

# **ORIOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

Hasierako onespeneren dokumentua. 2022.

## **"1. MEMORIA" dokumentua**

**"1.2. GEHIENEO ETA GUTXIENEO ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEN  
DUTEN ESTANDARRAK BETETZEAREN ETA PLAN OROKORRA  
INDARREAN DEN LURRALDE PLANGINTZARA EGOKITZEAREN  
JUSTIFIKAZIO MEMORIA".**

## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **"1. MEMORIA" dokumentua**

- 1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria.
- 1.2. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten estandarrak betetzearen eta Plan Orokorra indarrean den lurralde plangintzara egokitzearen justifikazio memoria.**
- 1.3. Ingurumen azterketa estrategikoa.
- 1.4. Genero-eraginaren ebaluazioa.
- 1.5. Eragin linguistikoaren ebaluazioa.

### **"2. IRIGINTZA ARAUAK" dokumentua**

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak.
- 2.2. Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak
- 2.3. Katalogoa.

### **"3. AZTERKETA EKONOMIKOA" dokumentua**

- 3.1. Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa.
- 3.2. Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoria.
- 3.3. Jarduketa-programa.

### **"4. PLANO OROKORRAK" dokumentua**

### **"5. EGIKARITZE-LABURPENA" dokumentua**

AURKIBIDEA

Or.

I.- Dokumentu honen xedea. ....	1
II.- Plan Orokorra indarrean den lurralde-plangintzara egokitzea. ....	1
III.- Plan Orokorra gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasua arautzen duten mugetara egokitzea. ....	.11

## I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu hau 2008ko ekainaren 3ko Dekretuaren "31.1.g" artikuluan ezarritakoa betez egin da. Dekretu hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legea garatzeko atera zen, ondoren azaltzen diren bi helburuei erantzuteko.

Lehenbizikoa, Plan honetako proposamenak indarra duen lurralde-plangintzaren aurreikuspenetara egokitzen direla justifikatzea da.

Bigarren helburua, berriz, aipatutako legearen 77. artikuluan eta dekretu horren 15. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzen duten mugak betetzen direla justifikatzea da.

## II.- PLAN OROKORRA INDARREAN DEN LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEA.

### 1.- Indarrean diren lurralde-plangintzako tresnen zerrenda.

Hona hemen indarrean diren eta lurralde-plangintzako tresnen zerrenda; proiektu hau haiei egokitu behar baitzaie:

- \* Lurraldearen Antolamenduaren Gidalerroak (Behin betiko onespena: 2019-VII-30).
- \* Urola-Kostako Lurralde Plan Partziala (Zarautz-Azpeitia). Behin betiko onespena: 2006ko otsailaren 11ko Dekretua
- \* EAEko Errepide Plan Orokorra (250/1999 Dekretuaren bidez onetsia).
- \* EAEko ibai eta erreken ertzen antolamendurako Lurralde Plan Sektoriala (Kantauri isurialdea). 1998ko abenduaren 22an behin betiko onetsi zen eta geroago aldatu, azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez.
- \* Trenbide Sareko Lurralde Plan Sektoriala 2001eko otsailaren 27an onetsi zen behin betiko.
- \* Energia eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena 2002ko maiatzaren 14an).
- \* Euskal Autonomia Erkidegoko Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena 2004ko uztailaren 27a).
- \* Jarduera Ekonomiko eta Merkataritzako Ekipamenduen Lurzoruaren Sorkuntza Publikorako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena 2004ko abenduaren 21an; geroago, partzialki baliogabetu zen merkataritza-ekipamenduei dagokienez).
- \* EAEko itsasertza babesteko eta antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena 2007ko martxoaren 13an).
- \* Nekazaritzako eta Basogintzako Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena irailaren 16ko 177/2014 Dekretuan).
- \* Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onespena: 2009ko uztailaren 21a.
- \* Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onespena 2013ko uztailaren 10eko Foru Arauaren bidez).

### 2.- Proiektua indarrean diren lurralde-antolamenduko tresna horietara egokitzearen justifikazioa.

#### 2.1.- Lurraldearen antolamenduaren gidalerroak.

Indarrean diren LAG behin betiko onetsi ziren 2019ko uztailaren 30eko Dekretuaren bidez, 1997an onartutakoak berrikustearen ondorioz. Gidalerro horiek administrazio publikoak eta partikularrak lotzen dituztela adierazteaz gain, besteak beste, aurreikuspen orokor hauek jasotzen ditu:

- \* Egun indarrean dauden Lurralde Plan Partzialak eta Lurralde Plan Sektorialak LAG horien arabera egokitu behar dira, zortzi urteko epean.  
Plan horiek indarrean jarraitzen dute, egokitzapena gauzatzen ez den bitartean.
- \* Indarrean dauden Plan Orokorrak LAG horien arabera egokitu behar dira, zortzi urteko epean.  
Tramitatzen ari den planeamendu orokorra, LAGek indarra hartzean hasierako onespina badu, ez da nahitaez egokitu behar.

Testuinguru horretan, Plan Orokor hau eta honen proposamenak LAGetara egokitzen dira, besteak beste, honako gai hauei dagokienez:

- \* Lurzoru urbanizaezinen kategorizazioa edo zonakatze orokorra eta antolatutako eremuen hirigintzako araubidea zehaztea.

Hala, modu horretan sailkatutako lursailak indarrean dauden lurralde-planetan araututako antolamendu-kategorietan sartzen dira, eta haien arrazionaltasuna eta egitura- nahiz lurralde-koherentzia ziurtatzeko Oriok behar duen sistema orokorren sarearekin osatzen dira, sare horri dagozkion helburuak bete ahal izateko. Planean bertan azaldutako arazoak direla-eta, bi kategoria edo zona global gainjartzen dira batzuetan (babes bereziko eremua edo balio estrategiko handiko eremua duen landa-parkearen sistema orokorra; etab.).

Gainera, sistema orokor horietako batzuk hainbat arlotan indarrean dauden lurralde-plan sektorialetan oinarritzen dira (bide-sarea...).

Osagarri gisa, debeku da familia bakarreko etxebizitza bakartu berriak eraikitzea lurzoru urbanizaezinean, nekazaritzako ustiatuei loturik ez badaude.

- \* Kategoria edo landa-eremu globaletarako ezarritako erabilera-erregimena, LAGetan jasotako erabilera-matrizearekin bat etorri (aplikazio-arauen 3. artikulua), Plan Orokorrean aurreikusitako eta LAGen aurreikuspenekin bat datozen sistema orokorren (landa-eremu libreak, bide-sarea, zerbitzu-azpiegiturak, ekipamenduak...) antolamenduak justifikatzen duen moduan osatua.
- \* Hiri-berroneratzearen arloko gidalerroak (Aplikazio Arauetako 10. artikulua), hirigintzako proposamenek egungo hiri ingurunean eragiten duten neurrian (salbuespenak albuespen) eta haren berroneratzea eta birkualifikazioa dakartenean.
- \* Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoruei buruzko jarraibideak, Aplikazio Arauetako 12. artikulua.
- \* Bizitegi-kuantifikazioaren arloko gidalerroak. Horrela, LAGetan ezarritako metodologiaren arabera eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratzeko Zuzendaritzak horri buruz adierazitakoaren arabera, (Plan honen "1.1. Hiri-antolamenduaren eta egikaritzearen justifikazio-memoria" dokumentuaren 2. eranskinean jasoa dago Eusko Jaurlaritzak igorritako jakinarazpenaren kopia) Orion gehienez 1.426 etxebizitza izan daitezke.

Kopuru hori nabarmen handiagoa da plan honetan aurreikusitako 498 etxebizitza berri edo gehitutakoen kopurua baino.

Are gehiago, etxebizitza horietatik guztietatik, eta LAGetan ezarritakoaren arabera, testuinguru horretan kontuan hartzen ez direnez zuzkidura-jarduketei lotutako etxebizitzak eta/edo bizitegi-eraikigarritasuna, kontuan hartu beharreko bakarrak ondoko koadro honetan aipatutakoak dira.

HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPI-ESPARRUA	ETXEBIZITZA KOPURUA
1.1. Kofradia + 13. Dike	252
<b>GUZTIRA</b>	<b>252</b>

Gainerako 246 etxebizitzak ez dira kontuan hartuko, zuzkidura-jarduketan bidez egitea aurreikusten baita.

- \* Gainera:
  - Orioko hiriguneko hainbat lekutan (Alde Zaharra, Mutiozabal, Zabalgunea, Dikea, Arotzena...) aurrera eramandako berritze-prozesuei jarraipena ematen zaie.
  - Mugikortasun jasagarria sustatzen da (oinezkoak eta txirrindulariak barne), udalerraren barruko nahiz kanpoko mugikortasunaren eta komunikazioaren funtsezko elementu gisa.
- \* Plan honetan jasotzen diren aurreikuspen erregulatzailerak, hiri-eremu libreei (orokorrak eta tokikoak), landa-eremu libreei, lurzoru urbanizaezinari eta landarediari dagokienez, bat datoz LAGetan planteatutako azpiegitura berdearekin eta ekosistema-zerbitzuekin lotura duten gidalerroekin (Aplikazio Arauetako 4. art., etab.).

## 2.2.- Urola-Kosta (Zarautz-Azpeitia) Lurralde Plan Partziala.

### A.- LPPren zehaztapenak.

Lurralde Plan Partziala 2006ko otsailaren 11ko Dekretuaren bidez behin betiko onetsi zen eta, besteak beste, aurreikuspen hauek jasotzen ditu:

- \* Ori ibaiaren bokalean dagoen hirigunea finkatzea.
- \* Sektore turistikoaren garapena sustatzea, urtaroaren problematika gainditu ahal izateko, inguruaren aniztasunean eta ekipamendu, kultura nahiz eta ingurumenean aurreikusten den eskaintzan oinarrituta.
- \* Lurraldearen ingurumen-kalitate handiari balioa ematea. Itsasertzak naturazaleentzat duen interesa, batik bat, itsaslabarrak, hondartzak eta itsasadarrak (...), zaindu eta behar bezala balioetsi beharreko aktiboa da.
- \* Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua aipatutako LAG horietan aurreikusten diren kategorietara egokitzea, honako hauek bereiziz:
  - Babes Bereziko Eremuak: Mendizorrotz errekek (Orioko udal mugapeko Arkumetegi errekaen ezkeraldea); Saikola errekastoko urtegia (Aginaga-Orioko urtegia); Oriaren itsasadarrean dauden padurak; kostako itsaslabarra eta Itsaspeko hondartza; Kantauri isurialdeko haltzadien ibaiko klima-ekosistemak, artadiak eta barne aldeko hezeguneak.

- Intereseke nekazaritza-eremuak.  
Udalerrian gaitasun agrologiko handiena duten lurzorua dira, San Martin, Mariarota-Salmaristi eta Usurramendi aldekoak.
  - Interes hidrologikoko eremuak  
Halakoak dira jabari publiko hidraulikoko eremuak, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa, lur gaineko urak (ibaiak, errekek, urtegiak eta haiei dagozkien babes-eremuak) eta lur azpiko urak (Orion, Kuarternarioko eremu hidrogeologikoa, gehien bat Oria ibaiaren uholde-lautada eraten duten metakinez osatua, eta kostako eremu hidrogeologikoaren zati bat, han dauden deskarga-eremuekin bat datorrena).
  - Basogintza- eta abeltzaintza-eremuak  
Orioko udal-mugapeko gehienak dira, eta LPPn adierazten da komenigarria dela, lurzoru babesteko, baso-erabilerara bideratzea, bereziki malda handiko lurzorua eta/edo higadura-arazoak eta mendi-hegalen ezegonkortasuna dituztenak.
- \* Komunikazioen gaian hau planteatzen da:
- Orioko saihesbidea (N-634) gauzatu behar da, Txankako A-8arekiko lotunetik abiatuta.
  - Aiako trenbide-pasagunea kentzea eta Orioko geltokia birmoldatzea.
  - Motorrik gabeko ibilbide-sare bat ezartzea, besteak beste, Kukuarritik eta Igeldotik Endata puntaraino eta Debaraino, mendebaldera, Orioko hirigunea zeharkatuz.
  - Horrez gain, Oria ibaiaren eskuinaldeko bazterreko oinezkoentzako pasealekua ezarri edo hobetzeko asmoa dago, Txankatik hondartzaraino.
- \* Ekipamenduei dagokienez: arraunketaren museo bat sortzea; kirol instalazioak finkatzea; kostaldeko jolas-hondartzak finkatzea eta behar dituzten zuzkidurekin osatzea, turismoko kanpalekuak barne; kirol portua garatzea, eta garapen hori bateragarria izatea hirugarren sektoreko garapenekin.
- \* Orioko udalerriri dagokion bizitegi-eskaintza, 2002-2018 eperako, hau da:
- Gutxieneko eskaintza: 800 etxebizitza.
  - Gehieneko eskaintza: 1.000 etxebizitza.
- \* Ez da proposatzen udalerrian industria-lurzorurik antolatzea, aitzitik ere, lehendik dauden batzuk garbi uztea ere proposatzen da, lurralde-ereduan proposatutako bestelako ekimenei lekua utzi ahal izateko.
- Haien ordeaz, hirugarren sektoreko jarduerak garatzea aurreikusten da, batez ere hondartzarekin, kirol portuarekin, aisiarekin eta turismoarekin lotutakoak.
- Ildo horretatik, LPPk Orio definitzen du jarduera ekonomiko industrialerako eta asimilatuentzako lurzoru gutxiko udalerrira gisa, eta ez du aurreikusten lehendik dauden industrialdeak handitzea.
- Bestalde, Orio lehentasunezko interesa duen udalerritzat jotzen da, jarduera ekonomiko, komertzial eta turistikotarako lurzorua antolatu, kudeatu eta hirigintza aldetik sustatzeko.
- \* Oriaren itsasadarraren ingurua (eskuinaldea Orioko udalerriri dagokio; ezkerrekoa, berriz, Oriok eta Aiak partekatzen dute) plangintzaren koordinazio- eta

bateragarritasun-eremu gisa identifikatzen da. Aipagarria da bateragarritasun hori *beharrezkoa izango dela zehazten diren jarduketek hala eskatzen badute bakarrik.*

B.- Plan Orokorra LPPra egokitzen dela justifikatzea.

- \* Plan Orokorrean gai hauekin lotutako helburuak eta irizpideak sartu dira:
  - Ori ibaiaren bokalean dagoen hirigunea finkatzea, galarazi gabe gune horretan hiri-berroneratzeko jarduerak behar dituzten parteetan horiek egiten jarraitzeko aukera.
  - Lurraldearen ingurumen-kalitate handiari balioa ematea.
  - Turismo-sektore jasangarria eta ingurunea aintzat hartzen duena sustatzea.
- \* Lurzoru urbanizaezinaren zonakatzeko orokorra Plan horretan ezarritako irizpideetara egokitzen da.
- \* Dauden ekipamenduak finkatzearekin batera, etorkizunean eskatzen direnekin osatuko dira.  
Testuinguru horretan, LPPn aipatutako batzuk, hala nola Arraunketa Kluba eta Kirol Portua, eginda daude dagoeneko.
- \* Komunikazioei dagokienez, egiteko dago Orioko saihebidia (N-634), eta Plan Orokorrean jaso da.  
LPPn aipatutako gainerako jarduketak (Aiako trenbide-pasagunea kentzea eta Orioko geltokia birmoldatzea; Igeldotik eta Kukuarritik Endata eta Debaraino doan oinezkoentzako ibilbidea, Orioko hirigunea zeharkatuz; Oriaren itsasadarraren eskuinaldeko bazterreko oinezkoentzako pasealekua ezartzea eta hobetzea).
- \* Bizitegitarako eta jarduera ekonomikoetarako garapenen dimentsioa eta, kasua bada, haien kokapena Plan horretan ezarritako irizpideetara egokitzen dira.  
Horrela, Lurralde Plan horrek 800-1.000 etxebizitza egitea aurreikusten du 2002-2018 eperako, eta Plan Orokor honek 498 etxebizitza inguru antolatzen ditu, gehi beste 500 etxebizitza, lehendik indarrean zegoen hirigintza-plangintza orokorraren testuinguruan gauzatu zirenak. Guztira, 984 etxebizitza inguru egin dira, LPPn programatutakoa baino epe luzeagoan (duela 4 urte inguru amaitu zen).

2.3.- EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (Behin betiko onespena: 1998) eta ondorengo aldaketa (Behin betiko onespena: 2013).

A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatu beharreko determinazio lotesleak:

Determinazio horietako batzuek honako hauek ukitzen dituzte:

- \* Lurzoru urbanizaezinaren zabalera, lur gaineko urak babesteko ibilgu bakoitzean.
- \* Eraikinen gutxieneko apartatzeak.
- \* LPS betetzen ez duten eraikuntzen erregimena:
- \* Lurzoruaren erabileren eta jarduketaren araubidea:
- \* Uholde-arriskuaren problematikarekin zerikusia duten aurreikuspenak, lehentasuneko fluxu-lerroa zedarritzeari eta dagozkion itzulera-aldien zehaztapenaren ingurukoak barne.

B.- Plan Orokorra LPSra egokitzen dela justifikatzea.

Plan Orokorra LPSra egokitzen da alderdi guztietan. Izan ere, udalerriko ibai-ibilguak islatzen dira bertan, eta LPSn nahiz arlo horretan indarrean dagoen legerian horietarako ezarritako erregulazio-erregimenari lotzen zaizkio.



Horrez gain, uholde-arriskuekin lotutako aurreikuspenak ere jaso dira. Horiek konpontzeko bidea LPSn (eta dagokion Plan Hidrologikoan) eta Iparraldeko Ur Konfederazioak eta URA zehazten dituzten irizpideetara egokitu behar da.

#### 2.4.- Itsasertza Babesteko eta Antolatze Lurraldearen Arloko Plana (Behin betiko onespena: 2007)

##### A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatu beharreko determinazio lotesleak:

Orion, LPSk Orioko itsasadarraren ertzak eta itsasertza bera ere ukitzen ditu. Haien antolamendua behin betiko onetsitako Ibai eta Erreka Ertzen Lurralde Plan Sektorialarekin koordinatu behar da, era honetan:

- \* Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezin gisa kalifikatutako lurzorua Ibai eta Erreka Ertzen Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako baldintzen mende dago.
- \* Indarrean dauden hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian Ibai eta Erreka Ertzen Lurralde Plan Sektorialean zehaztutako antolamendu-baldintzak ere aplikatuko dira.
- \* Kostaldeari dagokionez, Itsasadarretan aplikatzekoak dira kostaldee buruzko legerian ezarritako mugak.
- \* Lur gaineko urak babesteko lurzoru urbanizaezin deritzonaren inguruko lurraldean, LPS honetako determinazioak aplikatuko dira.

##### B.- Plan Orokorra LPSra egokitzen dela justifikatzea.

Plan Orokorra LPSri egokitzen zaio alderdi guztietan. Horrenbestez, lehorreko jabari publikoa eta haren ertzak kostaldean arloan indarrean dagoen legerian zein LPSn bertan ezarritako erregimen juridiko-urbanistikoari lotuta daude.

#### 2.5.- Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektoriala (Behin betiko onespena: 2004).

##### A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatu beharreko determinazio lotesleak:

- \* Ekonomia-jarduerak.
  - Oriko hazkunde ertaineko udalerrri gisa identifikatu ondoren, LPSk lehendik dauden eremuak eta ezarpenak finkatzeko oinarritzko politika proposatzen du, egungo urbanizazioak akabatze eta hobetzeko lehentasunezko ekintzekin. Ez da aurreikusten hazkunde edo ezarpen berriko eragiketa publiko garrantzitsurik, salbu eta lurzoruak sustatzeko estrategiei dagozkienak, eskualdearen intereseko poligono txikiak bultzatuz. Zehazki, xedapen orokor gisa proposatzen du *udalerrri horietako hirigintza-plangintzan, jarduera ekonomikoko lurzoru hutsen azalera gehienez 10 Ha-koa izatea, baldin eta harrera-ahalmen nahikoa badago, eta horrek ez badu eragin nabarmenik natura-ingurunean. (...)*
  - Jarduera ekonomikoetarako sektore urbanizagarri berrien hirigintza-garapenei dagozkien eraikuntza-parametroak eta/edo -estandarrak:
    - . Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua: Sektore baten gehieneko eraikuntza-aprobetxamendua: gehienez %65ekoa oinplanoko guztizko okupazio-azalerarako, eta gehienez %95ekoa, solairu estalgarriaren guztizko azalerarako, sektorean dauden plataforma erabilgarri horizontalen azalera garbia erreferentzia gisa hartuta, behin lurketak eginda eta, horrenbestez, lurbetetze eta lubeten azalera kenduta; plataforma horiek izango dira sektorearen alorreko planeamenduan lurzati eraikigarri, bide-sareko elementu edo zuzkidura-zona gisa eraturakoak.

- . Sektore baten interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako eraikuntzaren gutxieneko zuzkidura: solairu estalgarriaren azalera osoaren %3, gutxienez, titularitate pribatuko zein publikoko enpresen zerbitzuetarako (bulegoak, ostalaritza, enpresa lagungarriak, zerbitzu komunak eta abar) aurreikusi beharko da.
- . Sektore bateko gutxieneko aparkaleku-hornidura: plaza 1/100 m<sup>2</sup>(s), eta gutxienez plazen %20 sarbide publikoko bide-sarean egongo da.
- . Gutxienez sektorearen azalera gordin osoaren %15 erreserbatzea espazio libreen eta ekipamenduen toki-zuzkidura publikoetarako.
- Dagokion LPPk besterik xedatzen ez badu, gaur egun industria-lurtzat edo bizitegi-garapenetarako edo antzekoetarako ekonomia-jardueratzat kalifikatutako lurzoruak birkalifikatzeko, baldintza hauek bete behar dira:
  - . Aldez aurretik justifikatzea ezinezkoa dela hirigintzako bestelako eragiketa bat planteatzea teknikoki, ekonomikoki edo urbanistikoki, hau da, lurzoru horiek jarduera ekonomiko berriak hartzeko eremu bihurtzea, eta, osagarri gisa, dagokion aparkaleku-zuzkidura izatea. Jarduera ekonomiko berrien eraketa tipologikoak bateragarria izan beharko du hiri-sarearen barruan izango duten kokapen zehatzarekin.
  - . Hirigintza-planeamenduan jasotzea, aldi berean, lurzoru berriaren azalera baliokide bat jarduera ekonomikoetarako, bere udalerraren esparruan edo, hala ez bada, eremu funtzionalean.  
Era berean, aipatutako LAGek aurreikuspen hori berriro doitu dute, alegia, birkalifikazioa lotu dute jarduera ekonomikoko sabai eraikigarriaren azalera baliokidea hirigintzako planeamenduan sartzearekin.
- \* Merkataritzako ekipamenduak:  
LPSko aurreikuspenak Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaiaren bidez baliogabetu ziren.

B.- Plan Orokorra LPSra egokitzen dela justifikatzea.

- \* LPSan adierazitakoaren arabera, aurreikusitako industria-garapen berriak oso mugatuak dira, eta Aizperro esparruan planteatutako berak dira (48.944 m<sup>2</sup>-ko azalera du).
- \* Aizperro da jarduera ekonomikoetarako sektore urbanizagarrietarako LPSn ezarritako baldintzetara egokitu behar den hirigintza-garapen bakarra.  
Plan Partziala du, 2009ko urriaren 27ko Ebazpenaren bidez behin betiko onetsitakoa, Plan Orokor honek finkatzen duena, eta LAPeko aurreikuspenetara egokitzen da, bertan adierazitako moduan.
- \* Plan Orokor honek bizitegi erabileretarako "2.1. Aita Lertxundi 48-50" eta "14.1. Arocena Cerámica" azpizonak esleitzen ditu, haien oraingo jarduera ekonomikoko erabilera aldatuz. Haien azalera 5.074 m<sup>2</sup> eta 9.965 m<sup>2</sup> dira, hurrenez hurren, hau da, guztira 15.039 m<sup>2</sup>. Era berean, gaur egungo sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa 6.936 m<sup>2</sup>(s) eta 8.497 m<sup>2</sup>(s) dela kalkulatu da, hau da, 15.433 m<sup>2</sup>(s) guztira.  
Hirigintza birkalifikatzeko aurreikuspen horiek arrazoi urbanistiko eta ekonomiko sorta batek eragindakoak dira. Izan ere, bi kasuetan, bizitegirako erabiltzea egokia da hirigintza aldetik (kokalekua, egungo bizitegi-garapenaren inguruan hiri-sarean duten kokapena eta abar kontuan hartuta), eta horrez gain, alde batetik, haien hirigintza-garapena egokitu behar da kostaldeen arloan indarrean dauden legezko xedapenetan jabari publikoaren defentsarako eta zaintzarako ezarritako aurreikuspenetara (horren ondorioz, itsasadarraren ertzeko pasealekua ondo antolatuko da), eta, bestetik, garapen hori ekonomikoki bideragarria izatea bermatu behar da.  
Testuinguru horretan jarrita, Aizperron aurreikusitako jarduera ekonomikoen hirigintza-garapenaren helburua da, Orioko mota horretako egungo eta etorkizuneko eskaerei erantzuteaz gain, aurreko birkalifikazio-proposamenak betetzea edo osatzea, Orioko

jarduera ekonomikoen eskaintzari eusteko. Hala, Aizperroko jarduera ekonomikoetarako lurren azalera eta eraikigarritasuna [48.944 m<sup>2</sup>(s) eta 36.000 m<sup>2</sup>(s)] lur deskalifikatuen azalera eta bertan dagoen eraikigarritasuna baino handiagoak dira.

## 2.6.- Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektoriala (Behin betiko onespena: 2014).

### A.- Plan Orokorrean zuzenean aplikatu beharreko determinazio lotesleak:

\* Antolamendu-kategoriak:

Plan Orokorrean aurkeztu den lurzoru urbanizaezinen zonakatzea oinarritu behar da Lurralde Plan Sektorialean proposatu diren antolamendu-kategorietan, behar denean doituta haien mugak udalaren errealitate eta eskalara. Hona hemen haien zerrenda Orioren kasuan:

- Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala:
  - . Balio estrategiko handia
  - . Trantsizioko landa-paisaia
- Mendia. Basoa
- Ingurumenaren Hobekuntza
- Gainazaleko uren babesa.

Horiek guztiak orientagarriak dira, Balio Estrategiko Handikoa izan ezik, loteslea baita, bai erregulazio arautzailean, bai mugaketan.

\* Baldintzatzaile gainjarriak:

Udal planeamenduak antolamendu kategorien gainetik eragiten duten baldintzatzaile gainjarriak jaso behar ditu.

\* Erabilerak ezartzeko irizpide orokorrak. Atal hauek lotesleak dira:

- Nekazaritzako eraikuntza berriak lurzoru urbanizaezinean eraikitzeke baldintzak.
- Nekazaritzako ustiategiari lotutako etxebizitza isolatua
- Abeltzaintzako instalazio intentsiboak

### B.- Plan Orokorra LPSra egokitzen dela justifikatzea.

\* Antolamendu-kategoriei dagokienez:

Antolamendu-kategoria edo zona globaletan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzen diren lurrak, besteak beste, jarraian azaltzen diren sei irizpide motak batera eta modu koordinatuan kontuan hartuta sartu dira.

Lehenik eta behin, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.1.f" eta 54. artikuluetan eta 2019ko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen "3.4.a.4" artikuluan ezarritakoaren arabera, lurzoru urbanizaezinean ere, Oriok arrazionaltasuna eta egitura-koherentzia, bai eta ukitutako espazio publikoen kalitatea eta funtzionaltasuna ere, bermatzeko behar duen sistema orokorren sarea antolatzen da.

Izan ere, mota hauetako eremuak, alegia, "C.1. Bide-sarea (SO)", "D.2. Landa-eremu libre (SO)", "D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO)", "E.2. Ekipamendu komunitarioa (SO)" eta "F. Hiri zerbitzuen azpiegituren zona (SO)", lurzoru mota horretan bereiztea eta antolatzea udalerriko sistema orokorren sareko parte gisa hartuta egin da, sare horren helburu estrategikoei erantzuteko beharrezkoak direlako. Sistema orokor horietako batzuen jatorria gai horietako bakoitzean indarrean dauden lurralde-plan sektorialetan dago.

Bigarrenik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen "53.4.a" artikuluan ezarritakoaren arabera, besteak beste, zonakatze hori indarrean dauden lurralde-

antolamenduko tresnetan aurreikusitako kategorietara egokitzen da, eta, zehazki, dokumentu honetan aintzat hartutakoetara.

Hori bai, kategoria horiek zedarritzea modu koherente eta osagarrian egiten da, lurzoru urbanizaezineko sistema orokorren sare horren antolamenduarekin, eta antolamendu horren emaitzen arabera egokitzen da.

Hirugarrenik, ez dira bereizten lurralde-antolamenduko tresna horietan aurreikusitako zona global edo kategoria jakin batzuk, udalerrian horiei lotutako errealitaterik edo elementurik ez dagoelako. Horrelakoak dira, adibidez, Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean araututako kategoria hauek: *oihan/mendi mehatzak, mendiko larreak edo erabilerak zehatzik gabeak*.

Laugarrenik, modu gainjarrian zonakatzen dira hainbat errealitate eta proposamen, eta guztien antolamendua bateragarri egiten da, zona global gisa. Hala gertatzen da, zehazki eta besteak beste, kasu hauetan:

- Alde batetik, landa-eremu libreak (SO) eta "G.4.1. Balio estrategiko handia" landa-eremua, espazio horietara bideratutako erabilerak ere balio estrategiko handikoak diren neurrian.
- Bestetik, bide-sarea (SO) (AP-8 autobidearen zati bat) gainjartzea "G.5. Lur gaineko uren babesa" eremuaren gainean.

Bosgarrenik, udalerriko sistema orokorren sarea eta lurzoru urbanizaezineko landa-eremuak hirigintzako antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen erregulazioarekin osatzen dira. Horietako batzuen helburua, zehazki, balio eta intereseko espazio eta espezieak mantendu eta zaintzea da.

Horrela, bateragarri egin eta bermatzen da hirigintzako bi proposamen mota horien helburuak lortzea. Alde batetik, zonakatze orokorrari dagozkionak (sistema orokorrak barne), bereizitako zona bakoitzaren hirigintza-helburuak zehaztearekin zerikusia dutenak. Bestetik, baldintzatzaile horiei dagozkienak, espazio eta espezie naturalak zaintzearekin, elementu kaltegarriak ezabatzearekin (lurzoru kutsatuak...) eta abarrekin lotutakoak.

- \* Baldintzatzaile gainjarriei dagokienez.  
Plan honek baldintzatzaile gainjarri hauek biltzen ditu:
  - LPSn arautuak:
    - . Onura publikoko mendia.
    - . Higadura arriskua duten eremuak.
    - . Paisaia babestuko eremuak.
 Horiek guztiak LPS horretan aurreikusitako erregulazioari lotzen zaizkio.
  - Aurrekoez gain, baldintza hauek ere bete behar dira:
    - . Kontserbazio bereziko eremuak.
    - . Uholde arriskua duten eremuak.
    - . Interes arkeologikoko eremuak.
- \* Erabilerak ezartzeko irizpide orokorreari dagokienez.  
Plan honek irizpide horiek jaso ditu eta erabileren ezarpenerako haiek betetzeko baldintza jarri du.

## 2.7.- EAEko Errepideen Plan Orokorra (1999).

Plan horretan Orion jarduketa hauek garatu eta gauzatzea aurreikusten da:

- \* Jarduketa nagusiak:

-

- Orio eta Aritzeta (A-8) arteko hirugarren erreia. Gauzapean aurreikusia 2004/2006. 2. lehentasuna:
  - Orioko erdilotunea (A-8). Gauzapean aurreikusia 2001 eta 2003 bitartean. 1. lehentasuna.
- Gauzatuta daude eta Plan honetan sartzeko dira, Orioko udalerriko zatietan.

- \* Orioko hiri-saihesbidea (N-634). Gauzapean aurreikusia 2001 eta 2004 bitartean. 1. lehentasuna.
- Gauzapean egiteko dago eta Planean sartu da.

#### 2.8.- EAEko trenbide sareko Lurralde Plan Sektoriala (Behin betiko onespena: 2001).

Plan honek eta bere proposamenek ez dute eraginik Orioko udal mugapean.

#### 2.9.- Energia eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (2002).

Plan honek eta bere proposamenek ez dute eraginik Orioko udal mugapean.

#### 2.10.- Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala (2004).

LPSk nabarmendu du Orioko udalerrian bi eremu daudela: "Oriaren itsasadarra (A1G4)" kostaldeko hezegunea; "Sariakola (EG11)" ibaiko presako urtegia.

Plan honetako erregulazioa LPSn ezarritako aurreikuspenetara egokitzen da.

Osagarri gisa eta oro har, LPSk antolamendu-kategoria hauek bereizten ditu Orion:

- \* Babes berezia (BB)
  - \* Ingurumenaren Hobekuntza: Ekosistemen hobekuntza (IH1).
  - \* Ingurumenaren Hobekuntza: Berreskuratu beharreko eremu degradatuak (IH2)
- Nekazaritza-Abeltzaintza eta Landazabala (NAL)
- \* Eremu urbanizatuak

Horri dagokionez, kategoria horiek arautzen dituzten aurreikuspenak kontuan hartzeaz gain, Plan Orokorra Nekazaritza eta Basogintzaren LPSra egokitzen da lehentasunez, bai eta lurzorua urbanizatzeko zedarrizteari buruz hartatik ondorioztatzen diren baldintzatzaileetara ere.

#### 2.11.- EAEko Itsasertza babestu eta antolatzeari buruzko Lurralde Plan Sektoriala (2.007) .

A.- LPSren zehaztapenak.

Itsas-lehorreko jabari publikoa babestea du helburu. Horretarako, antolamendu kategoria eta azpikategoria ezberdinak bereizi eta arautzen ditu, neurri handi batean LAGetan ezarritakoekin bat datozenak. Guztien artean, une honetan, arreta berezia merezi dute honako hauek:

- \* Babes Berezia (BB):  
Lurraldea eragiten du, natura-, paisaia- eta zientzia-balio handiko, ahultasun altuko eta beste hainbat eremutan. Adibidez, kostako labarrak, dunak, itsasadarrak eta estuarioak, hondartza naturalak eta ongi kontserbatutako landaredi-eremuak.

Zerrenda hori LAGetako "Natur intereseko gune eta espazioen zerrenda irekian" jasotakoekin osatzen da (3. eranskina, 21. kapitulua); horien artean daude "Mendizorrotzeko errekek" eta "Oria itsasadarreko padura-eremuak", biak ere azaleraren zati bat Orion dutela.

Honako bi antolamendu-azpikategoria hauek bereizten dira: Babes Berezi Zorrotza (BBZ); Babes Berezi Bateragarria (BBB).

- \* Erabilera Bereziko Eremuak (EB):  
Ingurumen aldetik balio handia duten arren, aisialdi intentsiboko erabilerak mantentzen dituzten eremuak dira, argi eta garbi finkatuak eta beren antolamendua erabat behartzen dutenak. Horrelakoak dira hondartzak eta hiri-inguruko parkeak.  
Bi azpikategoria bereizten dira: hiri-hondartzak (EB1); hiri-inguruko parkeak eta lorategiak (EB2).

#### B.- Plan Orokorra LPSra egokitzen dela justifikatzea.

Plan Orokorrean sartu dira LPSko kategoria horiek arautzeko aurreikuspenak, eta zona global hauekin bat datoz: "D.3. Hondartzak eta itsasertzeko eremuak (SO)", "G.1.1. Babes berezi zorrotza (Itsasertzeko LPS)" eta "G.1.2. Babes berezi bateragarria (Itsasertzeko LPS)".

Gainera, eremu horien hirigintza-araubidea LPSn eta kostaldeen arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoari egokitzen zaio.

#### 2.12.- Gipuzkoako Hiri Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala (2009).

LPSk Gipuzkoa osoko hiri-hondakinen azpiegituren antolamendu-aurreikuspenak zehazten ditu.

Aurreikuspen horiek ez dute ukipen material edo berariazkorik Orion horrelako azpiegiturak ezartzeari buruz. Hala ere, LPSn hondakin horien tratamenduari buruz planteatutako neurri orokorrak aplikatu behar dira.

#### 2.13.- Gipuzkoako bizikleta bideen Lurralde Plan Sektoriala (2013).

LPSk Gipuzkoa osoko oinarrizko bizikleta-sarea zehazten du, lurralde horretako sare orokor gisa.

Sare horrek Orio zeharkatzen du, dokumentu honetako planoetan adierazitako moduan, eta inguruko udalerriekin lotzen du.

### **III.- PLAN OROKORRA GUTXIENEO ETA GEHIENEO HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEN DUTEN MUGETARA EGOKITZEA.**

#### **1.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenak.**

Indarra duten legezko xedapenetan ezarritakoa kontuan hartuta (2/2006 Legearen 77. artikulua; 123/2012 Dekretuaren 3. artikulua; etab.), hona hemen aurreikuspen horietako batzuk:

- A.- Finkatu gabeko hiri-lurzoruko eremuetan, jarduketa integratuen bidez egin beharreko eta gehienbat bizitegi erabilerarako diren hirigintza-garapenei buruzko aurreikuspenak:

-

- a) Irizpide orokorrak.
- \* Sestra gaineko gutxieneko hiri-eraikigarritasuna:  $0,4 \text{ m}^2(\text{sabaia})/\text{m}^2(\text{zorua})$ .  
Jarduketa integratuen bidez egin beharreko hiri-lurzoru finkatu gabearen eremuko lurzorua hartu behar da erreferentziatzat, sistema orokorretarako lurzorua izan ezik.
  - \* Sestra gaineko gehieneko hiri-eraikigarritasuna:  $2,3 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{z})$ .  
Jarduketa integratuen bidez egin beharreko hiri-lurzoru finkatu gabearen eremuko lurzorua hartu behar da erreferentziatzat, sistema orokorretarako lurzorua kenduta.
- b) Irizpide osagarriak.
- \* Hiria eraberritu eta berritzeko eragiketetan.  
Hirigintza-eraikigarritasun maximoa aipatutakoa baino handiagoa izan daiteke, baldin eta, alde batetik, eremuaren partzelaren, morfologiaren eta eraikigarritasunaren ezaugarriak errespetatzeak galarazten badu araua arrazoiz betetzea, eta, bestetik, EAEko Lurralde Antolamendurako Batzordeak aldeko txostena eman eta Gobernu Kontseiluak baimendu badu.
  - \* Gutxieneko eraikigarritasuna  $0,30 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$  izan daiteke, %15eko edo gehiagoko batez besteko malda duten eremuetan.
- B.- Batez ere bizitegitarako diren eta sektore urbanizagarrietan aurreikusitako hirigintza-garapenen gehieneko eraikigarritasuna:  $1,30 \text{ m}^2(\text{sabai})/\text{m}^2(\text{zoru})$ .
- C.- Hiri-lurzoru finkatu gabeko eremuetan eta sektore urbanizagarrietan nagusiki industrialak edo hirugarren sektorekoak diren hirigintza-garapenei buruzko aurreikuspenak: lurzati pribatuen azalera, gutxienez, eremuaren edo sektorearen azalaren %30 izan behar du.

## 2.- Arauak ukitzen dituen eremu eta sektoreen zerrenda.

### 2.1.- Arauak ukitu eta gehienbat bizitegi erabilera duten esparru, sektore eta/edo eremu globalen zerrenda.

Plan honetan aurreikusitako bizitegitarako hirigintza-garapen berrien multzotik, horri dagokionez kontuan hartu beharreko bakarra "1.1. "Kofradia" eta "13. Dike", azpi-esparruek osatutako multzoa da, jarduketa integratu gisa gauzatzea aurreikusten den heinean. Garapen hori bat dator aurreikuspen horiekin, honela:

#### A.- Ukitutako lurren azalera:

- \* Lurrazala guztira:
  - "Kofradia 1.1." azpi-esparrua:  $793 \text{ m}^2 (\text{z})$
  - "13. Dike" jardun-esparrua:
  - Guztira:  $20.962 \text{ m}^2(\text{z})$ .
- \* Azalera konputagarria (sistema orokorretarako azalera kenduta):
  - "1.1. Kofradia" azpi-esparrua:  $689 \text{ m}^2(\text{z})$ .
  - "13. Dike" jardun-esparrua:  $15.699 \text{ m}^2(\text{s})$ .
  - Guztira:  $16.388 \text{ m}^2 (\text{z})$

## B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* "1.1. Kofradia" azpi-esparrua: 500 m<sup>2</sup>(s).
- \* "13. Dike" jardun-esparrua: 27.000 m<sup>2</sup>(s).
- \* Guztira: 27.500 m<sup>2</sup>(t).

## C.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenak betetzen direla justifikatzea:

- \* Ondoriozko batez besteko eraikigarritasuna:
  - Hirigintza-eraikigarritasuna: 27.500 m<sup>2</sup>(s).
  - Ukitutako lurren azalera: 16.388 m<sup>2</sup>(z).
  - Ondoriozko batez besteko eraikigarritasuna (27.500 / 16.388): 1,68 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(z).
- \* Batez besteko eraikigarritasun hori legezko gutxienekoa baino handiagoa da [0,40 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(z)] eta legezko gehienezkoa baino txikiagoa [2,3 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(z)].

2.2.- Arauk ukitzen dituen esparru, sektore eta/edo eremu globalen zerrenda, nagusiki jarduera ekonomikoetarako direnak.

Jarduera ekonomikoetarako hirigintza-garapen berrien multzotik, hirigintza-eraikigarritasun minimoa eta maximoa arautzen dituzten determinazioak bete behar dituen bakarra eremu urbanizagarrian "18. Aizperro" (sektorea) aurreikusitakoa da.

Esparru horrek Plan Partziala du, 2009ko urriaren 27ko ebazpenaren bidez behin betiko onetsia, eta Plan Orokor honek hura finkatzen du, bertan jasotako gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasunak arautzeko irizpideetara egokitzeko justifikazioa barne. Horrenbestez, gaiari buruz Plan Partzial horretan esaten dena atxikitzen dugu.

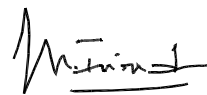
Donostia, 2022.



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena



Mikel Iriondo