baino handiagoa da edo izan daiteke, baina jarduera integratuena baino txikiagoa.
Horrela, lursail eraikigarrietan eta horiei lotutako zuzkidura publikoetan izango duen eraginak jarduketaren afektazio materiala (tamaina, azalera mugatua) ere mugatua izatea ekarriko du, alde batera utzi gabe jarduketa bakartuena baino handiagoa izan daitekeela.
Era berean, hiri-afektazioak ere mugatuak dira eta izango dira, egungo hiri-bilbea hobetzea baitute helburu, oinarriko baldintzatzaileak edo baldintzatzaile bereizgarriak aldatu gabe. Ikuspegi horretatik begiratuta, hiriko kirurgia-jarduera txikiak dira, egungo hiri-ingurunearen unean uneko hobekuntza bilatzera bideratuak, haren nortasuna aldatu gabe.
- * Jarduketa integratuetan, hirigintza-garapen integral berriak gauzatzean zentratzen da fokua.
Helburua da egungo hiri-ingurunea nabarmen aldatzea, jarduketa horien eraginpeko esparru hertsiaz gaindikoak diren eta ingurune horretara edo haren zati esanguratsuetara hedatzen diren afektazioekin.
Helburuen garrantziaren ondorioz, jarduketak urbanizazio berriko obrak edo alde aurretik urbanizatutako esparru baten urbanizazioa eraberritzeko obrak eskatzen dituzte, eta, aldi berean, zuzkidura publikoak.
Hori dela-eta, eragin eta irismen ekonomikoa, material eta urbanoak aurreko jarduketa bakartuek eta zuzkidurakoak baino handiagoak dira.
Irismen ekonomikoa handiago hori urbanizazio-obren kostuaren ondorio zuzena da (aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5etik gorakoa).
Era berean, jarduketa horien hirigintza-helburuen konplexutasunak, irismen ekonomikoa handiagoarekin batera, nabarmen baldintzatzen du haien irismen materiala eta hirikoa.

B.- Jarduketa bakartuak.

Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera (2/2006 Legearen 136. artikulua, 105/2008 Dekretuaren "40.1" artikulua, etab.), eraikuntza-jarduketek osatzen dituzte, hiri-lurzoru finkatutzat sailkatu eta kategorizatutako lursailetan edo orubeetan. Zuzenean eta isolatuta eraiki daitezke, alde aurretik hirigintza-kargak edo -betebeharrak bete beharrik izan gabe (karga edo betebehar horiei lotuta ez daudelako eta/edo lehenago bete direlako, partzelen egokitzapen horiek eta urbanizazio-obra osagarriak izan ezik), alde batera utzi gabe partzela-egokitzapen txikiak egin ahal izango direla antolamendu xehatuta egokitzeko, edo urbanizazio-obra osagarriak egin ahal izango direla, alde aurretik edo aldi

berean, aipatutako xedapenetan ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 195. artikulua, eta abar).

Bat datoz 7/2015 ELDaren eraikuntza-jarduketekin ("7.2" artikulua).

"4.1. Aita Lertxundi 16" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenaren ezaugarriek eta baldintzatzaileek (bertan egungo eraikina eraikigarritasunik handitu gabe birkokatzea planteatzen da) justifikatzen dute jarduketa bakartuen baldintzen arabera egikaritzea.

C.- Zuzkidura-jarduketak.

Indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideei jarraiki (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren "7.1.b" artikulua, 2/2006 Legearen 137. artikulua, 123/2012 Dekretuaren 2. artikulua, etab.), zuzkidura publikoak handitzea eta zuzkidura-karga kentzea helburu duten jarduketak dira, hirigintza-eraikigarritasuna handitzearekin lotutako arrazoiengatik (2/2006 Legea), erabilera-aldaketengatik, etab. (7/2015 ELD), eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatutako lursailetan, lurzoru urbanizatuaren egoeran daudenean. Eta hori alde batera utzita planteatutako hirigintza-antolamenduak, kasu bakoitzean, jarduketaren xede den esparruan lurzati bat edo gehiago aurreikusi behar duen.

Horiei lotutako betebeharrak edo zuzkidura-karga mota horiek daudenez, eta A atalean azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, kontuan izan behar da zuzkidura-jarduketek ere urbanizazio-obrak eskatzen dituztela, gutxienez, aplikatu beharreko hirigintza-estandarren ondoriozko zuzkidura-betebeharrak betetzeari lotutako zenbatekoan eta proportzioan, eta hirigintza-plangintzak kasu bakoitzean zehazten dituenekin osatu behar direla.

Gainera, xedapen horietan adierazitakoarekin bat etorriz, jarduketak lurzoru urbanizatuaren dauden lursailetan edo lurzatietan dute eragina, eta kasuan bakoitzean eragindako esparruak hobetzeko edo zuzkidurak birkualifikatzeko helburu mugatu eta puntualak dituzte, eta ezin dira inola ere parekatu urbanizazioa berritzeko jarduketekin edo urbanizazio berriko jarduketekin (7/2015 ELDan aurreikusitakoak) eta/edo jarduketa integratuekin (2/2006 Legearen araututakoak).

Zuzkidura-jarduketaren betebeharrak eta zuzkidura-helburuen izaera puntual eta mugatu hori, besteak beste, A atalean azaldutakoaren arabera, honako baldintza hauekin duten loturaren ondorio da:

- * Ez eskatzea aurreikusitako eraikuntza-obrak kontrata bidez egiteko kostuaren % 5etik gorako kostua duten urbanizazio-obrak ez eskatzea (2/2006 Legearen 138. eta 195. artikulua).

Baldintza ekonomiko hori, berez, parametro objektiboa da eskatutako urbanizazioaren tamaina eta irismena ebaluatzeko. Horrela, urbanizazio-obren kostua % 5 baino handiagoa den edo ez kontuan hartuta, urbanizazio-obra garrantzitsuak (jarduketa integratuei dagozkienak), puntualak edo mugatuak (zuzkidura-jarduketei dagozkienak, eta, hala badagokio, baita bakartuei dagozkienak ere) direla ondorioztatu dezakegu.

- * Zuzkidura-betebeharrak eta neurrizko irismeneko urbanizazio-kargak izatea, eraginpeko esparrua hobetzeko edo zuzkidurak birkualifikatzeko helburu espezifikoari lotuak, eta betiere urbanizazio-obren gehieneko kostuarekin (% 5).

Inola ere ezin dute izan lehendik dagoen urbanizazioa eraberritzeko jarduketaren tamaina eta irismena, horiek beren izaeragatik eta baldintzagatik urbanizazio

berriko jarduketekin parekatzen direlako (7/2015 ELDren 7. artikulua); horiek, era berean, lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako garapenei dagozkie.

Horrekin bat etorritik, Plan Orokor honek aurreikusten du bertan aurreikusitako hirigintza-garapen berri gehienak gauzatzea, eta, horretarako, zuzkidura-jarduketa gisa zehazten da haien antolamendu xehatua. Kasu gehienetan, eta salbuespen jakin batzuk alde batera utzi gabe, emandako lurzati bakar batean eragina duten garapenak dira. Gainera, hirigintzaren ikuspegitik begiratuta, izaera eta helburu zehatz eta mugatuak dituzte, inola ere ez urbanizazio-jarduketan parekoak, ez eta horiek barne hartzen dituzten urbanizazioa eraberritzeko jarduketan parekoak ere. Horri buruz planteatutako proposamenek, kasu bakoitzean eta besteak beste, bat datoz honako arrazoi hauekin:

a) "1.2 Sotoak" eta "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruak.

Azpiesparru horietan aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko baldintzak Hiri Antolamenduko Plan Berezian ezarriko dira, eta plan hori sustatu beharko da haien antolamendu xehakaturik zehazteko.

Nolanahi ere, eta alde batera utzita Plan Berezi horretan modu ofizialean eta behin betiko zehazten dena, adierazi behar da azpiesparru horien egungo eta etorkizuneko hirigintza-ezaugarriak eta baldintzatzaileak eta azpiesparru horietan aurreikusitako garapenak justifikatzen dutela zuzkidura-jarduerak gisa gauzatzea, arrazoi hauek kontuan hartuta:

- * Bi azpiesparruak Orioko hiri-bilbe finkatuaren parte dira. 4.622 m²-ko azalera batzen dute guztira.
Azalera hori udalerriko hiri lurzoruaren % 0,66 da. Ikuspegi horretatik, azpiesparru horiek garrantzi puntual eta mugatua dute udalerriko hiri-sarean.
Bi kasuetan, hirigintza-esparruen zati mugatu eta puntualak dira.
- * Gaur egungo egoera, besteak beste, baldintza hauen mende dago:
 - "1.2 Sotoak" azpiesparruari lotuta:
 - . Hirigune historikoaren parte da. 298 m² ditu, hau da, Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,04.
 - . Mugaketa Plan honetako planoetan jasotakoa da. Ez du eraginik egungo zuzkidura edo espazio publikoan.
 - . Berez arrantzako elementu eta tresnak biltegiratzeko erabiltzen ziren eraikuntzek hartzen dute osorik. Guztira 693 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna dute sestra gainean.
 - "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruarekin lotuta:
 - . Mutiozabal esparruaren parte da, eta Oria ibaiaren ezker aldean dago (ibaia behera). 4.324 m² ditu, hau da, Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,61.
 - . GUREAKen lurzati bat da.
 - . Lurzati horretan industria-eraikin bat dago, lurzati osoa hartzen duena, baina hutsik egon da azken urteotan. Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 6.936 m²(s) da gutxi gorabehera.
 - . Lehorreko jabari publikoarekin muga egiten du eta, horregatik, kostaldean arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen eraginpean dago.
Izan ere, lehendik dagoen eraikuntzaren zati handi bat aipatutako xedapenetan araututako itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren igarobide- eta babes-zortasunek eragindako eremuetan dago.

- * Aurreikusitako hirigintza-garapena, besteak beste, baldintza hauen arabera da:
 - Aipatutako bi azpiesparruetan eragina izan arren, esan daiteke aurreikusitako hirigintza-garapen berriaren erreferentzia-gune nagusia "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua dela.
"1.2. Sotoak" azpiesparrura hedatzea lotuta dago Planak hirigintza-garapen hari lotzen dizkion zuzkidura-betebeharrak betetzearekin.
 - "1.2. Sotoak" azpiesparruan dagoen hirigintza- eta eraikuntza-garapena finkatu da (eraikigarritasuna, eraikuntza-parametroak, eta abar). Egungo egoerarekiko aldaketa ekipamendu publikora bideratzearekin lotuta dago.
 - "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrua batez ere bizitegi-erabilera bideratuta dago. Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna [5.300 m²(s)] egungoa baino askoz txikiagoa da [6.936 m²(s)].
Gainera, kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan [Kostaldeei buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa (22/1988 Legea), itsasertza babesteko eta modu jasangarrian erabiltzeko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak (2/2013 Legea) eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldeen Araudi Orokorrak (876/2014 ED) aldatua] ezarritako jabari publikoko arau-aurreikuspenetara egokitu behar da.
Beraz, garapen horrek errespetatu egin behar ditu, besteak beste, jabari horren babes-zortasuna arautzen duten aurreikuspenak, eta eraikin berriak gutxienez 20 metro atzeratuko dira, itsasertzetik zenbatuta.
Hori dela-eta, aurreikusitako bizitegitarako eraikinak edo etxebizitzak kokatzeko materialki erabilgarri dagoen azpiesparruko espazioa oso mugatua da eta izango da. Azpiesparruaren zati handi batean ezin izango da eraikinik jarri, eta inolako eraikuntzarik gabeko erabilera pribatuetarako (adibidez, 20 m baino urrunago dauden eraikinen lorategiak) edo ekipamendu publikoetarako erabili beharko da.
Esku hartzeko neurriak aipatutako plan berezian zehaztu beharko dira.
 - Hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren "6.3". artikulua arabera, ez da aurreikusten hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik aurrez gauzatutakoarekiko, eta, beraz, aurreikusitako garapena ez dago Dekretu horretan araututako toki-sistemen sareko hirigintza-estandarrei lotutako zuzkidura-betebeharren mende.
Nolanahi ere, Gureaken eraikinaren egungo industria-xedearen ordez bizitegi-erabilera jartzeak justifikatzen du hirigintza-planeamenduak gutxieneko hirigintza-betebehar batzuk ezartzea, eta, zehazki, jarraian adierazitakoak, Plan Berezia horri buruz zehazten dena ukatu gabe. Alde batetik, hirigintza-garapena Kostaldeei buruzko Legearen aurreikuspenetara egokitzeak eskatzen eta/edo justifikatzen dituen betebeharrak, besteak beste, "2.1" azpieroan ibai-ertzeko pasealeku publiko bat antolatzean eta gauzatzean gauzatzen direnak; izan ere, aipatutako Kostaldeei buruzko Legearen bide-zortasunak eragindako eremua gutxienez xede horretarako erabiltzea justifikatzen du. Bestetik, "1.2. Sotoak" azpiesparruan aurreikusitako ekipamendu publikoa Udalari lagatzea.
- * Aurreikusitako urbanizazio-lanek ("2.1" azpieroan soilik; ez da halakorik aurreikusten "1.2" azpieroan) eduki eta irismen material eta ekonomiko mugatua izango dute. 1.400 m² inguruko azalera duen espazio bat urbanizatzea du helburu.

Zehazki, Plan honen Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlanean azaldutakoarekin bat etorritik, kalkulatu da urbanizazio-obra horien kostu ekonomikoa (224.000 €) eraikuntza-obren kostuaren % 3,38 dela kontrata bakoitzeko (6.628.070 €).

Eraikuntza-kostu horren kalkulua honako premisa hauetan oinarritzen da: babes sozialeko etxebizitzaren erregimenari lotutako 1.000 m²(s) bizitegitarako, 975 €/m²(s)-ko kostuarekin; etxebizitza tasatuaren erregimenari lotutako 1.000 m²(s) bizitegitarako, 1.040 €/m²(s)-ko kostuarekin; sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari lotutako 3.000 m²(s) bizitegitarako, 1.206 €/m²(s)-ko kostuarekin; 300 m²(s) hirugarren sektoreko erabilerarako beheko solairuan, 469 €/m²(s)-ko kostuarekin; erabilera osagarriko edo erregimen askeko aparkalekurako 1.350 m²(s), 442,20 €/m²(s)-ko kostuarekin.

* Zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, arrazoi hauengatik:

- Azaldutakoaren arabera, aurreikusitako eta egingo diren urbanizazio-lanek irismen material eta ekonomiko mugatua eta puntuala dute.

Zehazki, aurreikusitako eraikuntzak kontrata bidez egiteko kostuaren % 5 baino gutxiago balio duenez, jarduketa bakartuen urbanizazio-obra osagarriekin pareka daitezke (2/2006 Legearen "195.1" artikulua). Antzeko arrazoiak direla medio, eraikuntza-jarduketaren osagarri diren urbanizazio obren parekoak ere dira (7/2015 ELDaren "7.2" artikulua).

Osagarri gisa, ez dituzte jarduketa integratuek eskatzen dituzten urbanizazio-obren berezko baldintzak betetzen, aurreikusitako hirigintza-garapenak *jarduketa bakartuek baino urbanizazio-maila handiagoa* behar ez duen neurrian (2/2006 Legearen 138. artikulua). Hori dela-eta, aurreikusitako garapenak ez ditu jarduketa integratu gisa gauzatzeko behar diren baldintzak betetzen. Antzeko arrazoiengatik, aipatu behar da garapen horrek ez dituela betetzen egungo urbanizazioa eraberritzeko jarduketatzat hartzeko behar diren baldintzak, ez eta urbanizazio berritzat hartzekoak ere (7/2015 ELDaren "7.1.a" artikulua).

Aurrekoaz gain, eraginpeko esparruaren irismen material mugatua eta puntuala ere gehitu behar da (udalerriko hiri-lurzoru osoaren %0,66 hartzen du), jarduketaren ondoriozko hiri-eraginak ere mugatuak eta garrantzi txikikoak baitira.

Beraz, urbanizazio-obren irismen material eta ekonomiko mugatua aintzat hartzeak bakarrik justifika lezake aurreikusitako garapena jarduketa bakartu edo eraikitzaille gisa gauzatzea.

Nolanahi ere, jarraian azalduko ditugun arrazoiek garapen hori zuzkidura-jarduketa gisa egikaritzea justifikatzen dute, baina horrek ez du esan nahi ez denik (lehen azaldutako arrazoiak kontuan hartuta) jarduketa isolatuen urbanizazio-obra osagarrien gehieneko kostua (eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko kostuaren % 5).

- "1.2 Sotoak" eta "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoan aurreikusitako hirigintza-garapenak hainbat interpretazio eta ondorio sortzen ditu, 2/2006 Legea edo 7/2015 ELDa kontuan hartzeko moduaren arabera.

Hala, 2/2006 Legearen 137. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, garapen horrek ez ditu betetzen zuzkidura-jarduketa gisa gauzatzeko baldintzak; izan ere, lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitu ez denez (aitzitik, murriztu egin da), ez da beharrezkoa zuzkidura-karga altxatzea.

Era berean, 7/2015 Errege Lege Dekretuan adierazitakoari jarraiki ("7.1.b" artikulua) ondoriozta daiteke garapen horrek zuzkidura-jarduketatzat hartzeko baldintzak betetzen dituela; izan ere, zuzkidura publikoak handitu behar dira, ukitutako lurzatiari esleitutako erabilera berrien proportzioa doitzeko.

Testuinguru horretan, kontuan hartu behar da HAPO honetan planteatutako zuzkidura-betebeharrak bat datozela 7/2015 ELDaren aurreikuspen horiekin, "2.1" azpiesparruen aurreikusitako erabilera berriek (erabilera industrialetik bizitegi-erabilera aldatu da) eskatzen dituzten zuzkidurekin bat datozelako. Hori horrela da, nahiz eta zuzkidura-betebehar horietako batzuk behartuta eta justifikatuta dauden kosten arloan indarrean dauden xedapenen bidez, eta, zehazki, azpiesparru horretan aurreikusitako garapena xedapen horien aurreikuspenetara (itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa babestea eta defendatzeari buruzkoak) egokitzearen bidez.

- Jarduketaren eta haren eraginen irismen ekonomiko eta material mugatua, era berean, estu-estu lotuta dago jarduketaren ondoriozko hiri-eragin mugatuekin. Horrela, Gureaken egungo industria-eraikinaren ordeztu Plan honetan aurreikusitako bizitegi-garapena jartzeak Orioko egungo hiri-bilbearen hobekuntza puntual eta mugatua dakar, haren nortasuna edo oinarritzko baldintzatzaileak aldatu gabe.
- Gainera, azpiesparruko lursailak hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu eta kategorizatzen dira eraikigarritasuna handitzeagatik.

Zehatzago esanda, HAPO honen egungo egoeraren eta proposamenen ebaluazio konparatuak ez dakar hirigintza-eraikigarritasuna handitzea (lehendik dagoena berria edo aurreikusitakoa baino handiagoa da), baina bai, ordea, eraikigarritasun haztatua handitzea (memoria honi erantsitako 5. eranskineko 5.5 taulan adierazitakoaren arabera, besteak beste).

Testuinguru horretan, gauzatutako eraikigarritasuna baino hirigintza-eraikigarritasun handiagorik ez dagoenez, ez dira aplikatuko toki-sistemen sareko hirigintza-estandarrek (123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua), baina eraikigarritasun haztatua handitzeak justifikatzen du 2/2006 Legearen 27.3 artikuluko aurreikuspenen arabera banatzea.

Arrazoi horiengatik, lehen aipatutakoekin batera, ez dago arrazoirik azpiesparruan aurreikusitako garapena jarduketa bakartu gisa gauzatzeko.

Arrazoi horiek bide ematen dute ondorioztatzeko ezarritako zuzkidura-betebehar mugatuak eta puntualak, aurreikusitako urbanizazio-obra barne ("2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparrukoak soilik, antolamendua kostaldean arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeagatik justifikatuta daudenak), zuzkidura-jarduera bati dagozkionak direla.

Testuinguru horretan, bai eta 2015eko Lurzoruaren Legearen Testu Bateginaren 7. artikuluan (7/2015 ELD) ezarritako aurreikuspenen testuinguruan ere, "14.1" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen duen urbanizazioa zuzkidura-jarduera bati dagokiona da edo izango da, Plan honetan ezarritako zuzkidura-betebeharrak (mugatuak eta puntualak) betetzeari lotuta baitago.

- b) "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparruak 402 m²(s)-ko azalera du guztira, eta multzoak beharrezko baldintzak betetzen ditu orubetzat hartzeko.

Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,057 da. Hori dela-eta, eta hirigintzako baldintza orokorrak eta partikularrak direla medio, ez du garrantzi berezirik udalerriko hiri-bilbean eta/edo puntuala eta ez oso esanguratsua da.

- * Planean aurreikusitako garapen berriak, era berean, modu puntualean eta ez oso esanguratsuan osatuko du orube horretan bertan 2012ko HAPOaren testuinguruan aurreikusitakoa. Hala, bertan aurreikusitako garapena [778 m²(t); 612 m²(t) bizitegira bideratuak eta 159 m²(t) hirugarren sektorerako/merkataritzara bideratuak] hirugarren sektorerako eta merkataritzarako beste 231 m²(s)-ekin osatuko da, sestra gainean guztira 1.002 m²(s) osatu arte.
- * Ez da inolako urbanizazio-obrarekin osatuko, ezta hirigintza-estandarrei lotutako eta aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik eskatutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko ere. Zehazki, zuzkidura-betebehar horiek beren balio ekonomikoa ordainduz betetzea aurreikusten da.

Arrazoi horiek guztiek eta, bereziki, aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeari, horrek eskatzen duen zuzkidura-handitzeari eta urbanizazio-obrak egiteko aurreikuspenik ez egoteari lotutakoek (ez egungo urbanizazioa berritzeko, ez urbanizazio berrirako) justifikatzen dute azpiesparruko hirigintza-garapena gauzatzea, zuzkidura-jarduketen baldintzen arabera.

c) "3.4. Arrantzale kalea. 2. orubea" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparruak 222 m²(s)-ko azalera du guztira, eta multzoak beharrezko baldintzak betetzen ditu orubetzat hartzeko.

Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,031 da. Hori dela-eta, eta hirigintzako baldintza orokorrak eta partikularrak direla medio, ez du garrantzi berezirik udalerriko hiri-bilbean eta/edo puntuala eta ez oso esanguratsua da.

- * Ez da inolako urbanizazio-obrarekin osatuko, ezta hirigintza-estandarrei lotutako eta aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik eskatutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko ere. Zehazki, zuzkidura-betebehar horiek beren balio ekonomikoa ordainduz betetzea aurreikusten da.
- * Aurreikusitako hirigintza-garapena puntuala da eta ez oso esanguratsua, Orioko hiri-sarearen eta HAPOan aurreikusitako garapen berrien testuinguruan. Hala, azken horiek erreferentziatzat hartuz gero, azpiesparruan aurreikusitako sestra gaineke hirigintza-eraikigarritasuna garapen horietan aurreikusitako guztizkoaren % 1,06 da.

Arrazoi horiek guztiek eta, bereziki, aurreikusitako eraikigarritasuna handitzeari, horrek eskatzen duen zuzkidura-handitzeari eta urbanizazio-obrak egiteko aurreikuspenik ez egoteari lotutakoek (ez egungo urbanizazioa berritzeko, ez urbanizazio berrirako)

justifikatzen dute azpiesparruko hirigintza-garapena gauzatzea, zuzkidura-jarduketan baldintzen arabera.

d) "7.1. Kabi-alai / Uri berri" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparruak 4.320 m²(s) ditu guztira, eta 684 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna du sestra gainean.

HAPOk sestra gaineko eraikigarritasun horri 975 m²(s) gehitzea aurreikusten du, guztira 1.659 m²(s) izan arte.

Garrantzi puntuala du eta ez oso esanguratsua, bai Orioko hiri-bilbean, bai HAPOan aurreikusitako garapen berrien testuinguruan. Hala, Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,612 hartzen du. Eta aurreikusitako eraikigarritasun-gehikuntza proiektatutako garapen berrietan aurreikusitako guztizkoaren % 0,95 da.

- * Aurreikusitako urbanizazio-obra bakarrak ondoko Estropalari kalea 147 m²-tan handitzearekin lotutakoak dira. Urbanizazioaren kostua 29.400 € izango dela kalkulatzen da.

Aurreikusitako eraikigarritasun-gehikuntzaren kontrata bidezko eraikuntza-kostua 1.306.500 €-koa dela aurreikusten denez, urbanizazio-kostua eraikuntza-kostuaren % 2,25 da.

Urbanizazio horrek garrantzi puntuala eta ez oso esanguratsua du Orioko hiri-bilbean.

Gainerakoan, hirigintza-estandarrak betetzeari lotutako zuzkidura-betebeharrak betetzea aurreikusten da, haien balio ekonomikoa ordainduz.

Arrazoi horiek guztiek eta, bereziki, aurreikusitako eraikigarritasunaren hazkundearekin, horrek eskatzen duen zuzkidura-igoerarekin eta aurreikusitako urbanizazio-obren garrantzi txikiarekin edo eskasarekin zerikusia dutenek justifikatzen dute azpiesparruaren hirigintza-garapena gauzatzea, zuzkidura-jarduketan berezko baldintzekin bat etorriz.

e) "10.1. Antilla" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparruak 2.052 m²(s) ditu guztira, eta dagoeneko eraikita dagoen lurzati bati dagokio; bertan, lehendik dagoen eraikinari solairu bat (1) gehitzea aurreikusten da.

Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,291 da. Hori dela-eta, eta hirigintzako baldintza orokorrak eta partikularrak direla medio, ez du garrantzi berezirik udalerriko hiri-bilbean eta/edo puntuala eta ez oso esanguratsua da.

- * Egungo eraikuntza-garapenari 560 m²(s) gehitzea aurreikusten da, eta, 2.352 m²(s)-ei gehituta, guztira 2.912 m²(s) dira sestra gainean. Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza hori aurreikusitako garapen berrietan aurreikusitako guztizkoaren % 0,55 da.

- * Ez da inolako urbanizazio-obrarekin osatuko, ezta hirigintza-estandarrei lotutako eta aipatutako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik eskatutako zuzkidura-betebeharrak betetzeko ere. Zehazki, zuzkidura-betebehar horiek beren balio ekonomikoa ordainduz betetzea aurreikusten da.

Arrazoi horiek guztiek eta, bereziki, dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzeari, horrek eskatzen duen zuzkidura-handitzeari eta urbanizazio-obrak egiteko aurreikuspenik ez egoteari lotutakoek (ez egungo urbanizazioa berritzeko, ez urbanizazio berrirako) justifikatzen dute azpiesparruko hirigintza-garapena gauzatzea, zuzkidura-jarduketan baldintzen arabera.

f) "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparrua udalerriko hiri-bilbe finkatuaren parte da. 9.965 m²-ko azalera mugatua eta puntuala du, hau da, udalerriko hiri-lurzoru guztiaren % 1,41.

- * Azpiesparruaren egungo egoera material eta urbanistikoak, besteak beste, baldintza hauek betetzen ditu:

- Industria-partzela bakar bati dagokio, eta mugakide dituen Oria ibaiaren ertzeko pasealekuko lurrekin eta N-634 errepideko zati batekin osatuta dago.

Nueva Cerámica de Orio enpresaren industria-eraikuntzak okupatzen du partzela hori, eta 8.497 m²(s)-ko eraikigarritasuna du sestra gainean. Eraikin hori hutsik dago duela urte batzuetatik, edo bertan egiten den jarduera puntuala eta mugatua da.

- 2012ko HAPOk eta lehendik indarrean zegoen planeamendu orokorrak eraikuntza hori finkatzen dute, eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratzen dute. Helburu hori ez da gauzatu.

- Aipatutako eraikina Donejakue Bidean Integratutako Monumentu Multz gisa deklaraturik dago (Kultura Ondasun gisa katalogatua dago Monumentu Multz kategorian, urtarrilaren 25eko 14/2000 Dekretuaren bidez; ebazpen hori 118/2002 Dekretuaren bidez aldatu eta 2010eko uztailaren 29ko Ebazpenaren bidez berrikusi zen) eta testuinguru horretan ezarritako babes-araubidearen mende dago.

Baldintza horiek direla-eta, egungo eraikuntzaren balio kultural-arkitektonikoak gero eta utzikeria- eta abandonu-egoera handiagoa du. Horrek zalantza handiak sortzen ditu eraikinaren etorkizunari buruz, eta eraikinaren birgaikuntza, birkualifikazioa eta erabilera eraginkorra sustatzeko beharra areagotzen du.

- * Halaber, azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapena bat dator, besteak beste, baldintza eta aurreikuspen hauekin:

- Hirigintza-garapen baten aurreikuspena, honako hauek bateragarri egingo dituen: egungo eraikuntzaren arkitektura- eta kultura-balioak babestea (Nueva Cerámica de Orio); itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa babestea, kostaldei buruz indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen arabera; uholde-arriskuei erantzutea; azpiesparrua haren

ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bat datozen hirigintza-erabileretara bideratzea; eta abar.

- Azpiesparrua batez ere bizitegi-erabileretara bideratzen da, eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuekin, ekipamenduekin eta abarrekin osatzen da.
- Eraikina zaintzeko, Katalogoan sartzeaz gain, erabilera egokietarako (zehazki, bizitegiarako, hirugarren sektorerako eta ekipamenduetarako) eta azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenaren urbanizazio-karga gisa birgaitzeko erabili behar da.
- Sestra gainean aurreikusitako guztizko hirigintza-eraikigarritasuna 10.298 m²(s) da. 1.801 m²(s) baino gehiago ditu gaur egun.
- Zuzkidura publikoetara bideratutako azpiesparruko lurren azalera, guztira, 5.100 m² da. Horietatik guztietatik, 3.196 m² eta 1.904 m² sistema orokorren eta tokikoen sareko zuzkiduretarako dira, hurrenez hurren. Lehenengoetatik, 803 m² azpiesparruan sartutako N-634 errepidearen zatiari dagozkio, eta 2.393 m² ibaiertzeko pasealekuari (horietatik 1.820 m² itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan sartuta daude).
Testuinguru horretan, toki-sistemen sareko zuzkidurak (1.904 m²) dira aurreikusitako urbanizazio-obren gune nagusia, eta, zeharka eta puntualki, sistema orokorren sareko zuzkidurak. Azken horiek dagoeneko urbanizatuta daude, eta berrurbanizazio-obra zehatz eta mugatuak behar dituzte.

- * Aurreikusitako urbanizazio-obrek eduki eta irismen material eta ekonomiko mugatua dute eta izango dute. Haren helburua da zuzkidura publikoetarako diren lurak urbanizatzea eta, bereziki, toki-sistemen sarean sartutakoak (eta neurri txikiagoan edo puntualki, sistema orokorren sarekoak).

Zehazki, Plan honen Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlanean azaldutakoarekin bat etorritik, kalkulatu da urbanizazio-obra horien kostu ekonomikoa (600.000 €) eraikuntza-obren kostuaren % 4,43 dela kontrata bakoitzeko (13.536.579 €).

Eraikuntza-kostu horren kalkulua honako premisa hauetan oinarritzen da: "a.2" motako etxebizitza libreko bizitegiarako 6.270 m²(s), 1.206 €/m²(s)-ko kostuarekin; "a.3" motako etxebizitza libreko bizitegiarako 1.800 m²(s), 1.340 €/m²(s)-ko kostuarekin; 990 m²(s) etxebizitza babestu tasatuetarako, 1.040 €/m²(s)-ko kostuarekin; 150 m²(s) hirugarren sektorerako beheko solairuan, 46 €/m²(s)-ko kostuarekin; 1.088 m²(s) hirugarren sektoreko bulegoetarako, 737 €/m²(s)-ko kostuarekin; 3.470 m²(s) erabilera osagarriko edo sustapen libreko aparkalekuetarako, 442 €/m²(s)-ko kostuarekin; 297 m²(s) erabilera osagarriko edo aparkaleku babestuetarako, 429 €/m²(s)-ko kostuarekin.

- * Zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenetara egokituko da, arrazoi hauengatik:
 - Azaldutakoaren arabera, aurreikusitako eta egingo diren urbanizazio-lanek irismen material eta ekonomiko mugatua eta puntuala dute.

Hala, aurreikusitako eraikuntzak kontrata bidez egiteko kostuaren % 5 baino gutxiago balio duenez, jarduketa bakartuen urbanizazio-obra osagarriekin pareka daitezke (2/2006 Legearen "195.1" artikulua). Antzeko arrazoiak direla

medio, eraikuntza-jarduketan osagarri diren urbanizazio obren parekoak ere dira (7/2015 ELDaren "7.2" artikulua).

Gainera, ez dituzte jarduketa integratuek eskatzen dituzten urbanizazio-obren berezko baldintzak betetzen, aurreikusitako hirigintza-garapenak *jarduketa bakartuek baino urbanizazio-maila handiagoa* behar ez duen neurrian (2/2006 Legearen 138. artikulua). Horregatik, aurreikusitako garapenak ez ditu betetzen jarduketa integratu gisa gauzatzeko behar diren baldintzak. Antzeko arrazoiengatik, aipatu behar da garapen horrek ez dituela betetzen egungo urbanizazioa eraberritzeko jarduketatzat hartzeko behar diren baldintzak, ez eta urbanizazio berritzat hartzekoak ere (7/2015 ELDaren "7.1.a" artikulua).

Aurrekoaz gain, eraginpeko esparruaren irismen material mugatua eta puntuala ere gehitu behar da (udalerriko hiri-lurzoru osoaren % 1,41 hartzen du), jarduketaren ondoriozko hiri-eraginak ere mugatuak eta garrantzi txikikoak baitira.

Beraz, urbanizazio-obren irismen material eta ekonomiko mugatua aintzat hartzeak bakarrik justifika lezake aurreikusitako garapena jarduketa bakartu edo eraikitzaile gisa gauzatzea.

Nolanahi ere, jarraian azalduko ditugun arrazoiek garapen hori zuzkidura-jarduketa gisa egikaritzea justifikatzen dute, baina horrek ez du esan nahi ez denik aplikatuko (analogiaz bada ere) jarduketa isolatuen urbanizazio-obra osagarrien gehieneko kostua (eraikuntza-obrak kontrata bidez gauzatzeko kostuaren % 5).

- Aurreikusitako hirigintza-garapenak 2/2006 Legearen 137. artikuluan zuzkidura-jarduketetarako ezarritako baldintzak betetzen ditu. Horrela, lehendik gauzatutakoarekiko sestra gainera hirigintza-eraikigarritasuna handitu denez, dagokion zuzkidura-karga kendu behar da; zehazki eta gutxienez, aplikatu beharreko zuzkidura-hirigintzako estandarrak betetzeari lotutako zuzkidura-karga kendu behar da.

Era berean, 7/2015 Errege Lege Dekretuan adierazitakoari jarraiki ("7.1.b" artikulua) ondoriozta daiteke garapen horrek zuzkidura-jarduketatzat hartzeko baldintzak betetzen dituela; izan ere, zuzkidura publikoak handitu behar dira, haien proportzioa aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasun handiagoarekin edota aurreikusitako erabilera berriei doitzeko.

Adierazitakoaren arabera, ondoriozko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza 1.801 m²(s)-koa da. Eta gehikuntza horrek eskatzen dituen gutxienezko toki-zuzkidurak (123/2012 Dekretuaren 6. Artikuluan adierazitako toki-sistemen sareko hirigintza estandarrak aplikatzearen ondoriozkoak) hauek dira: 178 m² toki-espazio libreetarako; 360 m² toki-ekipamenduetarako; 127 aparkaleku; 18 zuhaitz.

Oro har baloratuta, esan daiteke irismen mugatuko eta garrantzi gutxiko zuzkidura-betebeharrak direla.

Testuinguru horretan, kontuan hartu behar da HAPO honetan planteatutako zuzkidura-betebeharrak bat datozela 7/2015 ELDaren, 2/2006 Legearen eta 123/2012 Dekretuaren aurreikuspenekin.

- Jarduketaren eta haren eraginen irismen ekonomiko eta material mugatua, era berean, estu-estu lotuta dago jarduketaren ondoriozko hiri-eragin mugatuekin. Horrela, aurreikusitako hirigintza-garapenak eta zuzkidura publikoekin eta irismen mugatuko urbanizazio-obrekin osatzeak Orioko egungo hiri-bilbearen hobekuntza puntual eta mugatua dakar, haren nortasuna edo oinarritzko baldintzatzaileak aldatu gabe.
Are gehiago, testuinguru horretan egin den proposamenik esanguratsuen eta garrantzitsuen Nueva Cerámica de Orio eraikina mantentzeki eta birgaitzeki buruzkoa da, Orio osoan eta hiri-bilbean duen garrantzia eta hiri-sinbologia kontuan hartuta.

- Aurreikusitako bizitegi-garapenaren zenbatekoa (87 etxebizitza inguru) ez da kontuan hartu beharreko faktorea egikaritze-modalitatea zehazteko.

Aipatutako lege-xedapenetan ezarritakoaren arabera, horri dagokionez kontuan hartu beharreko oinarritzko gaiak eskatutako zuzkiduren eta egin beharreko urbanizazio-obren ezaugarriekin eta baldintzekin lotutakoak dira, tamaina kuantitatiboari eta kualitatiboari buruzkoekin lotutakoak barne.

- Gainera, zuzkidura-jarduera gisa gauzatzeak beste helburu batzuk gauzatzea ahalbidetzen du, bai eta lehendik dagoen eraikuntzaren (Nueva Cerámica de Orio) balio arkitektoniko eta kulturalak babesteki buruzkoa ere, planteatutako hirigintza-garapenaren bideragarritasun-baldintza egokietan.

Horrela, eraikuntza hori babestea arlo horretan indarrean dagoen legeriatik eratorritako agindua da (6/2019 Legea, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa), eta horretara egokitu behar da HAPOa. Eta, adierazitakoaren arabera, hori lortzeko, beharrezkoa da, besteak beste, eraikina erabilera egokietara bideratzea (zehazki, bizitegietara, hirugarren sektorerako eta ekipamenduetara) eta azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenaren urbanizazio-karga gisa birgaitzea.

Beste egikaritze-modalitate batzuek (bereziki, jarduketa integratuak) zalantzan jar lezake beste helburu horiek lortu ahal izatea, eta bateraezinak izan litezke horiekin.

Arrazoi horiek guztiek bide ematen dute ondorioztatzeko zuzkidura-betebehar mugatu eta puntualak, "14.1" azpiesparruan aurreikusitako urbanizazio-obrak barne, zuzkidura-jarduketa bati dagozkionak direla.

Testuinguru horretan, bai eta aipatutako lege-xedapenetan ezarritako aurreikuspenen testuinguruan ere, "14.1" azpiesparruan aurreikusitako hirigintza-garapenak eskatzen duen urbanizazioa zuzkidura-jarduera bati dagokiona da edo izango da, Plan honetan ezarritako zuzkidura-betebeharrak (mugatuak eta puntualak) betetzeki lotuta baitago.

g) "15.1. Añibarko Portua 37" azpiesparrua.

Azpiesparru horretan zuzkidura-jarduketa gisa aurreikusitako hirigintza-garapena gauzatzeko, besteak beste, arrazoi hauek batera hartu behar dira kontuan:

- * Azpiesparruak 158 m²(s) ditu guztira eta dagoeneko eraikita dagoen lurzati bati dagokio.

Orioko hiri-lurzoru osoaren % 0,022 da. Hori dela-eta, eta hirigintzako baldintza orokorrak eta partikularrak direla medio, ez du garrantzi berezirik udalerriko hiri-bilbean eta/edo puntuala eta ez oso esanguratsua da.

- * Ez da aurreikusten azpiesparruan bertan dagoen hirigintza-eraikigarritasuna handitzea. Hori bai, gaur egun hirugarren sektoreak erabiltzen du, eta bizitegi-erabilera ematea planteatu da. Horrek eraikigarritasun haztatua handitzea dakar.
- * Ez da inolako urbanizazio obrarekin osatuko.
Gainera, hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren "6.3". artikulua arabera, ez da aurreikusten hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzarik aurrez gauzatutakoarekiko, eta, beraz, ez dago Dekretu horretan araututako toki-sistemen sareari lotutako zuzkidura-betebeharren mende.
- * Era berean, ondoriozko eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza jabetzaren eta Udalaren artean banatu behar da, 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

Arrazoi horiek guztiek eta, bereziki, ondoriozko eraikigarritasun haztatua handitzeari eta urbanizazio-obrak egiteko aurreikuspenik ez egoteari lotutakoek (ez egungo urbanizazioa berritzeko, ez urbanizazio berrirako) justifikatzen dute azpiesparruko hirigintza-garapena gauzatzea, zuzkidura-jarduketaren baldintzen arabera.

D.- Jarduketa integratuak.

Urbanizaziorik ezagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa edo lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako eta kategorizatutako lursailak lotutako jarduketek osatzen dituzte.

Ezaugarri eta baldintzatzaile berberak dituzten heinean, jarduketa horiek parekagarriak dira urbanizazio berriko jarduketekin eta lehendik dagoen urbanizazioa eraberritzeko jarduketekin, 7/2015 Errege Lege Dekretuan araututakoekin.

Eta parekatze horrek bide ematen du kontuan hartzeko jarduketa horiek guztiek hirigintza-garapenetan dutela eragina, eta, besteak beste, bat datozela honako premisa hauekin:

- * Urbanizazio-obra garrantzitsuak behar izatea, bai urbanizazio berrikoak (beharrezkoak landa-eremuan dauden esparru bateko lurzoruak lurzoru urbanizatuaren egoerara pasatzeko), bai lurzoru urbanizatuaren esparru bateko urbanizazioa eraberritzekoak.
Jarduketa horiek guztiek eta haiek eskatzen dituzten urbanizazio-obrek urbanizazio berriko jarduketaren berezko edukia eta irismena izan behar dute, eta, hain zuzen ere horregatik, lurzoru urbanizagarrian aurreikusitako hirigintza-garapenek eskatzen dituztenekin pareka daitezke (urbanizazio berriko obrak behar dituzten heinean).
- * Dagozkion zuzkidura publikoak eskatzea.
- * Egungo hiri-ingurunea nabarmen eraldatu nahi izatea, jarduera horien eraginpeko eremutik kanpo geratzen diren eta ingurune horretara edo ingurune horren zati esanguratsuetara hedatzen diren afektazioekin.
- * Urbanizazio-obra eta helburu horien garrantziak eta horien afektazioek justifikatzen dute haiek eragindako esparrua bat etortzea Plan honetan mugatutako hirigintza-esparruekin, eta horien afektazioak horietako bakoitzaren multzora hedatzea, bai eta, hala badagokio, aurrekoei lotutako edo haiei atxikitako beste lursail batzuetara ere, haien hirigintza-antolamendua eta/edo egikaritzea zehazteko.

Testuinguru horretan, honako hauek dira jarduketa integratu gisa egikaritzea justifikatzen duten hirigintza-garapenak:

Alde batetik, "1.1. Kofradia" azpiesparruak eta "13. Dike" esparruak osatutako multzo etenean aurreikusitako hirigintza-garapenak. Berezi Diken aurreikusitakoak esparru osoari eragiten dio, eta bertan dagoen urbanizazioa eraberritu behar da. Arrazoi horrek eta urbanizaziorik gabeko eremu finkatua izateak justifikatu egiten dute jarduketa integratu gisa egikaritzea.

Bestetik, "18. Aizperro" esparruko hirigintza-garapena. Esparru hori landa-lurzoruan dago, eta lurzoru urbanizatuaren egoerara igarotzeko, urbanizazio berriko obrak proiektatu eta gauzatu behar dira. Arrazoi horrek eta urbanizaziorik gabeko esparrua izateak justifikatu egiten dute jarduketa integratu gisa egikaritzea.

E.- Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak. Lurrak desjabetzeko eta zuzenean okupatzeko jarduketak.

Jarduketa horien helburua da inolako hirigintza-garapenetan sartu edo atxiki gabeko zuzkidura publikoak zuzenean eta modu isolatuan egikaritzea, Administrazioak aldeztatu aurretik eta desjabetzearen bidez eragindako lursailak eskuratu ondoren.

Testuinguru horretan, eta indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 187. eta 188. artikulua, etab.), Udalak desjabetzea agindu edo eragindako lursailak zuzenean okupatu ahal izango ditu, udalerriko sistema orokorren eta toki-sistemen sareetan integratutako eta Plan honetan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintzan aurreikusitako hirigintza-garapenei (zuzkidura-jarduketan edo jarduketa integratuen mende daudenak) atxikitako zuzkidura publikoak egikaritzeko.

Desjabetze bidez jardunez gero, Udala jatorrizko jabearen posizioan subrogatuko da, honako irizpide hauen arabera:

- Dagokion hirigintza-garapenaren arloan desjabetutako lursailei dagozkien hirigintza-eskubideen esleipendun gisa.
- Desjabetutako lurren balio ekonomikoaren esleipendun gisa. Balio hori honako hauen baturaren emaitza da: lursailen balio justua edo balio ekonomikoa; lursailak urbanizatzeko obren kostua, obra horiek Udalak egin baditu edo egiten ari bada.

Entitate horrek zehaztuko du nolako esku-hartzea egin behar den kasu bakoitzean, irizpide baten edo besteen arabera.

Zehazki, plan honek modu horretan jardutea aurreikusten du, adibidez, "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruko lurak eskuratzeko.

F.- Beste aurreikuspen batzuk.

Adierazitakoarekin bat etorriz, "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoan sustatu beharreko Plan Bereziak zehaztuko ditu, halaber, bertan aurreikusitako garapena gauzatzeko baldintzak.

Aurreikusitako hirigintza-garapenak gauzatzeko baldintzak irizpide horien arabera zehaztu dira. Hona hemen:

14. TAULA
PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAK
GAUZATZEKO BALDINTZAK

HIRIGINTZA-ESPARRUA	HIRIGINTZA-AZPIESPARRUA	GAUZATZEKO BALDINTZAK
1. Hirigune Historikoa	1.1. Kofradia	Jarduketa integratua.
	1.2. Sotoak + 2.1. Aita Lertxundi 48-50	Plan berezia
2. Mutiozabal	2.1. Aita Lertxundi 48-50 + 1.2.Sotoak	Plan Berezia.
3. Zabalgunea	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Zuzkidura-jarduketa.
	3.2. Kaia kalea 5	Zuzkidura-jarduketa.
	3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	Zuzkidura-jarduketa.
	3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	Zuzkidura-jarduketa.
6. Erribera	6.1. Erribera kalearen luzapena	Hirigintza-garapenei atxikitako edo atxiki beharreko (ekonomikoki) zuzkidura publikoa. Desjabeturikoa
7. Bikamiota	7.1. Kabi-alai / Uriberri	Zuzkidura-jarduketa.
10. Hondartza	10.1. Antilla	Zuzkidura-jarduketa.
13. Dikea	---	Jarduketa integratua.
14. Arozena	14.1. Arozena Zeramika	Zuzkidura-jarduketa.
15. Anibarko portua	15.1. Anibarko portua 37	Zuzkidura-jarduketa.

5.6.- Jarduteko eta/edo gauzatzeko modalitateei dagozkien berariazko baldintzak.

Indarrean dauden hirigintza xedapenetan zein Plan honetan (Hirigintzako Arau Orokorrak, etab.) eta Planak finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorritik gauzatu behar dira garapenak.

Beharrezkoa da, besteak beste, beharrezkoak eta/edo nahitaezkoak diren hirigintza-dokumentuak prestatu eta onartzea, eta, hala badagokio, dagozkien hirigintza-kargak edo -betebeharrak betetzea. Hain zuzen:

- * Jarduketa isolatuak egiteko, birpartzelazio-proiektua eta urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko dira, betiere beharrezkoak badira.
- * Zuzkidura-jarduketak egiteko, hauek egin behar dira:
 - Beharrezkoa den guztietan, birpartzelazio proiektua eta urbanizazio obra osagarrien proiektua prestatu eta onartzea, bat etorritik Hirigintza Arau Orokorrak ezarritakoarekin.
 - Hirigintza-kargak edo -betebeharrak aldeztu aurretik eta/edo aldi berean betetzea, Plan honetan edo hark finkatutako plangintzan edo haren garapenean sustatu beharreko plangintzan ezarritako moduan.
- * Jarduketa integratuak dagozkien eta nahitaezkoak diren hirigintza-dokumentuen multzoaren xede izan behar dute (urbanizatzeko jarduketa-programa; egikaritze-unitatearen edo mugatutako unitateen birpartzelazio-proiektua; urbanizazio-proiektua), eta ezarritako hirigintza-kargak edo -betebeharrak bete behar dira.

5.7.- Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak, planeamenduekin bat ez datozenak edo beste egoera batzuetan daudenak.

Indarrean dauden legeko xedapenetan eta Plan honetan bertan ezarritakoari jarraikiz, egoera hauek bereizten dira:

- * Antolamenduz kanpokoak.
- * Plangintzarekin bat ez datozenak.
- * Lehendik daudenak antolamendu xehatuaren zain dauden eremu edo sektoreetan.

- * Antolamendu- eta/edo finkatze-prozesuan dauden eraikin eta instalazioak.
- * Zuzkidura jarduketetan dauden eraikin, instalazio eta erabilerak, jasodura-proposamenek edo antzeko jarduketek ukituak.
- * Antolamendu-prozesuan dauden eta ordezeko eraikuntza-parametroei lotuta dauden eraikinak eta instalazioak (ordezkapen-ordenantza).

Egoera horietako bakoitzaren eraikuntza- eta erabilera-araubidea, zehazki, Hirigintza Arau Orokorretan (106. artikulua) ezarritakoa da, eta hirigintza-arau partikularrekin egokitu eta/edo osatuko da.

Horri buruz planteatutako aurreikuspenak eta planteatutako garapen berrietan duten eragina taula honetan ageri dira:

15. TAULA
LEHENDIK DAUDEN ETA HIRIGINTZA-GARAPEN BERRIEK
ERAGINDAKO ERAIKINEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.

HIRIGINTZA-ESPARRUA	HIRIGINTZA-AZPIESPARRUA – GAINERAKOA	LEHENDIK DAUDEN ERAIKINEN ARAUBIDEA
1. Hirigune Historikoa	1.1. Kofradia	---
	1.2. Sotoak	Lehendik dago.
	Gainerakoa	Finkatua.
	2.1. Aita Lertxundi 48-50	Lehendik dago.
3. Zabalgunea	Gainerakoa	Finkatua.
	3.1. Eusko Gudari 36-38-40-42	Antolamenduz kanpo.
	3.2. Kaia kalea 5	---
	3.3. Arrantzale kalea 1. orubea	---
	3.4. Arrantzale kalea 2. orubea	Antolamenduz kanpo.
4. Aita Lertxundi	Gainerakoa	Finkatua.
	Aita Lertxundi 16	Finkatua - Ordezteko ordenantza
5. Aramendi Toki-Alai	Gainerakoa	Finkatua.
6. Erribera	---	Finkatua.
7. Bikamiota	6.1. Erribera kalearen luzapena	---
	Gainerakoa	Finkatua.
8. Munto	7.1. Kabi-alai / Uriberri	Finkatua.
	Gainerakoa	Finkatua.
9. Azkue	---	Finkatua.
10. Hondartza	---	Finkatua.
11. Kaia	10.1. Antilla	Finkatua + jasodura.
	Gainerakoa	Finkatua.
12. Txurruka	---	Finkatua.
13. Dikea	---	Finkatua (betiere bat badatoz buruzko aurreikuspenekin).
14. Arozena	---	Antolamenduz kanpo.
	14.1. Arozena Zeramika	Finkatua (Kostaldee buruzko aurreikuspenek eragindako zatia izan ezik)
15. Anibarko portua	Gainerakoa	Finkatua.
	15.1. Anibarko portua 37	Finkatua.
16. Ortzaika	Gainerakoa	Finkatua.
17. Botaleku	---	Finkatua.
18. Aizperro	---	Plan Berezi finkatua
	---	---

Aurreko taulako aurreikuspenak behar bezala irakurri eta aplikatzeko, kontuan izan behar da bertan aipatutako eraikinen hirigintza-araubidea HAPOk hirugarren zutabearen adierazitako egoera bakoitzerako ezarritakoa dela, alde batera utzi gabe horiek osatu eta/edo argitu daitezkeela, honela:

- * Baliokideak dira *finkatua* terminoa eta planteatutako hirigintza-antolamenduarekin bat datorrena.
- * Eraikin bat *finkatua-ordezkapen ordenantza* izeneko erregimenari lotuta egoteak esan nahi du lehendik dagoen eraikina bat datorrela Plan honetan planteatutako antolamenduarekin, beste berri batekin ordeztzen den arte, eta berri hori une horretarako Plan honetan planteatutako aurreikuspen berrietara egokitu beharko da.
- * Eraikin bat *finkatua + jasodura* izeneko erregimenari lotuta egoteak esan nahi du lehendik dagoen eraikina bat datorrela Plan honetan planteatutako antolamenduarekin, eta jasodura jabetzak zehazten duen moduan eta unean egin ahal izango dela.

5.8.- Egikaritzeko epea.

Epeak Plan honetan ezarritakoak dira (Hirigintzako Arau Partikularrak eta Jarduketa Programa).

5.9.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Koefizienteak Plan honetako dokumentu hauetan azaltzen dira: "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak", "2.2. Hirigintza Esparruetako Hirigintza Arau Partikularrak" eta "3.1. Bideragarritasun ekonomikoaren azterketa".

Beraz, dokumentu horietan adierazitakora jotzen dugu.

5.10.- Erreferentziako irizpideak, Udalak zuzkidura publikoetarako lurak desjabetzeko.

Lurak eskuratzeko, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideei jarraitu behar zaie. Arlo horretan, eta Plan honetan planteatutako antolamendu- eta egikaritze-proposamenei eta abarri erreparatuta, honako hauek nabarmendu behar dira, besteak beste:

A.- Udalerriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak:

- * Eskumen- eta erantzukizun-zuzkidurak Udalarenak badira, erakunde horrek gauzatu behar ditu, eta desjabetze bidez ukitutako lurak ere eskuratu beharko ditu. Esate baterako, hori da hilerria mantentzeko eta handitzeko aurreikuspenen kasua.
- * Eskumen- eta erantzukizun-zuzkidurak beste Administrazio batenak (Eusko Jaurlaritza, Foru Aldundia...) badira, erakunde horrek gauzatu behar ditu, eta desjabetze bidez ukitutako lurak ere eskuratu beharko ditu. Horren adibide dira, esaterako, Orioko sailhesbidea (N-634) egiteko aurreikuspenak.

B.- Hirigintza-garapen berriak (irabazi-asmoa dutenak) planteatzen diren azpiesparruetan sartutako zuzkidurak (espazio libreak, bideak eta bestelako zuzkidura publikoak).

Garapen horiek gauzatzeko, Udalak urbanizatuta eskuratuta aurreikusten da, lagapen bidez.

C.- Azpiesparru horietatik kanpo kokatutako beste zuzkidura publiko batzuk, hirigintza-garapen berriak (irabazi-asmoa dutenak) planteatzen ez dituztenak.

Zehazki, "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruan aurreikusitakoak dira. Udalak azpiesparruko lurak desjabetzearen bidez lortzea planteatzen da, eta erakunde horrek egin eta ordaindu beharko ditu urbanizazio-obra.

Eta hori guztia, alde batera utzi gabe Udalak, bere balio ekonomikoa ordainduta, aurreikusitako hirigintza-garapenei dagozkien zuzkidura-betebeharrak (toki-sistemen sarearen hirigintza-estandarrei lotuak) betetzearen ondorioz lortu dituen edo lortuko dituen

diru-sarrerak helburu horretarako erabili ditzakeela, Plan honetan horri buruz ezarritako aurreikuspenen arabera (Hirigintza Arau Orokorrak, Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa).

XI.- PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA. PLANTEATUTAKO GARAPENEN PROGRAMAZIOA.

"3. Azterketa ekonomikoa. Jarduketa Programa" proiektu honetan planteatutako antolamendu-proposamenen bideragarritasun eta jasangarritasun ekonomikoa justifikatzen dira, eta planteatutako hirigintza-garapenen programazio-irizpideak azaltzen dira.

Dokumentu horretan bertan zehazten dira eragindako eremuan aurreikusitako erabileren haztapen-koefizienteak.

Beraz, dokumentu horretan gai horiei guztiei buruz azaldutakoari lotzen gatzaizkio.

XII.- PLANA INDARREAN DAUDEN LEGERIAN ETA LURRALDE-PLANGINTZAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEA.

1.- Sarrera.

Plan honen hainbat zatitan, dokumentu hau barne, proposamenak indarrean dauden legeriarekin eta lurralde-plangintzarekin bat datozela azaltzen eta/edo justifikatzen da. Adibidez:

- * "1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria" dokumentuan, Plan hau estandar eta plangintza horietara egokitzen dela justifikatzen da.
- * "1.3. Ingurumen Azterketa Estrategikoa" dokumentuan, Plan hau arlo horretan indarrean dauden xedapen, plan eta abarretan ezarritako aurreikuspenetara egokitzen dela justifikatzen da.
- * Plan honetan araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile batzuek eragina duten gaien arloan indarrean dauden aurreikuspenak betetzen direla justifikatzeko esparrua osatzen dute.
- * Plan honetako beste dokumentu batzuetan (antolamendu xehakatuko planoak...), kostaldeen arloan indarrean dauden lege-xedapenetara egokitzen direla eta abar azaldu eta/edo justifikatzen da.

Testuinguru horretan, hurrengo ataletan justifikazioa errepikatu edo osatu egiten da, eta/edo indarrean dauden beste gai eta xedapen batzuetara zabaltzen da. Hori bai, helburua ez da justifikazio hori indarrean dauden aurreikuspen eta xedapen guztietara hedatzea, garrantzitsuenetariko batzuetara zabaltzea baizik.

2.- Indarrean dagoen hirigintza-legeriara egokitzea.

2.1.- 2/2006 Legearen "105.1" artikulua.

2.1.1.-Sarrera.

Artikulu horretan ezarritakoaren arabera:

Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa orok behar diren konpentsazio-neurriak hartu beharko ditu, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen badu edo erabileraren intentsitatea handitzen badu (lursail bateko zuzkidura publikoez bestelakoa), helburu publiko bateko lurzorua desafektatzea erabakitzen badu edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako lurrak deskalifikatzen baditu, honako helburu eta arau hauekin:

- a) *Ekipamendu eta lurzoru babestuei dagokienez, behar den hiri-kalitateari eusten zaiola justifikatzea.*
- b) *Kalifikazioak babestutako erabilera gisa ezarritako erabilerak udalerrian benetan eskuratzeko beharrak eta aukerak kontuan hartzea, lurralde-antolamenduko tresnen arabera.*
- c) *Kasu guztietan, antolamenduaren gutxieneko lege-estandarrak ahalik eta hobekien beteko direla bermatzea.*

Azaldutakoa kontuan hartuta, Plan honen bidez 2012ko Plan Orokorra berrikusiko da eta bere proposamenek eragin hauek dituzte:

- * Plan Orokor honek, oro har, 2012ko Plan Orokorren antolamendu-parametroak finkatzen ditu.

Finkatze horrek "13. Dike" esparruaren eta "1.1 Kofradia" azpiesparruaren hirigintza-garapenari eragiten dio; izan ere, Orioko HAPOaren aldaketa puntualaren xede izan da Dike-Kofradia esparru etena. Gaur egun izapidetzen ari da eta behin betiko onartzeke dago.

- * Hona hemen hirigintza-eraikigarritasunarekin lotutako egokitzapenik aipagarrienak, 2012ko Plan Orokorreko proposamenekin alderatuta:
 - "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoan:
 - Batera antolatu eta burutzea aurreikusten da, baita antolamendu xehakatu zehazteari dagokionez ere, Hiri Antolamenduko Plan Berezi bakarra formulatuz.
 - "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruan 5.300 m²(s)-ko hirigintza-garapena aurreikusten da, lehentasunez bizitegi-erabilerarako. Egungo hirigintza- eta industria-eraikigarritasuna kendu da azpiesparru horretatik.
 - "1.2 Sotoak" azpiesparrua ekipamendu publikora bideratzea aurreikusten da.
 - "7.1. Kabi-alai/Uri berri" azpiesparruarena 975 m²(s) inguru handitu da.
 - 10.298 m²(s)-ko hirigintza-garapena aurreikusten da "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparruan, eta ahal dela bizitegitarako bideratuko da, gaur egun hirugarren sektorerako erabiltzen den bitartean. Orain aurreikusten den sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikokoaren gehikuntza 1.801 m²(s)-koa da.

Aurreko aurreikuspenen osagarri, 2012ko HAPOaren Dike-Kofradiari buruzko aldaketa horretan planteatutakoak finkatuko dira. Aldaketa horretan, sestra gaineko 27.000 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusten da Diken (lehentasunez bizitegi-erabilerarako) eta 500 m²(s)-koa Kofradian (ekipamendu pribaturako).

- * 251 etxebizitza gehiago aurreikusten dira.
- * Jarduera ekonomikoaren garapenei dagokienez, Aizperro esparruan aurreikusitakoa finkatu da. Era berean, "2.1. Aita Lertxundi 48-50" eta "14.1. Arozena Zeramika" azpiesparruetan daudenak kendu dira [gutxi gorabehera 6.936 m²(s) eta 8.497 m²(s) inguru, hurrenez hurren], eta, funtsean, "18. Aizperro" esparruan aurreikusitakoekin konpentsatzen dira.
- * Ez dira deskalifikatzen gaur egun etxebizitza babestura edo sustapeneko edo interes publikoko jarduera ekonomikoetara bideratutako lursailak. Are gehiago, 2012ko Plan

Orokorrean eta hura garatzeko sustatutako plangintzan horri buruz ezarritako aurreikuspenak finkatu dira.

Testuinguru horretan, hurrengo ataletan justifikatzen da Plan hau eta bere proposamenak 2/2006 Legearen "105.1" artikuluko helburu eta arauetara egokitzen direla.

Nolanahi ere, justifikazio hori behar bezala azaltzeko eta ulertzeko, komeni da gogoraraztea Plan honetan aurreikusitako hiri-garapenaren ereduak, besteak beste, jarraian azaltzen diren irizpideen arabera dela.

Lehenik eta behin, egungo hiri-ingurunean dauden hiriko eskaerei eta premiei (etxebizitza, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak...) erantzutea, behar bezala justifikatutako hiri-helburuei erantzuteko landa-eremuko kasu berezi eta puntualetara mugatuz. Helburu horiek, besteak beste, "18. Aizperro" esparruan (2012ko HAPOan aurreikusitako jarduera ekonomikoen garapena finkatzen da esparru horretan) eta "6.1. Erribera kalearen luzapena" azpiesparruan planteatutakoak dira (kale hori luzatzea planteatzen da, ingurune horretan hiri-bideen sarea behar bezala eta osorik antolatu eta konfiguratzeko).

Bigarrenik, hiri-inguruneak eremuak eta inguruneak leheneratzeko eta berritzeko neurriak zehaztea, bi helbururekin: batetik, behar adinako hiri-kalitatea ematea (eta, osagarri gisa, inguruneari), eta, bestetik, hiri-eskaera horiei erantzutea, horretarako egokiak diren heinean.

Hirugarrenik, hirigintza-garapen berriak eta, zehazkiago, hiri-berroneratzeko proposamenak egungo hiri-ingurunearen hainbat zatitara hedatzen dira, hura onbideratzeko eta birsortzeko planteatutako esku-hartze kirurgiko modura. Ezaugarri eta baldintza desberdinak (kokalekua, tamaina...) dituzten eremu eta inguruneetan eragiten dute: Kofradia, Sotoak, Aita Lertxundi 48-50, Eusko Gudari 36-38-40-42, Kaia kalea 5, Arrantzale kalea, Kabi-alai / Uri berri, Antilla, Arozena Zeramika, etab.

Laugarrenik, garapen horiek kalitatezko hiri-ingurunea antolatzeko behar diren zuzkidura publikoekin (espazio libreak, ekipamenduak...) osatzen dira.

Bosgarrenik, proposamen horien ezarpenaren eta kokapenaren helburua da hiri-ingurune konplexu bat antolatzea, bizitegi-garapenak, jarduera ekonomikoak, espazio libreak eta ekipamenduak eta abar nahastuz, hiri-ingurune bizi, dinamiko eta seguru bat sortze aldera, hurbileko zerbitzuak eta herritarren eskaerei erantzuteko zerbitzuekin.

Gainera, jatorriaren arabera, Plan honetan bi hirigintza-proposamen berri mota daude. Batetik, 2012ko Plan Orokorren esparruan planteatutakoak eta Plan honek finkatzen dituenak. Bestetik, Plan honetan bertan aurreikusitakoak eta aurrekari horiek ez dituztenak.

2.1.2.-Hiri-kalitateari eusteko justifikazioa, ekipamendu eta lurzoru babestuei dagokienez.

2012ko Plan Orokorren proposatutako egiturazko edo antzeko proposamen batzuk (Dike-Kofradiari buruzko aldaketakoak barne) hauek dira:

- * Antolatutako espazio libre orokorrak (SO) taula honetan adierazitako parametro kuantitatiboak dagozkie:

16. TAULA

HIRIKO ESPAZIO LIBRE OROKORRETARAKO PROPOSAMENAK

HIRIGINTZA-ESPARRUA	AZALERA -m ² (s)-
6. Erribera	4.747
7. Bikamiota	1.831
9. Azkue	3.901
11. Hondartza	20.835
14. Dikea	5.725
16. Anibarko portua	10.655
18. Ortzaika	2.201
GUZTIRA	49.895

2012ko HAPOaren Dike-Kofradiari buruzko aldaketan adierazitakoaren arabera, agindutako 5.725 m²(s) horietatik 3.752 m²(s) ez dira kontuan hartuko espazio libre orokorren hirigintza-estandarren ondorioetarako, bat datozelako itsaso eta lehorren arteko jabari publikoan sartutako lursailekin.

Hori dela-eta, Plan horretan antolatu eta aipatutako estandarren ondorioetarako, kontuan har daitekeen espazio libre orokorren azalera osoa 46.143 m² da.

- * Antolatutako ekipamenduak hirien birkualifikaziorako funtsezko piezak ziren eta dira, hainbat ikuspuntutatik begiratuta, jarraian azaltzen diren bi ikuspuntuetatik barne.

Alde batetik, ekipamenduen berezko erabileretara bideratzea: irakaskuntza, osasuna, kirola, kultura, laguntza, erlijioa, elkarteak, administrazioa, etab. Hotel eta ostatu turistikoak ekipamendu horien parte dira.

Bestetik, udalerriko hiri-inguruneke toki ezberdinetan ezarri eta banatzea. Horiek guztiak hiri-bilbean sartzen dira, eta aberatsagoa eta konplexuagoa bihurtzen dute.

- * Antolatutako etxebizitza babestuak, jatorrian, etxebizitzaren arloko premiazko neurriei eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzko ekainaren 30eko 17/1994 Legean ezarritako parametroen arabekoak ziren. Era berean, 2012ko HAPOk parametro horiek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakora egokitu zituen.

Bestalde, Plan Orokor honetan gai horri buruz egindako proposamenetako batzuk honako hauek dira:

- * Antolatutako espazio libreak bat datoz, besteak beste, 11. taulan azaldutako parametroekin, eta taula honetan errepikatzen dira:

17. TAULA
ESPASIO LIBRE OROKORREN ZERREDA (SO) ANTOLATUAK

HIRIGINTZA-ESPARRUA	AZALERA -m ² (s)-			
	ILJPn dago	ILJPn proposatua	Gainerakoa	Guztira
1. Hirigune Historikoa		-		
2. Mutiozabal				
3. Zabalgunea		842		842
4. Aita Lertxundi				
5. Aramendi Toki-Alai	1.770			1.770
6. Erribera	321		5.238	5559
7. Bikamiota			1.831	1831
8. Munto	2.167		3.775	5.942
9. Azkue	2.426		3.257	5.683
10. Hondartza	24		38.750	38.774
11. Kaia				
12. Txurruka	13.977		3.974	17.951
13. Dikea	3.640			3.640
14. Arozena	603	1.217	573	2.393
15. Anibarko portua	1.329		9.523	10.852
16. Ortzaika		1.024	1.958	2.982
17. Botaleku				
18. Aizperro				
GUZTIRA	26.257	3.083	68.879	98.219

Espazio libre horien antolamendua bat dator, besteak beste, bi premisa osagarri hauekin: alde batetik, udalerriko hiri-ingurunean modu orekatuan ezartzea / banatzea; horri dagokionez, garrantzi berezia du itsasadarren ertzean dagoen espazio libre orokor linealaren antolamenduak. Bestetik, helburu horretarako egokiak diren lur materialak eta hirigintzakoak erabiltzea.

Gainera, hiriko espazio libre horiek lurzoru urbanizaezinean antolatutako espazio libre orokorrek osatzen dira, eta espazio libre hori Done Jakue bidearen inguruan kokatuta dago (9.403 m²).

Proposamen horien bidez, Plan Orokor berriak HAPO 2012 planean espazio libreak antolatzeko planteatutako proposamenetan sakontzen du, eta proposamen horiek udalerri osora zabaltzen eta hedatzen ditu.

Hala, espazio librearen sistema hori protagonismo bereziko elementua da udalerriaren lurralde-antolamenduan, eta bat dator Plan honek bere gain hartutako eta bere proposamenetan sartutako jasangarritasun- eta klima-aldaketaren aurkako borroka-helburuekin.

- * Ekipamenduak antolatzeko proposamenek jarraipena ematen diete 2012ko HAPOan ezarritako helburu eta parametroei.

Hala, Plan honetan, 2012ko HAPOko aurreikuspenak finkatzearekin batera, hirigintza-garapenekin lotutako ekipamendu berriak planteatzen dira.

Halaber, ekipamenduak funtsezko elementuak dira Plan honetako hiri-birkualifikaziorako. Hori dela-eta, 2012ko HAPOk antolatutako ekipamendu-sarea finkatu da, eta ekipamendu berriak aurreikusi dira, aurrekoaren osagarri.

- * Planteatutako bizitegi-garapenak (498 etxebizitza berri gutxi gorabehera) bat datoz arlo horretan antzemandako eskaerekin.

Garapen horietako askok 2012ko HAPOan dute jatorria, gauzatze-maila desberdinetan daude eta Plan honek finkatzen ditu.

Gainerakoak Plan honetako proposamenak dira. "2.1.3" eta 2.4" ataletan, proposamen horiek etxebizitza babestuen arloan indarrean dauden lege-xedapenetan (2/2006 Legea) ezarritako aurreikuspenetara egokitzen direla azaldu eta justifikatzen da.

- * Aurreko gaiekin lotutako proposamenak, bai eta beste batzuekin lotutakoak ere (jarduera ekonomikoak, mugikortasuna, lurzoru urbanizazina...), udalerriko hiri-ingurunearen berroneratzeari eta birkualifikazioari buruzkoekin planteatzen eta osatzen dira, eta, horrela, jarraipena ematen zaie 2012ko HAPOan aurreikusitakoei.

Horrela, proposamen horiek eragina dute egungo hiri-ingurunean (salbuespen jakin batzuetan ingurune naturalera hedatu gabe), eta ingurune horretako ingurune degradatuetan (birkualifikazioa behar duten inguruneetan) edo erabilera optimizatzea justifikatzen duten puntuetan kokatzen dira. Gainera, gaur egungo hiri-sarearen zati handi batera hedatzen dira, eta hiri-jarduketa kirurgikoen mosaiko bat osatzen dute, saneamendua eta etengabeko birsorkuntza lortze aldera.

2.1.3.-Udalerrian erabilera babestuak benetan eskuratzeko dauden beharrak eta aukerak kontuan hartzea eta justifikatzea, lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritakoaren arabera.

Etxebizitza babestua da Plan honen arreta-gunea erabilera babestuei dagokienez. Bertan azaldutakoaren arabera, hona hemen proposamen batzuk, justifikazioa barne:

- * Planteatutako garapen berrietan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna 50.484 m²(s) da guztira, eta gutxi gorabehera 515 etxebizitza egingo dira.

Eraikigarritasun eta etxebizitza horietatik 45.725 m²(s) eta 498 etxebizitza dira, hurrenez hurren, berriak edo gehikuntzakoak. Eta "13. Dike" esparruan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun osoa berritatzat edo gehikuntzat hartzen bada, azalera hori 48.440 m²(s)-raino igoko da.

- * Azken eraikigarritasun horretatik, 12.278,50 m²(s) etxebizitza babestuen erregimenari lotzen zaizkio, eta 36.161,50 m²(s) sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari. Aurreikuspen horiek lehen aipatutako bizitegi-eraikigarritasun berriaren edo hazkundearen % 25,35 eta % 74,65 dira, hurrenez hurren.

- * Era berean, "2.4" atalean azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, 2/2206 Legean araututako etxebizitza babestuen estandarra betetzeari lotutako bizitegi-garapen berrien eraikigarritasuna 7.567 m²(s)-koa da.

Zehazki, "13. Dike" esparruan aurreikusitako gehikuntzari dagokio, bat etorritz 2012ko HAPOan esparru horri eta Kofradia esparruari buruz egindako Aldaketaren aurreikuspenekin.

Eraikigarritasun horretatik, 3.027 m²(s) (% 40) etxebizitza babestuen erregimenari lotzen zaizkio, eta 4.540 m²(s) (% 60) sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari.

Aurreikuspen horien ondorioz, etxebizitza babestuen lege-estandarra bete behar da, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako moduan (2/2006 Legearen 80. artikulua).

Hori guztia alde batera utzi gabe "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzoan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian horri buruz ezartzen diren zehaztapenak. Horrela, multzo horretan aurreikusitako hirigintza-garapena jarduketa integratu gisa edo beste egikaritze-modalitatearen bati lotuta gauzatzea aurreikusten denez, etxebizitza babestuaen estandarra bete beharko da edo ez.

Hori guztia, alde batera utzi gabe "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatzen duten multzoan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezian horri buruz ezartzen diren zehaztapenak, dagokion hirigintza-egikaritzapenaren modalitateari egokitzeari dagokionez.

Gainera, IV. epigrafeko 6. atalean eta "1.2 Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarrean dagoen lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria" dokumentuan ezarritakoaren arabera, etxebizitzaren arloan planteatutako proposamenak (oro har, eta, bereziki, etxebizitza babestuari dagokionez) bat datoz indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideekin, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (LAG) barne.

2.1.4.-Antolamenduaren gutxieneko lege-estandarrak ahalik eta hobekien antolatzeko justifikazioa.

Plan honetako proposamenek indarrean dagoen hirigintza-legedian ezarritako estandarrei erantzuteko beharrezkoak direnak jasotzen dituzte, edo horiekin osatzen dira. Hauek dira, zehazki, etxebizitza babestuekin zerikusia dutenez gain:

A.- Espazio libre orokorren estandarra.

IV. epigrafeko "6.2" atalean azaldutako irizpideen arabera antolatu dira. Bertan adierazitakoaren arabera, 98.219 m²-ko azalera dute guztira.

Azalera horretatik, eta V. epigrafean ("2.3" atala) eta hurrengo "2.2" atalean adierazitakoaren arabera, 29.340 m² ez dira kontuan hartuko legezko hirigintza-estandarra betetzeko, bat baitatoz itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa osatzen duten lursailekin.

Horri dagokionez, kontuan hartuko den azalera 68.879 m²-koa da. Azalera hori lege-estandarra betetzeko eskatutakoa baino 3.066 m² handiagoa da. Horren ondoriozko ratioa (erreferentziatzen hartuta 8.051 biztanle direla "2.2" atalean adierazitakoaren arabera) 8,54 m²/bizt.-koa da. Horren inguruan planteatutako proposamenak gauzatzeko, besteak beste, honako hauek egin behar dira:

Horri dagokionez, zenbatu daitezkeen azalera 68.879 m²-koa da. Azalera hori 28.384 m² handiagoa da legezko estandarra betetzeko eskatzen dena baino. Eta ondoriozko ratioa (erreferentzia gisa 8.099 biztanle hartuta, "2.2" atalean adierazitakoaren arabera) 8,50 m²/bizt.-koa da. Horri buruz egindako proposamenek, besteak beste, honako alderdi hauek biltzen dituzte:

- * Indarrean dagoen hirigintza-legerian (2/2006 Legea) ezarritako aurreikuspenak gainditzten dituen espazio libreen sistema orokor bat antolatzea.
- * Sistema hori udalerriko hiri-ingurune osora hedatu eta ezartzea, zati desberdinetara hurbilduz eta, hartara, bertan bizi diren biztanleengana hurbilduz.

B.- Zuzkidura-bizitokiaren estandarra.

Ez da Orion aplikatuko, arrazoi hauengatik: batetik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 81. artikuluan ezarritakoaren arabera, estandar hori 20.000 biztanle edo gehiagoko udalerrietan aplikatuko da. Bestetik, I. epigrafean (7. atala) azaldutakoaren arabera, Oriok 6.107 biztanle ditu.

C.- Tokiko zuzkiduren estandarrak (espazio libreak, bestelako ekipamenduak, landaredia eta aparkalekua).

X. epigrafeko "5.4" atalean, estandar horiek antolatze eta betetze irizpideak azaldu eta justifikatzen dira; beraz, bertan adierazitakora jotzen dugu.

Hori bai, askotan adierazitakoarekin bat etorriz, nabarmendu behar da zuzkidura horien antolamenduak eta ezarpenak lotura estua dutela udalerriko hiri-ingurunearen hainbat zati berroneratzeko eta birkualifikatzeko aipatutako proposamenekin. Beraz, zuzkidura horien antolamenduak aktiboki eta positiboki laguntzen du birsorkuntza horretan.

2.2.- Espazio libreen estandar orokorra (SO).**A.- Hirigintza-estandarren edukia.**

Indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoari jarraituz (2/2006 Legearen 78. artikulua, etab.), Plan honetan antolatu beharreko espazio libre orokorren (SO) gutxieneko azalera $5 \text{ m}^2/\text{biztanleko}$ estandarren ondoriozkoa da.

Horri dagokionez, kontuan hartu beharreko populazioa honako hauen batura da: batetik, egungo biztanleria eta, bestetik, aurreikusitako bizitegi-garapen berriei lotutakoa, 2/2006 Legearen aurreikuspenen arabera kalkulatu. Hain zuzen:

- * Alde batetik, gaur egun 6.107 biztanle daude guztira.
- * Bestetik, etxebizitza berriei eta/edo Plan honen aurreikuspenen ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun berriari lotutako biztanleria, lehendik dauden eta bota behar diren etxebizitzetara lotutakoa izan ezik.

Zenbatzeko, 1 biztanle bizitegi-erabilerako $25 \text{ m}^2(\text{t})$ -ko parametroa hartu behar da kontuan, hau da, 4 biztanle $100 \text{ m}^2(\text{t})$ -ko etxebizitza bakoitzeko. Horrek biztanleria berria dakar berekin (ondorio horietarako bakarrik zenbatetsia):

- Aurreikusitako etxebizitza-kopurua: 498 etx.
- Etxebizitza horiekin lotutako biztanleria:
 $498 \text{ etx.} \times 4 \text{ per./etx.} = 1.992 \text{ bizt.}$

Ondorio horietarako soilik kontuan hartu beharreko guztizko biztanleria 8.099 bizt. da.

Eta antolatu beharreko espazio libre orokorren gutxieneko azalera hau da:
 $8.099 \text{ bizt.} \times 5 \text{ m}^2/\text{bizt.} = 40.495 \text{ m}^2.$

B.- Hirigintza-estandar betetzen dela justifikatzea.

IV. epigrafeko "6.2" atalean adierazitakoaren arabera, Plan honetan antolatzen diren espazio libre orokorren azalera 98.219 m^2 da. Era beran, V. epigrafean ("2.3" atala) adierazitakoaren arabera, 29.340 m^2 ez dira kontuan hartuko legeko hirigintza-estandar betetzeko, bat baitatoz itsaso eta lehorren arteko jabari publikoa osatzen duten lursailekin. Beraz,

kontuan hartuko den azalera 68.879 m²-koa da. Azalera hori lege-estandarra betetzeko eskatutakoa baino 28.384 m² handiagoa da. Eta 8.051ko biztanle-kopurua erreferentziaz hartuta, 8,50 m²/bizt.-ko media dakar.

C.- Beste gai batzuk.

Plangintza orokorraren aldaketa puntualei dagokienez, 123/2012 Dekretuaren "20.4" artikuluan berariaz adierazten da honako hau:

(...), egiturazko antolamenduaren aldaketak berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura bertan proposatutako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzara egokitu behar duenean, plangintza orokorrean jasotako soberakinak kontuan hartu eta zenbatu ahal izango dira, zuzkidura horietarako eskatzen diren legeko gutxienezkoak dagokienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 105.3 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik. Horretarako, beharrezkoa izango da plangintza orokorrak kokapen egokia eta aipatutako gehiegizko azalerak kudeatzeko eta lortzeko modu zehatza aurreikustea, eta aldaketa horrek berariaz justifikatu beharko du zenbaketa hori.

Esparru horretan, eta behar bezala erabiltzeko eta kudeatzeko, uste da 3.066 m²-ko soberakinarekin etxebizitza berriei dagozkien espazio libre orokorren eskaerei erantzuten zaie. Etxebizitza berriak honako hauen ondorio dira:

- * Egungo etxebizitzak zatitzea edo banantzea.
- * Gaur egun beste erabilera batzuei lotuta dauden beheko solairuko lokalak bizitegitarako erabiltzea.
- * Plan honetan etorkizunean egin daitezkeen eta halako espazioak behar dituzten aldaketa puntualak, indarrean dauden hirigintza-xedapenetan ezarritakoaren arabera. Nolanahi ere, Udalak zehaztuko ditu, kasu bakoitzean eta modu justifikatuan, arlo horretan esku hartzeko irizpideak, alde batera utzi gabe hirigintza-garapen berri jakin batzuei lotutako baldintzatzaileek eta helburuek eragindako esparruan espazio libre orokor berriak antolatzea justifikatu dezaketela.

2.3.- Zuzkidura-bizitokien estandarra.

Azaldutako arrazoiengatik, estandar hau ez da aplikatuko Orioko udalerrian.

2.4.- Etxebizitza babestuaren estandarra.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legearen 80. artikulua, Laugarren Xedapen Iragankorra, etab.), planteatutako bizitegitarako hirigintza-garapenek bat etorri behar dute, besteak beste, irizpide hauekin:

- * Hiri-lurzoru finkatugabeen aurreikusitako garapenak, jarduketa integratuen bidez egin beharrekoak:
 - Planteatzen den bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 40, gutxienez, etxebizitza babestuaren erregimenari lotu behar zaio.
 - Gainera, gehikuntza horren % 20, gutxienez, gizarte-babeseko etxebizitzaren erregimenarekin (erregimen orokorreko BOE) lotu behar da, eta gainerakoa etxebizitza tasatuaren erregimenarekin.
- * Lurzoru urbanizagarri sektoretan aurreikusitako garapenak:
 - Planteatzen den bizitegitarako hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren % 75, gutxienez, etxebizitza babestuaren erregimenari lotu behar zaio.

- Gainera, gehikuntza horren % 55, gutxienez, gizarte-babeseko etxebizitzaren erregimenarekin (erregimen orokorreko BOE) lotu behar da, eta gainerakoa etxebizitza tasatuarekin.
- * Osagarri gisa, 17/1994 Legearen (etxebizitzaren arloko premiazko neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzkoa) esparruan zehaztutako bizitegitarako hirigintza-garapenetan aplikatu beharreko etxebizitza babestuaren estandarra bertan ezarritakoa da, betiere 2/2006 Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritako irizpideetara egokitzen badira.

Esparru horretan, IV. epigrafeko "6.6.2" atalean azaldutakoak dira Plan berrian planteatutako eta etxebizitza babestuak barne hartzen dituzten hirigintza-garapenak.

Etxebizitza babestuaren estandarrari egokitzea bat dator irizpide eta justifikazio hauekin:

- A.- Munton aurreikusitako etxebizitza berriak 2012ko HAPOan dute jatorria, eta, zehazkiago, esparru horretan aurretik sustatutako Plan Partzialean (2008ko martxoaren 4ko ebazpenaren bidez behin betiko onartu zen).

Aurreko plan horietan ezarritakoarekin bat, etxebizitza berri horiek guztiak gizarte-babeseko etxebizitzaren araubideari lotuta daude.

- B.- "13. Dike" esparruan aurreikusitako bizitegi-garapenari dagokionez, honako hau esan daiteke:

- * 13.863 m²(s)-k [149 etxebizitza] 2012ko HAPOan dute jatorria, eta, zehazkiago, esparru horretan sustatutako Hiri Antolamenduko Plan Berezian. Plan hori behin betiko onartu zen 2008ko irailaren 18ko ebazpenaren bidez, eta, ondoren, Urbanizazio Jarduketako Programarekin sustatu zen (behin betiko onarpena: 17-03-2009).

Garapen hori 17/1994 Legearen (etxebizitzaren arloko premiazko neurriak eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzkoa) aurreikuspenetara egokitu zen. Eta bertan ezarritakoaren arabera, bizitegi-eraikigarritasunaren % 20 etxebizitza babestuaren erregimenari lotuta dago

- * Esparru horri eta Kofradiari buruzko 2012ko HAPOaren aldaketan bizitegi-eraikigarritasuna 10.137 m²(s)-tan handitzea aurreikusten da. Egia esan, Aldaketan adierazitakoaren arabera, gehikuntza 7.567 m²(s)-koa da, kontuan hartzen bada Kofradiak sustapen libreko bizitegitarako 2.570 m²(s) zituela.

Bizitegi-eraikigarritasun horretatik [7.567 m²(s)], 1.513,50 m²(s) gizarte-babeseko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaizkio, eta beste 1.513,50 m²(s) etxebizitza tasatuarenari.

- * Hala, eta HAPOan behin eta berriz egindako aldaketaren arabera, etxebizitza babestuaren erregimenari lotutako Dike esparruaren bizitegi-eraikigarritasun osoa 5.411,50 m²(s) da.

- C.- Gainerako bizitegi-garapen berriak zuzkidura-jarduketan berezko baldintzen arabera gauzatzea aurreikusten da, eta ez jarduketa integratu gisa. Proposamen horiek justifikatzeko arrazoiak X. epigrafeko "5.5" atalean azaldutakoak dira.

Beraz, kasu horietan aurreikusitako eraikigarritasuna sustapen libreko etxebizitzaren erregimenari lotzen zaio, bi salbuespenekin: "2.1 Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruko 760 m²(s) (gizarte-etxebizitzaren eta etxebizitza tasatuaren erregimenekin lotzen dira, % 50ean)

eta "14.1 Arozena Zeramika" azpiesparruko 990 m²(s) (etxebizitza tasatuaren erregimenari lotzen zaizkio).

2.5.- Tokiko hirigintza-estandarrak (TS).

Tokiko hirigintza-estandarrak betetzen direla justifikatzeko, besteak beste, jarraian aipatzen diren hirigintza-garapen motak bereizi behar dira:

- A.- 2012ko HAPOaren testuinguruan aurreikusitako garapenak eta Plan Orokor berri honek finkatzen dituenak. Kasu horietan guztietan, garapenak finkatzeak ere eragina du estandar horiek betetzeko eta antolatzeo aurreikuspenetan. Horrela, tokiko zuzkiduren lagapenari, urbanizazioari eta abarri buruzko betebeharrak kasu bakoitzean esparru horretan sustatutako dokumentuetan eta abarretan ezarritakoaren arabera bete direla jotzen da, salbuespen jakin batzuekin.

Zehazki, esparru eta azpiesparru hauetan aurreikusitakoak dira: "1,1. Kofradia"; "3.1 Eusko Gudari 36-38-40-42"; "3.2. Kaia kalea 5"; "3.3. Arrantzale kalea 1. orubea"; "8.1. Munto.P.2"; "13. Dike"; "18. Aizperro".

Plan honetan, "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparruaren kasuan, hirugarren sektorearen erabilerara bideratutakoa 231 m²(s)-tan handitzea aurreikusten da, eta, horretarako, "B.b." atalean jasotako estandarrak bete behar dira.

- B.- Bestetik, Plan honetan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak, indarrean dauden xedapenetan (2/2006 Legea, 123/2012 Dekretua...) ezarritako tokiko hirigintza-estandarrak bete behar dituztenak.

Era berean, bi azpimota hauek bereiz daitezke:

- a) Alde batetik, antolamendu xehatua zehazteko, plan hau garatzean sustatu beharreko mota horretako planteamendua kontuan hartzea eskatzen duten garapenak. Esaterako, "1.2. Sotoak" eta "2.1. Aita Lertxundi 48-50" azpiesparruek osatutako multzoaren kasua da.
- b) Bestetik, Plan honetan bertan zehazten diren antolamendu xehakatuko garapenak.

Zehazki, esparru eta azpiesparru hauetan aurreikusitakoak dira: "3,4. Arrantzale kalea 2. orubea", "7.1. Kabi-alai / Uri berri"; "10.1 Antilla"; "14.1 Arozena Zeramika"; "15.1 Anibarko Portua 37".

Aurrekoez gain, Plan honek "3.3. Arrantzale kalea. 1. orubea" azpiesparruan aurreikusitako hirugarren sektoreko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza ere gehitu behar da.

Kasu horietan, tokiko hirigintza-estandarrak aplikatzeko eta betetzeko aurreikuspenak, besteak beste, bat datoz honako premisa eta arrazoi hauekin:

- * Hiri-lurzoru finkatugabea aurreikusitako hirigintza-garapenak, zuzkidura-jarduketa edo jarduketa integratu gisa egikaritu beharrekoak eta 123/2012 Dekretuaren tokiko sistemen sareko hirigintza-estandarren mende daudenak, nagusiki bizitegi-erabileretarako edo industriako eta hirugarren sektoreko erabileretarako izango dira, honako arrazoi hauengatik:
 - Estandar horiek 1978ko Hirigintza Plangintzako Erregelamenduko estandarretan oinarritzen diren heinean, bertan ezarritako premisak horietara ere zabal daitezke.

Eta premisetako bat da bizitegi-garapenetan, industriakoetan eta hirugarren sektorekoetan soilik aplikatzea edo eragitea.

- 2/2006 Legean (79. artikulua) eta 123/2012 Dekretuan (9. artikulua) lurzoru urbanizagarriarentzako araututako toki-sistemen sarearen hirigintza-estandarrek bizitegi-, industria- eta hirugarren sektoreko garapenetan baino ez dira aplikatzen.
- Dekretu horretan hiri-lurzoru finkatugaberako aurreikusitako garapenetarako ezarritako hirigintza-estandarrek, gainera, bat datoz lurzoru urbanizagarriko ezarritakoak baino zorrotzagoak izateko premisarekin.
- Ekipamenduek (publikoek zein pribatuek) zuzkidura publikoen berezko izaera dute 123/2012 Dekretuan (2. artikulua). Gauza bera gertatzen da aparkalekuekin (titulartasun publikokoak nahiz pribatukoak). Bai eta landarediarekin ere.

Planteamendu hori bat dator aipatutako 1978ko HPArekin; horren arabera, zuzkidura-espazioak eta -erabilerak (ekipamendu publikoak eta pribatuak, aparkalekuak eta abar barne) zuzkidurazkoak ez direnen zerbitzura zeuden, eta, horregatik, ez zeuden zuzkidura-estandarrek betetzearen mende.

Hori dela-eta, bi xedapen horien zuzkidura publikoaren kontzeptua ez dago lotuta titulartasun publiko edo pribatuarekin, baizik eta zerbitzu publiko bat ematearekin eta/edo interes publikoko helburu bati erantzutearekin (titulartasuna edozein dela ere).

Aurreko arrazoiak batera eta osagarri hartuta, ondoriozta daiteke hiri-lurzoru finkatugabearen ere hirigintza-estandarrek aplikatu behar direla batez ere bizitegitarako, industriarako eta hirugarren sektorerako garapenetan.

Nagusiki bizitegitarako ez den erabilerari buruzko erreferentziak (123/2012 Dekretuaren "6.2" artikulua) hori justifikatzen du, eta ez da egokia estandar horiek batez ere ekipamendu pribatuko erabileretara bideratutako garapenetara hedatzea, aipatutako arrazoiekin bat ez datorrelako.

Hala, nagusiki zuzkidura-erabilera duten garapenetan (ekipamendu pribatuetan edo aparkalekuetan, esaterako) estandarrek aplikatzearen ondorioz, zuzkidurek zuzkidura-betebeharrak izango lituzkete, eta, beraz, konponbide zaileko begizta batean sartuko lirateke, inolako justifikaziorik gabe. Eta hori zalantzan jarri gabe, 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera (35. artikulua), ekipamendu pribatu horiei dagokien eraikigarritasuna hirigintzako dela.

Horrek guztiak lotura estua du jarraian aipatzen diren bi hirigintza-eraikigarritasun motak (sestra gainekoak) bereiztearekin (bat etorritz X. epigrafeko "5.4" atalean azaldutakoarekin), tokiko hirigintza-estandarrek aplikatze edo ez aplikatze aldera.

Batetik, zuzkidura-helburuetara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna (hirigintza-estandarrek betetzeko egokia dena). Zuzkidura-izaera duenez, hirigintza-estandarrek ez dira eraikigarritasun horretan aplikatzen, zuzkidura-izaerako hirigintza-eraikigarritasunaren zuzkidura-betebeharrak sortuko lukeen konponbide zaileko eta inolako justifikaziorik gabeko begizta batean sartzea saihesteko.

Bestetik, zuzkidura-izaera ez duen sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna (bizitegitarako, ekoizpenerako eta hirugarren sektorerako). Zuzkidura-betebeharrak ditu, erabilera lagungarrietara bideratutako kasuetan (trastelekuak...) izan ezik, idazki honetan bertan azaldutako arrazoiak kontuan hartuta.

- * Beste zuzkidura publiko batzuei dagokien tokiko hirigintza-estandarra (123/2012 Dekretuaren "6.1.b" artikulua) bete daiteke hiri-lurzoru finkatugabearen aurreikusitako hirigintza-garapenetan, ekipamendu publikorako eraikitako lurzatien eta/edo sabaiaren bidez.

- * Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza, jarraian adierazten diren terminoak eta irismena kontuan hartuta, hiri-lurzoru finkatu gabea aurreikusitako hirigintza-garapenetan tokiko hirigintza-betebeharrak / -estandarrak zehazteko eta betetzeko erreferentzia da, arrazoi hauei jarraiki:
 - 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera (sarrera edo azalpenaren zatia, "6.3" artikulua, etab.), sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza da tokiko hirigintza-estandarrak zehazteko eta aplikatzeko erreferentzia. Hori dela-eta, kalkulua egiteko, erreferentziatzat hartu behar da *hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza alde aurretik gauzatutakoaren aldean* (123/2012 Dekretuaren "6.3" artikulua).
 - Hirigintza-eraikigarritasuna hirigintza-legerian (2/2006 Legearen "35.3" artikulua) ezarritakoaren arabera izaera hori duena izango da. Horrek zenbaketa justifikatzen du X epigrafeko "5.4.A" atalean adierazitakoaren arabera, sestra gainean gauzatu eta aurreikusitako eraikigarritasun osoaren gehikuntza hori kalkulatzeko aldera (bizitegi-, ekoizpen- eta hirugarren sektoreko erabileretarako), honako hauetara bideratutakoa izan ezik:
 - . Aparkaleku-erabilerak edo antzeko beste erabilera osagarri batzuk, arrazoi hauengatik:
 - * Azken erabilera horiek osagarriak dira, nagusitatzat har daitezkeen edo hartu behar diren beste erabilera batzuen aldean (bizitegiak, industriak, hirugarren sektorea...).
 - * Erabilera nagusiak eta horietara bideratutako eraikigarritasuna hirigintza-estandarren erreferentzia dira. Ez dira erreferentzia gisa hartu behar, ordea, erabilera osagarriak eta horietara bideratutako eraikigarritasuna.
- Aparkalekuak eta horietara bideratutako eraikigarritasuna aipatutako toki-estandarren xede diren zuzkidura publikoen parte dira. Eta azaldutakoaren ildotik, ez dago inolako arrazoi edo justifikaziorik hirigintza-estandarrak zuzkiduretan bertan aplikatzeko.
- . Ekipamendu pribatuko erabilerak, zuzkidura publikoaren izaera kontuan hartuta, 123/2012 Dekretuaren 2. artikuluan ezarritakoaren arabera (X epigrafearen "5.4" apartatua gogorarazten da).

Planteamendu hori, besteak beste, bat dator jarraian azaltzen diren arrazoi osagarriekin.

Alde batetik, 123/2012 Dekretuan bertan adierazitakoaren arabera, hirigintza-erabilera nagusiak (bizitegiak, hirugarren sektorea, ekoizpena...) dira hirigintza-estandarrak betetzearekin lotutako zuzkidurak antolatzea eskatzen duten bakarrak.

Bestalde, ez du inolako justifikaziorik erabilera osagarriekin lotutako zuzkidurak antolatzeak (baita hirigintza-estandarren aplikazioak ere), horien zati handi bat (aparkalekuak), berez, zuzkidura horien zati baitira. Hortaz, Dekretu horren esparruan ez du zentzurik zuzkidurak (aparkalekuak) erreferente izatea zuzkidura gehiago antolatzeko.

Azkenik, ekipamendu pribatuei dagokienez, ez dago inolako justifikaziorik kontuan hartzeko zuzkidura publiko batek izaera bereko zuzkidurak behar dituela.

- * Zuzkidura-jarduketan azalera eta, zehazkiago, tokiko zuzkidurak behar dituzten hirigintza-garapenak aurreikusten diren azpiesparruen azalera honako irizpide hauen arabera da:

- HAPOan hiri-lurzoru finkatugabea mugatutako azpiesparruak dira zuzkidura-jarduketari lotutako esparruak mugatzeko lurralde-erreferente nagusia, eta jarduera-mota horri lotuta daude.
 - Nolanahi ere, zuzkidura-esparru hori ezin da azpiesparru osotzat hartu behar, baizik eta honako baldintza hauek betetzen dituen zatitzat:
 - . Azpiesparruko jabetza pribatuko / ondare-jabetzako lursailaren azalera (Udalarena bera barne), kasu bakoitzean lortzen den hirigintzako eraikigarritasunaren gehikuntzaren proportzioan.
Horrela, zuzkidura berrien eskakizuna gehikuntza horri lotuta dagoen heinean, zuzkidura-esparrua haren proportzionala den lur pribatuari lotuta dagoela ulertu behar da.
 - . Zenbaketan kontuan har daitezkeen jabetza publikoko lurren azalera, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideen arabera.
Zenbaketa horretatik kanpo geratzen da gauzatutako hirigintza-eraikigarritasunari lotutako azpiesparruko lurren azaleraren zati proportzionala. Eraikigarritasuna hirigintza-estandar horien mende ez egoteak justifikatzen du eraikigarritasun horri lotutako lurzoruen zati proportzionala ere mende ez egotea.
 - Horri dagokionez, ez da egokia azpiesparruan lehendik dauden eta plangintzak hala finkatzen dituen jabari publikoko lurraz zenbatzea, zuzkidura publikoen gehikuntzarik behar ez duten lursailak direlako, Administrazioak kostu bidez lortu dituen izan ezik.
- * Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraiki, lotura estua dago irabazi-asmoa duten hirigintza-garapenen eta tokiko zuzkidura-betebeharrak betetzearen artean (horiek gauzatzen diren esparruak / lurzoruek barne). Hala:
- 7.1.a) artikuluan aipatzen diren urbanizazio-jarduketek, besteak beste, Administrazio eskudunari eman behar diote jarduketan bertan jasotako edo jarduera hori lortzeko atxikitako bideetarako, espazio libreetarako, berdeguneetarako eta gainerako zuzkidura publikoetarako erreserbatutako lurzoruak (7/2015 ELD "18.1.a" artikulua).
 - Zuzkidura-jarduketek betebeharrak horiek berak dituzte (7/2015 ELDaren "18.2.a" artikulua).
 - Jarduketa integratuaren xede den hiri-lurzoru finkatugabea aurreikusitako garapenek, besteak beste, Udalari laga behar dizkiote bide, parke eta lorategi publikoetarako, kirol-, jolas- eta hedapen-eremu publikoetarako, kultura- eta irakaskuntza-instalazio publikoetarako (...) eta plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoak instalatzeko behar diren lurzoruek eta eskubide guztiak (2/2006 Legearen "25.1.b.2.a" artikulua).
 - Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruaren aurreikusitako garapenek ere betebeharrak horiek dituzte (2/2006 Legearen "25.2" artikulua).
 - Hirigintza-estandarrek betetzearekin zerikusia duten zuzkidura-betebeharrak kasu bakoitzaren eraginpeko esparruan bertan edo kanpoan bete daitezke, baita ekonomikoki ere (hiri-lurzoruan) (123/2012 Dekretua).
- * Premisa horiek direla-eta, hau ondoriozta daiteke:
- Irabazi-asmoa duten hirigintza-garapenen xede diren eraginpeko azpiesparruetako lursailak eta horien zuzkidura-betebeharrak orokorrak eta tokikoak betetzen dituzten lursailak (jarraituak eta/edo etenak) batuz lortzen den lurralde-multzoa da erreferentziako lurralde-esparrua haien kudeaketarako. Ez du axola esparru hori materialki jarraitua edo etena den.
 - Erreferentziako lurralde-esparru horren eta bertan kokatutako lur-multzoaren erreferentziako eraikigarritasuna esparru horretan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza da.

- *Erreferentziako lurralde-esparru* horretan dauden (sartzeagatik edo atxikitzeagatik) zuzkidura publikoetarako lurrak ez datoz bat, beraz, *eraikigarritasun edo erabilera pribaturik ez dutenekin* (7/2015 ELDaren "37.1" artikulua).
Artikulu horretako aurreikuspenak aplikagarritzat jo behar dira eraikigarritasunik edo erabilera pribaturik esleituta ez duten eta, gainera, irabazi-asmorik ez duten hirigintza-garapenei lotuta edo atxikita ez dauden lursailetan.

X. epigrafeko "5.4" atalean azaldutako aurreikuspenak eta aurreko premisa eta arrazoiak batera hartuta, ondoriozta daiteke Plan honetako hirigintza-proposamenak, besteak beste, indarrean dauden xedapenetan (2/2006 Legea, 123/2012 Dekretua, etab.) ezarritako toki-sistemen sareko hirigintza-estandarrek arautzen dituzten zehaztapenetara egokitzen direla.

2.6.- Eskolako ekipamendu publikorako erreserba.

123/2012 Dekretuaren Bigarren Xedapen Gehigarrian ezarritakoarekin bat etorriz, Plan honek eskola- edo hezkuntza-ekipamendu publikorako lursailak antolatu behar ditu, eta, beste baldintza batzuk zehazten dituen lurralde-plangintza espezifikorik ez dagoenez, baldintza hauek bete behar dituzte:

- * Haur eta lehen hezkuntza publikora bideratutako 4.500 m²-ko lursaila edo lursailak.
- * Derrigorrezko bigarren hezkuntzara eta batxilergora bideratutako lursaila edo lursailak, 4.500 m²-koak.

Oriok une honetan baditu baldintza horiek betetzen dituzten lursailak, eta Plan honek helburu horrekin finkatzen ditu eta sistema orokorren sarean integratzen ditu. Taula honetan lursail horiek eta haien baldintzak ageri dira:

18. TAULA
ESKOLARA BIDERATUTAKO LURSAIL PUBLIKOAK

IZENA	IRAKASKUNTZA-MOTA	AZALERA -m ² (s)-
Zaragueta	Haur Hezkuntza – Lehen Hezkuntza – Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza	6.005
Orio herri ikastola	Haur Hezkuntza – Lehen Hezkuntza – Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza	5.560
GUZTIRA	---	11.565

Datu horiek behar bezala kontuan hartzeko, kontuan hartu behar da Orio Herri Ikastola itunpeko ikastetxea dela eta, horregatik, udalerrriak ikastetxe publiko bat izateko berezko helburuari erantzuten diola.

3.- Beste arlo batzuetan (kostaldeak...) indarrean dagoen legeriara egokitzea.

3.1. Kostaldeen arloan indarrean dagoen legeria.

Orioko itsasadarra itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoan txertatzeko, beharrezkoa da Plan Orokor hau eta bere proposamenak kostaldeen arloan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenetara egokitzea (Kostaldee buruzko Legea, 1988ko uztailaren 28koa, Itsasertzaren babes eta erabilera jasangarriari buruzko 2013ko maiatzaren 29ko Legeak eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldeen Erregelamendu Orokorrak aldatua).

Egokitzapen hori, zehazki eta besteak beste, V. epigrafean azaldutako irizpideen arabera da.

3.2.- Zortasun aeronautikoen arloan indarrean dagoen legeria.

Orioko udalerria Donostiako aireportuko zortasun aeronautikoen eremuetan sartuta dago.

Hori dela-eta, Plan Orokorreko aurreikuspenak zortasun aeronautiko horien aurreikuspen arautzaileetara egokitu behar dira (eta egokitzen dira). Aurreikuspen horiek zehazten dute gehienez zer altuera izan dezaketen eraikinek (itsas-mailarekiko) (elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak, etab.), lurrian edo beste objektu finko batean egin beharreko aldaketak (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak, kartelak, etab.), bai eta bidearen galiboa ere.

XIII.- PROPOSAMENEN LABURPENA.

Plan Orokor hau lan-prozesu luze eta konplexu baten emaitza da. Prozesu hori egungo egoeraren diagnostikoarekin hasi zen, eta, oraingoz, proiektu hau prestatuz amaitu da (hasierako onespina emateko).

Helburua da irizpide eta proposamen egokiak zehaztea, Orioren eta herritarren egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteko, hiri-antolamenduari, hiri-inguruneak berroneratzeari eta berritzeari, etxebizitzari, jarduera ekonomikoari, natura-inguruneari, ekipamenduari, espazio libreei, mugikortasunari eta garraioari, hiri-zerbitzuei eta abarri dagokienez, onartu ondorengo 15 urteetan, gutxi gorabehera.

Haren edukia prozesu horretan zehar planteatutako gogoeta, proposamen, ekarpen, iradokizun eta abarren emaitza da, Aurrerapenari, genero-ikuspegiari eta abarri dagokienez sustatutako herritarren parte-hartzea barne.

Proposatzen den hirigintza-eredua oreka konplexu baten emaitza da. Oreka hori lortzeko, arreta berezia jarri behar da, hain zuzen ere, jasangarritasunarekin, klima-aldaketaren aurkako borrokarekin eta herritarren eskaerei eta premiei erantzutearekin zerikusia duten helburuetan (besteak beste, plan honetan genero-ikuspegia txertatzearen ondoriozkoetan). Eredu hori, zehazki eta besteak beste, jarraian azaltzen diren parametroei eta proposamenei dagokie:

- * Gaur egungo hiri-ingurunean dauden hiri-eskaerei erantzutea, ingurune naturalera hedatzea minimizatuz, Orioren helburu estrategiko zehatzei erantzuteko (bide-sarearen konfigurazioa errematatzea Erribera kalea luzatuz, Arrantzale kalea, Hondartza bidea, Estropalari kalea eta Eusko Gudarien kalea lotzeko biribilgunearekin bat egin arte).
- * Hasitako hiri-birsorkuntzako eta -berrikuntzako prozesuekin jarraitzea (Leunda, Eusko Gudari 36-38-40-42 etab.), eta hainbat baldintza eta dimentsiotako beste esparru eta azpiesparru batzuetara hedatzea: Kofradia + Dike; Aita Lertxundi 48-50 + Sotoak; Arozena Zeramika; etab.
- * Aurreko garapenak izaera desberdineko beste batzuekin osatzea, hala nola honako hauetan planteatutakoekin: Arrantzale kalea (eraikin berri bat orube batean), Kabil-alai/Uri berri (ingurune bide-sarea handitu eta hobetzea eta eraikuntza-garapena optimizatzea), Anibarko Portua (lehendik dagoen merkataritza-eraikin bat bizitegi-erabilerara bideratzea), etab.
- * Erabileren nahasketa sustatzea, hiri-ingurune konplexua lortzeko beharrezko neurri gisa, hiri-iraunkortasunari laguntze aldera, mugikortasuna murriztuz eta ingurune horretako bizitza aberastuz.
Hiri-berroneratzea egingo den esparruetan planteatutako proposamen espezifikoak eta erabilera-araubidea dira horri buruz planteatutako neurrietako batzuk.

- * Itsasadarrak udalerriko ardatz egituratzaile gisa duen izaera integratzailea indartzea.
- * Intereseko kultura-ondarea identifikatzea eta zaintzea. Horixe da, hain zuzen ere, Plan honen Katalogoaren helburua.
- * Lurzoru naturala tratatzea eta babestea, ingurumenaren, paisaiaren, nekazaritzaren, basogintzaren eta abarren ezaugarrien eta baldintzen arabera, eta haren kontsumoa murriztea.
- * Mugikortasun jasangarria sustatzea, eguneroko joan-etorrietan automobilaren mendekotasuna eta/edo erabilera murrizteko beharrezko neurriei jarraipena emanez eta garraio publikoko sistemen aldeko apustua eginez.
- * Baliabideak eraginkortasunez kudeatzea eta ingurumen-kalitatea hobetzea, bereziki, aireari, zaratari, energiari, urari eta biodibertsitateari dagokienez.
- * Espazio libreen, ekipamenduen eta abarren arloan planteatutako eskaerei erantzutea, lehendik daudenak sendotuz, beste berri batzuekin osatuz eta udalerriko hiri-ingurune osora zabalduz.
- * Etxebizitza-eskaerari erantzutea, gutxi gorabehera 498 etxebizitza berri antolatuz, hiri-birsorkuntzako jarduketan xede diren esparru eta azpiesparruetan banatuta.
- * Jarduera ekonomikoen arloan dagoen eskaerari erantzuna ematea, Aizperro esparruaren hirigintza-garapena antolatuz eta udalerriko bizitegitarako hiri-sarean mota horretako aurreikuspenak eginez.

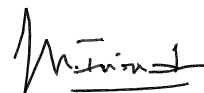
Donostia/San Sebastián, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo

ERANSKINAK.

- 1.- 2018ko ekaineko Udal Ebazpena, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egiteko helburu eta irizpide orokorrak onartzen dituena.
- 2.- Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak Orioko Udalari bidalitako jakinarazpenaren kopia, udalerrian antolatu beharreko gehienezko etxebizitza-kopurua zehazteari buruzkoa, bat etorritz EAEko Lurralde Antolamendurako indarrean dauden jarraibideekin.
- 3.- 2012ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean etxebizitza babestuaren estandarra betetzen dela frogatzen duen txosten-likidazioa.
- 4.- Grafikoak:
 - 1.- "5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" eta "14. Arozena" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
 - 2.- "1. Hirigune historikoa", "3. Zabalgunea" eta "11. Kaia" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
 - 3.- "6. Erribera" eta "9. Azkue" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.
- 5.- Taulak.

1. ERANSKINA

2018ko ekaineko Udal Ebazpena, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egiteko helburu eta irizpide orokorrak onartzen dituen.

2. ERANSKINA

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Politika Sailak Orioko Udalari bidalitako jakinarazpenaren kopia, udalerrian gehienez zenbat etxebizitza antolatu behar diren zehazteari buruzkoa, bat etorriz EAEko Lurralde Antolamenduko Jarraibideetan aurreikusitakoarekin.

3. ERANSKINA

**2012ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean etxebizitza babestuaren estandarra
betetzen dela justifikatzen duen txosten-likidazioa.**

I.- TXOSTENAREN XEDEA

Txosten honen xedea da justifikatzea zenbateraino betetzen diren II. epigrafean aipatutako legezko xedapenetan ezarritako etxebizitza babestuari buruzko hirigintza-betekizun eta/edo -estandarrek, 2012ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren esparruan sustatutako bizitegi-garapenak gauzatzeari dagokionez.

Era berean, 123/2012 Dekretuaren 14.2 artikuluko aurreikuspenak betetzen direla justifikatu behar du. Artikulu horretan, honako hau aurreikusten da:

Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak, oro har bete direla edo eskualdatu direla egiaztatzeko balio izan badute eta plangintza orokorreko dokumentua indarrean egon den bitartean benetan gauzatu ez badira, kontuan hartu beharko dira plangintza orokorraren berrikuspen integraleko espedienteak bete beharreko legezko estandarrei gehitzeko.

II.- ARAU-ESPARRUA.

1995. urtetik indarrean dauden etxebizitza babestuen estandarren arau-esparrua, bestek beste, honako xedapen eta aurreikuspen hauek osatzen dute:

1.- 17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, etxebizitzaren arloko presako neurriei eta hirigintza-plangintzako eta -kudeaketako tresnak izapidetzeari buruzkoa.

Hau adierazten du "2.1" artikuluan:

7.000 biztanletik gorako udalerrietako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek eta Plangintzako Arau Subsidiarioek babes publikoko etxebizitzak eraikitze lurzorutzat kalifikatu beharko dute honako gutxieneko aprobetxamendu hau gauzatzeko beharrezkoa den lur-azalera:

- *Hiri-lurzoruan, egikaritze-unitateen bidez egin behar diren barne-erreformako eragiketa integratuetan aurreikusitako bizitegitarako azaleraren guztizkoaren % 20. Hortik kanpo geratzen dira Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen (1992ko ekainaren 26ko testu bategina) 143. artikuluan aipatzen diren jarduketa asistematikoak.*
- *Hiri-lurzoru programatuan, laurteko bakoitzerako, eta lurzoru urbanizagarrian, lurzoru-mota horretan aurreikusitako bizitegitarako azalera osoaren % 65.*

2.- 142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, 17/1994 Legea garatzen duena.

Hau adierazten du 2. artikuluan:

- 1.- *Hiri-lurzoruan, egikaritze-unitateen bidez gauzatu behar diren barne-erreformako eragiketa integratuetan aurreikusitako bizitegi-aprobetxamendu osoaren % 20ko estandarra aplikatuko zaio oin berriko eraikinetan plangintzak aurreikusitako bizitegi-gehikuntzari, lehendik dagoen aprobetxamenduari dagokionez.*
- 2.- *17/1994 Legea aplikatzeko, barne-erreformako eragiketa integratutzat hartzen dira, plangintza bereziarekin edo gabe, egikaritze-unitate bat edo gehiago dituzten hirigintza-eremu jarraituak, baldin eta bizitegi-gehikuntzaren aurreikuspena badakarte. Hona hemen: - 50.000 biztanletik gorako udalerrietarako, aurreikusitako etxebizitzakopuruaren gehikuntza 100 etxebizitzakoa edo gehiagokoa denean, edo, halakorik zehaztu ezean, 10.000 m²-ko bizitegi-sabaia eraiki daitekeenean.*

3.- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.

Hona hemen aurreikuspenetako batzuk:

A.- 80. artikulua. Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzek zer-nolako estandarrak eta zenbatekoak izan behar dituzten.

- 1.- *Udalaren hirigintza-plangintzak zehaztuko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, hurrengo paragrafoetan adierazitako estandarrak eta zenbatekoak hartuko ditu kontuan.*
- 2.- *Hiri-lurzoru finkatugabeko esparruetan, batez ere bizitegi-erabilera duten jarduera integratuen bidez gauzatzea aurreikusten denetan, plan orokorren eta, hala badagokie, plan berezien hirigintza-antolamenduak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratu beharko ditu eremu bakoitzean ezartzen den bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gutxienez gauzatzeko behar diren lursailak, aurrez gauzatutakoarekin alderatuta. Ehuneko hori gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren % 20 da araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze; gainerako ehunekoa % 40ra iritsi arte, erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze izango da. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartzen den hirigintza-eraikigarritasuna Udalaren etxebizitza tasatuekin ordezkari daiteke, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritako moduan.*
- 3.- *Lehentasunez bizitegi-erabilera duten lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizazio-planen eta, hala badagokio, plan partzialen hirigintza-antolamenduak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara bideratu beharko ditu gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko behar diren lursailak, sektore bakoitzean aurrez gauzatutakoarekiko. Ehuneko hori gutxienez bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren % 55 da araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze; gainerako ehunekoa % 75era arte, erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitze izango da. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartzen den hirigintza-eraikigarritasuna Udalaren etxebizitza tasatuekin ordezkari daiteke, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritako moduan.*
- 4.- *Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxienezko hirigintza-eraikigarritasuna sektore, area edo egikaritze-unitate bakoitzak beteko du, salbu eta plangintza orokorrak berrikuspenean zehaztapenak ezartzen baditu lege honetan finkatutako estandarrak modu desberdinean betetze aldera, dela hiri-lurzoru urbanizagarri finkatugabearen multzoan, dela bi lurzoru-moten artean, dela hainbat sektore, area edo egikaritze-unitateren artean. Azken kasu horretan, etxebizitzagaitan eskumena duen Administrazio Autonomoko sailak plangintzan hautatutako aukera baimendu beharko du erreserben kalifikazio orekatua bermatzeko, bereizketa sozioespazialaren arriskuak saiheste aldera.*
- 5.- *Erregelamendu bidez zehaztuko da egikaritze-unitate jakin batzuetarako erreserba-betebehar horretatik salbuestea lege honek babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako lurzoru erreserbatzera behartuta dauden udalerrietan, baimendutako etxebizitza-kopurua dela-eta. Egikaritze-unitate horretan egiten diren etxebizitzak udal araubide tasatuko etxebizitzetarako erabili beharko dira.*
- 6.- *Gainera, eta eragindako udalak eskatuta, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioan etxebizitza-arloko eskumena duen sailak, Euskal Autonomia*

Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eman ondoren, aldaketa-espeditetean onartu ahal izango du babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak osorik betetzea, etxebizitza-transferentzien bidez. Nolanahi ere, transferentzia hori baimentzeko ezinbesteko baldintza izango da, eskaera egiten den unean, aldezturik edo aldi berean, transferentziaren xede diren eremuetako etxebizitza libreen arteko balio-aldearekiko proportzionala den babes publikoko etxebizitza-kopuru bat egikaritzea bermatzea.

B.- 82. artikulua. Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak erreserbatzeko betebeharrak duten udalerriak.

- 1.- Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako lurzorua erreserbatzeko betebeharrak, 80. artikuluan ezarritakoa, oro har, 3.000 biztanletik gorako udalerrietara hedatzen da (...).*

C.- Laugarren xedapen iragankorra. Babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitzaren estandarrak aplikatzea.

- 1.- Lege honetan babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak betetzea eskatu ahal zaie izapidetze-prozesuan dauden plan orokor guztiei, bai lehen aldiz egiteko, bai berrikusteko, bai aldatzeko, baldin eta lege hau indarrean sartzean hasierako onespina eman ez bazaie.*
- 2.- Lege honetan babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak betetzea eskatu ahal izango zaie lege hau indarrean sartzean hasierako onarpenik jaso ez duten antolamendu xehatuko plan guztiei, baldin eta 17/1994 Legea egokituta ez dagoen plangintza orokorra garatzen badute.*
- 3.- Ez da eskatuko estandarrak eta zenbatekoak betetzea 17/1994 Legearen babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzera egokitutako egiturazko antolamendua garatzen duen eta izapidetzeke dagoen antolamendu xehatuko plangintzan, ez eta egiturazko antolamendu horren beraren aldatzetan ere, baldin eta bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasuna handitzen ez bada. Bizitegi-erabilerako hirigintza-erakigarritasuna handitzen duten egiturazko antolamendu-aldaketek lege honetan ezarritako babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitza-estandarrak bete beharko dituzte.*
- 4.- Aurrekoa gorabehera, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak betetzea behin betiko onartu ez diren antolamendu xehatuko plan guztiei eta urbanizatzeko jarduketako programa guztiei eskatu ahal izango zaie, eta bi urteko epea emango da planen kasuan, eta hogeita hamar hilabetekoa programen kasuan, lege hau indarrean sartzen den egunetik zenbatzen hasita.*
- 5.- Plan orokorrek eta arau subsidiarioek lege honetako aurreikuspenetara egokitzen ez diren bitartean, 17/1994 Legea aurreikusitako babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta zenbatekoak bete beharko dira, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetan oinarrituta.*

4.- 123/2012 Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Hona hemen aurreikuspenetako batzuk:

A.- 14. artikulua.- Bizitegi-erakigarritasun babestua transferitzeko eta betetzeko baimena emateko gutxieneko lege-baldintzak.

1.- 2/2006 Legearen 80. artikuluan aurreikusitako moduan eta horren arabera egokia denean, babes publikoko etxebizitzan estandarrak honela bete daitezke:

- Transferentzia bidez, egiturazko antolamenduaren aldaketa puntualeko edo berrikuspen partzialeko espedienteen kasuan.
- Egiturazko antolamenduaren berrikuspen integraleko espedienteak osorik betez.

2.- Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak, oro har bete direla edo eskualdatu direla egiaztatzeko balio izan badute eta plangintza orokorreko dokumentua indarrean egon den bitartean benetan gauzatu ez badira, kontuan hartu beharko dira plangintza orokorraren berrikuspen integraleko espedienteak bete beharreko legeko estandarrei gehitzeko.

B.- 15. artikulua.- Bizitegi-eraikigarritasun babestua transferitzeko edo osorik betetzeko baimena.

- 1.- Etxebizitza-gaietan eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak bizitegi-eraikigarritasun babestua transferitzeko edo etxebizitza babestuen estandarrak osorik betetzeko baimena eman ahal izango du, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak behin-behinean onartutako egiturazko antolamenduaren proiektuari buruzko irizpena ematen duen egintzaren ondoren.
- 2.- Horretarako, behin-behinean onetsitako egiturazko antolamenduaren dokumentuak, eraginpeko area edo sektoreetako hirigintza-fitxetan edo arau partikularretan, berariaz adieraziko ditu aurreikusitako transferentziak eta horiek nola eta non bete beharko diren; ez da ezer aldatuko behin betiko dokumentuan
- 3.- Dekretu honen 14.2 artikuluan aurreikusitako ondorioetarako, egiturazko antolamendua berrikusteko dokumentuan, babestutako bizitegi-eraikigarritasunaren transferentzia baimendu nahi denean, eraikigarritasun horren transferentziak (aurreko berrikuspen- edo aldaketa-espedienteetan baimendutakoak) betetzeari buruzko likidazio-txosten xehatua jasoko da.

5.- Ondorio batzuk.

Lege horren 2. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, 17/1994 Legean araututako etxebizitza babestuaren estandarra ez zen nahitaez aplikatu behar Orion, ez baitzen gutxienezko biztanleriara iristen (7.000 biztanle zituen).

Era berean, 82. artikuluan adierazitakoari jarraiki, 2/2006 Legean araututako etxebizitza babestuaren estandarra aplikagarria da Orion, 3.000 biztanle baino gehiago baititu. Eta estandar hori aplikatzeko, 2012ko HAPOk berak, estandar har dezaketen hirigintza-esparru eta -garapenak aztertzean, berariaz aurreikusten du:

Une honetan, Plan honen helburuak kontuan hartuta eta Oriok 3.000 biztanle baino gehiago dituen, esan daiteke justifikatzea bere proposamenak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean etxebizitza babestuaren estandarrari buruz ezarritako aurreikuspenetara egokitzen direla, horri dagokionez eta, besteak beste, honako aurreikuspen hauek kontuan hartuta:

- * *Estandar hori aplikagarria da, alde batetik, jarduketa integratuen bidez egikaritu beharreko hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako bizitegi-esparruetan, eta,*

bestetik, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako bizitegi-esparruaren (Legearen 80. artikulua).

- * *Ondorio horietarako kontuan hartu beharreko bizitegi-eraikigarritasuna esparru horietan aurretik gauzatutakoaren aldean aurreikusitako gehikuntzari dagokiona da (Legearen 80. artikulua).*
- * *Aipatutako Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoarekin bat etorritz, aipatutako estandarra aplikagarria da aipatutako esparruetan, baldin eta, lege hori indarrean jarri zenean, hasieran onetsitako antolamendu xehaturik ez bazuten, edo Legea indarrean jarri eta 2 urteko epean behin betiko onartutako plangintza xehaturik ez bazuten, edo 3 urteko epean behin betiko onartutako Urbanizatzeko Jarduketa Programarik ez bazuten.*

Jarraian aipatzen diren esparruak eta/edo azpiesparruak dira, hasiera batean, ondorio horietarako kontuan hartu behar direnak, eta horietako bakoitzean esku hartzeko irizpideak honako hauek dira:

- * *"1. Hirigune historikoa" esparrua.*
"1. Hirigune Historikoa" esparrua Birgaitzeko Plan Berezia 2007ko otsailaren 22ko Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko.
Plan Orokor honek Plan Berezi horretan esparru horri buruz ezarritako aurreikuspenak finkatzen ditu, lurzoruen kategorizazioarekin zerikusia dutenak barne. Horrez gain, bizitegi-garapenak arautzeko aurreikuspenak zehazten ditu, eta horiek babes-araubideren batekin edo sustapen libreko araubidearekin lotzen ditu.
Egoera horretan, Plan Berezian ezarritakoa bete behar da.
- * *"4.1." azpiesparrua.*
Kasu horretan, estandar hori ez da aplikatuko bi arrazoi hauengatik: Alde batetik, hasierako antolamendu xehatua du, lege hori indarrean sartu baino lehenagotik. Indarrean sartu zen unetik bi urte igaro baino lehen, behin betiko onartu zen. Bestetik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa du (2008ko abenduaren 22a), zeina une horretatik aurrera 30 hilabete igaro baino lehen onartu baitzen behin betiko.
- * *"4.2." azpiesparrua.*
Azpiesparru hau Plan Orokor honekin egokitzen diren Arau Subsidiarioen arloan mugatutako egikaritze-unitate bati dagokio. 2009ko abenduaren 1eko Udalaren ebazpenaren bidez, behin betiko onetsi zen egikaritze-unitate horren Birpartzelazio Proiektua.
Plan Orokor honek Birpartzelazio Proiektu hori finkatzen duenez, baliozkotzat jo behar dira, halaber, azpiesparruan aurreikusitako bizitegi-garapenak arautzen dituzten proposamenak, proiektu horretan ezarritako moduan eta baldintzetan.
- * *"8. Munto" esparrua.*
Kasu horretan, estandar hori ez da aplikatuko bi arrazoi hauengatik: Alde batetik, hasierako antolamendu xehatua du, zeina lege hori indarrean sartu baino lehenago onetsi baitzen behin betiko. Bestetik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa du (2008ko ekainaren 24a), zeina une horretatik aurrera 30 hilabete igaro baino lehen onartu baitzen behin betiko.
- * *"14. Dike" esparrua.*
Kasu horretan, estandar hori ez da aplikatuko bi arrazoi hauengatik: Alde batetik, hasierako antolamendu xehatua du, zeina lege hori indarrean sartu baino lehenago onetsi baitzen behin betiko. Bestetik, Urbanizatzeko Jarduketa Programa du

(2009ko martxoaren 17a), zeina une horretatik aurrera 30 hilabete igaro baino lehen onartu baitzen behin betiko.

Beraz, azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, finkatu egiten dira kasu horietan guztietan proiektatutako etxebizitzaren araubide juridikoaren aurreikuspen arautzaileak, Plan Orokor hau egin aurretik indarrean zegoen eta orain finkatzen den hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan.

Testuinguru horretan, hauek dira 2012ko HAPOan babes publikoko etxebizitzak antolatzeko planteatutako aurreikuspenak:

- * "8. Munto" esparrua.
Proiektatutako bizitegi-garapenaren % 20 etxebizitza babestuaren araubidearekin lotzea aurreikusten da. Nolanahi ere, kontuan hartu behar da aurreikuspen hori Udalak borondatez hartutako erabakiaren emaitza dela, hau da, esparruan 17/1994 Legeko etxebizitza babestuaren estandarra aplikatzearen emaitza.
- * "10. Hondartza" esparrua.
Babes ofizialeko etxebizitzari (BOE) 2.415 m²(s) eta etxebizitza tasatuaren erregimenari 3.369 m²(s) lotzea aurreikusten da.
Aurreikuspen horiek esparruan sustatutako eta 1998ko azaroaren 17ko Ebazpenaren bidez onartutako Plan Partzialean zuten jatorria.
- * "13. Dike" esparrua.
Proiektatutako bizitegi-garapenaren % 20 (2.773 m²(s)) etxebizitza babestuaren araubidearekin lotzea aurreikusten da. Nolanahi ere, kontuan hartu behar da aurreikuspen hori Udalak borondatez hartutako erabakiaren emaitza dela, hau da, esparruan 17/1994 Legeko etxebizitza babestuaren estandarra aplikatzearen emaitza.

Aurrekoari gehitu behar zaio 2012ko HAPOan ez dagoela aurreikuspenik bizitegi-eraikigarritasuna osorik betetzeko edo transferitzeko, etxebizitza babestuaren estandarra betetzearen ondorioetarako.

III.- ETXEBIZITZA BABESTUAREN ESTANDARRA BETETZEA 2012KO HAPOan.

1.- Sarrera.

Txosten honen helburua lortzeak justifikatzen du jarraian azaltzen diren bizitegi-garapen moten ebaluazio bereizia egitea:

- A.- 2012ko HAPOan aurreikusitako eta dagoeneko gauzatuta dauden bizitegi-garapenak, 17/1994 Legean aurreikusitako etxebizitza babestuaren estandarrari lotutakoak.

Ondorio horietarako, gauzatutzat joko dira bai materialki gauzatuta daudenak, bai gauzatuta egon gabe ere eraikitzeke udal-lizentzia jaso dutenak.

B.- Etxebizitza babestuak dituzten bizitegi-garapenak, 2012ko HAPOan aurreikusitakoak eta dagoeneko gauzatuta daudenak, eta etxebizitza babestuaren estandarrari lotuta ez daudenak.

C.- Etxebizitza babestua duten bizitegi-garapenak, 2012ko HAPOan aurreikusitakoak eta gauzatzeke daudenak.

2.- 2012ko HAPOan aurreikusitako eta dagoeneko gauzatuta dauden bizitegi-garapenak, 17/1994 Legean aurreikusitako etxebizitza babestuaren estandarrari lotutakoak.

Baldintza horiekin bat datorren bizitegi-garapen bakarra "8. Munto" esparruan aurreikusitakoa da. Garapen horretan proiektatutako bizitegi-eraikigarritasunaren % 20 etxebizitza babestuen araubidearekin lotzea planteatzen da. Ehuneko hori 4.273,60 m²(s) dira.

Aurreikuspen horrek ukitzen duen bizitegi-lurzatia Plan honetan mugatutako "8.1. Munto.P-2" azpiesparruan barne hartutakoa da.

Lurzati horretan aurreikusitako eraikinak udal-lizentzia du, 2021eko uztailaren 13ko udal-ebazpenaren bidez emana.

Beraz, kontuan hartu behar da dagoeneko gauzatuta daudela eraikigarritasuna eta horri lotutako etxebizitza babestuaren estandarra.

3.- Etxebizitza babestuak dituzten bizitegi-garapenak, 2012ko HAPOan aurreikusitakoak eta dagoeneko gauzatuta daudenak, eta etxebizitza babestuaren estandarrari lotuta ez daudenak.

Baldintza horiekin bat datorren bizitegi-garapen bakarra "10. Hondartza" esparruan aurreikusitakoa da. Bertan, adierazitakoaren arabera, babes ofizialeko etxebizitzari (BOE) 2.415 m²(s)-ko eraikigarritasuna eta etxebizitza tasatuari 3.369 m²(s)-koa lotzea planteatzen da.

Nolanahi ere, aurreikuspen/erabaki hori ez dago lotuta inolako hirigintza-estandarrek betetzearekin (ez 17/1994 Legea, ez 2/2206 Legea).

Bizitegitarako eraikigarritasun babestu hori planteatutako baldintzetan gauzatuta dago.

4.- Etxebizitza babestua duten bizitegi-garapenak, 2012ko HAPOan aurreikusitakoak eta gauzatzeke daudenak.

"13. Dike" esparruan aurreikusitako bizitegi-garapenaren kasua da. Esparru hori 2012ko HAPOan esparru horrek eta "1.1. Kofradia" azpiesparruak osatzen duten lurralde-multzoari buruz egin zen aldaketaren xede da. Izapidetzen ari da eta behin betiko onartzeke dago. Garapen hori bat dator baldintza hauekin:

A.- 2012ko HAPOaren aurreikuspenak.

Proiektatutako bizitegi-garapenaren % 20 (2.773 m²(s), 24 etxebizitza) etxebizitza babestuaren araubidearekin lotzea aurreikusten da.

B.- "1.1. Kofradia" azpiesparruari eta "13. Dike" esparruari buruzko 2012ko HAPOko aldaketaren aurreikuspenak.

Aurreikusitako bizitegi-garapena bat dator parametro hauekin:

- * Gizarte-babeseko etxebizitzari (BOE) lotutako eraikigarritasuna: 3.896 m²(s).
- * Etxebizitza tasatuari lotutako eraikigarritasuna: 1.514 m²(s).
- * Sustapen libreko eraikigarritasuna: 18.589 m²(s).
- * Guztira: 24.000 m²(s).

C.- 2012ko HAPOaren Aldaketan aurreikusitako bizitegi-garapenek hau justifikatzen dute:

- * Gizarte-babeseko etxebizitzari (BOE) lotutako 3.896 m²(s)-ko eraikigarritasunak barne hartzen ditu 2012ko HAPOan araubide horretarako ezarritako 2.773 m²(s)-ak.
- * Gizarte-babeseko etxebizitzari (BOE) eta etxebizitza tasatuari lotutako gainerako bizitegi-eraikigarritasuna bat dator 2/2006 Legean aurreikusitako etxebizitza babestuen estandarra betetzeko helburuarekin, HAPOan bertan aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzari dagokionez.

IV. ONDORIOAK:

Aurreko epigrafeetan azaldutakoa kontuan hartuta, ondorio hauek atera daitezke:

- 1.- 2012ko HAPOko bizitegi-garapenek hasiera batean 17/1994 Legeak eta 142/1997 Dekretuak eta, aurrerago, 2/2006 Legeak ezarritako etxebizitza babestuen estandarrak bete dituzte. Zehazki, "8. Munto" esparruan aurreikusitakoa da.
- 2.- "1.1. Kofradia" azpiesparruak eta "13. Dike" esparruak osatutako multzoan aurreikusitako bizitegi-garapenak 17/1994 eta 2/2006 Legeetan aurreikusitako estandarrak betetzen ditu, III. epigrafeko 4. atalean adierazitako moduan.

Ondorioz, 123/2012 Dekretuaren "14.2" artikuluan ezarritakoaren ondorioetarako, ez dago 2012ko HAPOaren berrikuspen integralean aurreikusitako bizitegi-garapen berriek bete beharreko estandarri gehitu beharreko etxebizitza babestuen saldirik.

Gainera, 14.2 artikulua aurreikuspeni dagokienez, 2012ko HAPOan ez dago aurreikuspenik bizitegi-eraikigarritasuna osorik betetzeko edo transferitzeko, etxebizitza babestuen estandarra betetzearen ondorioetarako.

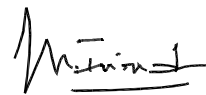
Donostia, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo

4. ERANSKINA GRAFIKOAK.

- 1.- **"5. Aramendi Toki-Alai", "13. Dike" eta "14. Arozena" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.**
- 2.- **"1. Hirigune historikoa", "3. Zabalgunea" eta "11. Kaia" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.**
- 3.- **"6. Erribera" eta "9. Azkue" esparruen altxaera. Egungo egoera eta antolamendurako proposamenak.**

5. ERANSKINA.

Koadroak.

- 5.1.- Plan Orokorreko hirigintza-esparruen zerrenda.**
- 5.2.- Plan Orokorreko hirigintza-azpiesparruen zerrenda.**
- 5.3.- Hirigintza-sailkapena.**
- 5.4.- Zonifikazio globala:**
 - 1.- Zonifikazio globala (hiri-lurzorua + lurzoru urbanizagarria).**
 - 2.- Zonakatze globala (lurzoru urbanizaezina).**
- 5.5.- Eraikigarritasun haztatua.**
- 5.6.- Tokiko sistemen sarearen estandarrak eta horien aplikazioa aurreikusitako hirigintza-garapen berrietan**