

ORDIZIA

PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

TESTU BATERATUA
1.999ko Iraila

Lehen liburua

“A” DOKUMENTUA. MEMORIA



IDAZKUNTZA TALDEA⁽¹⁾:

IDAZLARIAK:

Santiago Peñalba Garmendia, Arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, Abokatuak
Manu Arruabarrena Florez, Arkitektoa
Lopez y Rojas, S.L., P.U.B.etako Injineruak
Carmen Segurola Lázaro, Geografoa

LAGUNTZAILEAK:

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineazioa

ITZULTZAILEA

Idoia Santamaria Urkaregi

⁽¹⁾ Proiektu hau jatorriz gaztelaniaz idatzia da eta ondoren euskarara itzuli da.



ORDIZIAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

"A. MEMORIA" Dokumentua



AURKIBIDEA:

Orrialdea:

I.- SARRERA.

I.1.-	Proiektuaren aurrekariak eta xedea.	1
I.2.-	Indarrean dagoen lege-esparrua Plangintza figuraren hautapena.	1
I.3.-	Plangintza Arau Subsidiarioen dokumentuaren idazkuntza eta tramitazioa.	3
I.4.-	Egungo hirigintza egoera.	4
I.5.-	Proiektuaren edukia.	4

II.- ORDENAZIO PROPOSAMENA.

II.1.-	AA.SS. berrikusteko irizpideak eta helburu orokorrak.	5
II.1.1.-	Euskal Herriko LAA-k ezarritako irizpideak.	5
II.1.2.-	Goierriko LPPetik eta LPSetatik eratorritako irizpideak.	6
II.1.3.-	Udaleko irizpideak eta helburuak.	7
II.2.-	Populazioaren hazkunde-hipotesia.	9
II.3.-	Interbentzio proposamenaren deskribapena.	9
II.3.1.-	Deskribapen orokorra.	9
II.3.2.-	Lurraldearen egitura organikoa eta zonakatzeko globala.	11
II.3.3.-	Etxebizitza.	11
II.3.3.1.-	Egungo egoeraren diagnostikoa.	11
II.3.3.2.-	Etxebizitza berriaren eskaintzaren dimentsionamendua.	12
II.3.3.3.-	Proposatutako etxebizitza-programaren deskribapena.	13
II.3.4.-	Produktzio-jarduerak.	13
II.3.4.1.-	Landa-erabilerak.	13
II.3.4.2.-	Industri erabilerak.	14
II.3.4.3.-	Hirugarren sektoreko erabilerak.	15
II.3.5.-	Landa-lurraldea.	16
II.3.6.-	Komunikazio-sistema.	19
II.3.6.1.-	Mugikortasuna.	19
II.3.6.1.1.-	Aurrekariak eta egungo egoera.	19
II.3.6.1.2.-	Proposatutako erredua.	19
II.3.6.2.-	Garraio-azpiegiturak.	20
II.3.6.2.1.-	Bidesare orokorra.	20
II.3.6.2.1.1.-	Errepideak.	20
II.3.6.2.1.2.-	Hiri-bide nagusiak.	21
II.3.6.2.2.-	Trenbide-sarea.	21
II.3.6.2.3.-	Tokiko hiri-bidesarea.	22
II.3.7.-	Espazio libreen sistema.	23
II.3.8.-	Ekipamendu komunitarioa.	24
II.3.9.-	Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.	24
II.3.9.1.-	Ur-hornidura sarea.	24



AURKIBIDEA (Jarr.):

Orrialdea:

II.3.9.2.- Saneamendu-sarea.....	25
II.3.9.3.- Elektrizitate-hornidura.....	25
II.3.9.4.- Gas-hornidura.....	26
II.3.9.5.- Telefonía.....	26
II.3.9.6.- Telekomunikazio-sarea.....	26
II.3.9.7.- Hondakin solidoak.....	26
II.3.10.- Ibai-azpiegiturak.....	26
II.4.- Interbentzio proposamenak areaz area.....	27
II.5.- Proiektuaren garapena eta exekuzioa.....	36
II.5.1.- Sarrera.....	36
II.5.2.- Hirigintza Interbentziorako Areak.....	36
II.5.3.- Koordinazioa Udalerri mugakideekin.....	37
II.5.4.- Lurzoruaren sailkapena.....	38
II.5.5.- Hirigintza probetxamenduaren esleipen eta banaketari buruzko irizpideak.....	40
II.5.5.1.- Probetxamendu kontzeptua eta honen adiera desberdinak.....	40
II.5.5.2.- Hirigintza probetxamendua banatu eta esleitzeko erregimena hiri-lurzoruan.....	41
II.5.5.3.- Hirigintza probetxamendua banatu eta esleitzeko erregimena lurzoru urbanizagarrian.....	42
II.5.6.- Ordenazio xehekatuaren zehazpena eta Arau Subsidiarioen garapena.....	43
A.- Hiri-lurzorua.....	43
B.- Lurzoru urbanizagarria.....	43
C.- Lurzoru ez-urbanizagarria.....	43
II.5.7.- Plangintzaren exekuzioa.....	44
II.5.7.1.- Hiri-lurzorua.....	44
II.5.7.2.- Lurzoru urbanizagarria.....	44
II.5.7.3.- Lurzoru ez-urbanizagarria.....	44
III.- <u>AURREIKUSITAKO GARAPENEN PROGRAMAZIORAKO IRIZPIDEAK</u>	44
IV.- <u>ORDENAZIOAREN EZAUGARRIEN KOADROAK</u>	45
1.- LURZORUAREN SAILKAPENA.....	46
2.- ZONAKATZE GLOBALA.....	46
3.- HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK.....	47
4.- ZONAKATZE GLOBALA HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA.....	48
5.- EGOITZA ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA.....	49
6.- INDUSTRI ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA.....	50
7.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA.....	51
8.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN SISTEMA OROKORRA.....	51



I.- SARRERA.

I.1.- Proiektuaren aurrekariak eta xedea

Dokumentu hau Ordiziako Plangintza Arau Subsidiarioen testu bategina da. Arau Subsidiario hauek behin-betiko onetsi ziren 1999ko ekainaren 22an Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatu Kontseiluaren hitzarmenaren bidez.

Dokumentu honek Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1.986ko irailaren 30eko eta 1.987ko urriaren 27ko ebazpenen bidez behin-betiko onetsitako "Ordiziako Udal Mugartearen Arau Subsidiarioak" berraztertzen ditu, bai eta arau hauek aldatzeko nahiz garatzeko formulatu diren espedienteak ere, guzti hauek osatu baitute Ordiziako hirigintza erregimena¹, dokumentu berri hau behin-betiko onetsi den arte.

Une honetan berraztertzen den hirigintza espediente horren Hirigintza Arauen 7. artikuluan ezarritako irizpideei erantzunez, 1.996ko uztailaren 18an eginiko osoko bilkuran Ordiziako Udalak Udaleko Hirigintza Arau Subsidiario berriak osatzeko prozesua martxan jartzea erabaki zuen, besteak beste².

Proposatutako helburua Ordiziari udalerriko hirigintza arazoari ikuspegi integraletik erantzuna emango dion plangintza orokorreko tresna egokia eskaintzea da, tresna hori gaur egungo zirkunstantzia ekonomiko, sozial eta kulturaleri nahiz indarrean den legeriari egokitu beharko zaielarik.

I.2.- Indarrean dagoen lege-esparrua. Plangintza figuraren hautapena

Aipaturiko 1.996ko udal ebazpen horretatik gaur egun arteko denboran zehar hainbat aldaketa garrantzitsu jasan ditu hirigintza legeriak.

1.992ko Lurzoruaren Legea³ zen une hartan legezko hirigintza araurik garrantzitsuena. Une hartan, beraz, ezinbestekoa zen lege hori aintzat hartzea.

Nolanahi ere, 1.997ko martxoaren 30eko Auzitegi Konstituzionalaren Epaiak aipaturiko Lege horren edukiaren zati handi bat indarge utzi zuen eta Epai horrek eragindako ondorioen artean hirigintza-mailan indarrean den lege-esparruaren inguruko ziurgabetasuna da aipagarriena. Egoera hori dela eta. Estatuko Administrazioak nahiz Euskal Autonomia Erkidegokoak hainbat legezko ekimen onetsi edo martxan jarri dituzte eta beste batzuk, berriz, indarge utzi dira.

Zirkunstantzia horietan, eta egungo egoerari gagozkiolarik, lege-esparrua ondoren zerrendatzen diren xedapenek definitzen dute, besteak beste:

- * 1.998ko apirilaren 13ko Lurzoruaren Erregimenari eta Balorazioei buruzko Legea –aurrerantzean, 1.998ko Lurzoruaren Legea-, estatuko Administrazioak jaulkia.
- * Etxebizitzaren inguruko premiazko neurriei eta hirigintza-plangintza eta –kudeaketarako baliabideen tramitazioari buruzko 1.994ko ekainaren 30eko Legea, Eusko Legebiltzarrak jaulkia.

Lege horren edukia 1.997ko ekainaren 17ko 142 Dekretuaren bidez garatu da.

¹ 1.997ko maiatzean eginiko "Ordiziako Arau Subsidiarioak. Informazio eta diagnostikorako dokumentua"ren VII. atalean, "Lege-esparrua. Indarrean dagoen plangintza eta exekuzio-maila", espediente horien edukia eta oinarriko proposamenak zehazten dira eta, hortaz, dokumentu horri lotzen gatazka.

² Aipaturiko "Ordiziako Arau Subsidiarioak. Informazio eta diagnostikorako dokumentua"an hirigintza espediente hori osatzeko lanak agindu eta kontratatzeko prozesua zehazten da eta, hortaz, dokumentu horri lotzen gatazka.

³ Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Ordenazioari buruzko Legearen Testu Bategina, 1.992ko ekainaren 26ko Errege Dekretu Legegileak onetsia.



- * 1.997ko apirilaren 25eko Legea, Eusko Legebiltzarrak jaulkia: lege honek Euskal Autonomoa Erkidegoak hirigintza-jarduketek sorrarazitako pulsbalioetan duen partehartzea zehazten du.

Nolanahi ere, Lege horren edukia Legebiltzarrak berak 1.998ko apirilaren 30ean onetsitako beste Lege batek aldatu du, egun Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu zain dagoelarik.
- * 1.998ko martxoaren 6ko Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Ordenazioari buruzko premiazko neurrien Legea, Eusko Legebiltzarrak jaulkia.
- * 1976ko Lurzoruaren Legea⁴, eta honen garapenean jaulkitako Erregelamenduak, gerora jaulkitako eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren kontra ez doazen neurrian.

Bestalde, nahitaezko erreferentzia izango da era askotariko legezko xedapenetan ezarritakoa. Izan ere, eragin zuzena edo zeharkakoa izango dute proiektu honetan eta hauen artean ondokoak dira aipagarrienak:

- * 1.985eko abuztuaren 2ko Ur-legea.
- * 1.990eko maiatzaren 31ko Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko Legea.
- * 1.990eko uztailaren 3ko Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea.
- * 1.994ko azaroaren 25eko Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru-araua.
- * Eusko Legebiltzarrak 1.996ko uztailaren 30ean onetsitako Dekretua, ondare eraiki eta urbanizatua birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoa.

Azkenik, nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolakuntzarako Azterpideak aipatzea, zeinak 1.997ko otsailaren 11ko Dekretuaren bidez behin-betiko onetsi baitziren. Ezinbestekoa da Arau hauen edukia kontuan hartzea, alderdi eta proposamen lotesleei dagokienean.

Une honetan planteatutako helburuak Ordiziako lurraldearen ordenazio integralerako tresna egokia formulatzea galdatzen du –Hiri Ordenazioko Plan Orokorra edo Arau Subsidiarioak-, azalduko legezko testuinguruan, beti ere legeria horretara egokiturik, noski.

Ordizia bezalako udalerrri baterako legezko ezein xedapenek ez du nahitatez aipaturiko tresna bat ala bestea osatzeko obligaziorik ezartzen.

Egoera horretan, tresna bakoitzaren ezaugarriak aztertu eta Udalerrri honetako arazoak ebaluatu ondoren, Hirigintza Plangintzaren Erregelamenduko "91.b" artikuluan erregulatutako Arau Subsidiarioak dira gure ustez arazo horiei erantzuna emateko eta proposatutako helburua lortzeko tresnarik egokiena.⁵

Tresna honen formulazioak Erregelamendu honetako "3.2" artikuluan eta Eusko Jaurlaritzak jaulkitako 1.994ko martxoaren 15eko 132 Dekretuan ezarritako irizpidei ere erantzuten die.

⁴ Lurzoruaren Erregimenari eta Hiri Ordenazioari buruzko Legearen Testu Bategina, 1.976ko apirilaren 9ko Errege Dekretuaren bidez onetsia.

⁵ Hirigintza Plangintzaren Erregelamenduaren "3.2" artikuluan ezarritakoari jarraiki, hirigintza plangintzako tresna egokiaren hautaketa "Udalerriaren hirigintza garapenak planteatzen dituen arazoaren konplexutasunaren eta udalerririk berak kudeatu eta programatzeko duen gaitasunaren arabera" egin behar da.



I.3.- Plangintza Arau Subsidiarioen dokumentuaren idazkuntza eta tramitazioa

1.996ko uztailearen 18ko osoko bilkuran hartutako erabakiaren bitartez, Ordiziako Udalak oraindik indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioak berrikusteko lanak kontratatzea erabaki zuen. 1.997ko maiatzean eginiko "Ordiziako Arau Subsidiarioak. Informazio eta diagnostikorako dokumentua"n proiektu hau osatzeko lanak agindu eta kontratatzeko prozesua zehazten da eta, hortaz, dokumentu horri lotzen gatzaizkio.

Lanak 1.997ko urtarrilean hasi ondoren, ondoko hauek dira orain arte egindakoak eta hartutako erabakiak:

- A.- 1.997ko maiatzean aipaturiko "Ordiziako Arau Subsidiarioak. Informazio eta diagnostikorako dokumentua" osatu zen.
- B.- 1.997ko uztailean eztabaidarako hainbat dokumentu osatu ziren Aurrelaburpeneko dokumentua egin ahal izateko.
- C.- 1.997ko abuztuan "Plangintzarako irizpide, helburu eta soluzio orokorrak" edo "Aurrelaburpen" dokumentua osatu zen.

Hirigintza Plangintzaren Erregelamenduaren 125 artikuluan dioenari jarraiki, "Aurrelaburpen" horrek arauzko den esposizio publikoko tramitea jasan zuen aipaturiko urteko irailean eta urrian.

Aurrelaburpen hau ezagutzera eman asmoz, planteatutako proposamenei buruzko hitzaldia egin zen.

Tramitean zehar hogeitabi iradokizun- eta alternatiba-idazti aurkeztu ziren eta guztiak aztertu eta erantzun ziren, 1.997ko abenduan asmo horrekin osatutako txosten baten bidez.

- D.- Aipaturiko dokumentuen edukia, iradokizun idaztiak eta txostena baloratu ondoren, 1.997ko abenduaren 18ko osoko bilkuran Udalak, aho batez, aipaturiko "Aurrelaburpenean" barne harturiko irizpideak, helburuak eta soluzio orokorrak berrestea erabaki zuen –hainbat baldintza jarritz-, zegokion behin-betiko proiektua osatu ahal izateko.
- E.- 1998ko maiatzean, Plangintza Arau Subsidiarioen dokumentua egin zen, aipaturiko irizpide eta helburuen arabera.

Dokumentu hori Udalaren eta proiektu honen idazlari-taldekideen arteko eta hauen eta hirigintza eragileen, lurzoruen jabeen eta beste Administrazio batzuen arteko bileren emaitza dira.

Honela, bideragarritasun irizpideak kontuan hartuz, hemen lantzen den proiektuak epe ertain eta luzera duen garrantzia baloratuz eta gaur egungo egoera aintzat hartuz, proposamen horiek aipaturiko "Aurrelaburpenak" "1. Aukera" gisa identifikatzen duen alternatiban hartzen dute oinarri batik bat.

Honen aldeko adierazpen espresua egin zuen Udaleko Gobernu-batzordeak, 1998ko martxoaren 31an hartutako erabakiaren bidez.

- F.- Honela, eginiko Plangintza Arau Subsidiarioen dokumentua 1998ko uztailearen 23an onetsi zuen hasieran Udalbatzarrak gehiengo absolutuaz, gero dokumentua aginduzko erakusketa publikora zabaltzeko delarik urte horretako irailaren 30 arte.

Dokumenturen edukia jakinarazi asmoz, planteaturiko proposamenak azaltzeko hitzaldi bat antolatu zen.

Aipaturiko erakusketa publikoko tramitean zehar hogeitabi bederatzita (29) alegazio aurkeztu ziren guztira. Alegazio guzti hauek 1998ko abenduan eginiko txosten batean aztertu ziren. Txosten honetan eginiko alegazioen ondoriozko aldaketak ere jaso ziren.

Prozesu horretan zehar une honetara arte aipaturiko lanen txosten osagarriak prestatu dira. Halaber, beste Administrazio batzuetako aginduzko txostenak ere eskatu dira.



- G. Dokumentuen, alegazio idaztien eta aipaturiko txostenaren edukia aztertu ondoren, Udalbatzarrak, gehiengo absolutuaz, Arau Subsidiarioen proiektua hainbat baldintzapean behin-behineko izaeraz onestea erabaki zuen 1998ko abenduaren 23an eginiko bilkuran.
- H. Udaleko tramitazioa amaitu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiari igorri zitzaion espedientea eta bertako Diputatu Kontseiluak, 1999ko ekainaren 22an eginiko bilkuran, Arau Subsidiario horiek hainbat baldintzapean behin-betiko onestea erabaki zuen, aldi berean eta osagarri gisa espedienteko hitzarmen eta dokumentu desberdinak bat egingo dituen testua osatzea galdatuz. Dokumentu honek galdakizun horri erantzuten dio, horretarako ezarritako epea errespetatuz. Erabaki horren aurretik, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aginduzko txostena jaso zen. Txosten honek baiezkota eman zion Arau Subsidiarioen dokumentuari, 1999ko maiatzaren 6an Vitoria-Gasteizen eginiko bilkuran.

I.4.- Egungo hirigintza egoera

"Ordiziako Arau Subsidiarioak. Informazio eta diagnostikorako dokumentuak" behar bezain zehatz deskribatzen du proiektu hau osatzea eskatzen duen hirigintza egoera eta, hortaz, dokumentu horri lotzen gatzaizkio.

Nolanahi ere, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenen garapena eta exekuzioa erraztu eta arintzeko duen garrantzia ikusirik, beharrezkoa da aipaturiko dokumentu horretan azaltzen diren ondorioetako bi une honetan gogoraraztea:

- * Sailkapen, kalifikazio, garapen eta kudeaketa proposamenak argi eta zehatz egiteko beharra.
- * Batetik ,Arau Subsidiarioei dagozkien izaera orokorreko eta lehentasunezko zehaztapenen eta, bestetik, garapen plangintzak edo beste hirigintza espediente batzuk definitu beharko dituzten zehaztapenen arteko mugak zehaztasunez definitzeko beharra.

I.5.- Proiektuaren edukia

Proiektu honek indarrean dagoen hirigintza legeriak galdatutako zehaztapen eta dokumentuen multzoa biltzen du.

Zehazki, Arau Subsidiario hauetan barne harturiko dokumentuak ondoko hauek dira:

- * "A. Memoria" dokumentua.
- * "B. Hirigintza Arauak" dokumentua.
- * "C. Hirigintza Ondarearen Katalogoa" dokumentua.
- * "D. Planoak" dokumentua.

"A Memoria" dokumentuak planteatutako proposamenen deskribapena eta justifikazioa biltzen du.

Bestalde, "B. Hirigintza Arauak" dokumentuak argi eta garbi bereizitako bi zati osagarri ditu. Lehen zatia Ordiziako udal mugarte osoan aplikagarri diren –dokumentu horretan zehazten diren baldintzei jarraiki- Arau Orokorreari" dagokie. Bigarren zatia, berriz, "Hirigintza Interbentziorako Areetako Arau Partikularrei" dagokie eta Area horien hirigintza erregimen berezia definitzen dute.

"C. Hirigintza Ondarearen Katalogoa" dokumentua, aurrekoarekin hertsiki lotua eta haren antzeko arauzko helmenaz, interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoagatik babestu eta zaindu behar diren udal mugarte honetako elementu eraiki edo naturalak zehazten ditu.

Azkenik, "D.Planoak" dokumentuak, dagokion dokumentazio grafikoa barne hartzen du, informazio-planoak eta ordenaziokoak bereizten direlarik.



II.- ORDENAZIO PROPOSAMENA

II.1.- AA.SS. berrikusteko irizpideak eta helburu orokorrak

II.1.1.- Euskal Herriko LAA-ek ezarritako irizpideak

1.997ko otsailaren 11ko Dekretuaren bidez onetsitako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolakuntzarako Azterpideek Autonomia Erkidegoaren lurralde-eredurako klabeak definitzen ditu, bai eta ongizate eta berriztapenerako lurralde-ekimenak ere. Horretarako, zehaztapen orientagarri eta lotesleak agintzen dira, beste batzuk erdiko lurralde-mailara bidaltzen diren bitartean, horretarako Area Funtzional deiturikoak definitzen direlarik.

Goierri dagokion "Beasain-Zumaraga" izeneko Area Funtzionalean kokatzen da Ordizia; area honetan Lurralde Plan Partzial bat idaztea planteatzen da, gaur egun aipaturiko dokumentuaren Aurrelaburpena eskura dagoelarik.

LAA-ei dagozkien zehaztapenen artean, udal plangintzatik egin beharreko egoitza lurzoruan kalkulatzeko irizpideak ezartzen dira, hauek aintzat hartu beharko direlarik Lurralde Plan Partziala onetsita ez badago. Irizpide horien aabera, udalerrria ez dago "hazkunde selektiboko" inguruetan edota "habitat alternatiboetan" barne harturik, Euskal Autonomia Erkidegoko hiri-hierarkiari dagokionean 6. mailan kokatzen delarik. Maila horren arabera, udalerriri dagokion eskaintzaren zurruntasun-koefizientea 0,20an ebaluatu da. Irizpide hauek aintzat harturik, ondoko hau da gehienezko egoitza eskaintza.

* C1.-Lurralde-ereduaren inplikazioak:	0
* C2.-Hazkunde demografikoa: (Urteko metatze-hazkundera %0,553 hartuz)	206
* C3.-Familia egituraren aldaketa: (Egungo joeraren arabera => 2.007 Urtea: 2,8 bizt./fam.) (Popul 96/ 2,8) – Etxeb. okup. 96 = (9.222 / 2,8) – 3.024 =	270
* C4.-Eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketa: (Etxeb. okup. 96 + C2 + C3) x 0,20 = (3.024 + 206 + 270) x 0,20 =	700
* C5.-Bigarren egoitza: (C2 + C3 + C4) x 0 x 0,5 = 0	0
* GUZTIRA	1.176

Gehienezko hazkuntza horrek 107/etxeb./urteko aurreikuspena suposatzen du, hau da, urtero eraikitzen den etxebizitza kopuruaren bi halako gutxi gora-behera. Aurreko koadroan ikus daitekeen bezala, ez da aintzat hartu bigarren egoitzaren edo hazkunde selektiboen aurreikuspenetik eratorritako ezein hazkunderik, nahiz eta Ordizia kokagune aproposa izan litekeen azken asentamendu-mota honetarako, Beasain-Ordizia-Lazkao multzoan.

Bestalde, LAA-ek egungo industri areen berrikuntza eta birmoldaketa planteatzen dute, lurraldearen hartze-ahalmenarekin bat eginik.

Halaber, lurzoru ez-urbanizagarrian etxebizitza familiabakar isolatuak eraikitzea debekatzen dute, etxebizitza horiek nekazaritza edo abeltzaintzako baliabideen ustiapenarekin hertsiki loturik daudela egiaztatzen denean edota alde zurretik zeuden landa-guneen ordenazioa osatzen denean izan ezik.

Halaber, kultur ondarea eta, bereziki, ondare arkitektoniko eta arkeologikoa babesteko irizpidea ere jasotzen dute.

Horretaz gain, udal plangintza Beasain eta Lazkao udalerrietako plangintzarekin bateragarri egiteko beharra ere planteatzen dute, honela hiru udalerriei dagozkien hiri-areen integrazio morfologiko eta funtzional handiagoa lortzearen, nolahi ere Beasain-Lazkao ardatza kontsolidatzeko beharra azpimarratzen delarik.



II.1.2.- Goierriko LPPetik eta LPSetatik eratorritako irizpideak

Lehen esan bezala, gaur egun ez dago oraindik Goierriko Area Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialik. Nolanahi ere, 1.995ean osatutako Aurrelaburpen dokumentu teknikoa eskura dago, bai eta 1.997ko abenduan eginiko izaera teknikoko beste dokumentu osagarri bat ere. Dokumentu honetan ere ordenazio irizpideak eskaintzen dira lurralde horretarako.

Dokumentu batean nahiz bestean, udal plangintza Beasain eta Lazkaoko udalerriekin eta Aramako udalerriarekin bateragarri egiteko beharra azpimarratzen da, honela lehen aipaturiko LAA-etako zehaztapenak zabalduz. Behar hori zehaztu egiten da, aintzat izan beharreko bateragarritasun hori zer lurralderi eta zer helbururi dagokien definitzen delarik.

Tramite bidean dagoen dokumentu horrek Arau Subsidiario hauen iraupenetik at dagoen denbora-epea du aurrean, udal proiektua aztertzeo prozesuan aintzat hartu badira ere epe labur eta ertainean egitea aurreikusten ez diren helburuak ere planteatzea ahalbidetzen duelarik.

Trenbidea lekualdatzea edo Upabi eta Agarreko inguruen kalifikazio aldaketa erredaktatutako Lurralde Ordenazioko dokumentuek aurreikusten dituzten alternatiben adibideak dira, hauek egiteko epea Arau Subsidiario hauen garapeneko denbora-epera atzeratzen delarik.

Hartutako eta gerora deskribatutako tesiak udalerriko hiri-arearen garapenari osotasunez ekitea ahalbidetzen du, San Bartolome, Agarre eta Upabi bezalako aukera-areen gaineko etorkizunerako soluzio bateratukoak hipotekatu gabe. Izan ere, aipaturiko eremu hauek 13,5 hektareetako zabaltze-aktiboa suposatzen dute Goierri eta Ordiziaren etorkizuneko garapenerako.

Etorkizuneko alternatibak ez hipotekatzeaz gain, hautatutako tesiak Ordizia-Beasain hiri-jarraituan egin beharreko interbentzioen eragina –batik bat, Lurralde Ordenazioak galdatzen dituen inbertsio konpromisoak- behar adinako denboraz lantzen uzten du.

Honela, aipaturiko dokumentuek arauzko izaerarik ez duten arren, dokumentu hau bertan adierazitako irizpideetara egokitzen dela ulertuko da.

Goierriko LPpean aipaturiko irizpideei Lurralde Plan Sektorialeko zehaztapenak erantsi behar zaizkie.

Egun, hainbat LPS daude tramite bidean, LAA-en aginduei jarraiki. Nolanahi ere, oraindik bakar batek ere ez du arauzko izaerarik, ez baita behin-betiko onetsi oraindik, ibai eta erreka ertzen ordenazioari buruz duela gutxi tramitatu dena izan ezik.

Dena dela, oso aurreratuta daude Errepideei eta Trenbide-sareari dagozkienak, hauen edukiak oso-osorik jasotzen direlarik dokumentu honetan.

Halaber, Ordiziako lurraldean eragina duten eta ezagunak diren beste dokumentu batzuen edukia ere aintzat hartu dugu: Ekonomi Jarduerak eta Ubideak, gaur egun onetsia dagoeneko. Bestalde, gaur egun ez da oraindik informaziorik egun erredaktatzen ari diren beste plan batzuei buruz, hala nola, Ingurune Fisikoari eta Kultur Ondareari dagozkionak. Nolanahi ere, Arau Subsidiario hauen esparruan gai hauen inguruko zehaztapenak definitu ahal izateko, eskura dagoen informazioa eta aplikagarri den araudia erabili da, hori proiektu honen egileek egindakoarekin osatu delarik.

Azpiegiturei dagokienean, Ordizian eragina duten Area Funtzionalaren eskalako hainbat jarduketa osagarri proiektatzen dira lurraldean proiektu gisa (ez Lurralde Plan gisa), ondoko gaien inguruan: ur-hornidura eta, batik bat, saneamendua, hemen proposatzen den udal plangintzak proposamen hauen oinarritzko ezaugarriak jasotzen dituelarik.



II.1.3.- Udalaren irizpideak eta helburuak

Eginiko diagnostikoaren eta proposamenen sintesi gisa, Ordiziak etorkizunean aurrez aurre izango dituen eronkei erantzun ahal izateko behar adinako lurzoruaren ordenazioa eta kudeaketa egiteko premia larria duela azpimarratu behar da, udalak horretarako optimizatu beharreko lurzoru baliabide urriak dituelarik.

Goierrri osoan inplizituki hartutako ereduak –zeina ordenazio sektorial nahiz lurraldekoen aurreikuspenek berretsi duten- etorkizunerako funtsezkoa izango den bere azpiegiturak aldatu eta egokitzeko prozesuaren aurrean kokatzen du eskualde hau.

Testuinguru honetan, eskualdearen eremuan Ordiziak bete ohi duen zergin tradizionala aintzat harturik, Arau Subsidiarioek batik bai egoitzazkoa izango den giza asentamendua sustatuko duen hiri ereduaren aldeko apostua suposatzen dute, beti ere udalerririk berezko duen merkataritza jarduera eta bertako ingurugiroaren kalitate handia sustatuz. Eredu horrek gainera ekonomi nahiz zuzkidura jardueretara destinatuturiko lurzoru prestatu beharko du, batik bat enpresei zerbitzuak eskaintzeko jardueretarako eta prestakuntza-jardueretarako, guztia noski eskualdearen ingurunean era egokian barne hartuz.

Gaur egungo egoreak –erredaktatutako Aurrelaburpenean azaldu bezala- oinarrizko bi aukera eta interbentzio-aleternatiba eskaintzen zituen ildo honetan.

Batetik, lehenik San Juan areraen garapenari ekitea baloratzen zen (10 hektarea inguruko hedadura), egun dauden tokian tokiko garapenak integratuz eta auzoaren eta hiri-area kontsolidatuaren eta Oria ibaiaren ezker aldean kokaturiko kontsolidatu gabeko areraen arteko jarraipenari soluzio egokia eskainiz.

Bestalde, hiri-area kontsolidatuaren mugakide den baina hala ere honetatik guztiz bananduta dagoen arearen azterketari ekin zitzaion: 13,5 hektarea inguru osatzen dituzten San Bartolome, Upabi eta Agarre areak (Zabalgunea deiturikoak Aurrelaburpenean). Area hau aukera-area gisa definitu zen, Ordizian nahiz eskualdean duen rola errotik birmoldatzeko eskaintzen duen aukeragatik.

Bi alternatiba hauek aurreikusitako denbora epean etorkizuneko udal garapena egituratzea ahalbidetuko zuten oinarrizko aukeratzat jotzen ziren, ondoren eskaintzen den irudian bi alternatiba hauek batera azaltzen direlarik. Irudi hau Aurrelaburpena azaltzeko prozesurako prestatu zen, edukia argiago azaldu asmoz.

Irizpideak berresteko udal hitzarmenaren aurretik izandako eztabaida-prozesu zabalak, bai eta dokumentu hau formulatu eta tramitatu bitartean garatu zen eztabaidak ere gaur egungo egoera aintzat hartuz eta legez aurreikusitako epeak betez denbora epe egokian proposatzeko plangintza soluzioak zehazten lagundu digute.

Hirien eraikuntzak, disziplina gisa, behin eta berriz egin behar izan die aurre hemen deskribatutakoaren antzeko egoerei. Beraz, gaurko arazoei erantzuna emanaz, beharrezkoa da epe luzerako aurreikuspenak egitea, egoeren aniztasuna eta aldakortasuna aintzat hartuz.

Egoera honetan, San Bartolome, Upabi eta Agarre areei dagokien eremuaren eraldaketa integralari ekiteko behar adina baldintza ez direla oraindik betetzen pentsatzen dugu. Nolanahi ere, aukera honi etorkizunerako ez uko egitea planteatzen da, beti ere gaur egungo hainbat egoerek bere horretan irauten badute. Hortaz, Aurrelaburpenean 1. AUKERA deiturikoaren alde egitea erabaki dugu Arau Subsidiarioak erredaktatzeko oinarri gisa hartuz, Arau hauek 8 urtez egongo direla indarrean kontuan hartuz. Erabaki honen alde egin zuen lehen ere aipatu dugun Udaleko Gobernu Batzordearen hitzarmenak.

Ildo honetan, udaleko irizpideak eta helburuak dokumentu honetako 1.3 atalean aipaturiko osoko bilkurako hitzarmenean formulatzen dira, hauek 1. Aukerarekin osatzen direlarik, hirigintzaren ikuspegitik epe labur eta ertainera sustatu beharreko alternatiba gisa.



Honek batik bat iparralderantz zuzenduko den hiriaren egoitza hazkundearen aldeko apostua egitea esan nahi du, lurralde honetan sustatu beharreko garapen eta konponketa baldintzak zehatz-mehatz definituz, aldi berean hegomendebaldean kokaturiko eremuen egungo egoera eta/edo aurreikuspenak planteatuz. Honela, iparraldeko garapenak berehalako erantzuna emango dio egoitza eskariari, aldi berean ingurune horretako hiri-bilbea osatuko duelarik. Bestalde, hegomendebalderako eginiko proposamenek jarduera ekonomikoak kokatzeko epe laburrera gerta litekeen eskariari erantzungo liokete, hori gertatu ezean lurralde hau aukera-area gisa egituratuko litzatekeelarik. Area honetan Aurrelaburpenean plantetatutako aukera edota udal politikatik edo lurralde ordenaziotik eratorritakoak berplantea litezke bere garaian

Proposamen hau 1997ko maiatzean osaturiko "INFORMAZIO ETA DIAGNOSTIKORAKO DOKUMENTUAREN" ondorioak aintzat harturik formulatzen da. Dokumentu horretan argi eta garbi adierazten da oso nabarmena dela udal-plangintza berria formulatzeko prozesuari lehenbailehen ekiteko beharra, batetik orduan indarrean zeuden Arau Subsidiarioen exekuzio-maila ikusirik eta, bestetik, kalifikatutako baina garatu gabeko lurretan antzematen den hirigintza kudeaketa eza ikusirik, lur hauen konplexutasuna oso nabarmena delarik. Guzti honen eraginez, begi bistakoa da beharrei nahiz merkatuari erantzun egokia emango dion egoitza, industri eta hirugarren sektoreko lur-eskaintza eskasia.

Abiapuntu gisa dugun egoera honek bideratzen ditu proiektu hau osatzerakoan aintzat hartu beharko diren helburuak, irizpideak eta soluzio orokorrak. Ondoko hauek dira helburu nagusiak:

- Errenta- eta kontsumo-mailei eustea eta maila hauek handitzea, izaera industrialeko nahiz hirugarren sektorearekin erlazionaturiko ekonomi jarduerak hartzeko ahalmena izango duen lurzorua prestatuz; merkataritza jarduera berri eta hobetzera bideratutako baldintza egokiak sortuz; eta turismoko sektorearen eta eskaintza ludiko eta kulturalaren ezarpena sustatuko duten neurriak ezarriz.
- Udalerriko bizi-kalitateari eustea eta kalitate hau handitzea, ondare eraiki eta urbanizatua birgaituz –hirigune historikoan batik bat-; bidesare hurbilerraz egokia ordenatuz eta zarata eta poluzioaren eragina gutxiagotuz; ekipamenduen zuzkidura sendotu eta optimizatuz; eta ingurugiroa baloratuz, ondoko jardueren bidez: aisialdirako areen zuzkidura hobetzea, landa-lurraldeko interbentzio-baldintzak erregulatzea, eta batik bat Uraren Zikloari eta saneamenduari dagozkien azpiegitura-jarduketeki ekitea.
- Bertako biztanleria gaztea finkatzea eta kanpokoak herrira erakartzea, hori lortu ahal izateko behar adinako lurzoru-eskaintza sortuz, prezio eta tipologia egokiei jarraiki.
- Aurreko helburuak kontuan harturik, beharrezko diren udalaz gaindiko izaerako jarduketak koordinatzea.

Helburu hauek lortu asmoz aurrera egiteak Udal Administrazioaren interbentzio erabakiorra eskatzen du, izan ere Udalaren protagnismoa funtsezkoa baita hiria eraikitzeko prozesuaren ordenaziorako. Hortaz, Udalaren plangintza orokorra eta ondoren plangintza hau kudeatu eta garatzea nahitaezkoak dira horretarako. Nolanahi ere, proiektu hori beharrezkoa den arren, ez da nahikoa bera bakarrik eta udal-lehentasunek sustatu beharko dituzten beste osagai batzuk ere beharko ditu.

Helburu hauek aintzat harturik, ondoko hauek dira lurraldean interbentzioak egiteko irizpide nagusiak:

- Interbentzio erregimena eta, batik bat, eraikuntza erregimena erregulatzea izaera landatarreko lurzoruan, inguru horretako balioak babestuz eta bertako bizigarritasun-baldintzak hobetuz.
- Udalerrinari eta hiri-areari hurbilerraztasun-eta mugikortasun-baldintza egokiak eskaintzea.
- Ondare eraiki eta urbanizatua birgaitzea, eta egun dauden hiri "hutsuneak" osatu eta ordenatzea.
- Egin beharreko egoitza garapen berriak eta hauen tipologia koantifikatu, kokatu eta hiri-bilbearekin bat eginik ordenatzea.



- Merkataritza jarduera sendotu eta hobetzea.
- Ekonomi jardueretara (industri jarduerak, hirugarren sektoreko jarduera anitzak eta abar) destinatzeko garatu beharreko lurzoru berriak definitu eta kategorizatzea.
- Hiri-inguruaren kalitatea hobetzea, barnealdeko bidesarea egituratuz eta espazio libreak erlazioatuko dituen oinezkoen bidesare konplexua konfiguraturuz, bai eta inguru horri dagozkion jarduerak bertan integratuz ere.
- Ekipamenduen zuzkidura optimizatzea eta, hala dagokionean, handitzea.
- Udalerrinari behar dituen azpiegitura guztiak eskaintzea: saneamendua, telekomunikazioak eta abar.
- Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren ordenazio xehekatuko erregimena Arau Subsidiarioetan zehaztea, behar bezala justifikatutako eremuak salbuetsiz.
- Ordiziako plangintza Lurraldearen Antolakuntzarako baliabideekin (LAA, LPP, LPS eta abar) nahiz mugakide dituen udalerrietako plangintzarekin koordinatzea.

Guzti hau 570 hektareako hedadura eta, 1.996ko erroldaren arabera, 9.222 biztanle dituen lurralde baterako formulatzen da. Goierriko industri ingurunean kokatutako udalerrri honetarako, hirugarren sektoreko espezializazio dibertsifikaturantz bideratutako eredia aukeratu da, egoitza lurzoruak garrantzi berezia duelarik eta aldi berean hutsik dauden industri lurzoruak eta alde zuzen erabilera horretara destinaturikoak kontsolidatzen direlarik, industri lurzoruaren eskaintzaren berjartzea baztertu gabe. Aukera horrek hiri-ordenazioaren ikuspegitik eredu horri erantzuna emateko erronka ezartzen dio hemen landu nahi den plangintzari, egun dauden esistentziak abiapuntutzat harturik beharrezko diren erabilerak lurraldean erregulatuta eta barne hartuz, eta aipaturiko irizpide eta helburuei erantzuna emanez.

Helburu hauek lortu asmoz egioniko proposamen orokorra da landu beharreko udal-proiektua. Proiektu hau oso garrantzitsua da eta behin-betiko definitzen ditu denboran udalerrriaren hiri garapenaren mugak.

II.2.- Populazioaren hazkunde hipotesia

Eginiko informazio eta diagnostikorako dokumentuan azaldu bezala, 1991-96 bitarteko urteetako joerak biztanleriaren hazkunde nabarmena adierazten du, %0,553ko urteko hazkunde gehigarriaren parekoa suposatzen duelarik horrek, izan ere horretan 250 biztanle gehiago lortu baitzituen Ordiziak. Egoera honek eta LAA-ek formulatzen duten proposamenak, Ordizia, Beasain eta Lazkao barne hartuko dituen hiri-area handiagoa integratu asmoz, biztanleriaren hazkunde mantenduak jarraitu egingo duela dioen hipotesiaren alde egitera garamatza (ebaluatutakoa baino hazkunde handiagoa seguruenara), beti ere belaualdi gazteen eskariari erantzuna emango dion behar adinako etxebizitza eskaintza lehenbailehen egiten bada.

Hipotesi hauek aintzat harturik, Arau Subsidiarioen indarreotasun epean -2.0007 urtera arte aurrikusia-urteko hazkunde gehigarria %1ean haziko dela aurreikus daiteke, urte horretan 10.300 biztanle inguru izango lituzkeelarik udalerrri honek. Udalak proiektu hau erredaktatu eta zuzentzeko izandako ekimenak ere hipotesi horren aurreikuspena berresten du.

II.3.- Interbentzio proposamenaren deskribapena

II.3.1.- Deskribapen orokorra

1.997ko abuztuan erredaktatutako plangintza Aurrelaburpenak erreferentziazko bi oinarritzko aukera proposatzen zituen, udalerrriaren etorkizunari buruzko eztabaidari ekiteko, aukera horiek bi alternatiba desberdinetan gauzatzen zirelarik.



Aukera eta alternatiba horiek batetik San Juan auzoari eta bestetik San Bartolome, Agarre eta Upabi eremuei dagozkien piezen inguruan hartu beharreko hirigintza erabakiek udalerraren antolamendurako duten garrantzia zuten oinarri.

Aukera bakoitzaren edukia laburbilduz, ondokoak azpimarra genitzake:

- 1. AUKERA: Egun dauden asentamendu eta azpiegituren kontsolidazioa onartzuz, hauen erreforma eta berrordenazioa planteatzen zuten, San Bartolomeko ingurua erabilerara mistoko zona gisa hartuz, egoitzara zuzenduriko garapen berriak aurreikusiz San Juanen eta ekonomi jardueretara zuzendurikoak Upabin, Agarren eta Alkartan.

- 2. AUKERA: San Bartolome areako erreforma integrala planteatzen zuten. Ohiko gunearen zabalgunea exekututzea litzateke helburua, batik bat egoitza eta merkataritza erabileretara destinatua, beti ere alde zurretik bertan dauden eraikuntzak eraitsi eta bertako populazioa eta erabilerak berkokatu ondoren, luraren sestrak ere aldatuz. Aukera honetan halaber bi aldagai posible hartzen ziren aintzat, interbentzioaren hedaduraren arabera; hau da, interbentzioa eraikuntza-asentamenduen eraldaketa soilean gauzatzen zela edota egungo RENFEren azpiegituraren trazadura aldatzea ere aurreikusten zuela kontuan hartuz.

Eztabaida prozesuak positiboki baloratu du 2. AUKERAK planteatzen zuten bigarren alternatiba eta horri eustea erabaki du. Nolanahi ere, dokumentuaren erredakzioan gaur egungo egoera aintzat harturik, 1. AUKERA hautatu da Arau hauen indarrekotasun eperako, lehengoari behin-betiko uko egin gabe.

Erabaki hori hartzeko prozesuan pisu nabarmena izan du Upabi eta Agarre areen industri kalifikazioari oraindik ere urte batzuetan eusteko beharrak. Area hauen jabea CAF enpresa da eta udalerrirako nahiz eskualderako interesgarri gerta daitekeen garapena gauzatzea ahalbidetu dezake gaur egungo kalifikazio horrek.

Aurrelaburpena egitean aukera bakoitzari eman genion zenbakiak berak ere (1 zebakia eman zitzaion orain egokientzat aukeratu denari) argi asko erakusten zuten horren soluzio alternatiboak planteatzen zitzakeen zailtasunak, aukeratutako eskala gora-behera. Bestalde, ildo horretako soluzio alternatiboa ontzat jotzen zen orduan, bai eta gaur egun ere. Hortaz, hautatutako aukera Ordiziaren beharrak asetzeko egokia den proiektu bideragarritzat jo behar da, alternatiba horretan hainbat ekimen barne hartu beharko direlarik, proposatutako helburua bete ahal izateko.

Dokumentu honetan segidan egiten den sektorez sektoreko azterketak, ereduaren oinarritzko edukiak eta aukera eta alternatiben eduki bereziak sakontzeko aukera emango du, era honetan orain arte egindako azalpen orokorra osatuz.

Aldez aurretiko ikuspegi orokorra eta bederatzi urteko denbora-epea kontuan izanik (urte bat behin-betiko onetsi arte eta bi laurteko indarrekotasuna)⁶, orain arte proposatutako soluzioek, okupatutako lurraldea birgaitu, bukatu eta moldatzeaz gain, lurzorua eskaintzen dute ondokoetarako: 900 etxebizitzetako garapen berrirako; merkataritza jarduera bizkortu, dibertsifikatu eta sustatzeko; industri lurzoru berriko eskaintza garrantzitsua kontsolidatzeko; eta enpresetarako zerbitzuak hartzeko ahalmena eta Lanbide Heziketako Ikastetxea sendotu eta garatu ahal izateko lurzorua izango duen "zerbitzu-aldea" ordenatzeko.

Dimentsionamendu honek mende bukaerako erronkari erantzuna emateko aukera eskaintzen du Goierriko eskualdearen esparruan, beti ere, osagai gisa, udalerriri beharrezko dituen zerbitzu- eta komunikazio-azpiegiturak eta ingurugiro-kalitate egokia eskaintzen bazaizkio. Guzti honetarako, hain zuzen ere, neurri osagarriak proposatzen dira.

Beraz, ondorengo hauek lirateke egin beharreko operazio estrategikoak, hirigune historikoa birgaitzeaz gain: bide-hurbilerraztasuna hobetzea -N-1 autobideko konexioa Agarretik Malkaskorekin eta beste batzuk-; San Juan auzoa eta "La Modelo-Apellaniz" triangulua garatzea; la Granjako inguruko jarduketa; Ordiziako plangintza Aramakoarekin koordinatzea, Alkarteren garapena sustatu ahal izateko; eta Oianguren ordenazioa. Ekimen hauek proiektu orokor baten baitan kudeatu eta exekututzeari esker, Udalerriri behar adina baliabide izango ditu mende berriari era egokian ekiteko.

⁶ Hasieran onetsitako dokumentua egitean definituriko denbora-epea.



II.3.2.- Lurraldearen egitura organikoa eta zonakatze globala

Udalerria Oria bailaran dago kokatuta, bailara honek osatzen duen korridorean ordenatzen direlarik udalerrinari eta eskualde osoari zerbitzuak eskaintzen dizkioten azpiegitura nagusiak.

Udal mugartean bertan, egituraren eskema nagusia oso gutxi aldatu da Erdi Arotik, izan ere garai hartan ere Oria ibaia erabiltzen baitzen meseta kostaldearekin eta iparraldeko lurraldeekin lotzeko konexio-bide gisa. Nolanahi ere, gaur egun egitura horrek indar esanguratsua du, bailara iparraldetik hegoalderantz zeharkatzen baitute N-1 errepideak (autobidea) eta Madril-Irun trenbideak. Bidetza-ardatza kontsolidatu egiten da eta hauxe da hain zuzen ere, batetik, lurraldearen mugikortasuna egituratzen duen elementu nagusia eta, bestetik, hiri- eta landa-eremuetarako sarbidea. Bestalde, gaur egungo trenbide-ardatza Euskal Herrirako proiektaturiko Sare Berriarekin osatzea proiektatzen da. Sare berri honen trazadurak eragin zuzena du udalerrian eta dokumentu honen egitura organikoan barne hartu da. Interbentzio horri esker, gaur egungo trenbide-sarearen erabilera eta destinoa aldatu ahal izango da Arau Subsidiario hauen iraunkortasun epetik kanpo. Une horretan, egokia izango da, beraz, Arau hauek berrikustea, behin eta berriz aipatu dugun 2. AUKERA berraztertuz.

Bidetza-egitura orokorra Itsasondo, Arama, Lazkao eta Zaldibiarako errepideek osatzen dute, bai eta hauek N-1 errepidearekin lotzen dituzten konexio-elementuek ere (egun daudenak nahiz proiektaturikoak).

Oiangu titulartasun publikoko atsedeen-area da, hiri-arearen ondoan eta Parke Natural izendatu den Aralarreko Parkerako ate den landa-lurraldearen ondoan kokatuta. Honek beraz, zeregin nagusia hartzen du udal lurraldearen egitura organikoan eta aukera-area interesgarri bihurtzen da Ordiziaren etorkizuneko garapenerako.

Barrena parkea estrategikoki dago kokatuta hirigunean eta egitura orokorraren espazio libreen zuzkidura osatzen du, Mariaratz errekaen ertzetan aurreikusitako zuzkidurarekin osatzen delarik.

Halaber, oinarritzko azpiegiturek eta ekipamenduek ere lurraldearen egitura organikoa osatzen dute. Ildo honetan, ondoko hauek dira aipagarriak: Goierriko Lanbide Heziketa Ikastetxearen eskola zuzkidura, suhiltzaile parkea eta Altamirako kirol-zona (guzti hauek duten udalaz gaindiko garrantziagatik) eta kanposantua (okupatzen duen lurraldeagatik).

Egitura honetan ezartzen da lurraldearen zonakatze globala, honek landa-lurraldearen gaineko interbentzioa positiboki erregulatzea ahalbidetzen duelarik, izan ere lurralde honek udalerriarren zati handi bat barne hartzen baitu. Landa-ingurunearen ezaugarri bereizgarri diren balio naturalistiko, paisajistiko, produktibo eta atsedeneoak mantendu, sustatu eta zaharberritu asmoz, hiru zona bereizi dira landa-ingurunean, lurraldearen ezaugarrien arabera, babes-beharkizunak galdatzen dituzten lurzoruaeren gaitasuna eta eragin kaltegarrien mugaketa bezalako irizpideak aintzat hartuz.

Guzti honi buruz arituko gara ondoko ataletan.

II.3.3.- Etxebizitza

II.3.3.1.- Egungo egoeraren diagnostikoa

Ordiziako hiri-arearen ezaugarri bereziak kontuan izanik, hauxe da nolabaiteko intentsitako egoitza asentamendurako lekuri proposenetako bat Goierriin, egun tramite bidean dauden lurralde antolakuntzarako dokumentuetan esaten denari jarraiki.

Proiektuaren orientabide hau ondoko datuek berresten dute, besteak beste: joera demografiko erregresiboa aldatu egin da azken bost urteotan; eta Ordizia kasu berezia da eskualdean, etxebizitza okupatu bakoitzeko batz-beste bultzatze-eremuak dagokion ratioa dela eta (3,05).



Bestalde, gaur egun udalerrian 21 eta 32 urte bitarteko biztanleria-taldeak suposatzen duen portzentaia garrantzitsuak (biztanleria osoaren %20tik gora) eta eskualdeko populazio inmigrantea ingurugiro-kalitate handiko eta dotazio egokiko esparrura erakartzeko aukerak are nabarmenago berresten dute proiektuaren orientabidea.

Bestalde, egoitza eskaintza erreala ia guztiz ahituta dagoela –eskaintza kudeatua nahiz merkatukoa-, eta horrek merkatuko prezioak distortsionatu eta gorantz bultzatzen dituela kontuan izanik, ukaezina da honen inguruko eskaintza egokiari ekiteko premia.

II.3.3.2.- Etxebizitza berriaren eskaintzaren dimentsionamendua

Eginiko diagnostikoa eta planteatutako jarduketa-irizpideak aintzat harturik, ondoko hipotesi dimentsionala formula genezake.

Denbora-epe gisa 2.007 urtea finkatzen da, orduan beteko baitira zortzi urte proiektu hau behin-betiko onesten den unetik.

Denbora-epe horretan 2,80 biztanleren okupazioa aurreikusten da etxebizitza bakoitzeko, okupatuta daudenak bakarrik aintzat hartuz.

Bestalde, lehenago aipaturiko biztanleriaren hazkundeari buruzko hipotesia proiektatzen da, eskaintzaren harrotze-koefizientea 2 balorean ezartzen delarik, lorturiko premia zorrotzei aplikatuta.

Honela, ondokoaren baliokide izango den etxebizitza eskaintza ordenatu beharko dute Arau Subsidiario hauek:

$$(9.222 \text{ bizt.} \times 1,01^{11}) / 2,80 - 3.024) \times 2 = 1.300 \text{ etxebizitza}$$

Zenbaki honi 100 etxebizitza inguru kendu beharko zaizkio, hauetarako lizentzia eskaini baita 96ko erroldatik kalkulua egin zen datara (1998ko maiatza) arteko denbora-epean. Hortaz, 1.100 etxebizitzatan dimentsionatu beharko litzateke eskaintza (harrotze-koefiziente orientagarria aintzat hartuz), zenbaki hau LAA-ek estimatutako gehienezko kopurua baino txikiagoa delarik. Nolanahi ere, LAA-ek ez dute aurreikusi egin beharreko egoitza eskaintzari portzentaia gehigarri bat erantsi behar zaiola hazkunde selektibo gisa, Ordiziak eskualdearen esparruan duen espezializazioa kontuan harturik. Zehaztaper horrek, zeina seguruenera Goierriko LPPearen barne hartuko den, II.1.1 atalean lorturiko gehienezko dimentsionamendu onargarria igotzea ekarriko du ondorioztat eta, hortaz, epe luzera berbideratu egin beharko dira hiri garapenaren inguruan hartu beharreko erabakiak, beti ere lurzoruaren gaitasuna eta honen garapenak aintzat harturik.

Planteatutako 1.100 etxebizitzaren eskaintza partzialki beteko dela kontuan hartuz gaur egungo etxebizitza parkearen %25 birgaituz eta merkaturatuz, Arau Subsidiario hauetatik proposatu beharreko etxebizitza berriko eskaintza 950 unitatekoa da.

Zifra hau bat dator gaur egungo etxebizitza produkzioa (50-60 etxebizitza inguru urteko) estrapolatuz lortzen denarekin, eskariaren zurruntasunaren eta birgaitze prozesuetan esku hartzeko zailtasunaren ondorio den harrotzea eskaintza errealari aplikatuz. Izan ere, eskaintza erreala lehen aipaturiko 2 balorekoa da eta hortaz, harrotze hori aplikatzean, 9 urteko epean 900 eta 1.080 etxebizitza arteko eskaria lortuko genuke.

Dimentsionatutako eskaintzak gaur egun etxebizitza parke osoaren %18 osatzen duen (bigarren egoitzarekin batera) etxebizitza hutsaren zati bat partzialki eta pixkanaka merkaturatzea proposatzen du. Honekin batera, egoitza ondare eraikia birgaitzea planteatzen da, batik bat erabiltzen ez dena, gaur egungo 150 etxebizitza merkaturatzea bezalako neurriak proposatzen direlarik. Honela, Arau hauen iraunkortasun-epean etxebizitza hutsaren indizea (bigarren egoitza ere barne) %10,5ean kokatuko litzateke, proiektaturiko etxebizitza berri guztiak exekutatu eta okupatu egiten direla suposatuz.



II.3.3.3.- Proposatutako etxebizitza programaren deskribapena

Formulatutako hipotesiari proposatutako ereduaren esparruan erantzuna eman ahal izateko, proiektuak hirigune historikoa eta honen inguruak birgaitzea proposatzen du,aldi berean gaur egungo hiri-ehuna osatuko duten hainbat barne operazioei ere ekitea planteatzen duelarik. Ildo honetan, interbentzioak proposatzen dira ondoko lekuetan: San Juan (400 etxebizitza berri), "La Modelo" (134 etxebizitza berri), Apellaniz ("Orexa" finka eta honen inguruak) (152 etxebizitza berri), La Granja (54 etxebizitza berri), Exposito (32 etxebizitza berri), Iturtxo (22 etxebizitza berri), Filipinas (48 etxebizitza berri), Floreaga (27 etxebizitza berri), Foru Ibilbidea (8 etxebizitza berri), Hegoaldeko Bidea (8 etxebizitza berri), Egutera (8 etxebizitza berri), Joaquin Ibarbia (5 etxebizitza berri) eta 23 etxebizitza gehiago hainbat lekutan. Aurreikusitako proposamenek batzen dituzten 921 etxebizitzak lortzeko, nahitaezkoa da egungo 14 etxebizitza inguru eraistea, honek eskaintza erreala 907 etxebizitzatan uzten duelarik hasieran behintzat.

Bestalde, San Bartolomerako egoitza, industri txiki eta hirugarren sektoreko erabilerak bilduko dituen erabilera mistoko area kontsolidatuko duen barne erreformako interbentzioa aukeratu da, ez delarik aurreikusten egoitza probetxamendu berrien ordenazioa.

Orain arte egindako ebaluazioan ez ditugu kontuan hartu Arauek baimendutako gaur egungo eraikinetako altxapenak egiteko operazio zorrotz batzuk, hauek egoitza eskaintza osoaren igoera osagarria suposa dezaketeelarik. Igoera hau 18 unitate inguruan ebaluatzen da, Arau Subsidiarioek sustatutako etxebizitza berriko eskaintza osoa kalkulatu ahal izateko. Egoera hauek Urdaneta arean gertatzen dira batik bat.

Aurreko zehazpenak aintzat harturik, 900 unitatez osaturiko etxebizitza berriko eskaintza globala lortzen da, hauek exekutatu ahal izateko eraitsi behar direnak deskontatu ondoren.

Hipotesi honetan ez da kontuan hartzen landa-eremuan gerta litekeen egoitza hazkuntza, honek koantitatiboki izan dezakeen garrantzi urria dela eta.

Legeria sektorial aplikagarria bete asmoz, egoitza garapen horren zati bat babes publikoko erregimenera edo honi loturikora destinatzen da Arau Subsidiario hauen zehaztapenetatik. Honela, San Juan arean 300 etxebizitza unitate babes publikoko erregimenera destinatzea aurreikusten da, honek egoitza lurzoru urbanizagarriko galdatutako %65eko balorea gainditzen duelarik. Bestalde, eta indarrean den legeriari jarraiki, hiri-lurzoruan babes publikoko erregimenera destinatuko dira Floreagan proiektaturiko 27 etxebizitzak, 32 etxebizitza gutxienez "La Modelo"n, eta 31 etxebizitza Apellanizen.

Hortaz, babes publikoko 390 etxebizitza berri lortuko lirateke, zeina Arau Subsidiarioek eginiko etxebizitza berriko eskaintzaren %40tik gorakoa suposatzen duten.

Ebaluazio honetan ez da kontuan hartu gerta litekeen etxebizitza kopuruaren hazkundera, birgaikuntza prozesuei ekiten dieten etxebizitzak gaur egungo bataz-besteko tamaina txikitzearen ondorioz. Aukera hau baimendu egiten dute Arau hauek, kasu bakoitzari dagozkion mugak ezarriz, eta honek gainera planteatutako 900 etxebizitza berrien eta aurreikusitako gehienezko 925 etxebizitzak arteko aldea beteko luke.

II.3.4.- **Produkzio-jarduerak**

II.3.4.1.- Landa-erabilerak

Nekazaritza-ustiategien eroldaren arabera, 1997ko uztaillean Ordiziako hamaika baserri jotzen ziren egungo nekazaritza-ustiategizat: Aizpuru Etxeberri, Arramendi Barrena, Arramendi goena, Arantzegi, La Granja (Munduate), La Granja (Trecu), Oianguen Txiki, Otatza, Usumbilla, Zabale (Irastorza) eta Zabale (Berakoetxea).

Datu honi landa-lurraldearen hedadura txikia eta ustiategien tamaina txikia eranstean badizkiogu, nabarmena da jarduera honek produktibitate aldetik udalerrian duen garrantzi eskasa.



Nolanahi ere, datu hori ez da aitzakiatzat erabiliko jarduera hori beste ikuspuntu batzuetatik ez aztertzeko. Izan ere, arazo hau sakonago aztertuko dugu landa-lurraldearen azterketari eskainitako atalean.

II.3.4.2.- Industri erabilerak

Aldez aurretik eginiko Diagnostikoan esan bezala, Ordiziak bere bokazio, ezaugarri eta potentzialtasunaren eta lurralde hedadura txikiak eskaintzen dizkion aukera eta kokapenen arabera, Goierriko testuinguruan bete behar duen funtzio nagusia, eskualdean kokapen estrategiko eta zentrala behar duten hirugarren sektorearekin edo honi lotutakoekin eralzionaturiko ekonomi jarduerak hartu ahal izateko lurzorua prestatzera bideratu beharko da, bai eta CAFen instalazioak berrantolatu, zabaldu eta/edo garatzera ere, Upabi eta Agarre areei dagokien eta neurri handi batean garatu gabe dagoen industri lurzoru erreserba garrantzitsuan. Honen osagarri gisa, beharrezkotzat jotzen da garapen endogenoari, egun dagoen eskariari eta gerta litezkeen lekualdatze premiei erantzuna emango dien industri lurzoru osagarria ordenatzea.

Gaur egun, udalerrriak industri lurzorutzat kalifikatutako eta benetan industri erabileretara destinatutako lurzoru kopuru txikia du (11 Ha. inguru), nahiz eta indarrean dauden AASSek azalera gehigarri esanguratsua kalifikatzen zuten. Askotariko arrazoiak direla medio, lurzoru gehigarri hori ez da garatu udal-plangintza indarrean egon den hamar urteetan eta, honen ondorioz, lurzoru hauen orientabidea aldatzeko aukera sor liteke. Nolanahi ere, ez da bidezkotzat jo gai hau gaur egungo egoeran planteatzea, eztabida hori atzeratu egiten delarik, gaur egungo zirkunstantziak mantenduz gero, aktibitate gabe denbora luzeago batek beste norabide bateko interbentzioa egokia dela bermatu eta justifikatzen duen une egokiago batera arte.

Honela, gaur egungo eraikinek, indarrean dauden kalifikazio zehaztapenek eta aipaturiko irizpideek ondoko lurraldeen industri kalifikazioa definitzeko eta/edo kontsolidatzeko beharra planteatzen dute:

- Amundarain ibaioko ibarra, zeina partzialki garatua dagoen, hegoaldeko mendi-hegala ere barne hartuz. Interbentzio honek Txindoki Poligonoan (Aizpuru-Etxeberri eta beste batzuk) eta Alkarten (eremu honen garapena Aramako udalarekin koordinatuz egin beharko da, Amundarain ibaiaren ezkeraldera mugatuko litzatekeen proiektu interbentzio bakar bat sustatuz) eta Usunbila-Goian kokatuko liratekeen probetxamendu berrietarako lurzorua izatea ahalbidetzen du.
- Agarre eta Upabiko CAFen lurzoru erreserbak, zeinak partzialki okupatuta dauden aipaturiko lehen arean (ekonomatoa, egur-biltegia,...). Zehaztapen honek enpresa hau eskualdean kontsolida dadin ahalbidetzen du, gaur egungo instalazioek okupatzen duten lurzoru mugakidea eskura eta hurbilerraztasun baldintza egokietan utziz.

Ekimen hauek Ordiziako udalean kudeatuko litzatekeen 10 Hektareako industri lurzorua eskura izatea suposatzen dute, (CAF enpresari loturikoak alde batera utziz, hauek 10 hektarea gehigarri inguru suposatzen dutelarik). Kantitate hau jarritako helburuei erantzuna emateko behar adinakoa da.

Nolanahi ere, industri kalifikazioa kontsolidatzen duten area hauei, Arau Subsidiario hauek La Granja inguruan ordenatzea proposatzen duten garapen estrategikoko eremu bat erantsi behar zaie. Eremu honetan industri garapen berezia proiektatzen da, batik bat zerbitzu, prestakuntza eta berrikuntza sektoreei lotua, honen lurralde hedadurak ere 4 hektareatik gorako azalera gehigarria suposatzen duelarik.

Honela, Arau Subsidiario hauek Ordizian ezarpen berrietarako eskaintzen duten industri lurzorua 14 hektarea ingurukoa da, hauei CAFen lurzoru erreserbak erantsi behar zaizkielarik.



II.3.4.3.- Hirugarren sektoreko erabilerak

Eskualde mailan Ordiziarentzat lortu nahi den espezializazioa sektore hau sustatu eta dibertsifikatzean oinarritu beharko da. Ondoko hauek dira udalerrriaren funtzioa sektore honetarako bideratzea gomendatzen duten arrazoiak: egun ezarrita dagoen merkataritza jarduera, turismo sektorearen potentzialtasuna, I+G zentroak egotea, Goierriko Lanbide Heziketa Ikastetxearen funtzio garrantzitsua eta eskualdeko industri sektorearen eskaria.

Honela, plangintza Arau Subsidiario hauek xede horretarako lurzoru egokia mugatzea eta bertako erabilera egokiak erregulatzea dute helburutzat.

Merkataritza sektoreak udalerrian duen tradizioa eta garrantzia kontuan harturik, sektore hau berpiztu eta sustatzeko beharra azpimarratzen da, sektorearen modernizazio eta dibertsifikazioaren bidez. Honela, hirigune historikoko merkataritza-ehuna sendotzea planteatzen da, ingurune honen birgaikuntza eta balorazioaren hirigintza-esparruan, bai eta sektore hau "La Modelo" eta "Apellaniz" inguruetarantz zabaltzea ere. Izan ere area hauek hirigunearen ondoan daude eta ordenazio berriak ibairantz zabaltzen ditu, honela iparralderantz egingo lukeen hiri-jarraitua sutatuz: Bustuntza eta San Juan auzoak.

Zirkulazio eta ingurugiro-kalitate mailan proposatzen diren ekimenek horretarako egokia den ingurua kontsolidatzen lagun dezakete, honela hirigunea merkataritza-area gisa modernizatzearen aldeko sinergia positiboak sortuz.

Bestalde, San Bartolome auzoan dagoen merkataritza zuzkidura kontsolidatzen da, halaber eremu hori birmoldatzea planteatzen delarik, beharrezko den barne erreformari ekingo dion Plan Berezia formulatuz (hirigune historikoan bezalaxe), esparru honetan posible izango litzatekeelarik gaur egun kontsolidatuta dagoen probetxamenduen erabilerak aldatzea.

Interbentzio hau hirigunean egin beharrekoarekin koordinatu beharko da nahitaez eta horrela dimentsio berri batez ordenaturiko merkataritza ingurua sor liteke. Inguru honek bere behin-betiko egitura osatuko luketen motore egokiak izango litzuzke, bertan kontsolidatu nahi den eskualde mailako merkataritza guneak jarduketara koordinatu horietan hartuko lukeelarik oinarri.

Horretarako, berriz ere, nahitaezkoak dira zirkulazio eta ingurugiroaren birkualifikazio mailako neurriak. Ildo honetan, Arau Subsidiarioek San Bartolome hirigunearekin lotzeko eskura dagoen sekzioa zabaltzea eta inguru horren barne erreforma proposatzen dute.

Halaber, esparru honetan garrantzi berezia du Ordizako ohiko merkatuak, zeina baloratu eta eguneratu egin beharko den. Hau lortu asmoz, dokumentu honen ikuspuntua eta edukia abiapuntutzat harturik, unean-unean azokara destinaturiko espazioak osatzeko aukera planteatzen da, multzo horri "La Modelo"n, Zuhaitzia eta "Anselmoren Baratze" deiturikoaren ondoan ordenaturiko espazio publikoak erantsiz.

Bestalde, industri jarduerak kokatzera destinaturiko lurzoruei -lehen aipatu ditugun lurzoruak, alegia-, zerbitzuetako enpresak eta ekipamendu zuzkidurak kokatzera destinaturiko eremu baten mugaketa eranstea proiektatzen da La Granja inguruan, honela eskualdeari zerbitzuak eskainiko lizkiokeen jarduera berritzaileen eremua egituratuz, eta hemen bertan Goierriko Lanbide Heziketako Ikastetxearen funtzioa sustatuz.

Eremu honen kokapena eta bertako hurbilerratasun-baldintzak egokiak dira jarduera berritzaile horiek ezartzeko eta kokapena ere hobe ezina da, Oiangu parkearen mugakide baita.

Eremu honetan bertan eta egoitza zonetan ostalaritza eta hotel erabilerak kokatzea baimentzen da, izan ere erabilera hauek sustatu nahi den hiri-ereduaren osagarri baitira.



II.3.5.- Landa-lurraldea

Ordiziako landa-lurraldearen hedapena oso mugatua bada ere, lurralde hori oso anitza da eta plangintzak aintzat hartu beharko du aniztasun hori. Ildo honetan, dokumentu honek lurzoru ez-urbanizagarria zonakatzeko proposamena egiten du, zeina batetik lurzoruaren potentzialtasuna eta baliabideak isladatzen dituzten adierazle eta aldagai nagusiak eta, bestetik, denboraren joan-etorriaren eraginez egun udal mugartean nabarmentzen den erabilera eta baloreak aintzat hartuz osatu baita.

Aldagai horiek xehetasunez deskribatu eta azaldu dira alde zurretik egindako Hirigintza Informazioko dokumentuan eta hortaz, ez ditugu hemen errepikatuko han deskribatutako alderdiak.

Aipaturiko irizpideak aintzat hartuz, zonakatzeko proposamenak Ordenazio Kategoriatan desberdinak osatuko dituzten eremuak definitzen ditu landa-lurraldean. Gerora, lurzoruaren erregimena erregulatuko da eremu hauetan. Kategoriatan hauek aurreikusitako erabilera eta jardueren arabera –dena delakoa delarik beren egungo erabilera-eta lurraldean interbenitzeko edo ez interbenitzeko behararen arabera formulatzen dira, ingurugiroa hobetzeko ekimenak eta honen antzekoak sustatu beharreko akzioak direla baina ez direla zonakatzeko irizpideak ulertuz.

Zonakatzeko Kategoriatan definitu asmoz, ez dira aintzat hartuko lurralde baten erabilera bereizgarriak gainezartzen dituzten egoerak. Honela, sektoreko legeriak (urak, errepideak eta abar) sorrarazitako zortasunak ez dira aintzat hartzen proposatutako zonakatzeko globalean, hauen aplikazioa zuzena delarik; ingurugiroa hobetzeko proposamenak, ostera, ekimen zehatz gisa planteatu litezke edozein unetan, lurzoru bakoitzari emandako kalifikazio globalaren arabera.

Ondokoak ere jasotzen dira:

- AHTerako proposatutako trazaduraren ardatza, zeinak udalerrira iparraldetik zeharkatuko duen. Trazadura hori ia oso-osorik lurpean egongo denez, erreserba bereziko zona txiki bakar bat mugatu da, hemen trazadurak lurzoruaren bertan hartuko lukeelarik oinarri, aldi berean erreferentzia-ardatz osagarri bat definitzea proposatzen delarik, trazadura horren hirigintza aurreikuspenaren elementu identifikatzaile gisa.
- Gaur egungo RENFERen sarea, bailaran lurzoru ez-urbanizagarri gisa kalifikatutako lurretan zehar egiten duen ibilbide laburrean.
- N-1 eta Laskaibarreko errepidearen arteko konexio gisa proposatutako bidetza-sare berria.

Honela, ondoko Ordenazio Kategoriatan bereizten dira:

- Babes Bereziko Landa-zona:

Sei azpikategoria egin daitezke hemen:

- * Baso Autoktonoa
- * Basoa
- * Mendiko Larreak
- * Nekazaritzarako Lurrak
- * Lazkaomendiko Nekazaritza Unitatea
- * Paisajistikoa

- Landa-zona Arrunta:

Abeltzaintzara destinatutako eremuek osatzen dute zona hau, hau da, larre eta belazeek.

- Oiangu Parkea:

Aisialdirako espazio librea destinatutako lurraldea da hau. Honen mugaketa gaur egun titulartasun publikoa duen eremutik at dago.



- Trenbide-sarea:

Euskal herriko Trenbide Sare Berrirako aurrikusitako trazadura eta RENFEren gaur egungo sarea.

- Bidesarea:

N-1 eta Laskaibarreko errepidearen arteko konexiorako aurreikusitako trazadura.

- Ibai-ubideak:

Ibai-ubideei ere –Oria eta Amundarain ibaiak- tratamendu berezia eskaintze zaie, zaindu eta mantendu beharreko lurraldeko elementu natural diren neurrian.

Kategorizazio hau, lehen aipaturiko ñabarduraz, bat dator Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolakuntzarako Azterpideetan –LAA- definitutakoarekin.

Zonakatze proposamena formulatzean lortu nahi izan den helburu nagusia Ordiziako udal mugarteko lurzoru ez-urbanizagarriaren balio naturalistiko, paisajistiko eta produktiboak mantendu, sustatu eta birsortzea da, aldi berean zenbait area lurraldearen ahalmeneko egokiago diren beste erabilera batzuetara bideratuz.

Ildo honetan, lurzoru ez-urbanizagarria batik bat nekazaritza-, abeltzaintza- eta baso-ustiapenera destinatzea proposatzen da eta, izaera xehekatuagoz, jarduera kultural, pedagogiko, atsedeneko, turistikoa eta abarretara, beti ere jarduera horiek lurzorua, fauna, flora eta paisajea bezalako interes bereziko elementuak errespetatu eta beren babesa eta artapena bermatzen duten neurrian, eta landa-ingurune oreka orokor, ingurugiroko eta ekologikoan funtsezko alterazioak sorrarazten ez dituzten bitartean. Landa-lurraldea ordenatzean, lurraldearen ohiko nekazaritza-funtzionaltasunaz gain, lur horrek funtzio berriak bereganatzeko dituen aukerak ere aintzat hartu behar dira, ohiko funtzioaren bestelakoak eta baimen daitezkeenak, beti ere erabilera eta jarduera asoziatuek landa-lurraldeko ezaugarri paisajistiko, ekologiko edo naturalistikoak hondatu, aldatu eta/edo degradatzen ez badituzte.

Irizpide hauek aintzat hartuz, zona bakoitzerako erabilera bereizgarriak, baimenduak eta debekatuak erregulatzen dira.

Segidan, definitutako ordenazio kategorien ezaugarri nagusiak azalduko ditugu.

* BABES BEREZIKO LANDA ZONA

Kategoria honetan barne hartzen dira –izenburuak dioen bezala- plangintzako dokumentu honen indarrekotasun-epean beren erabilera edo ezaugarriengatik edota beren bokazioagatik babes berezia behar duten zonak. Helburu nagusia zona hauek babestu, artatu eta/edo birsortzea da, beren balio naturalistiko, nekazaritzako, geomorfologiko eta abarren arabera.

Abiapuntu gisa, kontuan izan beharra dago Ordiziako udal mugartean ez dela Babes Bereziko espazio Natural izendatzeko proposamena merezi duen ezein eremurik, ikuspuntu sektorial hau aintzat harturik.

Honela, Babes Bereziko kategoria hau proposatzen da egun dauden hostozabaleko basoetarako (pagadiak, hariztiak, baso mistoak eta haltzadiak) eta erabilera horretara destinatzen diren lurretarako (BASO AUTOKTONOA); baso ez-autoktonoetarako (BASOA); mendiko larretarako (MENDIKO LARREAK); nekazaritza bokazio handiko lurretarako (NEKAZARITZARAKO LURRAK); Lazkaomendin mugatutako nekazaritza unitatean barne hartutako lurralderako (LAZKAOMENDIKO NEKAZARITZA UNITATEA); eta balio paisajistiko handiko eremuetarako.

Zona hauetan, interbentzio antropikoa mugatzen du araudiak, era honetan jarduketak egoera artatzera, edota degradatuak edo alteratuak dauden zonen egoera hobetzera bidera daitezzen. Hala ere, lurraldearen ustiapen kontrolatua baimenduko da, erabilitako baliabideen eraberritzea ziurtatuz eta beti ere dagokion Erakundearen kontrol eta kudeaketaren menpe.



Honela, erabilera bereizgarriak artapena eta ingurugiroa hobetzeko irizpideei jarraituko dioten lurraldearen babes eta ustiapenera bideratuko dira, aisailadi estensiboa planteatzen delarik erabilera baimendu gisa.

Honetaz gain, eta edozein zirkunstantzia dela medio ordenazioz kanpokotzat deklaritzen diren kasuan izan ezik, egun dauden eraikuntzak kontsolidatzen dira, eta kasu bakoitzean babes eta artapeneko helburuekin lotura zuzena duten erabilerak eta jarduerak ezartzea baimentzen da.

Jarduera debekatutzat joko dira area hauei dagozkien balio eta baloreen mantenimendua eta artapena arriskuan jartzen duten jarduera guztiak.

Nekazaritzarako bokazioko lurrek ahalmen agrologikorik handieneko eremuak barne hartzen dituzte eta era honetako lurrak oso gutxi dira Ordizian. Hemen IV. mota agrologikokoak dira gehienak, beraz, laborantzarako egokitzat jo ahal izateko mugan daude. Eremu berezi gisa mugatu da Lazkaomendiko Nekazaritza Unitatea, C.4 izenaz ere ezaguna, Gipuzkoako lurralde historikoan definitutako nekazaritza unitate desberdinen artean. Landa izaerako zona da hau, Ordizia, Lazkao eta Zaldibiako udalerrietako lurretan lekutua eta Ordiziako mendebalde muturrean aurki daitekeena. Unitate hau nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerarik handieneko zonan dago kokatuta eta berak betetzen duen lurraldean nekazaritzarako bokazio desberdineko areak daude, hauetako batzuk nekazaritza balio handikoak direlarik. Ordizian, Unitate honen zati bat nekazaritza balio handiko IV. mota agrologikoko lurretan garatzen da eta, hiriaren presioa kontuan izanik, nekazaritzarako Bokazio Aski Larridun gisa kalifikatu da eremu hau. *Gipuzkoako Nekazaritza Lurzorua Babesteko Irizpideak* dokumentuak diotenaren arabera, nekazaritza-ikuspuntutik zaindu eta babestu beharreko eremua da hau eta bertan burutu nahi diren jarduketak "osotasunez" landu eta aztertu beharko dira, irizpide orokorrak aplikatuz, administratiboki Ordizia, Lazkao eta Zaldibiako udal mugarteetan kokatuta dagoen eremu honetan.

* LANDA ZONA ARRUNTA

Ordenazio kategoria honek batik bat abeltzaintza erabilerara destinatutako izaera desberdineko lurzorua barne hartzen ditu. Hortaz, hemen lurra larreak eta bazka-laborantza prestatzera, eta artzantza sustatzera bideratuko da. Izan ere, erabilera honek, baso erabileraren atzetik, izan beharko luke Ordizian hedaturarik handiena, lurraldearen berezko ezaugarriei begiratuz. Ordiziako baserririk gehienak abeltzaintza eta basogintzara emanak daude, nekazaritzara baino askoz gehiago. Beharrezkoa da lur hauek nekazaritzaz kanpoko nahiz nekazaritza-erabileren (basogintza, esate baterako) presiotik babestea, honela udalerririk honetan abeltzaintza garatzen eta sustatzen jarraitu ahal izateko eta ingurugiroarekiko errespetua erakusten duen landa-paisaje zainduaz gozatu ahal izateko.

Zona hauek larre, belaze eta/edo fruta-arboletara destinatuko dira batik bat. Gehienbat abeltzaintzara emaniko eremuak izanik, kontuan hartu beharko da abereentzako instalazioak eta hondakin organikoen biltegiak lur-azaleko ibai-ubideetatik urrun egon daitezen eta ongarritzea gutxieneko isurketa-baldintzei jarraiki egin dadin.

1.998ko Lurzoruaren Legearen "2" artikulua diotenari jarraiki, zona horretan barne harturiko lurrek aipaturiko nekazaritza eta abeltzaintzako xedeetarako "lur babestu" baldintza izango dute, hortaz guztiz desegokiak direlarik edozein hiri-garapen motarako.

* OIANGU PARKEA

Egungo Oiangu Parkea, Oianguen Parkea, soilik titulartasun publikoa duen (Ordiziako Udala) eta udal mugartearen hegomendebaldean kokatua dagoen finka bat da. 500.000 m² inguruko azalera du eta, altuerari gagozkiolarik, hirigunetik gertuen dagoen sARBIDEAN 200 metrokoa bada, 329 metrora iristen da finkaren hegoekialdeko muturrean, hau da, Otaso mendiaren tontorrean. Espazio honetatik, hegoaldean Aralar eta Aitzgorriko mazizoeak eta iparraldean Murumendi mendiak osatzen duten paisajea ikus daiteke.

Zona hau mugatzeko proposamenak egun publikoa den lurraldea sendotzea planteatzen du, baina eremua zabaltzea proposatzen da, honela lurralde hau bere ingurunean hobeto integra dadin. Eremuaren barruko erabilera-baldintzak direla eta, gai hau eremu honi dagokion garapen plangintzaren erredakziora



eragortzea proposatzen da. Garapen plangintza horrek Oiangu parkearen ordenazio xehekatua ezarri beharko du, lurralde horretarako zehazten diren helburuen arabera.

Mugatutako areak Oriatik esekitako Terrazaren zati bat eta Lazkaomendiko Nekazaritza Unitatea ere barne hartzen ditu eta, hortaz, azken zona berezi hauetarako erabakitzen diren babes-neurriak parke barrura ere zabaldu beharko dira.

Esekitako Terraza kontzeptua kararri legar, hare eta lohiz osatutako alubioi-metaketak osaturiko lur txiki bati dagokio, metaketa hau limotita mikazeo bloke handi batean uholde-ibarretik eseki zen terraza batetik banandu zelarik. Zona honetarako, berezko duen ezaugarri hau babestu eta artatzea proposatzen da, ikuspegi geomorfologiko, zientifiko eta didaktikotik duen berezitasunagatik. Terraza hori interes puntutzat jotzen da Gipuzkoako Lurralde Historikoan eta halaxe dago inbentariatuta Gipuzkoako Azterketa Geomorfologikoan. Nolanahi ere, beharrezkoa da azterketa zehatzagoekin egiaztatzea lurzoru-mota hori aipaturiko terraza kontzeptuari dagokiola.

II.3.6.- Komunikazio-sistema

II.3.6.1.- Mugikortasuna

II.3.6.1.1.- Aurrekariak eta egungo egoera

Orain berrikusten diren Arau Subsidiarioak erredaktatu zirenean, gaur egungo N-1 errepidearen trazadura definitu eta eraiki zen. Hauxe da udalerrriaren eta bere ingurunearen arteko erlazioaren bide ardatza.

Trenbidearen trazadurak Oria bailaran bertan osatzen du udalerrriaren eta bere ingurunearen arteko erlazio-fluxuak bermatzen dituen oinarrizko azpiegitura.

Bestalde, hiri-area zeharkatzen duten lehenagoko eta beranduagoko bide trazadurek hiri-arearen mugikortasunaren ardatz nagusiak dira.

Sare horiek, lehenago erredaktaturiko dokumentuetan azaldu bezala, ez diote behar bezalako erantzuna ematen mugikortasunari, aldi berean hesi-efektu nabarmena eragiten dutelarik hiri-arearen jarraipenean.

Nolanahi ere, trafiko mailan hartu diren neurri berriek barne sarearen funtzionaltasuna hobetu dute, honela norabide bereko jarduerak eskaintzen dituzten aukeren adibide bihurtu direlarik.

II.3.6.1.2.- Proposatutako ereduak

Formulatutako diagnostikoan nabarmentzen den bezala, Oria bailararen behe-aldean, batetik, hiri-asetamendua eta, bestetik, eraikitako hiri-jarraitua banatzen duten bi komunikazio-azpiegitura handiak batera egoteak sorrarazten duen egoerak erantzun egokia eskatzen du eta erantzun hori Arau Subsidiarioen proposamenetik eman behar dela uste dugu. Gainera, udalerriko zirkunstantziak aintzat harturik, hauxe da Arau hauen esparruan aztertu eta landu beharreko funtsezko ataletako bat.

Ildo honetan, N-1 errepidearen eta RENFEren trenbidearen trazaduraren eragina era autonomoan aztertuko ditugu.

Bide-trazadurak arazo bikoitza planteatzen du: batetik hiriaren banaketa eta, bestetik, hiri-arearako hurbilerraztasun eza, oso gertu egon arren urrun gertatzen den ardatz batetik. Bestalde, trenbideak arazo bakarra sorrarazten du, trazaduraren iragazkortasunari dagokiona alegia, hurbilerraztasun aldetik oso baldintza egokiak baititu hiri-areatik. Izan ere, tres geltokia hirigune historikoaren ondoan dago kokatuta eta litekeena da, hau bezalaxe, estrategikoki kokatuta legokeen beste geltoki bat eraikitzea San Juan auzoan, trenen LPSean jasotzen den bezalaxe.

Lurraldearen eta N-1 errepidearen trazaduraren ezaugarriak eta Arau Subsidiarioen indarreko tasun-epetako errepideei buruzko plangintza sektorialean ezarritako lehentasunak kontuan harturik, bidetza ardatz honetarako beste alternatiba batzuen formulazioari ez ekitea gomendatzen dute, beste jarduketa batzuk interesgarritzat jo badira ere: hala nola, Aramatik tunel berri bat ordenatzeko alternatiba, honela



Ordizia eta Itsasondo arteko Oria ibaiaren meandroaren paralelo izango litzatekeen bide trazadura saihestuz.

Nolanahi ere, ezinbestekoa da epe horretan bertan soluzio egokia ematea N-1etik hiri-arearako ibilgailuen hurbilerraztasunari, bere garaian exekutututako sarbideen ezaugarriak kontuan harturik (Informazio dokumentuan deskribatu ziren exekuzio horiek.

Trena dela eta, dokumentu hau erredaktatzeko prozesuan sarea hiri-areatik igarotzen den zatirako trazadura alternatiboa ordenatzea baloratu bada ere, gaur egungo zirkunstantziek ekimen hori baztertzea bultzatu gaituzte Arau hauen indarrekotasun epean. Nolanahi ere, ekimen hori aintzat hartu beharko da epe ertainean, Arau Subsidiarioen garapeneko lehen lau urtekoa igaro ondoren seguruenera. Euskal Herriko Trenbide Sare Berriaren exekuzioak –Arau hauek lurzoria erreserbatzen dute horretarako- eta honek gaur egungo sarean dauden trafikoetan izango duen eraginak gai horren inguruko erabakiak hartzen lagunduko du bere garaian.

Dela dela, nahiatezkoztat jotzen da beharrezko diren neurriak hartzea egungo trenbide trazaduraren bi aldean arteko komunikazioa hobetzeko, Arau hauen indarrekotasun-epean.

II.3.6.2.- Garraio-azpiegiturak

II.3.6.2.1.- Bidesare orokorra

Bi zona-mota bereizten dira esparru honetan: Errepideak eta Hiri Bide Nagusiak, bi hauek segidan eskaintzen dugun grafikoa identifikatzen direlarik.

Errepide gisa definitzen dira udalaz gaindiko lerruneko egiturazko elementuak, elementu hauen titulartasuna gora-behera, hau da, N-1 eta Itsasondo, Arama, Zaldibia eta Lazkaorako errepideak, bai eta hauen eta hiri-areen arteko konexiorako beharrezko diren elementuak ere.

Gainerako bidetza orokorra Hiri-areako bidetzari dagokio, hau da batik bat udalaren eskumenekoa den sareari.

II.3.6.2.1.1.- Errepideak

Ordizia, Beasain eta Lazkaok osatzen duten hiri-arearako hurbilerraztasun baldintza eskasak eta errepide sarea osatzen duten bideen arteko mailaketa ezak interbentzio berezia eskatzen dute. Horretarako, Arau hauek bi soluzio zehatz proposatzen dituzte ordenazio orokorrari dagokionean. Lehena, eragin gutxiagokoa, Ordiziako udal mugartetik kanpo gauzatzen da eta bigarrena, berriz, udalaz gaindiko eragina duen garrantzi handiagoko interbentzioa da.

Aztertutako egoera ikusirik, batetik, iparraldetik hiri-arearako sarbidean trenbidepeko galibo-baldintzak (2,80 m.) hobetu nahiak dituen zailtasun teknikoak kontuan harturik, uholde-kotak eta trenbidearen sestra direla eta, N-1 zaharraren eta San Juan auzorako sarbidearen arteko bidegurutzean interbenitzea planteatzen da (Itsasondoko udal mugartean), honela iparraldetik sarbide alternatibo egokia lortu ahal izateko, galibo murrizketarik gabe. Ondoren proposamen hau isladatzen duen grafikoa eskaintzen da. Sarbide horrek gainera zerbitzu egokia eskainiko lioke Amundarain ibaiaren ibarrari, bai eta Altamirari ere.

Bestalde, Altamiratik pasatzea hiri-areara sartzen diren ibilgailuentzako mugarik gabeko alternatiba bakarra izan ez dadin (orain arte bezala) eta berezko hiri funtzioari erantzun diezaion eta, batik bat, N-1 errepidea Laskaibarreko errepidearekin lotu ahal izateko (bi errepide hauen titulartasuna Foru Aldundiarena da eta azken errepide honen funtzionaltasuna sustatu egingo da, egun trenbide-pasagunea kentzeko egiten ari diren obren ondorioz), tunelaren ondoan N-1 errepidetik sarbide berri bat proiektatzen da, zeina Malkaskoraino iritsiko den, Agarre eta Upabitik barrena. Trazadura honek egungo lotura hartuko luke oinarri eta lehen mailako ardatz hori, batetik, Ordizia eta Beasaingo hiri-areetarako sarbideekin lotzen du Malkaskoko zubiaren bidez (beharrezkoa da zubia ha zabalitzea) eta, bestetik, Lazkaoko sarbiderako ardatzarekin, honela eskualde osoaren bidetzaren ordenazioan garrantzi handia hartzen duelarik.

Jarduketa hauei Zaldibiako eta Itsasondoko errepideetan oinarri hartuko luketen oinezkoentzako ibilbideak erantsi behar zaizkie.



II.3.6.2.1.2.- Hiri-bide nagusiak

Udaleko hiri izaerako bidesarearen esparruan, jarraitu eraikia egituratzen duten bi ardatz nagusiak definitzen dira. Ondoko hauek dira:

- Filipinas, Arana, Ordizia eta Urdaneta kaleen jarraipenak osatzen duen ardatza.
- Hegoaldeko Bide deiturikoak, Oria gaineko zubiek, trenbideak eta N-1 errepideak eta Zaldibiarako errepidearekin loturak osatzen duten jarraipena.

Sare guzti hori lortu ahal izateko, beharrezkoa da Arau hauek proposatzen dituzten ondoko interbentzioei ekitea:

- Filipinas eta Arana kaleen arteko bidegurutzeta birmoldatzea, jarraipena emateko eta goi-mailako ibilgailuentzako hiri-ardatz gisa egituratzeko, trafikoa murriztuz pilotalekua eta Zuhaiztia kokaturik daudeneko hirigune historikorako atea osatzen duen Foru Ibilbidean.
- Garagarza plaza ordenatzea, oinezkoentzako plaza eta ibilgailuentzako errepidea bananduz.
- Urdaneta eta Joseba Rezolaren arteko konexioari dagokion hegoaldeko bideko trazadura exekutatzea.

II.3.6.2.2.- Trenbide-sarea

Trena, udalerrriaren iparraldean, N-1 errepidearen paraleloan abiatzen da eta errepide honetatik oso gertu gainera. Honek lehen aipatu ditugun galibo-baldintzen arazoak sortzen ditu eta horren ondorioz, oso mugatua da N-1 errepidetik San Juan auzorako sarbidea.

Oria ibaia hegoalderantz gurutzatu ondoren, trena N-1 errepidetik urruntzen da eta, honen ondorioz, oztopo nabarmen bihurtzen da ekialderantz kontsolidatutako ibarreko hiri-arearen jarraitasunerako. Trenaren plataformaren sestrak honen ertzaren sestrekin eta Oria ibaiaren uholde-kotekin duen erlazioa ikusirik, oso zaila da gaur egungo baldintzetan San Bartolome ingurua gainerako hiri-arearekin lotzeko soluzio egokia planteatzea.

Honela, gaur egun trenbidearen bi aldeak lotzen uzten duen trenbidepeko pasabide bakarra dago. Pasabide honek norabide bakarra onartzen du ibilgailuentzat, galibo mugatuaz, eta epaloi estua du oinezkoentzat. Egoera honek loturarik gabeko garapen desordenatua ekarri du ondoriotzat trenbidearen hegoekialdean. Bertan era orotariko erabilerak pilatzen dira, oso egoera larrian, honela oso ingurune degradatua sortzen delarik hirigunearen ondo-ondoan.

Oria ibaiaren zubien arteko trenbidearen trazaduraren azterketa xehekatuak argi eta garbi azaltzen du hiri-jarraituaren integrazioa hobetu ahal izateko trazadura aldatzea dela soluzio bakarra, trazadura hori N-1 errepidearen ondora lekualdatuz, Oria gaineko zubien zatian, Aurrelaburpenean proposatutako 2. Aukeraren "B" alternatibian proposatzen zen bezala. Nolanahi ere, hautatutako aukera hau izan ez denez, Arau hauek jarduketa xumeagoa planteatzen dute, jarduketa honek gaur egungo egoera hobetuko duelakoan, oinezkoentzako bakarrik izango den San Bartolomepeko pasabide berria eraikitzea proposatuz. Honela, lehengo pasabidearen sekzio osoa ibilgailuentzat geratuko litzateke, pasabide horren sestra hartuko lukeelarik sekzio osoan.

Mendebaldean, egun Oria ibai gainean dagoen zubiaren ezaugarriek bertan interbenitzeko beharra planteatzen dute, posible izango litzatekeelarik jarduketa honi berehala ekitea, gai honetan eskumena duen Administrazioaren ustetan. Interbentzio honek ibaiaren bi ertzetan ibilbide paraleloaren jarraipena ahalbidetuko duten bi bao osagarri prestatzea ere aurreikusi beharko du.

Gaur egun dagoen sarearen jarduketa osagarri gisa, San Juan arean geraleku baten ordenazioa aurreikustea planteatzen da. Area honetan bertan, hasieran aurreikusitako mugak birmoldatzea proposatzen da, egoitza area trenbidearen trazadurara hurbilduz, RENFEk proposatutako iradokizunetan eginiko oharrei jarraiki. Hala ere, hegoaldeko bidearen hegoaldean, geltokiaren ondoan, ez dira egoitza garapen berriak planteatzen, hartutako irizpide orokorreki dagokienean. Baina RENFEren geltokiaren inguruan geltoki intermodal txiki bat sortzeko aukera planteatzen da, hegoaldeko bidearen lehen lerroan



dagoela eta honek udal bideen eskeman hartzen duen lerruna aprobetxatuz. Geltoki berriaren ondoan taxien geltoki nagusia kokatuko litzateke.

Osagarri gisa, dokumentuak lurzoru erreserba egitea proposatzen du Euskal Herriko Trenbide Sare Berria ezartzeko, horretarako gai honen inguruan tramite bidean dagoen LPSeko zehaztapenei jarraiki. Bere trazadura Mariaratz parkearen iparraldetik igarotzen da, gero tunelean egiten duelarik aurrera Areta eta Arramendi mendi-hegalen azpian. Proposamen hau iparralderantz lekualdatu da hasieran egindako proposamenetik, eta horrela trazadura ez da kanporantz azaleratuko San Juaneko erreka ibarrean eta ez du inolako eraginik izango Mariaratz parkean. Behin-betiko onespren ebazpenaren arabera, San Juan arearen garapena trenbide sare berriak Nafarroako Korridorearen inguruan dituen aurreikuspenekin bateragarria dela justifikatu beharko da.

II.3.6.2.3.- Tokiko hiri-bide sarea

Orain arte aipaturiko sistema orokorreko lerruneko jarduketei, tokian tokiko hainbat jarduketa erantsi behar zaizkie. Hauek ondorengo grafikoan erakusten dira eta dokumentu honen emaitzako hiri-sarea egituratzen dute.

Bidesarearen ikuspuntutik konpondu beharreko arazo nagusia hiri-arearako hurbillerratasuna bada ere, beharrezkoa da aldi berean Ordizia barneko bidesarearen egitura osatuko duten proposamen puntualak egitea. Ildo honetan, udalerriko bide eskema osatzen duten eremuen ordenazio xehekatutik ordenatu beharko diren ondoko jarduketak planteatzen dira:

- La Modelo eremuan sare nagusiaren zeharkako gehigarriak exekutatzeko bi norabideetan eta, hala dagokionean, Amezketako kalea birmoldatzea.
- Ibaiertzeko bide jarraitua egituratzea Gudarien Etorbidearen eta Garayalde-enearen artean.
- Hirigunea San Bartolomerekin lotzen duen trenbidepeko pasabideari dagokion sekzioa zabaltzea. Soluzio gisa 1.993an Sestak erredaktatutako "trenbidepeko oinezkonetzako pasabidearen proiektua RENFERen estazioan" proiektuan aurreikusitakoa proposatzen da.
- Zubi berria Oria gainean, Nafarroa kalea San Juanerako jarraitu gisa.
- San Juan auzoa ordenatzea, Itsasondetik hiri-arearako sarbidea singularizatuz eta Samperio kalearekin konektatuko duen bide ardatz alternatiboa lortuz.
- N-1etik Oriako eskubi aldeko industri areetarako sarbideak definitzea.
- La Granja ordenatzea, bertarako eta Oiangu Parkerako sarbideak hobetzeko aukera aztertuz.
- Alkarte ordenatzea, Zaldibiako errepidetik sarbidea aurreikusiz, Araman aurreikusitako jarduketekin koordinatuz.

Bidesarearekin duen erlazioagatik aintzat hartu beharreko beste alderdi bat aparkaleku-zuzkidura da, hiriguneko areetan batik bat. Bidesarea dela eta proposatutako ekimenen ondorioz, egun erabiltzen diren gainazaleko aparkaleku kopurua murriztuko da. Bestalde, batik bat hirigune historikoko eta honen inguruko etxebizitza hutsak birgaitu eta erabiltzeko proiektuak eta bertako merkataritza bizkortu eta zabaltzeko proiektuak areagotu egingo dute aparkaleku eskaria eta hortaz, nahitaezkoa izango da arazo honi erantzuna ematea.

Egoera hau dela eta, Arau Subsidiarioek, aparkaleku-zuzkidura egokia lortzera bideraturiko ekintzak proposatu beharko dituzte. Ildo honetan, garapen berrietan batik bat egoiliarrei zuzenduriko lurpeko garajeak exekutatzeko aukera erregulatzen da, aldi berean espazio publikoaren lurpean garaje-plazak ordenatzea ahalbidetzen delarik.

Aurrekoari baliorik kendu gabe, aparkaleku beharrei gainazalean ere erantzun osagarria ematea planteatzen da. Honetarako, bide gehienetan norabide bakarreko zirkulazioa definitzen da, aparkalekurako espazioa eskuratuz eta bestalde xede horretarako hainbat espazio ordenatzen dira espreski:

- Anselmoren baratze deiturikoa (40 aparkaleku plaza berri inguru)
- Maribartza plaza berria (20 plaza berri inguru).
- Geltokiaren ingurua, intermodalari lotua (20 plaza berri inguru).



- Foru Ibilbidearen atzealdea (40 plaza berri inguru).
- San Bartolomeren birmoldaketa (100 plaza berri inguru, zabalgarriak).
- Gainazaleko aparkalekua ordenatzea kanposantuaren eta San Juaneko geraleku berriaren ondoan (plaza kopurua dagokion Plan Partzialak definituko du).

Aipaturiko proposamenak Arau Subsidiarioek planteatzen duten hiria oinezkoentzako berreskuratzea bideraturiko politika orokorrean barne hartzen dira. Udallerriaren eskala, emaitzako hiri-area berriaren garrantzia eta bere espezializazio funtzionala aintzat harturik, ekimen garrantzitsuak susta daitezke, hala nola:

- Hirigune historikoa oinezkoentzako eremu bihurtzea.
- Foruen Ibilbidea ibilgailu eta oinezkoentzako prestatzea.
- Ibai ertzean oinezkoentzako ibilbide jarraituak sortzea.
- Oria ibaiaren bi aldean arteko loturak sortzea oinezkoentzat.
- Azokara destinatuturiko espazio publikoak zabaltzea.

Ekimen hauek trafiko, merkataritza eta ingurugiro politikekin koordinatuz, behar bezalako erantzuna eman beharko diote beharrezko den mugikortasunari.

II.3.7.- Espazio libreen sistema

Udalaren kudeaketa eta azken jarduketei esker, gaur egun Ordiziak espazio Libreen Sistema Orokorra osatzen duten bi pieza nagusi ditu: Barrena parkea hiri-arearen edi-erdian, eta Oiangu Parkea, zeina hiri-arearen mugakide den hegoaldeetik. Zuzkidura hau 14.693 m²ko azalerako Mariaratz parkeak osatzen du.

Eremu nagusi horiek 10.762 m² eta 498.000 m²ko azalera dute hurrenez hurren. Dena dela, Oiangu, parke osoa titulartasun publikokoa izan arren, azaleraren zati bat nekazaritza eta abeltzaintzara zuzendua dago, lurralde honen zati bat Lazkaomendiko Nekazaritza Unitatean barne harturik baitago.. Honela, gaur egun, Oiangu espazio libreraren destinatuturiko azalera gorago aipaturiko azalera guztiaren %50 da. Beraz, udalak gaur egun titulartasun publikoko 274.455 m²ko azalerako lurak ditu espreski espazio libreetara emanak, hauei sistema orokorreko lerruna esleitu zaielarik. Zuzkidura honek Ordiziako biztanle bakoitzari sistema orokorreko espazio libreen 30 m² dagozkiola esan nahi du (biztanleria 9.22 lagunekoa dela erreferentzia gisa hartuz). Indarrean dagoen lurzoruari buruzko legeriak galdatzen duen gutxieneko zuzkidura (5 m²/bizt.) kontuan harturik, egun eskura dagoen azalera 50.000 biztanletik gorako eskaerari erantzuteko gai izango litzateke. Eta biztanle kopuru hau Arau Subsidiarioetan formulatzen den eskaintzaren saturazioa gertatuko balitz baino askoz handiagoa da. Bestalde, espazio hauen kokapenak, kalitateak eta urbanizazio-mailak berretsi egiten dute eskura dagoen eskaintzaren balioa.

Nolanahi ere, Arau Subsidiario hauen esparruan, Oiangu parkea handitzea planteatzen da, egun oraindik indarrean dauden Arauek defendatzen dutenari jarraiki. Hala ere, handitze hori mendebalderantz soilik gauzatzea defendatzen dugu hemen, honela hiri-arearekiko integrazio nabarmenago eta egokiagoa lortu ahal izateko La Granjatik Altamiraraino. Erantsi nahi den espazioak parkea 536.900 m²ra zabaltzea esan nahi du. Honek parkerako sarbideak birmoldatzea ahalbidetzen du eta espazio libreen zuzkidura biztanleko 30 m²tik gorako ratioan jartzen du, ondorio horretarako 10.200 biztanleko aurreikuspena kontuan hartuz.

Orain arte aipatu ditugun sistema orokorreko lerruneko espazio libreen zuzkiduraz gain, Arauek lehendik dauden tokian tokiko izaerako espazio libreak kontsolidatzen dituzte: plaza Nagusia, Garagarza plaza, Zuhaiztia, Domingo Unanue, Bustuntzako plazak, Juan XXIII plaza, Altamira parkea, San Juango lorategiak eta abar. Guzti hauek aisialdirako espazioen eskaintza osatzen dute, erabilera publikoko zortasuna dutenekin batera, esate baterako Jose Miguel Barandiaran plaza. Bestalde, espazio hauei Arau Subsidiarioetatik tokian tokiko sistemen izaeraz proiektatzen diren ezarpen berriko espazioak erantsi beharko zaizkie: eraldaketa eta/edo garapen berriko berdeguneak: San Bartolome, San Juan, Oiangu-alde eta Alkate; Orea finkaren eta honen ondokoaren (Apellaniz Area) ordenazioaren ondorioz sortuko diren espazio libreak; hirigunearen inguruan egingo diren interbentzio txikien ondorioz sortuko diren espazioak; eta La Modelo izeneko eremuan ordenatu beharko diren eta erabilera publikoko zortasunaren menpe dauden eremuak.



II.3.8.- Ekipamendu komunitarioa

1.997ko maiatzean osatutako dokumentuan diagnostikatutakoari jarraiki, Udalak ahalegin handia egin du azken hamabost urteotan ekipamenduko zuzkidurak egokitzeko. Ahalegin honen ondorioz, proposamen gutxi batzuri ekiteko beharra baino ez da antzematen Arau Subsidiario hauen esparruan.

Nolanahi ere, egungo premiak eta aukerak aintzat harturik, Arau Subsidiarioek ondoko ekipamenduen kokapena eta kudeaketa erregulatzeko beharra ikusi dugu:

- Udal-bulego berriak: Etxe-dorrean kokatzea proposatzen da.
- Epaitegiarako eraikuntza: Lehentasunez hirigune historikoan kokatzea proposatzen da.
- Parke Mugikorra eta udal-biltegiak: Lehentasunez Alkartan kokatzea proposatzen da eta, bigarren alternatiba gisa, Oiangu-aldean.
- Lanbide Heziketa Ikastetxea handitzea: Egungo Oiangu-aldeko instalazioekin bat eginik.
- Pilotalekua egokitzea: Gaur egungo kokapen berean, erabilera anitzetara destinatu ahal izateko.
- Altamira berrordenatzea: Altamirako kirol-eskola zuzkidura kontsolidatzea planteatzen da, bere erabileraren eta probetxamenduen optimizazioa ahalbidetuz eremuan egingo den proiektu interbentzioaren bidez.
- Rugby-zelaia lekualdatzea: Lehentasunez Altamiran kokatzea planteatzen da eta, bigarren alternatiba gisa, Oianguan.
- Gaztaren Museoa: Lehentasunez hirigune historikoan kokatzea proposatzen da.

Ez da zuzkidura erabilera berezirik aurreikusten ekipamendu gisa kalifikatutako eta gaur egun erabiltzen ez diren instalazioetarako, hala nola, Egutera bideako eskola zaharra edota Barrena parkeko etxabeak. Nolanahi ere, instalazio hauen zuzkidura orientabidea mantentzen da.

II.3.9.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak

Honen aurretik eginiko Informazio eta Diagnostikorako dokumentuak azpiegiturei dagokienean udalerrriak duen egoeraren ikuspegi orokorra eskaintzen zuen. Bertan egiten zen azterketaren ondorioz, nabarmena zen eremu honetan jarduketa batzuei ekiteko beharra. Hortaz, nahitaezkoa da plangintzak azpiegiturei dagozkien zehaztapen egokiak jaso ditzan. Ildo honetan, ondoko proposamenak egiten ditugu, zeinak grafikoki jasotzen diren dokumentu honen planoetan barne harturiko azpiegitura kontsolidatu eta proiektatuen sareei dagozkien eskema osatuetan.

II.3.9.1.- - Ur-hornidura sarea

Ordiziako ur-hornidura sareak, morfologia itxikoa eta egun dauden ur-andelen inguruan artikulatuta (Aranzegi, Areta eta Sagastizabaleko erregulatzailerak iparmendebaldean eta Arriarango Mankomunitateari dagokiona hegoaldean), garantia-maila handiko zerbitzua eskaintzen dio hiriari eta, oraingo behintzat, ez da beharrezkotzat jotzen ezein proposamen egitea, ondokoak izan ezik:

- Instalazioen mantenimendua egiteko neurriak zorroztea, hauen ustiaketa optimizatu ahal izateko, beren bizitza erabilgarrian zehar.
- Hornidura-sarea zabaltzea, hirigintza plangintzan programatutako garapen berriak gauzatzen diren zonetara.
- Eskualdeko sare orokorrari dagozkion beharrezko elementu puntualak osatzea (Oianguko mendi-hegala).



II..3.9.2.- - Saneamendu-sarea

Arau Subsidiarioek sare berrirako aurreikusitako eskema orokorra definitzen dute, sare hau gaur egun Oria ibaiaren ubidea independenteki bilatzen duten kolektoreetara mugatzen delarik. Arau Subsidiarioek proposatutako soluzioak "Oria Garaiko (Goierri) Hartunearen eta Adar Osagarrien Proiektua"ren zehaztapenak jasotzen ditu neurri handi batean, Ordiziari eta Zaldibiako saneamendua hartune honekin lotzeari dagokionean. Dokumentu horiek egun dauden kolektore guztiak jasoko lituzkeen sare orokorra diseinatzen dute, Oria ibaiaren ubidean behera kanalizatuko lirakeelarik, Legorretan aurreikusitako araztegiraino.

Arau hauetan proposatutako eskemak aipaturiko proiektuetan planteatutakoa oinarri hartzen badu ee, dokumentu horren edukiari buruzko hainbat zehaztasun egiten dira, hauetako batzuk aintzat hartuak direlarik jadanik, Udalaren eta gai horretan eskumena duen Administrazioaren arteko bileren ondorioz. Honela, espreski adierazten dira hemen elementu horiek exekutatzeko beharrezko diren lurzoru erreserbak, elementu horiek lurralde inplikazioa suposatzen dutenean, hauen ezarpena bateragarri den zonetan kokatuta daudelako. Izan ere, zona hauek zerbitzu-zona gisa kalifikatzeko adierazpen espresua behar ez badute ere, beharrezkoa da egokitzapena eta, hortaz, ondoko aldaketak erantsi ditu aipaturiko proiektuetan:

- "ORDI-4" ekaitz-tanga: Bere kokapena "18 HIA. La Modelo" arearen zonakatze xehekatura egokituko da.
- 2. Erreka: Aita Urdaneta talderantz lekualdatuko da bere trazadura, hau ere "18 HIA. La Modelo" arearen zonakatze xehekatura egokituko delarik. Aipaturiko ekaitz-tangarekin duen konexioa mantentzen da, aldi berean saneamendu-kolektorea osatzen duelako. Trazaduraren sestra bidetza berrirako aurreikusitako sestretara egokitu beharko da (Arana kalea, La Modelo,...).
- "PR.22 a 24" trazadura: Trazadura Oria ibairantz lekualdatuko da, "7 HIA. Apellaniz" arearen zonakatze xehekatura egokituz, izen bereko eraikinaren parean.
- "ORDI-5" ekaitz-tanga: Bere kokapena "7 HIA. Apellaniz" arearen zonakatze xehekatura egokituko da.
- PR.26 - 30" Trazadura: Trazadura gaur egungo Itsasondorako errepidearen ondoan egingo da.
- "ORDI-6" ekaitz-tanga: Bere kokapena "15 HIA. Txindoki Poligonoa" arearen zonakatxe xehekatura egokituko da.
- PR-13 - 16" Trazadura sarean Zaldibiara, Aizpuru-Etxeberri baserriaren parean: Trazadura "15 HIA. Txindoki Poligonoa" arearen zonakatxe xehekatura egokituko da.

II..3.9.3.- - Elektrizitate-hornidura

Azpiegitura honi dagokionean, ondoko jarduketak proposatzen dira:

- Hirian egun dauden aire-lineak lurpeko lubaki eta hartuneetan kokatuko diren eta zerbitzu bera eskainiko duten beste batzuekin ordezkatzea, honela hiri-paisajearen eragina duten elementuak kendu ahal izateko.
- San Juanen kokaturiko azpiestazio elektrikoa berdefinitzea, honela kokapen berria bateragarri izan dadin premiekin eta planteatutako ordenazio berritik eratorritako baldintzekin.



II..3.9.4.- - Gas-hornidura

Informazio eta Diagnostikorako dokumentuan esan bezala, Naturgasek kudeatzen duen gas-sarean ez da dokumentu honek landu beharreko hirigintza proposamenik beharko lukeen premiari antzematen. Dokumentu hau, beraz, egungo sarea kontsolidatzera eta, izaera orokorrean, sare hau urbanizazio berriko areetara zabaltzea proposatzera mugatzen da.

II..3.9.5.- - Telefonía-sarea

Gaur egungo sarea kontsolidatzea proposatzen da, honen hobekuntza eta aurreikusitako urbanizazio berriko areetara ere zabaltzea proposatzen delarik.

II..3.9.6.- - Telekomunikazio-sarea

Hiri-arean zuntz optikoko sarea jartzea planteatzen da, ezarri beharreko enbor-sarea osatuz.

II.3.9.7.- Hondakin solidoak

Hondakin solidoen jasotzea mankomunitate-mailan egiten da, egoera hori kontsolidatzea proposatzen delarik. Hondakin hauek Ordiziako udal mugartetik kanpo dagoen Sasietako zabortegian hustutzen dira.

II.3.10.- Ibai-azpiegiturak

Udal Mugartean dauden bi ibaien (Oria eta Amundarain) ertzetan aurreikusitako interbentzioek indarrean dagoen udal plangintzan aurreikusitakoak berresten dituzte neurri handi batean, hiri-arearen inguruan urak ubideratzeko partzialki eginak dauden obrekin jarraitzea proposatzen delarik. Nolanahi ere, behin-betiko onespén ebazpenaren arabera, ibai horien mugakide diren sektoreen ordenaziorako plan partzialak egitean, EAEko ibai eta erreka ertzak ordenatzeko LPSean ezarritakoa bete beharko da.

Egungo egoera eta aipaturiko esparrua kontuan hartuz, uholde arriskua aztertu eta Iparraldeko Plan Hidrologikoaren zehaztapenak baloratu ditugu dokumentu hau osatzerakoan.

Ildo honetan, Eusko Jaurlaritzak eginiko azterketek gaur egungo egoeran ibai-ubide horien ertzak neurri handi batean ehun urteko itzulera-garaiari loturiko uholde-zonetan barne harturik daudela adierazten dute, batik batik ibaiertzak egoera ia naturalean dauden zonetan, hau da, urak ubideratzeko inolako obrarik egin ez den zonetan.

Bestalde, ibaien ezaugarri morfologikoen eta ibaiertzeko (eraikuntzek partzialki edo guztiz okupatutakoak) ubideekiko dituzten kotek oso nabarmen mugatzen dituzte interbentzio aukerak, bostehun urteko itzulera-garaiari loturiko uholde posibleak prebenitzeko, Iparraldeko Plan Hidrologikoak ezartzen duen bezala. Nolanahi ere, gai honek udal ikuspegia gainditzeko du.

Egoera hau aintzat harturik, Arau Subsidiario hauen helburua ibaiertzen uholdeen maiztasuna murriztera bideraturiko jarduketak planteatzea da, batik batik, Oria ibaiaren ubidearen azterketa integraletik ondorioztatu daitekeen guztiaren kaltetan izan gabe.

Ildo honetan, Arau Subsidiario hauen erredakzioaren esparruan, Oria ibaiaren azterketari dagokion dokumentu berezi bat osatu da, batik batik ubidean gora kokaturiko Tximista zubiaren eta ubidean behera dagoen San Juan auzoko zubi berriaren arteko zatia aztertuz. Izan ere, zati honetan, ibaiertza ia guztiz eraikita dago eta oraindik ere hiri garapen berri eta garrantzitsuak daude proiektatuta bertan.

Neurri handi batean udal mugarte osoko ibai-eremuari aplikatu dakizkiokeen azterketa horren ondorio gisa, esan beharra dago Oria ibaia ubideratzeko lanak osatuz gero eta ibaiertzeko urbanizazio-sestrak behar bezala egokituz gero, posible dela ehun urteko itzulera-garaiari dagokion uholdearen emaria ebakutzeko; interbentzio horrek, beraz, oso nabarmen hobetuko luke gaur egungo egoera.



Bestalde, ingurugiroa aintzat hartuz eta Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak planteatutako irizpide eta jarraibideen arabera, Arau Subsidiarioek egun Apellaniz arearen erdian dauden ezpondak eta ibaiertzeko zuhaitzia gordetzen saiatzen dira, bertan proiektaturiko hiri-aldaketa bereziaren baitan.

II.4.- Interbentzio proposamenak areaz area

Dokumentuari nolabaiteko ordena ematearren, hiri-area (lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatzen ez den lurraldea) hirigintza interbentziorako areetan (HIA) banatu dugu, guzti hauek garrantzi eta tamaina jakin bateko hirigintza-eremu homogeneoak osatzen dituztelarik.

Area hauek Arau Partikularrak formulatzeko erreferentziako eremu bihurtzen dira horrela, bakoitza zenbaki batez eta area horretako toponimo esanguratsuren baten bidez identifikatu ditugularik.

Ondoren, mugatutako hirigintza interbentziorako 31 area horietako bakoitzari dagozkion proposamenak deskribatu eta identifikatzen dira

1.- HERRIGUNEA

Area honetan, bereiztezinak diren bi prozesuri behin-betiko ekitea planteatzen da: batetik, ondare arkitektonikoa eta hirigintzakoa birgaitu eta erabiltzea eta, bestetik, merkataritza jarduera suspertzea.

Horretarako, aintzat hartuko dira orain arte egindako proiektuak eta hartutako erabakiak, eremu horretarako Birgaikuntza Plan berezia sustatzea proposatzen delarik.

Plan horrek arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatu beharko ditu eta, bereziki, espazio publikoenak: espazio libreak eta bidetza.

Plan honen garapen gisa eta Arau Subsidiario hauetan gai honen inguruan izaera orokorrez egiten den proposamenarekin koordinatuz, area horretako trafiko eta mugikortasunerako baldintzak berformulatuko dira.

Honela mugatu dugun arearen zabalera 30.215 m²koa da.

2.- BARRENA

Area honetan Barrena parkea eta parkearen ingurua barne hartzen dira, morfologikoki homogeneoak eta jarraiak baina garaikide ez diren egoitza garapenak ere barne hartuz. 87ko AA.SS.en 2. eta 17. HGAak osatzen dute area hau, batik bat.

Honela mugatu dugun arearen azalera 38.069 m²koa da.

Eguno eraikuntza eta urbanizazioa kontsolidatzea planteatzen da, definitutako bidetzaren eskema orokorrak Gudarien Etorbidearen zeregina murrizten badu ere ibilgailuen mugikortasunerako proposatutako hierakian.

Parkea bere egungo ezaugarriekin espazio Libreen Sistema Orokor gisa kontsolidatzen da, gaur egungo bertako eraikinetan beren destinoarekin bateragarri diren erabilerak ezartzea baimentzen delarik.

3.- GARAGARZA

Area hau izen bereko plazatik mendi-hegalean Sagastizabal alderantz igotzen den mendebaldeko ingururaino zabaltzen da. 87ko AA.SS.en 3. HGAREN zati batekin dator bat, area honetatik kanpo utzi delarik beste hiri-morfologia bati dagokion Urdaneta kalearen ingurua.

Honela mugatu dugun arearen azalera 19.965 m²koa da.



Eremu hau neurri handi batean kontsolidatuta badago ere, beharrezkoa da erremate, eraikuntza-profilaren egokitze, berrurbanizazio eta/edo berreraikuntza jarduketa txiki batzuei ekitea. Horretarako, ondare eraikia birgaitu eta ordezkatzeko nahiz espazio publikoak osatu eta ordenatzea ahalbidetzen duten interbentzio puntualerako eremuak mugatu dira.

Hauen artean, ondoko jarduketak dira aipagarrienak:

- Anselmoren baratzea: eremu hau espazio publikora destinatzea planteatzen da, lehentasunez aparkalekura destinatuz, merkatuko espazioari eranstea ere posible delarik.
- Joakin Ibarbia kalea: Kale hau zabaltzea aurreikusten da, area honen muturrean kokaturiko garapen baxuko egoitza lurzatirako hurbilerraztasunari soluzio independentea emanez. Esparru honetan, egoitza garapen berria proiektatzen da egun dagoen La Milagrosa eraikinaren alternatiba gisa.
- Garagarza kaleko 3, 4 eta 5 zenbakietako atzealdea: Atzealde honi dagozkion espazio publikoak Egutera kalearekin lotzea proposatzen da. Horretarako, eraikin bat eraistea planteatzen da, alternatiba gisa Egutera kalean dagoen eraikuntzaren profila ordezkatu eta egokitzeko aukera eskaintzen delarik.

Santa Ana Ikastetxea ekipamendu zuzkidura gisa kontsolidatzen da.

4.- URDANETA

Area honek 63.350 m²ko azalera du eta Beasaingo norabidean eraikitako hirigune historikoaren ondoko aldiriarri dagokio. Honi beranduago eginiko eta Oria ibaitik gertuago dauden eraikuntza garapenak erantsi behar zaizkio.

87ko AA.SS.en 4. HGArekin dator bat, 3. HGAtik kanpo utzitako Urdaneta kalearen ingurua ere barne hartzen duelarik.

Eremu honetako eraikuntza kontsolidatzea proposatzen da, baina arau berriak ezartzen dira azpieraikitako lurzatiaren eraikuntza baldintzak definitzeko.

Horretarako, eraikuntza profilaren baldintzak definitzen dira eta honen ondorioz eremuaren ingurugiroa hobetzeko prozesuari ekingo dioten probetxamendu osagarri berriak lortzen dira.

Bestalde, ibaiertzean bide bat exekutatzeko planteatzen da (hegoaldeko bidea), oinezkoentzako pasealekua ere barne, ibaiertzaren pareko alde eraikia birmoldatuz.

Independenteki, eremuan plaza bat eta Maribatzen gainazaleko aparkaleku area bat ordenatzeko ordenazio- eta kudeaketa-jarraibideak definitzen dira. Jarduketa honek, aurrez aipaturiko besteekin batera, arearen ordenazio egokia osatzea ahalbidetuko du.

Mariartzeko espazio libreen sistema orokorra kontsolidatzen da, inguru horren urbanizazioa proposatzen delarik.

Jarduketa puntual gisa, egun dagoen gasolindegiko jarduera kentzea aurreikusten da.

5.- ITURTZO

Area hirigune historikoaren ondoan dago, honen iparmendebaldean. Ia guztiz kontsolidatuta dago, bat datorrelarik 87ko AA.SS.en 5. HGArekin. Nolanahi ere hemendik kanpo utzi dira Samperio kaleko etxebizitza mailakatuak. Honela mugatu dugun arearen azalera 14.009 m²koa da.



Proposatutako ordenazioak eraikin jakin batzuk ordezkatzeko baldintzak definitzen ditu eta kudeaketa-baldintza egokiak zehazten ditu, areako espazio publikoen egituraren erremate egokia bermatu ahal izateko.

6.- ARANA

Area hau hirigune historikoaren iparraldean dago eta bat dator 87ko AA.SS.ek mugatutako 6. HGArekin. Area honen azalera 32.745 m²koa da.

Egungo eraikuntzaren kontsolidazioa proposatzen da, bertako bi eraikuntza-tipologiak bereiziz eta horretarako bi zona banatuz. Egoera puntualetan eraikuntzaren profila birmoldatzeko aukera ematen da.

Interbentzio berezi gisa, Arana kalea Filipinas kalearekin lotzen den zatiaren trazadura konpontzea eta azken kale honen Gudarien Etorbidearainoko luzapena eraldatu eta berrurbanizatzea proposatzen da, kale honetan ibilgailuentzako trafikoa murriztuz.

7.- APELLANIZ

Area hau hirigune historikotik oso hurbil dago eta lurraldearen erabileraren eta ordenazioaren eraldaketa nabarmena sustatzen da hemen. Ibaiaren ondoan kokatuta dagoela eta bertako eraikuntzak kontuan izanik, eremu honek ezaugarri hobe ezinak ditu egoitza garapenerako.

87ko AA.SS.en 7. HGArekin dator bat eta 21.937 m²ko azalera du.

Arau Subsidiarioek aukera garrantzitsuak aurreikusten dituzte eremu honen garapen eta ordenazioan eta honen ordenazio integrala definitzen dute.

Horretarako, bidesare berria sortzen da, bidetza perimetrala eta zeharkako mailaketa txiki batez osatua, honek, la Modelo arearekin batera, zabaldura txiki bat sortzen duelarik ondorioztat. Honen arabera, bidetzaren parean lerrokatutako alturako tipologiak proiektatzen dira.

Area honetako elementu berezi gisa, ibaiara zabalduriko 6.000 m² inguruko tokiko espazio librea ordenatzen da, honek bertako berdegunea eta balio handiko zuhaitzia artatu eta erabilera publikora destinatzei aukera emango duelarik. Halaber, Oria ibaia gaudituko duen oinezkoentzako pasabidea eraikitzea ere planteatzen da.

Area hau egoitza erabilera globalera destinatzen da oso-osorik, Apellanizeko fabrika deituriko eraikina bera ere barne, guztira 184 etxebizitza berri sortzen direlarik horrela.

Halaber, Oria ibaia ubideratuko da eremu honetan, honekin batera ibai-ubidearen trazadura paraleloa izango duen saneamendu-sare berriaren eraikuntzari ere ekinez. Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzaren irizpideen arabera, arearen erdialdean kokaturiko ibaiertza eta bertan dagoen zuhaitzia gordetzeko ahalegina egin da.

8.- BUSTUNTZA

Area hau Oria ibaiaren eskubialdean dago kokatuta eta bat dator zokogune gisa ordenatutako udalerraren zabalgunerako garapen bateratuarekin.

78.994 m²ko azalera du eta 87ko AA.SS.en 8. HGArri dagokio.

Arauek egungo eraikuntza kontsolidatzea proposatzen dute, nolahi ere Bustuntza baserriaren ingurua berrordenatzeko beharra planteatuz, honela behin-betiko errematatzei eremuaren barne urbanizazioa.



Ildo honetan, hainbat urbanizazio-obra exekutatzea planteatzen da eta hauen artean, Nafarroa kalearen jarraipena, honela San Juan auzoaren eta area honen arteko lotura ahalbidetzeko, zubi berri baten exekuzioaren bidez. Horretarako, nahitaezkoa da eskola lurzatia afektatzea.

Halaber, Arauek oinezkoentzako pasabidea eraikitzea ere aurrirakusten dute Oria ibaiaren gainean, Apellaniz arearen garapen gisa.

9.- MAJORI

Altamirako iparekialdean berriki exekutatutako garapenak barne hartuko dituen area bat mugatzea proposatzen da. Honela mugatutako area osoaren azalera 58.694 m²koa da.

87ko AA.SS.en 6. Sektorearekin (garatua) eta 9. HGArekin dator bat, hauei Usunbila baserriaren ondoko lurra eransten zaielarik. Honela, azken area honetan aurreikusitako garapen berrietarako hurbilerraztasuna arearen barne bidetzatik bertatik konpontzen da.

Izaera orokorreaz, egungo eraikuntza eta urbanizazioa kontsolidatzen dira.

10.- HEGO ALTAMIRA

Altamiraren hegoaldean exekutatutako egoitza garapenak barne hartzen dituen area mugatzen da. Area honen azalera 64.449 m²koa da. Mugaketa hau bat dator 87ko AA.SS.ek 10. HGArako aurreikusitakoarekin.

Gaur egungo egoitza garapena eta zuzkidurak beren ezaugarriekin kontsolidatzea planteatzen da.

11.- MALLUTZ

Oria ibaiaren eskubialdean kontsolidatutako industri garapen desberdinak barne hartzen ditu area honek. Area honen azalera 55.399 m²koa da eta bat dator 87ko AA.SS.en 11. HGArekin eta 7. Sektorearekin.

Eremu honetarako, egungo industri garapena kontsolidatzea eta area honen iparraldeko muturraren berrurbanizazioa sustatzea proposatzen da, gaur egungo zokogune ezaugarriari eutsiz ibilgaluentzat.

12.- UPABI

Area honek trenbidearen iparmendebaldera kokaturiko CAFen lurrak, Laskaibarreko errepidea eta honen parean lerrotatutako industri lurzati txikiak, eta Upabi baserriaren ingurua barne hartzen ditu. Honela mugatu dugun arearen azalera 42.061 m²koa da.

Industri jarduera kontsolidatzea planteatzen da eta Laskaibarreko errepidea N-1ekin lotzeko bidegurutze berri bat ordenatzea ere aurrirakusten da.

Ordenazioa –CAFenak ez diren egungo eta eraikitako lurzati ordenazio xehekatua kanpo utziz- batik bat enpresaren premien hirigintza soluzioa aztertuko duen Plan Berezira eragortzen da.

Osagarri gisa, Plan Berezi horretan ibaiertzeko pasealeku bat ordenatzeko aukera planteatzen da, pasealeku horren sestra Agarren izango duen jarraipenari egokitu beharko zaiolarik.

Arearen Mugan Arau hauek Malkaskoko zubiaren sekzioa zabaltzea proposatzen dute. Honek sekzio honetarako sarbidea erraztuko luke eta egun trenbide-pasagunea kentzeko exekutatzen ari diren obrak eta Laskaibarreko errepidea N-1ekin lotzeko aurreikuspenak osatuko lituzke.



13.- FLOREAGA

Area honek kanposantuaren ondoan kokaturiko egungo garapena barne hartzen du. Arearen azalera 9.753 m²koa da eta 87ko AA.SS.ek mugatutako 13. HGArekin dator bat.

Egungo eraikuntzak eta tramite bidean dauden eraikuntza eta urbanizazio ekimen publikoak kontsolidatzea proposatzen da, hauetarako eraikuntza eta erabilera baldintzak ezartzen direlarik.

14.- SAN BARTOLOME

Oso muga sendoko area da hau: trenbideak, Oria ibaiak eta N-1 errepideek osatzen duten "hesiak" argi eta garbi mugatzen du zona hau. Arearen azalera 45.426 m²koa da eta bat dator 87ko AA.SS.ek mugatutako 14. HGArekin.

Hirigunetik oso gertu egon arren, arearen ertzen ezaugarriek oso zaila egiten dute interbentzioa eremu honetan. Bertarako, N-1etik hurbilerraztasuna eta hiri-arerako konexioa hobetzea proposatzen da. Horretarako, egungo lurpeko pasabidearen sekzio osoa ibilgailuentzat destinatzea eta oinezkoentzako behe-pasealeku berria eraikitzea aurreikusten da.

Lurralde honen aniztasun eta ezaugarri bereziek, hautatutako plangintza aukeraren esparruan, area honen barne errefomari ekiteko aukera planteatzen dute, Plan Berezi baten erredakzioaren bidez. Nolanahi ere, egungo eraikuntza eta jarduera kontuan izanik, beharrezkoa da Arau hauek, behin-behineko izaeraz, eremu honetan interbenitzeko baldintzak erregula ditzaten.

Izaera orokorrean, egungo erabilerak kontsolidatzen dira eta ibaiaraen ertzean areatik kanpoko mugetan jarraipena izango duen pasealeku bat exekutatzeko proposatzen da.

15.- TXINDOKI POLIGONOA

Amundarain ibaiaren ubidean gora Zaldibiako udalerriko mugaraino zabaltzen diren lurretan kokaturiko industri garapenak barne hartzen dituen area mugatzen da. 87ko AA.SS.etan 15. HGArako aurreikusitakoarekin bat dator, eraiki gabeko eta Alkartan barne harturiko lurra kanpo utziz.

Honela mugatu dugun arearen azalera 73.886 m²koa da eta bertan bidetza sistema orokor gisa ordenatzen da Zaldibiako errepidea. Errepide honen ertzean oinezkoentzako espaloia definitzen da, udalerririk horretako hirigunerantz.

Halaber, eraikuntza baldintzak ere erregulatzen dira egungo eraikuntzarentzat nahiz eraiki gabeko lurzatiarentzat, probetxamendu berrien ordenazioa eta aparkaleku publikoko zona bat lortzea aurreikusten delarik, area honek Aramarako bide zaharrai idagokion bidearen hobekuntzan hartuko lukeelarik oinarri.

Bestalde, pasealeku jarrai bat lortu eta urbanizatzea planteatzen da Amundarain ibaiaren ertzean.

16.- IPAR ALTAMIRA

Area honek eremu honetan kokaturiko udal ekipamenduko sistema orokorreko zuzkidura barne hartzen du, oso era egokian integratzen dituelarik hainbat kirol eta hezkuntza instalazio, honela oso sinergia interesgarriak lortuz.

Honela, eremuaren egungo mugaketa kontsolidatzen da (bat dator 87ko AA.SS.en 16. HGArekin), bai eta garrantzi orokorreko ekipamendu gisa duen erabilera ere (hezkuntza eta kirola).

Honela mugatu dugun arearen azalera 56.942 m²koa da. Ekipamenduko lurzati guztietarako izaera orokorrean egin bezala, zuzkidurei dagokien azalera eraikia zabaltzeko eta baimendutako erabileretarako espazioa berrodenatu eta optimizatzeke aukera eskaintzen da eremu honetan.



17.- ALKARTE

Area hau erraz identifika daitekeen eremu batekin dator bat, izan ere bere mugak oso nabarmenak baitira: N-1 errepidea eta Zaldibiako errepidea, batetik, eta Oria eta Amundarain ibaien ubideak bestetik. Area honen lurraldeak hutsune bat markatzen du hiri-bilbean eta bertako erabilera aski homogeneoa da.

Honela mugatutako areak indarrean dauden AA.SSen 5. Sektorean barne harturiko lurzoru ez-jarraiak jasotzen ditu, hauei ondokoak erantsi behar zaizkielarik: Aramako Arau Subsidiarioen 2. Sektorea eta Zaldibiako errepidearen mugakide den lurralde txiki bat.

Mugaketa honi esker Oria eta Amundarain ibaietako ezker aldearen jarduketa integralari ekingo zaio, Aramako udalak dokumentu honen Aurrelaburpena tramitatu zen unean agindu bezala, inguru horren ordenazioa era honetako interbentzio batez bateratzea posible dela ulertuz, independenteki ekingo zaizkielarik ibaien eskubialdeko jarduketari. Arau hauek behin-betiko onetsi zirenean inposatutako zehaztapenei jarraiki, arearako sarbidea Aramako S-1erako aurreikusitako glorietatik gauzatu beharko da.

Soluzio honek arearen garapenera bi udalerritan barne hartzen dituen Plan Partzial baten erredakzioaren bidez ekiteko beharra planteatzen du, horretarako nahitaezko delarik aurretik Aramako Arau Subsidiarioak egokitzea aipaturiko eremuari dagokionean. Ildo honetan, dokumentu hau Araman gaur egun indarrean dauden zehaztapenetara egokitu da (lurzoruaren sailkapena, kalifikazio globala, erabilera baimenduak, eraikuntzaren profila eta altuera eta abar), baina nolana ere beharrezkoa da arau horiek aldatzea, Plan Partzial bakar bat osatzeko eta definitutako probetxamendua gorantz egokitze beharra zehaztu ahal izateko.

Honela mugatu dugun arearen azalera 35.490 m²koa da, guzti horietatik 5.070 m² Aramako udalari dagozkiorik.

Eremu honetan, bi udalerrietako plangintza orokorrean aurreikusitako industri erabilera kontsolidatzea proposatzen da, baina interbentzio bakar bat sustatuz, aurreikusirik eta orain arte garatu gabe daudenen ordez.

Lurralde honek dimentsio berria hartzen du horrela, ondoko ezaugarriak izango lituzkeen ordenazio integral interesgarria ahalbidetuz: 16.000 m²(s) inguruko probetxamendua baina hori baino askoz txikiagoa den lurzoru okupazioarekin, 10.000 m² ingurukoa hain zuzen ere. Nolanahi ere, zifra honek gaur egun Aramako 2. Sektorean independenteki eskaintzen diren aurreikuspenak gainditzen ditu (%10eko gehieneko okupazioa).

Halaber, interbentzioak Oria eta Amundarain ibaien ezker aldeak integralki ordenatzea ahalbidetzen du, Arau hauek ordenazio hori inposatzen diotelarik Plan Partzialari, ezinbesteko zeregin gisa, EAEko ibai eta erreka ertzak ordenatzeko LPSak ezarritakoaren arabera.

18.- LA MODELO

Eremu hau hirigune historikoaren ondoan dago kokatuta eta, Apellaniz arearekin batera, egoitza garapenerako badintza paregabeak eskaintzen ditu, lurralde honen erabilerearen eta ordenazioaren eraldaketa nabarmena proposatzen delarik.

Arearen mugaketa 1998ko otsailan behin-behineko izaeraz onetsitako Aldaketa puntualen dokumentuan aurreikusitakora egokitzen da eta bat dator 87ko AA.SS.en 2. Sektorearekin. Area honen azalera 12.741 m²koa da.

Proposamenak arearen hiri garapenerarekin jarraitzea proposatzen du, bidetzako mailaketa perimetrala luzatu eta osatuz eta, Apellaniz arearekin batera, zabaldura txiki bat sortuko luketen 134 etxebizitzak eraikiz. Honen arabera, bidetzaren parean lerrotutako alturako tipologiak proiektatzen dira.



Ordenatutako espazio libreak ondokoak sortuko lituzke: ibaiertzeko pasealekua, erabilera publikoko zortasuna duen plaza, aparkaleku-zuzkidura handia bidetzaren ondoan eta erabilera mistoko espazioa (aparkalekua/merkatua) zuhaiztiaren ondoan.

Bestalde, Oria ibaia ubideratzeari eta Arana kaletik barrena Orian hustutzen den errekaren trazaduraren birmoldaketari ekingo zaie, biak gurutzatzen diren tartean ekaitz-tanga bat jarritz lurzoru publikoan.

19.- FILIPINAS

Toponimo honekin izendatu dugu izen bereko kalearen mendebaldean kokaturiko lurraldea. Area hau bat dator 87ko AA.SS.ek 4. Sektorerako aurreikustako mugekin.

Lurralde kontsolidatua da eta bere azalera 16.368 m²koa da.

Eremu honetan gaur egungo egoera kontsolidatzea planteatzen da, baina lurzati jakin batzuen berrordenazio baldintzak berriz proposatuz, egungo esistentzien arabera.

Guzti honen ondorioz, 48 etxebizitza berri aurriztatu dira, gaur egun sei unitate barne hartzen dituzten bi eraikuntza ordezkatuz.

Aurreikusitako ordenazio xehekatuak neurri egokiak ezartzen ditu eraikitako alderako espaloi jarraitu egokia exekutatu ahal izateko.

20.- SAMPERIO

Area hau hirigune historikoaren gainean dago, aldapa handiko lurraldean. Area honen azalera 19.958 m²koa da eta bat dator 87ko AA.SS.en 3. Sektorerekin. Sektorerak mugakide diren etxebizitza mailakatuak eta ordezkatzea baimentzen den eraikin bat barne hartzen duen mendebaldeko lurzati bat erantsi behar zaizkio.

Arau Subsidiarioen proposamenak dentsitate baxuko egungo egoitza eraikuntza kontsolidatzea planteatzen du (lehen eginiko zehaztasunaz) eta bidetza San Juan alderantz jarraitzea, honela hiri-bilbearen tokiko zerbitzua osatuko lukeen iparralde-mendebalde ardatza lortuz, gaur egungo zokogune formako ordenazioaren ordez.

21.- AGARRE

Area hau aurreko plangintzak kalifikatutako baina sekula garatu gabeko lurralde bati dagokio. Area hau trenbideak, Oria ibaiak eta N-1 errepideak mugatzen dute eta arearen hegomenbaldede muga (bertako topografiari egokiturik) 87ko AA.SS.ek 1. Sektorerako emaniko zehaztapenetara egokitzen da. Arearen azalera 50.826 m²koa da.

Proposamenak eremu honetako eraikuntza baldintzak moldatzen ditu.

Ordenazioa Plan Partziala erredaktatu eta tramitzera eragortzen da. Plan honek mugakide diren areetan ere jarraipena izango duen ibaiertzeko pasealeku baten definizioa aurreikusi beharko du, besteak beste, EAEko ibai eta erreka ertzak ordenatzeko LPSean ezarritakoaren arabera.



22.- SAN JUAN

La Modelo eta Apellaniz areekin batera, aurreikusitako udalerriko egoitza garapen berrirako funtsezko pieza da hau.

Ordiziako iparraldean dago eta eremu berria osatzen du, honen garapena ez zutelarik aurreikusi 87ko AA.SS.ek. Arearen azalera 107.770 m²koa da eta honek argi eta garbi uzten du hemen proposatzen den interbentzioaren garrantzia.

Floreaga inguruko area da hau, Otatzatik San Juan erreka alderantz ekialdera orientatutako mendi-hegal leunetan kokatua, kanposantuaren gainetik eta Zabale azpitik.

Egoitza zonara destinatzea proposatzen da, 400 etxebizitza berri barne hartuz. Hauen hiru laurdenak babes ofizialeko erregimenera bideratzen dira. Etxebizitza hauek eraikuntza irekiko tipologiari jarraituko diote, aldapa handieneko lekuetan garapen baxuko tipologiak planteatzen direlarik, aukera berezi gisa.

Eremua eraiki gabe dago ia erabat, ingurune hurbilean garapen puntualak dauden arren. Interbentzio berriak garapen hauek egokitu beharko du eta, lurraldearen ezaugarriak eta baldintzak kontuan harturik, behar bezala integratu beharko ditu hauek hiri-bilbean, honela hiri-jarraitua osatuz. Horretarako, ondokoak planteatzen dira: Filipinas kalea kontsolidatzea, oinezkoentzako jarraitasuna eta sestra baldintzak hobetuz; Bustuntzarekin konexio berri bat ordenatzea, Oria ibaiaren gainean zubi berri bat eraikiz; eta Samperiotik Otatzan zehar doan bideari jarraitasuna ematea San Juaneraino.

Honela lortutako bilbeak garapen berria hiri-arean era egokian integratzea ahalbidetuko du, garapenaren ardatza errematatuz iparraldeko norabidean La Modelo eta Apellanizetik San Juan auzo bertaraino.

Arearen ordenazio xehekatua dagokion Plan Partziala erredaktatu eta tramitatzera eragortzen da. Nolanahi ere, Arau Subsidiarioek, aipaturiko bidetza-orientabideez gain, espazio libreen kokapen partziala ere zehazten dute eta eremuan RENFEren hurbileko sarrerako gerlaku bat aurreikusteko beharra ezartzen dute, arearako zuzeneko zerbitzu gisa, Euskal Herriko Trenbide Sare Berriak eskaintzen duen trenbide etorkizun berriaren aurrean.

Halaber, garapen berriari nahiz geralekuari eta kanposantuari zerbitzua eskainiko dion aparkaleku-area baten zuzkidura ere proposatzen da.

Azkenik, Itsasondoko errepedearen paraleloan abiatuko den saneamendu-sare berriaren trazadurari ere ekingo zaio eremu honetan.

Aipaturiko Plan Partziala EAEko ibai eta erreka ertzak ordenatzeko LPSaren arabera erredaktatuko da eta trenbide-sare berriak Nafarroako Korridorearen inguruan dituen aurreikuspenekin bateragarria dela justifikatu beharko du.

23.- KANPOSANTUA

Egungo kanposantua kontsolidatzen duen area mugatzen da. Arearen azalera 8.332 m²koa da.

Perimetro horren barruan gaur egungo eta etorkizuneko beharrei erantzutea planteatzen da (epe labur eta ertainera behintzat), eremuaren barne ordenazioaren bidez.

24.- IRIARTE

Itsasondoko errepedean kokaturiko bi lurzati barne hartzen dituen area mugatzen da, gaur egungo ezaugarriak eta erabilerak kontsolidatuz.

Honela mugatu dugun arearen azalera 12.048 m²koa da.



25.- GOIERRIKO LHI

Area berri honek Goierriko Lanbide Heziketa Ikastetxearen egungo instalazioak, eraikuntzak eta erabilerak barne hartzen ditu. Guzti hauek kontsolidatu egiten dira, hauen birmoldaketa eta eraikuntzak zabaltzea ere baimentzen delarik, izaera orokorreaz gainerako ekipamendu zuzkidurekin egin bezala.

Eremuak inguru eraikia barne hartzen du soilik eta honen azalera 31.355 m²koa da.

26.- LA GRANJA

Mugatutako areak La Granja inguruan kokaturiko garapenak barne hartzen ditu, Lanbide Heziketa Ikastetxea izan ezik. Arearen azalera 8.841 m²koa da eta izen bereko eraikinaren eta Pagosaren urzatiak barne hartzen ditu.

Egungo eraikuntzak eta erabilerak kontsolidatzea proposatzen da, birmoldaketarako baldintzak erregulatzen direlarik, inguru horretan aurreikusitako garapen berriaren esparruan.

27.- SUHILTZAILE PARKEA

Gaur egungo suhiltzaile parkea kontsolidatzen da, xede horrekin bere garaian tramitatutako AA.SS.en Aldaketan aurreikusitako mugaz.

Honela mugatu dugun arearen azalera 17.167 m²koa da.

28.- R.E.N.F.E. TRENBIDEA

Hiri-area zeharkatzen duen trenbidearen trazadura kontsolidatzen da, horretarako trenbidearen azpiegitura bera, geltokia eta honen instalazio erantsiak barne hartuko dituen eremua mugatzen delarik.

Area honen izaera ez-jarraia da, Oria ibaiaren trazadurak eteten baitu, eten horiek zubien bidez gainditzen direlarik.

Honela mugatu dugun arearen azalera 32.646 m²koa da.

Trenbidearen instalazioen eta erabileren kontsolidazioa geltoki intermodala ordenatzeko aukerarekin osatzen dute Arau Subsidiario hauek. Geltoki honetan erantzun egokia emango litzaioke aparkalekuari, osagarri gisa San Juan auzoan geraleku bat eraikitzea ere aurreikusten delarik.

Halaber, San Bartolomen dagoen trenbidepeko pasabidea zabaltzea eta trenbidepean dauden Oria ibaiaren ertzeetan oinezkoen ibilbidearen jarraipena bermatzea ezartzen dute Arau hauek.

29.- N.1 AUTOBIDEA

N-1 errepidearen trazadura kontsolidatzen da, udalerrian zehar egiten duen ibilbide ez-jarraian zehar (Oria ibaiak zeharkatzen baitu) eremu independentea definituz.

Honela mugatu dugun arearen azalera 103.561 m²koa da.

Arauek eremu honen ordenazioan eragin zuzenik ez badute ere, honekin erlasionaturiko jarduketak planteatzen dituzte, hala nola: San Juan ermitatik gertu dagoen Arama eta Itsasondoko errepideetako bidegurutzak birmoldatzea eta N-1 errepidea Laskaibarreko errepidearekin lotzeko aurreikusitako errepide berriaren bidegurutzak birmoldatzea.



30.- OIANGU-ALDE

Area hau Oiangu parkearen mugakide den La Granjako eraiki gabeko ingurura hedatzen da. Arau Subsidiario hauek lehen aldiz proposatzen dute eremu honen garapena eta helburu anitzak ditu garapen horrek. Honela mugatu dugun arearen azalera 15 hektareakoa da.

Ondokoak aurreikusten dira area honetan: industri erabilera berezietara destinaturiko zona bat ordenatzea, lanbide heziketako ikastetxearekin erlazionaturiko jarduera berritzaileen parke izateko tipologiara bideraturik; ingurugiro-kalitate handiko ingurua kontsolidatzea, Oiangu parkearekin bat eginik, parkearen hurbilerraztasuna eremu honetatik hobetzea proposatzen delarik; dentsitate baxuko egoitza zona bat aurreikustea, beste area batzuetan aurreikusitako tipologiaren alternatiba gisa; eta mugakide den eskola zuzkidura handitu ahal izateko behar adina lurzoru erreserbatzea. Horretarako, hurbilerraztasun baldintzak egokiak eta zuzenak dira N-1 errepidetik eta horrek kokapen estrategiko aparta eskaintzen dio eremu honi eskualde barruan.

Erabilera baimenduen artean hotel eta ostalaritza erabilerak barne hartzeko aukera planteatzen da, bai eta biltzar-areto txiki bat barne hartzeko aukera ere.

31.- USUNBILA-GOIA

Mugaturiko area Zaldibiarako errepidearen mendebaldean dago kokatuta, errepidearen mugakide Amundarain ibaiaren ezkerrean jaisten den mendi-hegalean. Area honen garapena Arau Subsidiario hauek proposatzen dute lehen aldiz, udalerraren eta eskualdearen premia endogenoetarako behar adina industri lurzoru eskaini asmoz. Mugatutako arearen azalera 66.567 m²koa da.

Arearen ordenazio xehekatua dagokion Plan Partzialaren erredakzio eta tramitazioa eragortzen da. Dokumentu honek arearen mugak egokitu ahal izango ditu, area hau Majori arearekin lotzeko lotunea proiektatu ahal izateko.

II.5.- Proiektuaren garapena eta exekuzioa

II.5.1.- Sarrera

Plangintza Arau Subsidiario hauetan ezarritako ordenazio-aurreikuspenak, aurreikuspen hauen garapena eta exekuzioa ahalbidetzeko beharrezko izango direnekin osatu beharko dira. Azken hauek nahitaezkoak dira aurreikuspen horiek gauzatu ahal izateko.

Hauen artean, ondoren aipatzen diren gaiei loturikoak dira garrantzitsuenak:

- * Lurzoruaren sailkapena.
- * Hirigintza probetxamenduaren esleipena eta banaketa.
- * Ordenazio xehekatuaren zehazpenari loturiko irizpideak.
- * Plangintzaren exekuzioari loturiko irizpideak.

Honetaz gain, honen inguruan planteatutako proposamenak azaldu aurretik, ondoko bi gai hauek ere aipamen berezia merezi dute: udalerraren hiri-arearen Hirigintza Interbentzioarako Areetan banatzea, eta mugakide diren udalerriek koordinatzeko beharra.

II.5.2.- Hirigintza Interbentzioarako Areak

Arau Subsidiarioen edukia argi eta sistematikoki azaltzearen, komenigarria da hiri-areako lur-multzoa –hau da, hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen diren lur guztiak- Hirigintza Interbentzioarako Area (HIA) deitu ditugun eremu kopuru jakin batean taldekatzea.



Area hauek, azken batean, hirigintza tratamendu berezia duten lurralde-eremu autonomoak dira. Eremu hauek ondoren adierazten diren gaien inguruan Arau Subsidiarioek kasu bakoitzean ezartzen dituzten irizpideak aintzat hartuz mugatu dira:

- * Aldez aurretik zegoen hirigintza erregimena kontsolidatzen den ala ez.
- * Afektatutako lurraldeen hirigintza sailkapena.
- * Lur horien kalifikazio globala.
- * Planteatzen diren proposamenen garapen eta exekuziorako aurreikuspenak.

Zirkunstantzia hauek aintzat harturik, proiektu honek 31 Hirigintza Interbentzioko Area mugatu eta bereizten ditu Ordiziako hiri-arean.

Area guzti hauek "II.4" planoan mugatzen dira, besteak beste, eta zerrenda honetan ematen ditugunak dira:

- 1.- Herrigunea.
- 2.- Barrena.
- 3.- Garagarza.
- 4.- Urdaneta.
- 5.- Iturtxo.
- 6.- Arana.
- 7.- Apellaniz.
- 8.- Bustunza.
- 9.- Majori.
- 10.- Hego Altamira.
- 11.- Mallutz.
- 12.- Upabi
- 13.- Floreaga.
- 14.- San Bartolomé
- 15.- Txindoki P.
- 16.- Ipar Altamira.
- 17.- Alkarte.
- 18.- La Modelo.
- 19.- Filipinas.
- 20.- Samperio.
- 21.- Agarre.
- 22.- San Juan.
- 23.- Kanposantua.
- 24.- Iriarte.
- 25.- Goierriko LHI.
- 26.- La Granja.
- 27.- Suhiltzaile parkea.
- 28.- R.E.N.F.E. trenbidea
- 29.- N.I. Autobidea
- 30.- Oiangu-alde
31. Usunbila-Goia

Area hauek identifikatu ahal izateko, indarrean dauden Arau Subsidiarioetan ezarritako digituak erabili dira – egitea egokitzat jo den moldaketan kaltetan izan gabe-, bakoitzari toponimo bat ere esleitu zaiolarik.

II.5.3.- Koordinazioa udalerrri mugakideekin

Izaera orokorrean, eta hirigintza legerian barne hartutako hainbat ñabarduren kaltetan izan gabe, udal mugarte batean barne hartutako lur-multzoa da Plangintza Arau Subsidiarioen lan-eremua eta Arau hauen onespenez sor ditzakeen ondorioak –exekuzioa, derrigortzea eta abar- ezingo dira beste udalerrri batzuetara zabaldu.



Dena dela, lurraldearen errealitatea bera –osotasun jarraitu gisa harturik- ezin da askotan udalerrri bateko edo besteko muga administratibo zurrun eta hertsietan lerrokatu.

Horrexegatik dira hain garrantzitsuak lurraldearen antolamendurako tresnak eta, batik bat, Lurraldearen Antolamendurako Azterpideak eta Lurralde Plan Partzialak, hauen erabaki eta proposamenek udaletako mugak gainditzen baitituzte.

Nolanahi ere, tresna horiek barne harturiko zehaztapenetara egokitu beharraren kaltetan izan gabe, udalerrietako mugen hirigintza ordenazioa zehaztea eta dagozkien aurreikuspenak exekutatzea zaila eta gatazkatsua da askotan eta hortaz nahitatezkoak dira kasu bakoitzean afektaturiko udalbatzen arteko koordinazioa eta lankidetzak.

Kasu honetan, Ordiziako udal mugartean barne hartutako lurrak dira proiektu honen erreferentzia-esparrua eta, gorago esan bezala, proiektu honen onesprenak sortuko dituen ondorioak ezingo dute eraginik izan udalerrri horren mugetatik kanpo.

Dena dela, Beasain, Lazkao, Zaldibia, Arama eta Itsasondoko udalerrien mugakide izanik, ezinbestekoa da udalerrri hauetako eta Ordiziako udalbatzen arteko koordinazioa eta elkarlana.

Ildo honetan eta beste kasu batzuetan ere koordinazioa beharrezko izatearen kaltetan izan gabe –CAF inguruan edo La Granjan, esate baterako-, jarrera hau nahitaezkoa da "17. Alkarte" arearen garapenerako, izan ere, lehenago esan bezala, area honek Ordiziako eta Aramako lurrak barne hartzen baititu –lehen udalerriko 30.420 m² eta bigarreneko 5.070 m²-. Hortaz, bere garaian onesten diren ordenazio proposamenen exekuzioa ahalbidetu ahal izateko, beharrezkoa da bi udalerrien interbentzio bateratua, ordenazio hori zehazten den une beretik hasita.

Helburu hori lortzek bi udalerrien artean ondoko xedeak izango lituzkeen hitzarmena formulatzea justifikatuko luke:

- * Bi udalerrietako udal plangintzako tresnetan hirigintza erregimen bateratu eta homogenea definitzea, bi Udalen artean behar bezala hitzartua.
- * Irizpide egokiak zehaztea, dagozkion Plan Partziala osatu eta tramitatu ahal izateko.
- * Aurreko plangintza espedienteetan planteatutako proposamenen exekuzioari eta, batik bat, hirigintza probexamendua banatzeari buruzko irizpide egokiak zehaztea.

Honetarako nahitaezkoa da une honetan Aramako Arau Subsidiarioen aldaketa burutzea, arau horien 2. Sektoreari dagokionean.

II.5.4.- Lurzoruaren sailkapena

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideei jarraiki, proiektu honek Ordiziako udal mugarteko lurrak ondoko lurzoru-motetan sailkatzen ditu: hiri-lurzorua, lurzoru urbanizagarria eta lurzoru ez-urbanizagarria.

Lurzoruaren hirigintza sailkapeneko proposamen hau justifikatzen duten arrazoiak ondoko hauek dira:

A.- Hiri-lurzorua.

Beren egungo errealitate fisikoari eta hirigintza errealitateari jarraiki –urbanizazioari nahiz eraikuntzari dagokionean-, indarrean dagoen hirigintza legeriak honi buruz ezarritako beharkizunak biltzen dituzten lurrak hartzen dira halakotzat.

Honela sailkatutako lurren azalera 964.488 m²koa da guztira.



Dena dela, 1.998ko Lurzoruaren Legeak ezarritakoaren arabera –14. artikulua eta abar-, bi modalitate bereiz daitezke hiri-lurzoruan:

* Urbanizazio kontsolidaturik gabeko hiri-lurzorua:

Hiri-lurzoru modalitate honetan barne hartuko dira planteatutako urbanizazio eta eraikuntza aurreikuspenak exekutatzeko hirigintza exekuzio-unitateen eremuan barne hartzen direnak, kasu bakoitzean definitzen den jarduketa-sistema gora-behera.

Exekuzio-unitate hauen mugaketa ondokoetan egin ahal izango da:

- Proiektu honetan bertan.
- Proiektu honen garapen gisa formulatzen den plangintzan.
- Hirigintza legerian horri dagokionean ezarritako prozedura bereziaren arabera.

Exekuzio-unitate horietan barne harturiko lur guztien hirigintza erregimena, besteak beste, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 14. artikularen 2. atalean ezarritakoa izango da.

* Urbanizazio kontsolidatuko hiri-lurzorua.

Halakotzat joko dira aurreko modalitatean barne hartu ez diren eta hiri-lurzoru gisa sailkatu diren gainerako lur guztiak.

Exekuzio-unitate horietan barne harturiko lur guztien hirigintza erregimena, besteak beste, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 14. artikularen 1. atalean ezarritakoa izango da.

B.- Lurzoru ez-urbanizagarria.

Halakotzat jotzen dira beren baldintza bereziak eta balio paisajistiko, ingurugiroko, basoko, nekazaritzako, abeltzaintzako edo naturalak direla medio hiri-garapenetik babestu behar diren lurak.

Lur hauen azalera 4.268.116 m²koa da guztira.

Lur hauen hirigintza erregimena, besteak beste, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 9. artikuluan eta 1.998ko martxoaren 6ko lurzuaren erregimenari eta hiri-ordenazioari buruzko premiazko neurrien Legearen 1. artikuluan ezarritakoa izango da.

C.- Lurzoru urbanizagarria⁷.

Halakotzat jotzen dira aurreko ezein modalitatean barne harturik ez dauden eta, hiri-lurzoru gisa sailkatzeko beharrezko diren baldintzak bete gabe proiektu honetan definitutako Ordiziako udal mugarteko hirigintza garapen berrien aurreikuspenek afektatzen dituzten lurak.

Lur hauen azalera 410.093 m²koa da guztira.

Lur hauen hirigintza erregimena, besteak beste, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 16. artikularen 1. atalean eta 18. artikuluan ezarritakoa izango da.

⁷ Apirilaren 13ko 6/1.998 Legeak lurzoru urbanizagarriko ezartzen duen hirigintza erregimenaren mende.



II.5.5.- Hirigintza probetxamenduaren esleipena eta banaketa

II.5.5.1.- Probetxamendu kontzeptua eta honen aldaera desberdinak

Hirigintza-mailan gaur egun probetxamendu kontzeptuan eragina duten baldintza eta ñabarduren aniztasuna kontuan izanik, beharrezkoa da terminologia argitzea, labur bada ere.

Heburu hori lortu asmoz, indarrean dagoen hirigintza legerian nahiz proiektu honetan ezarritako irizpideei jarraiki, arreta berezia eskaini behar zaie ondoko kontzeptuei:

A.- Hirigintza probetxamendua – Eraikuntza probetxamendua.

Esanahi bereko terminoak dira. Izaera orokorrez, termino hauen bidez plangintzak erreferentziazko eremuan aurreikusten duen probetxamendua identifikatzen da, termino hau $m^2(s)$ –sabai azalera-sinboloaz adierazten delarik. Erreferentziazko eremu hori erabilera orokorreko zona, erabilera xehekatuko azpizona, garapen plangintzako formulazioaren area edo sektore bat, exekuzio-unitatea, lurzati bat edo lurzati-multzoa edota beste edozein lurralde-eremu izan liteke.

Izaera orokorrez, probetxamendu hori bat dator sestra gaineko eraikuntza probetxamenduarekin, Hirigintza Interbentziorako Areen Arau Partikularretan edota garapen plangintzan adierazitako salbuespenen kaltetan izan gabe.

B.- Probetxamendu konputagarria.

Halakotzat jotzen da proiektu honen "Hirigintza Arau Orokorren" "3.1.2" artikulua horren inguruan ezartzen dituen beharkizunak betetzen dituen hirigintza probetxamendua.

C.- Probetxamendu ez-konputagarria.

Halakotzat jotzen da konputagarritzat jotzeko beharrezko diren beharkizunak betetzen ez dituen hirigintza erregimena.

D.- Irabazizko probetxamendua.

Hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian, hirigintza probetxamendua irabazizkotzat edo ez-irabazizkotzat jotzeko, ondoko baldintzak hartu beharko dira aintzat:

- * Izaera orokorrez, irabazizko hirigintza probetxamendutzat joko da "a" lurzatiei (egoitza erabilera), "b" lurzatiei (industri erabilera) eta "c" lurzatiei (hirugarren sektoreko erabilera) esleitutako probetxamendua.

Izaera orokorrez eta Arearen Arau Partikularretan edota garapen plangintzan honen inguruan ezar daitezkeen salbuespenen kaltetan izan gabe, lurzati hauetan aurreikusitako irabazizko probetxamendua bat etorriko da sestrapeko eraikuntza probetxamenduarekin, azken hau ez delarik aintzat hartuko ondorio horietarako.

Kasu orotan, sestrapeko probetxamendua afektatutako lurren jabeen artean nahiz hauen eta Udalaren artean banatuko da, sestra gaineko probetxamenduaren proportzionaltasun- eta portezentaia-irizpide berei jarraiki.

- * Aitzitik, irabazizko probetxamendurik gabekotzat joko dira izaera publiko edo pribatuko zuzkidura erabileretara destinatutako lurzatiak eta espazioak, hau da, "e" lurzatiak (komunikazio-sistemak), "f" lurzatiak (espazio libreak), "g" lurzatiak (ekipamendu komunitarioa) eta "h" lurzatiak (zerbitzu-azpiegiturak), bai eta, hala dagokionean, espazio hauetan aurreikusitako eraikuntzak ere.

Halaber, halakotzat joko dira baita ere lehen aipaturiko irabazizko izaerako lurzatietan kokaturik dauden baina dagokion plangintzak espreski ekipamendu komunitarioko erabileretara destinatzen dituen lokalak.



E.- Bataz besteko probetxamendua.

Hiri-lurzoruan mugatutako exekuzio-unitate bakoitzaren erabilera eta eraikuntza bereizgarriko tipologiaren probetxamendua, sabai metro karratuetan adierazita. Plangintzak eremu horretan, afektatutako lurren jabeen artean nahiz hauen eta Udalaren artean, aurreikusten duen probetxamenduaren banaketaren neurria eta arradakia sinbolizatu eta irudikatzen du.

F.- Ereduzko probetxamendua.

Lurzoru urbanizagarrian mugatutako banaketa-area bakoitzaren erabilera eta eraikuntza bereizgarriko tipologiaren probetxamendua, sabai metro karratuetan adierazita. Plangintzak eremu horretan, afektatutako lurren jabeen artean nahiz hauen eta Udalaren artean, aurreikusten duen probetxamenduaren banaketaren neurria eta arradakia sinbolizatu eta irudikatzen du.

II.5.5.2.- Hirigintza probetxamendua banatu eta esleitzeko erregimena hiri-lurzoruan

Hiri-lurzoruan hirigintza probetxamendua esleitu eta banatzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako beharkizunetara egokituko da, erregimen hori afektatutako lurren jabeei eta, hala dagokionean, Udalarri esleitu zaiolarik, legeria horretan ezarritako irizpideen arabera.

Ildo honetan, hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta –aurreko 4.4. epigrafeko "A" atalean adierazitakoari jarraiki- "urbanizazio kontsolidatu gabeko" modalitatean barne harturiko lurak direnean, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 14. artikulua 2. atalak ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, hiri-lurzoru gisa sailkatutako gainerako lurren kasuan, Lege horren 14. artikulua 1. atalak ezarritakoari jarraituko zaio.

Halaber, ondorio horietarako, Euskal Autonomia Erkidegoan jaulkitako 1.998ko apirilaren 20ko 11. Legean ezarritakoari jarraituko zaio, lege hau indarrean jartzen denean.

Bestalde, hiri-lurzoruan mugatutako exekuzio-unitateen batzuetako probetxamendua ondokoen arteko zatiketaren emaitza izango da kasu bakoitzean:

- * Batetik –zatikizuna-, eremu horietako bakoitzean aurreikusitako irabazizko hirigintza probetxamendu osoa.

Probetxamendu hori kalkulatzeko, egun dauden eraikinei loturiko eta eraikin hauen jabeek patrimonializatutako probetxamendua alde batera utziko da eta, beraz, ez da konputatuko. Aldiz, plangintzak, hala dagokionean, aurreko probetxamenduaren gain onartzen dituen igoerak konputatu egingo dira.

- * Bestetik –zatitzailea-, exekuzio-unitateko lurren azalera osoa, honi dagokionean konputagarri ez direnak alde batera utzita.

Ildo honetan, egungo zuzkidura publikoetara destinatutako lurak konputatu ala ez erabakitzeko, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakora egokitu beharko da.

Kasu orotan, Udalarri esleitu zaiola afektatutako lurren jabeei ez dagokien hirigintza probetxamendu osoa. Honela, kasu bakoitzean exekutatu nahi den eraikuntza probetxamendua gora-behera –plangintzak baimendutakoa baino txikiagoa den kasuetan ere barne-, plangintzan baimendutakoaren %10 Udalarri esleitu zaiola.



II.5.5.3.- Hirigintza probetxamendua banatu eta esleitzeko erregimena lurzoru urbanizagarrian

1.997ko apirilaren 25eko 3. Legean ezarritakoari jarraiki, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lur guztiak lau (4) banaketa-areak desberdinetan banatu dira.

Hauetako banaketa-areak bakoitza Hirigintza Interbentzioko Areekin eta plangintza partzial berezia beharko duten sektoreekin dator bat.

Banaketa-areak bakoitzean aurreikusitako probetxamenduaren banaketaren ondorioetarako, batetik, 1.998ko Lurzoruaren Legearen 18. artikulua eta, bestetik, Euskal Autonomia Erkidegoan jaulkitako 1.998ko apirilaren 20ko 11. Legean ezarritakoari jarraituko zaio, azken lege hau indarrean jartzen denean.

Xede horretarako, proiektu honek kasu bakoitzean, aurreikusitako hirigintza probetxamendua afektatutako lurren jabeen artean haiz hauen eta Udalaren artean banatu eta esleitzeko beharrezkoak diren zehaztapenak definitzen ditu. Zehaztapen horiek ondoko hauek dira zehazki:

- * Banaketa-areak bakoitzaren azalera. Azalera hori kasu bakoitzean bat dator afektatutako Hirigintza Interbentzioko Areekin azalera osoarekin.
- * Banaketa-areak bakoitzean aurreikusitako irabaziko izaerako erabilera- eta eraikuntza-tipologia.
- * Banaketa-areak bakoitzaren erabilera- eta eraikuntza-tipologia bereizgarria. Halakotzat identifikatzen da banaketa-areak bakoitzean nagusi den tipologia.
- * Bereizitako tipologia bakoitzari dagozkion ponderazio-koefizienteak.
- * Banaketa-areak bakoitzaren irabaziko probetxamendua.

Kasu bakoitzean aurreikusitako eraikuntza probetxamenduari dagozkion ponderazio-koefizienteak aplikatzearen emaitza da.

- * Banaketa-areak bakoitzaren ereduak probetxamendua.

Banaketa-arearen irabaziko probetxamendu osoaren eta bere azalaren arteko zatiketaren emaitza da.

Zehaztapen guzti hauek segidan eskaintzen den koadroan adierazten dira.

LURZORU URBANIZAGARRIAN MUGATUTAKO BANAKETA AREEN EREDUZKO PROBETXAMENDUAREN ZEHAZPENA

BANAKETA AREA	LURRALDE ERREFERENTZI	AZALERA	ERAB./ERAIK. TIP. BEREIZ.	ERAIK. PROBETX. m ² (s)	PONDER. KOEFIZ.	IRABAZ. PROBETX.	EREDUZKO PROBETX. m ² (s)uc/m ²
BA."LU.1"	"17" HIA	35.490	B.20	15.794	1,00	15.794	0,445
BA."LU.2"	"21" HIA	50.826	B.10	22.872	1,00	22.872	0,450
BA."LU.3"	"22" HIA	107.770	A-20	47.038	1,00	47.038	0,436
BA."LU.4"	"30" HIA	150.087	B.20	20.321	1,00	20.321	
			A.30	12.591	3,00	37.773	
		150.087	B.20			58.094	0,387
BA."LU.5"	"3.1" HIA	66.567	B.10	29.995	1,00	29.995	0,450



II.5.6.- Ordenazio xehekatuaren zehazpena eta Arau Subsidiarioen garapena

Lurzoru-mota bakoitzean honen inguruan planteatutako irizpideak ondoko hauek dira:

A.- Hiri-lurzorua.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areen Arau Partikularrek, kasu bakoitzean hauetan barne harturiko lurren ordenazio xehekatua zehazteko aintzat hartu beharreko irizpideak definitzen dituzte.

Hau dela eta, bi kasu bereizi behar ditugu:

- * Kasu batzuetan, Arau partikular horiek definitzen dute aipaturiko ordenazio xehekatua. Izan ere honexegatik identifikatzen dira tratamendu hori jasaten duten Areak Arau Subsidiarioen exekuzio zuzeneko eremu gisa.

Proiektu honek hiri-lurzoru gisa sailkatzen dituen lurrik gehienak exekuzio zuzeneko eremutzat jo dira.

- * Beste kasu batzuetan, Arau Partikular horiek zehaztaper puntualen bat ezartzearen kaltetan izan gabe, garapen plangintza –plan berezia- formulatzea aurreikusten da ordenazio xehekatu hori definitzeko.

Zehazki esanez, era honetan sailkatutako lurrak afektatuz, proiektu honek ondoko plan berezi hauek formulatzea aurreikusten du:

- "1. Herrigunea" Arearen Birgaikuntza Plan Berezia.
- "12. Upabi" Arearen Plan Berezia.
- "14. San Bartolome" Arearen Barne Errefomarako Plan Berezia.

Hauetaz gain, indarrean dagoen hirigintza legeriaren arabera beharrezkotzat jotzen diren beste plan berezi batzuk ere formulatu beharko dira.

B.- Lurzoru urbanizagarria.

Izaera orokorrez, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako Hirigintza Interbentziorako Areen ordenazio xehekatua zehazteko dagokion garapen plangintza –plan partziala- formulatu beharko da.

Zehazki esanez, plan partziala formulatu beharko da ondoko area hauetan: "17. Alkarte", "21. Agarre", "22. San Juan", "30. Oiangu-Alde" eta "31. Usunbila-Goia".

Hala ere, lurzoru-mota horretan aurreikusitako eta ordenatutako sistema orokorren exekuzioa aurreko irizpide orokorraren salbuespena izan daiteke, kasu honetan posible izango delarik exekuzio zuzena, dagokion proiektuaren formulazioaren bidez.

C.- Lurzoru ez-urbanizagarria.

Lurzoru-mota honetan ez du zentzurik ordenazio xehekatuaz aritzeak, termino hau ez baitagokio lurzoru-mota honi.

Nolanahi ere, kasu jakin batzuetan eta indarrean dagoen hirigintza legerian eta proiektu honen Hirigintza Arau Orokorren 2.3.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, lurzoru ez-urbanizagarriko jarduketa eta interbentzio jakin batzuen exekuzioak dagokion plan berezia osatu eta onesteko beharra justifika dezake.



II.5.7.- Plangintzaren exekuzioa

II.5.7.1.- Hiri-lurzorua

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta ordenazio xehekatuko erregimena definitutako lurretarako, ondokoak definitzen ditu proiektu honek: urbanizazio-obrak exekutatzeko irizpideak, aurreikusitako kargak eta probetxamenduak banatzeko irizpideak eta ondorio honetarako formulatu beharreko proiektuak.

Zehazki esanez, Hirigintza Interbentziarako Areen Arau Partikularrek ezartzen dituzten irizpide horiek.

Bestalde, ordenazio xehekatuko erregimena zehazteko plan berezia formulatzea beharrezkoa denean, plan honek berak definitu beharko ditu irizpide horiek.

Nolanahi ere, kasu baterako nahiz besterako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorren 2.4 eta 2.5 kapituluetan urbanizazio-obren exekuzioak nahiz karga eta probetxamenduen banaketak errespetatu beharreko erregimen orokorra definitzen da.

Halaber, aipaturiko Arau Partikularrek zuzkidura publikoetara destinatutako lurak lortu ahal izateko desjabetzapen bidezko interbentzioak egin beharko diren kasuak definitzen dituzte.

II.5.7.2.- Lurzoru urbanizagarria

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan eta eremuetan planteatutako proposamenen hirigintza kudeaketa eta exekuzio erregimenaren zehazpena, kasu bakoitzean formulatu beharko den garapen plangintzara eragortzen da.

Nolanahi ere, desjabetzapen bidez jardutea posible izango da, sistema orokorreko izaerako zuzkiduretara destinatutako lurak lortu ahal izateko, bai eta garapen plangintza hori formulatu aurretik ere. Kasu horretan, indarrean den hirigintza legeriari jarraiki, Udala lur horien jabetzat joko da, dagokion hirigintza probetxamendua bere alde esleitzearen ondorioetarako.

II.5.7.3.- Lurzoru ez-urbanizagarria

Lurzoru ez-urbanizagarri gisa sailkatutako lurretan gerora formula daitekeen plan berezian ezar daitezkeen aurreikuspenen kaltetan izan gabe, desjabetzapen bidez jardungo da proiektu honetan bertan nahiz indarrean dauden legezko xedapenen arabera formula daitezkeen beste proiektu batzuetan definitutako zuzkidura publikoetara destinatutako lurak lortu ahal izateko.

III.- AURREIKUSITAKO GARAPENEN PROGRAMAZIORAKO IRIZPIDEAK

Indarrean dagoen hirigintza legeriak ez du aurreikusten Plangintza Arau Subsidiarioek bereizitako dokumentu gisa, Jarduketa programarik, ez eta Ekonomi eta Finantza Azterlanik ere barne hartu behar izatea.

Dena dela, proiektu honetan ezarritako aurreikuspenen eraginkortasunak berak, indarrean dagoen jabetza- eskubidearen kontzeptioarekin bat eginik, gutxienez interbentzio-epeak zehaz daitezkeen eskatu eta justifikatzen du, eta batik bat aurreikusitako jarduketaren lehentasunerako irizpideak zehaz daitezkeen.

Testuinguru honetan, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorrek izaera orokorreko hainbat irizpide ezartzen dituzte, kasuan-kasu, dagokion garapen plangintza formulatzeko nahiz planteatutako proposamenak exekutatzeko, kudeaketa proiektuak osatzea ere barne.

Aldi berean, Hirigintza Interbentziarako Areen Arau Partikularrek kasu bakoitzean espreski aintzat hartu beharko diren irizpideak zehaztu eta, hala dagokionean, proposatutako interbentzio desberdinen lehentasun-ordena ezartzen dute.

Nolanahi ere, aurretik osaturiko Informazio eta Diagnostikorako dokumentuak zioen bezala, udal proiektu honek funtsezko aldaketa suposatutako behar du epe laburrean Udalaren inbertsio-jarraibideetan eta, horren



ondorioz, hurrengo aurrekontuak osatu eta zehazteko prozesuan. Izan ere, Arau Subsidiario hauek nahitaezko erreferentzia izango dira aurrekontu horiek osatzeko.

Proiektuaren garapenaren lehen laurtekoan lehentasuna eman beharko zaio obra berriko inbertsioari (bidesarea, urbanizazioa eta abar) birjartze-mailako inbertsioaren aurrean, hauek mantenimenduko beharrak bermatzeko beharrezko diren jarduketetara murriztuz.

IV. ORDENAZIOAREN EZAUGARRIEN KOADROAK

Ondoren, proposamenaren edukia koantitatiboki deskribatzen duten zenbait koadro eskaintzen dira:

- 1.- LURZORUAREN SAILKAPENA
- 2.- ZONAKATZE GLOBALA
- 3.- HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK
- 4.- ZONAKATZE GLOBALA HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA.....
- 5.- EGOITZA ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA.....
- 6.- INDUSTRI ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA
- 7.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA
- 8.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN SISTEMA OROKORRA



1.- LURZORUAREN SAILKAPENA

LURZORU MOTA	AZALERA (m ²)	AZALERA (%guztira)
HIRI LURZORUA	964.488	17,09
LURZORU URBANIZAGARRIA	410.093	7,27
LURZORU EZ URBANIZAGARRIA	4.268.116	75,64

2.- ZONAKATZE GLOBALA

ZONA	AZALERA (m ²)	AZALERA (% guztira)
A.10 – EGOITZA ZONA	29.450	12,40
.A.20 – EGOITZA ZONA	502.184	
A.30 – EGOITZA ZONA	168.140	
B.10 – INDUSTRI ZONA	309.570	6,29
B.20 – INDUSTRI ZONA	45.159	
D.10 – LANDA ZONA ARRUNTA	552.673	9,80
D.20 – BABES BEREZIKO LANDA ZONA	3.094.744	54,85
D.30 – OIANGU PARKEA	536.900	9,51
E.10 – ERREPIDEAK	128.004	2,68
E.20 – HIRI BIDE NAGUSIAK	23.587	
E.30 – TRENBIDE SAREA	40.115	0,71
F.10 – HIRI ESPAZIO LIBREAK	25.455	0,45
F.20 – IBAI UBIDEAK	72.920	1,29
G.10 - EKIPAMENDUA	113.796	2,02
UDALERRIAN GUZTIRA	5.642.697	100



3.- HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK.

HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK	AZALERA (m ²)	HIRIGINTZA GARAPENAREN ERREGIMENA
1.- HERRIGUNEA	30.215	PLANGINTZA XEHEKATUA
2.- BARRENA	38.069	EXEKUZIO ZUZENA
3.- GARAGARZA	19.965	EXEKUZIO ZUZENA
4.- URDANETA	63.350	EXEKUZIO ZUZENA
5.- ITURTXO	14.009	EXEKUZIO ZUZENA
6.- ARANA	32.745	EXEKUZIO ZUZENA
7.- APELLANIZ	21.937	EXEKUZIO ZUZENA
8.- BUSTUNTZA	78.994	EXEKUZIO ZUZENA
9.- MAJORI	58.694	EXEKUZIO ZUZENA
10.- HEGO ALTAMIRA	64.449	EXEKUZIO ZUZENA
11.- MALLUTZ	55.399	EXEKUZIO ZUZENA
12.- UPABI	42.061	PLANGINTZA XEHEKATUA
13.- FLOREAGA	9.753	EXEKUZIO ZUZENA
14.- SAN BARTOLOMÉ	45.426	PLANGINTZA XEHEKATUA
15.- TXINDOKI P.	73.886	EXEKUZIO ZUZENA
16.- IPAR ALTAMIRA	56.942	EXEKUZIO ZUZENA
17.- ALKARTE (1)	30.420	PLANGINTZA XEHEKATUA
18.- LA MODELO	12.741	EXEKUZIO ZUZENA
19.- FILIPINAS	16.368	EXEKUZIO ZUZENA
20.- SAMPERIO	19.958	EXEKUZIO ZUZENA
21.- AGARRE	50.826	PLANGINTZA XEHEKATUA
22.- SAN JUAN	107.770	PLANGINTZA XEHEKATUA
23.- KANPOSANTUA	8.332	EXEKUZIO ZUZENA
24.- IRIARTE	12.048	EXEKUZIO ZUZENA
25.- GOIERRIKO LHI	31.355	EXEKUZIO ZUZENA
26.- LA GRANJA	8.841	EXEKUZIO ZUZENA
27.- SUHILTZAILE PARKEA	17.167	EXEKUZIO ZUZENA
28.- R.E.N.F.E. TRENBIDEA	32.646	EXEKUZIO ZUZENA
29.- N-1 AUTOBIDEA	103.561	EXEKUZIO ZUZENA
30.- OIANGU-ALDE	150.087	PLANGINTZA XEHEKATUA
31.- USUNBILA-GOIA	66.567	PLANGINTZA XEHEKATUA
GUZTIRA	1.374.581	

(1) Area honen azalera, erantsi beharreko Aramako lurzorua ere barne -5.070 m², 35.490 m²koa litzateke.



4.- ZONAKATZE GLOBALA HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA

HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK (HIA)	ZONAKATZE GLOBALA Azalera (m ²)									
	A.10	A.20	A.30	B.10	B.20	E.10	E.20	E.30	F.10	G.10
1.- HERRIGUNEA	29.450						765			
2.- BARRENA		24.268					3.039		10.762	
3.- GARAGARZA		19.965								
4.- URDANETA		39.182					9.475		14.693	
5.- ITURTZO		12.902					1.107			
6.- ARANA		23.612	7.642				1.491			
7.- APELLANIZ		14.532					2.405			
8.- BUSTUNTZA		77.433					1.561			
9.- MAJORI		32.023	24.848				1.823			
10.- HEGO ALTAMIRA		64.449								
11.- MALLUTZ				55.399						
12.- UPABI				40.057			2.004			
13.- FLOREAGA		9.753								
14.- SAN BARTOLOMÉ		45.426								
15.- TXINDOKI p.				57.882			16.004			
16.- IPAR ALTAMIRA										56.942
17.- ALKARTE (1)				29.998		422				
18.- LA MODELO		12.741								
19.- FILIPINAS		16.368								
20.- SAMPERIO			19.958							
21.- AGARRE				50.826						
22.- SAN JUAN		104.530				1.319	1.921			
23.- KANPOSANTUA										8.332
24.- IRIARTE			10.764			1.284				
25.- GOIERRIKO LHI										31.355
26.- LA GRANJA				8.841						
27.- SUHILTZAILE PARKEA										17.167
28.- R.E.N.F.E.										
29.- N-1 AUTOBIDEA						103.561				
30.- OIANGU-ALDE			104.928		45.159					
31.- USUNBILA-GOIA				66.567						
GUZTIRA	29.450	502.184	168.140	309.570	45.159	124.594	23.587	32.646	25.455	113.796

(1) B.10 zonak Aramako udalerrinari dagozkion 5.070 m² osagarri barne hartuko ditu.



5.- EGOITZA ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA

HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK (HIA)	EGOITZA ERABILERA	
	Etebizitza berriak	Ordenazioz kanpoko etxebizitzak
1.- HERRIGUNEA	Birgaikuntza	-
2.- BARRENA	-	-
3.- GARAGARZA	13	3
4.- URDANETA	8	1
5.- ITURTXO	22	-
6.- ARANA	8	2
7.- APELLANIZ	184	2
8.- BUSTUNTZA	15	-
9.- MAJORI	6	-
10.- HEGO ALTAMIRA	-	-
13.- FLOREAGA	27	-
14.- SAN BARTOLOMÉ	-	-
18.- LA MODELO	134	-
19.- FILIPINAS	48	6
20.- SAMPERIO	2	-
22.- SAN JUAN	400	-
24.- IRIARTE	-	-
30.- OIANGU-ALDE	54	-
GUZTIRA	921	14



6.- INDUSTRI ERABILERAK HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREEN ARABERA

HIRIGINTZA INTERBENTZIORAKO AREAK (HIA)	ZONAKO INDUSTRI AZALERA (m ² (s))	INDUSTRI PROBETX. BERRIA (m ² (s)/m ²) (m ² (s))	OHARRAK
11.- MALLUTZ	55.399	-	Industri Probetxamendu Kontsolidatua
12.- UPABI	40.057	0,45 m ² (s)/m ²	Ordenazioa Plan Berezira eragortzen da
15.- TXINDOKI P.	57.882	10.396 m ² (s)	Partzialki kontsolidatua
17.- ALKARTE	29.998	13.499 m ² (s)	Ordenazioa Plan Partzialera eragortzen da
21.- AGARRE	50.826	22.872 m ² (s)	Ordenazioa Plan Partzialera eragortzen da
26.- LA GRANJA	8.841	-	Industri Probetxamendu Kontsolidatua Hirugarren sektoreko erabilerak daude
30.- OIANGU-ALDE	45.159	20.321 m ² (s)	Ordenazioa Plan Partzialera eragortzen da
31.- USUNBILA-GOIA	66.567	0,45 m ² (s)/m ²	Ordenazioa Plan Partzialera eragortzen da
GUZTIRA estimatua	365.374	115.068 m ² (s)	



7.- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

IDENTIFKAZIOA	AZALERA KONPUTAGARRIA (m ²)
BARRENA PARKEA	10.762
MARIARATZ PARKEA	14.693
OIANGU PARKEA (Azalera guztira: 536.900 m ²)	287.900
GUZTIRA	313.355
EMAITZAZKO ESTANDARRA 10.300 biztanleko biztanleria hartzen da aintzat horretarako, horixe baita Arau Subsidiario hauek aurreikusitako epe demografikoan kalkulaturako zifra.	30 m ² /bizt.

8.- EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN SISTEMA OROKORRA

ZONEN IDENTIFIKAZIOA	ERABILERA	ZONAREN AZALERA (m ²)
IPAR ALTAMIRA	KIROLA/ESKOLA	56.942
KANPOSANTUA	KANPOSANTUA	8.332
GOIERRIko LHI	ESKOLA	31.355
SUHILTZAILE PARKEA	SUHILTZAILE PARKEA	17.167
GUZTIRA		113.796

Donostia-San Sebastián, 1.999ko Iraila

SANTIAGO PEÑALBA

MIKEL IRIONDO

MANU ARRUABARRENA



ORDIZIAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

Eranskina

"D. PLANOAK" Dokumentuaren AURKIBIDEA



"D. PLANOAK" Dokumentua

AURKIBIDEA: Eskala:

I.- INFORMAZIOA

I.1.- INFORMAZIO KARTOGRAFIKOA

- I.1.1.- Udalerraren plano topografikoa Goierriko eskualdean
(1.985eko Gipuzkoako Foru Aldundiaren jasoketa)..... 1/25.000
- I.1.2.- Udal Mugartearen plano topografikoa. Toponimia
(1.985eko Gipuzkoako Foru Aldundiaren jasoketa)..... 1/10.000

I.2.- LEHENDIK INDIRREAN DAGOEN HIRIGINTZA PLANGINTZA

- I.2.1.- Ordiziako Arau Subsidiarioak.
Lurzoruaren sailkapenari buruzko planoak. Udal Mugartea 1/5.000
- I.2.2.- Ordiziako Arau Subsidiarioak.
Zonakatze planoak. Hiri-area 1/2.000
- I.2.3.- Ordiziako Arau Subsidiarioak.
Onetsitako Aldaketak jasango dituzten eremuen kokapena 1/5.000

I.3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK. GAUR EGUNGO EGOERA (1.996ko abendua)

- I.3.1.- Ur-hornidura eta saneamendu-sareen eskema orokorra..... 1/2.000
- I.3.2.- Elektrizitate-, telefonia- eta gas-hornidura sareen eskema orokorra 1/2.000

II.- ORDENAZIOA

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

*** Udal Mugartea**

- II.1.- Lurraldearen Ordenazioaren Egitura Organikoa eta Zonakatze Globala (U. Mugartea)..... 1/5.000
- II.2.- Lurzoruaren Sailkapena (Udal Mugartea)..... 1/5.000

*** Hiri-area**

- II.3.- Sistema Orokorrak: Bidesarea, Espazio Libreak eta Ekip. Komunitarioa (Hiri-area) 1/2.000
- II.4.- Lurzoruuaren sailkapena. Hirigintza Interbentziarako Areen mugaketa (Hiri-area) 1/2.000
- II.5.- Zonakatze Globala (Hiri-area) 1/2.000
- II.6.- Zonakatze xehekatua (Hiri-area) 1/2.000
- II.7.- Garapen, hirigintza kudeaketa eta exekuzio baldintzak.
Banaketa-areen mugaketa (Hiri-area) 1/2.000
- II.8.- Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak (Hiri-area) 1/2.000



II.- ORDENAZIOA (Jarr.)

AURKIBIDEA: Eskala:

HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITUREN ESKEMAK

- II.9.- Ur-hornidura eta saneamendu sareen eskema orokorra..... 1/2.000
II.10.- Elektrizitate-, telefonia- eta gas-hornidura sareen eskema orokorra 1/2.000

KATALOGOA

- II.11.- Elementu "katalogatuak" 1/2.000

ORDENAZIO ORIENTAGARRIA

- II.12.- Ordenazio orokorra. Proposamen orientagarria 1/2.000

