



HAPO PGOU GETXO

GETXOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENA

4. FASEA. PLAN OROKORRAREN HASIERAKO ONARPENA

PLANAREN ZEHAZTAPENEN ETA HARTUTAKO ERABAKIAREN JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

IRAILA 2022

1. KAPITULUA.- PLANAREN GAUZATZEAREN EGOKITASUNA, JATORRIA ETA AUKERA.	1
1.1.- Justifikazio-memoriaren xedea eta edukia.....	1
1.2.- Indarrean dagoen Plan Orokorra berrikustearen beharra	1
2. KAPITULUA.- ANTOLAKETAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.	1
2.1.- HAPOn proposamen estrategikoa.	1
2.1.1.- Proposamenaren hitzaurrea.	1
2.1.2.- Ingurumen arloko ideiak.	2
2.1.3.- Ekonomia arloko ideiak.	2
2.1.4.- Izaera fisikoko ideiak.	3
2.1.5.- Gizarte-arloko ideiak.	4
2.1.6.- Sintesia.	4
2.2.- Antolaketarako irizpideak.	5
2.2.1.- Irizpide orientatzaile orokorrak.....	5
2.2.2.- Antolaketa-irizpide koantitatiboak: sistemaren proiektzioa.	5
2.2.3.- Antolaketa-irizpide kualitatiboak: okupazio-eredua eta hautabideak.	10
2.3.- Antolaketaren helburuak.	13
2.3.1.- Helburuen azalpena.	13
2.3.2.- Helburu orokorrak.....	14
2.3.3.- Planaren garapen eta kudeaketarako helburuak.	16
2.3.4.- Koordinazio helburuak.....	16
2.3.5.- Helburu xehatuak hirigunea eta lurraldearentzat.	16
2.4.- Arauketa onaren printzipioak.	17
2.4.1.- Arauketa onaren printzipioen justifikazioa.	17
2.4.2.- Premiaren eta eraginkortasunaren printzipioak.....	17
2.4.3.- Segurtasun juridikoaren printzipioa.....	19
2.4.4.- Proporzionaltasun-printzipioa.	20
2.4.5.- Gardentasun-printzipioa.....	22
2.4.6.- Eraginkortasun-printzipioa.	23
2.4.7.- Iraunkortasun ekonomikoaren printzipioa.....	23
3. KAPITULUA.- AUKERATUTAKO EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	25
3.1.- Antolaketaren sistema-orokor egituratzaileak.....	25
3.1.1.- Bide-sarea.....	25
3.1.2.- Azpiegitura-sareak.	25
3.1.3.- Ekipamendu eta zuzkidura publiko eta pribatuak.....	25
3.1.4.- Gune libreak eta berdeguneak.....	25
3.2.- Ingurune fisiko eta ondarearen babesa.	26
3.3.- Bizitegirako kokalekuak.	27
3.4.- Jarduera ekonomiko eta tertziarioentzako kokalekuak.....	29
3.5.- Hiri-lurzoruaren antolaketa.	30
3.5.1.- Hiri-lurzoru finkatua.....	30

3.5.2.- Hiri-lurzoru finkatugabea	31
3.6.- Lurzoru urbanizagarriaren antolaketa	32
3.6.1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua	32
3.6.2.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea	32
3.7.- Lurzoru urbanizaezinaren antolaketa	32
3.7.1.- Lurzoru urbanizaezinaren antolaketarako kategoriak	32
3.7.2.- Baldintzapen gainjarriak.....	33
3.7.3.- Kategoria eta baldintzatzaileak mugatzeko irizpideak.....	33
3.7.4.- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-eremu espezifikoak.....	34
4. KAPITULUA.- PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAKETA.	35
4.1.- Hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupaziorako estrategiak.....	35
4.2.- Legezko estandarren betetzea bermatzeko zehaztapenak.	35
4.2.1.- Izaera orokorreko gune libreen estandarren betetzea.	35
4.2.2.- Eraikigarritasun-estandarren betetzea	36
4.2.3.- Babes publikoko araubidera lotutako etxebizitzien-estandarra betetzea.	36
4.2.4.- Zuzkidurako bizitegien estandarren betetzea.....	36
4.3.- Egiturazko antolaketa ukitu gabe eremu espazialak aldatzeko irizpideak.	37
4.4.- Garapeneko planek garatu beharreko eremuak eta beraien erabilera nagusia.....	37
4.5.- Garapen planak programatu eta osatzeko epeak.....	38
4.6.- Uneko azpiegituren tokiko sistemen, konexioen eta/edo indartzeen oinarritzko ezaugarriak.....	38
4.7.- Lurzoru urbanizagarriko zehaztapenak.	38
4.7.1.- Sektoreak mugatzeko irizpideak.....	38
4.7.2.- Sistema orokorren azpiegiturarekiko konexioa	38
4.7.3.- Ezarpen posibleetarako erabileren esleipena.	38
4.7.4.- Lurzoru erreserbak.....	38
4.8.- Lurzoru urbanizaezineko zehaztapenak.	38
4.8.1.- Landa-nukleoak mugatzea.....	38
4.8.2.- Zuzkidura eta azpiegitura publikoak lurzoru urbanizaezinean.....	38
4.8.3.- Babesguneak eta lurzoru erreserbak.....	38
5. KAPITULUA.- PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.....	40
5.1.- Tokiko sistemen definizioa.....	40
5.2.- Jarduera integratuak, zuzkidurak, eta zuzkidura publikoen gauzatzea zehaztea.	40
5.3.- Eraikuntza isolatuko erregimenean eraiki daitezkeen lursail edo orubeak.	41
5.4.- Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak.	41
5.5.- Haztapen koefizienteak.....	42
5.6.- Eraikuntzako oinarritzko elementuen doitasuna.....	52
5.6.1.- Lurzorua okupatzea sestra azpian eta sestra gainean.....	52
5.6.2.- Irtenguneak	52
5.6.3.- Gehieneko lerrokadurak eta nahitaezkoak.	52
5.6.4.- Sestrak.....	52
5.6.5.- Gehieneko garaierak.....	52

5.7.- Antolamendutik at dauden eraikinak.....	52
5.8.- Ondoriozko partzelazioa. Eremu bakoitzeko gutxieneko lursailaren adierazpena.....	52
I. ERANSKINA: BETEARAZPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA.	
1.- Dokumentu honen sarrera eta edukia.....	53
2.- Urbanizazio-jarduketak (integratuak) antolatzea.....	53
3.- Eraikuntza-jarduketak antolatzea.....	55
4.- Zuzkidurak gauzatzeko jarduketak antolatzea.	56
II. ERANSKINA: HIRI-IRISGARRITASUNARI BURUZKO AZTERLANA (1/2013 LED).....	
1. TAULA: SISTEMA OROKORREN ZERREDA.....	i
2. TAULA: TOKIKO SISTEMEN ZENBAKETA	iii
3. TAULA: JARDUKETA INTEGRATUETAKO ETA SEKTOREETAKO ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUNAK ZENBATZEA.....	iv
4. TAULA: LUEko KATEGORIAK ETA BALDINTZAPEN GAINJARRIAK.....	v
5. TAULA: PLANOEN ZERREDA	vii

1. KAPITULUA.- PLANAREN GAUZATZEAREN EGOKITASUNA, JATORRIA ETA AUKERA.

1.1.- Justifikazio-memoriaren xedea eta edukia.

Txosten honek hautatutako antolamendua eta horren zergatia azaltzen ditu. Bertan, Euskal Herriko Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikuluan jasotako ikuspegiak barneratzen ahalegintzen da. Beraz, plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako ekarpen eta iradokizunen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.

1.2.- Indarrean dagoen Plan Orokorra berrikustearen beharra

Informazio-memorian kapitulu bat eskaini zaio indarrean dagoen Plan Orokorren azterketari, bera berrikusteko arrazoi batzuk azalduz. Laburbilduz, esan daiteke indarrean dagoen Getxoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 90eko hamarkadaren amaieran sortu zela. 2000ko urtarrilaren 18ko Foru Erabakiaren bidez onartu zen behin betiko. Hainbat gorabeheraren ondoren, bere araudia 2001eko uztailaren 23ko BAOan argitaratu zen (141. zk.), eta horrela sartu zen indarrean.

Plan Orokor honek 39 aldaketa izan ditu. 2013an, bertsio bateratu bat egin zen, eta 2013ko irailaren 9ko 172. zenbakiko BAOan argitaratu zen. Berrikusteko arrazoiak honako hauek dira: plana garatzeko indarrean dagoen HAPOan adierazitako epea igarotzea, lurralde-antolamenduko hainbat tresna onartzea eta arauen bilakaera, bereziki Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea indarrean sartu izana (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Plan Orokorra ezarritako irizpide berriak eta aurreikuspen berriak). Azken horri dagokionez, 2/2006 Legearen 2. xedapen iragankorrak ezartzen zuen plan orokor eta arau subsidiario guztiak zortzi urteko gehieneko epean egokitu behar zirela haien zehaztapenetara (urriaren 2ko 2/2014 Legeak hamabost urtera luzatu zuen). Era berean, garrantzitsua da aipatzea LAG berriek ikuspegi berri bat sartzen dutela, eta HAPO horretara egokitzen dela, eta 2020an irizpideak eta helburuak eguneratu behar izan zirela.

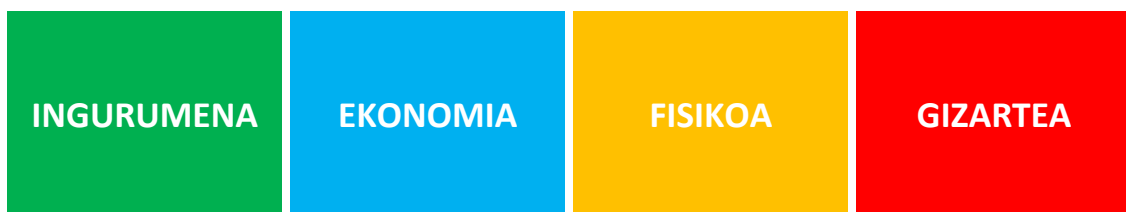
Era berean, HAPO berrikusteko behar materiala ere sumatzen da, eta ez soilik legezkoa, urte hauetan guztietan diseinu grafikoan, oinarri topografikoen zehaztasunean eta informazio geografikoko sistema modernoan erabilgarritasunean egindako aldaketan ondorioz.

2. KAPITULUA.- ANTOLAKETAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

2.1.- HAPOren proposamen estrategikoa.

2.1.1.- Proposamenaren hitzaurrea.

HAPOren berrikuspen honen kontzeptu-oinarria honako lau ikuspegi hauek dira:



Lau ikuspegi horiek balio dute antolamendu-irizpideak justifikatzeko, jarduketak definitzeko, arauak zehazteko eta lurzorua okupatzeko irizpideak artikulatzeko, bai eta nahitaezko azterlan eta txosten lotesleak justifikatzeko ere, zeharkakoak zein sektorialak.

2.1.2.- Ingurumen arloko ideiak.

- LURZORUAREN OKUPAZIOA MURRIZTEA, biztanleria mantentzeko behar den lurzorua baino ez edukitzeko, hiri-dentsitate iraunkorreko eredu baten arabera.
 - o Natura-gunea babestea eta lurzorua gutxiago okupatzea da bizirauteko gakoa, baina okupaziorik eza modu integratuan egin behar da, Getxoko ekoizpen-sarearen etxebizitzaren eta ekonomiaren behar sozialak orekatuz.
 - o 2001eko HAPOren ereduaren aurrean, zeinak udalerria ia erabat eraldatzearen alde egiten baitzuen, Andramariko BERDE PULMOI HANDIARI eustea.
 - o Azpiegitura berde hori kontserbatzeko ideiarekin batera, paisaia eta ikusmena zaintzea Azkorritik Algortarantz.
- BALIO EKOLOGIKOAK EKILIBRAZ SUSTATZEA, ingurumen-balio handia duten eremuak babestuz, korridore berdeak definituz, natura eta hezeguneak integratuz.
 - o Babesaren ideia hori korridore berdeen eta landa-korridoreen sorreran oinarritzen da.
 - o Kanpeluerreka hazkunderaren muga-elementu gisa konfiguratzean.
 - o Naturaren babesa eta balioan jartzen duten erabilera bateragarriak sartu ahal izatea.
- HIRIA KLIMATIKA ALDAKETARA EGOKITZEA eraikinetan, espazio publikoetan, uholde-arriskua dutenetan eta jardueretan, jasangarritasunaren eta energia-eredua aldatzearen arloko eskakizun berriak txertatuz.
 - o Planak funtsezko bi estrategia ditu: egokitzapenekoa eta arintzekoa.
 - o Egokitzapenari dagokionez, Gobelako uholde-arriskuak eta -afekzioak murrizten jarraitzea, batez ere Zubilletetan/Salsidun.
 - o Eta arintze-klabeen, hiriko energia-kontsumoen murrizketa (eraikinak eta mugikortasun-azpiegiturak).
- IRISGARRITASUN ETA HIRI-MUGIKORTASUN IRAUNKORRA EZARTZEA, auzoen (bizikleta, oinezkoentzako ibilbideak, metroa, mugikortasun publikoa, etab.) eta espazio publiko berdeen arteko lotura-eredu berri bat integratzea.
 - o HAPOk bidegorrien sarea osatuko du, erabat bizikletaz ibiltzeko moduko udalerria.
 - o Mugikortasun energetikoki iraunkorreko eredu berrien aldeko apustua
 - o Eta hazkunde trinkoak eta dauden komunikazio publikoko azpiegiturretatik hurbil egotea.

2.1.3.- Ekonomia arloko ideiak.

- EKONOMIA EGITURA SUSTATZEA, hiri-erabilerak malgutuz eta enpresa-garapen kualifikatu eta berritzaile berrietarako espazioak sortuz.
 - o Biztanleria atxikitzeko eta udalerraren iraunkortasuna bermatzeko gakoa enplegu produktiborako espazioak sortzea da, etorkizuneko proiektzioa duten enpresa berritzaileak finkatzea erraztuko duen lurzoru produktiboa sortuz.
 - o Horregatik, Martiturri Udalaren, BFaren eta EJren baterako jarduera izan dadin sustatzea.
 - o Udalaz gaindiko interesa duen eremu bat sortzea, konektibitateaz eta mugikortasun kolektibo/publikoaz baliatzeko.
- BALIO HANDIKO EREMUAK SUSTATZEA, kirolari eta ongizateari, sormen- eta kultura-industriei eta kultura- eta ongizate-turismoari lotuta.
 - o HAPO bat dator udal-ekintza publikoan orain arte hedatutako ildo estrategiko guztiekin: kirola, osasuna, turismoa, kultura.

- o Sustapen ekonomikoko eremu horiek akupuntura aktibatzaile eta zuzenduaren moduan ezarriko dira.
- o Eta, gainera, beste berri batzuen alde egiten du: berrikuntzaren eta kulturaren industria.
- ERABILEREN NAHASKETA SUSTATZEA, lan-, aisialdi- eta bizitza-modu berrietara egokitzeko, sozializazioa aktibatzeko.
 - o 2001eko HAPOren eredu zurrunaren aurrean, HAPO berriak garai, lan, aisialdi eta abar berrietara egokitzen diren erabileren mistotasunaren aldeko apustua egiten du.
 - o Formulazio berri bat, Getxoko kaleak aktibatzeko, espazioak bizitasun osoz hornitzeko eta udalerraren potentzial guztia aprobetxatzeko.
- ETXEBIZITZA GARAPENAK ETA PRODUKTIBOAK OREKATZEA, auzo logelak saihestuko dituen eta beharrezko iraunkortasun ekonomikoa ekarriko duen okupazio-eredu bat definitzea.
 - o Garapen berrietan, beharrezko etxebizitzak ez ezik, beharrezko zuzkidura publikoak eta ekipamendu pribatuak ere sartzen dira.
 - o Edo, gainera, dauden ehunen defizitak arintzen laguntzeko moduan kokatzen dira.
 - o Laburbilduz, iraunkortasun ekonomikoaren, epe ertain eta luzeko ondorioen eta enpleguaren beharren alde egiten du, bizirauteko gako gisa, publikoa eta pribatua.

2.1.4.- Izaera fisikoko ideiak.

- HIRI EREDU TRINKO BAT GARATZEA, biztanleria mantentzea eta ingurune naturala zaintzea.
 - o Ingurumen-gakoekin bat etorritz, egungo hiritik abiatuta egiten dira hazkundeak.
 - o Garraio-elementuetatik hurbil, josita eta lotuta dauden garapen batzuk, 15 minutuko hiri-garapenak.
 - o Hiria trinkotasuna da baliabide eta zerbitzu publikoak optimizatzeko gakoa.
- HIRI HAZKUNTZA ETA KONTSERBAZIO IRAUNKORRA DEFINITZEA, ekintza publikorako iraunkorra izango den hiri-eredua.
 - o Behar aldakorretara egokitu daitekeen hazkundera, beharrak sortzen diren heinean asetzea ahalbidetuko duena, behar den ondasunik urriena, lurzorua, kontsumituz.
 - o 1+2+3+6 sektoreak (Tosu, Muru, Peña Santa Marina eta Martiturri) dira helburu horiek lortzeko lehen bultzada: 1.544 etxebizitza (1.355 BPE) eta ekoizpen-sarearen 14 hektarea.
 - o Hazkunderaren kontrola, garapen efektiboaren arabera, 4. eta 5. sektoreak (Dendarrena eta Dilizgoikoa) ez lirateke garatuko lehenengoan lehen okupazioko lizentzien % 75 eraginkorrak izan arte.
- DAGOEN HIRIAREN EREMUAK BETETZEA, biziberritzeko eta beharrezko dinamismoa lortzeko, erabilera pribatuak eta publikoak nahastuz.
 - o Dagoen hirian hainbat estrategia daude, guztiak sentikorrak eta helburu estrategikoei egokituak (ingurumenekoak, ekonomikoak eta sozialak).
 - o Hiri-lurzoruan integratutako jarduerak: Zubilleta (azken eragiketa handia), Martikoena, Ormaza, Trinitarioak, Katea, San Nicolas, Algorta, Txiskiena.
 - o Hiri-kirurgiako zuzkidura-jarduerak (puntualak).
- ERAIKINAK ERABERRITZEA ETA GUNE PUBLIKOAK BERRIZTATZEA erraztea, lehendik dauden eraikinak eskakizun berrietara (kontserbazioa, energia eta irisgarritasuna) egokitzen aurrera eginez, eta gure eraikinen eta espazioen kultura-babesa eta balioespena malgutasunez bateragarri eginez.

- o Planak, Getxoko iraganarekiko eta dugun kultura-ondarearekiko sentikorra izanik, eraikinen birgaitzea erraztuko du, behar berri eta progresiboei erantzuteko.
- o Ingurumenaren aldetik zorrotzak diren eraikuntza berrien jarraibideak definituko ditu.
- o Pixkanaka aurre egingo dio hiri-zaharkitzeari.

2.1.5.- Gizarte-arloko ideiak.

- BIZTANLERIA ERA EGOKITUAN MANTENTZEA, biztanleriaren galera saihestuko duen eta zahartzaro demografikora eta belaunaldi guztien beharretara egokituko den proposamena.
 - o Erronka horri aurre egiteko, gakoa etxebizitza-hornidura eta enpresa-sarearen ezarpena dira.
 - o Edo modu progresibo, trinko eta egokitan egitea.
 - o Dagoena alde batera utzi gabe, dagoen hiria.
- ZERBITZU PUBLIKOAK AUZO GUZTIETAN OREKATZEA, kultura-, kirol-, laguntza- eta zerbitzu publikoko zuzkidura publikoen antolaketa orekatua herritarrei arreta emateko.
 - o Garapen harmonikoa lortzeko, hiru auzoek asistentzia-maila publikoa eta bizi-zentro orekatuak izatea da etorkizuna.
 - o Zuzkidurek garapenekin eta hurbiltasun-printzipioarekin bat etorri behar dute.
 - o O Jarduera/bizitzaren garapen ekonomikoaren ekimen pribaturako erakarpen-poloak sortu behar dira.
- ETXEBIZITZA EREDU BERRIAK ERA IRAUNKORREAN GARATZEA, premiei erantzuteko eta egoitza-eta edukitza-modu berrietara egokitzeko (barestua, belaunaldien artekoa, cohousinga, alokairua).
 - o Etxebizitza-premiei eman beharreko erantzunak anitzak eta moldagarriak izango dira.
 - o Edo bizitzaren etapa desberdinak artatzeko asmo handiko proposamena izango da.
 - o Baina, nolana ere, proposamen jasagarria izango da Udalarentzat, eta, horrela, denboran zehar jarraituko duela bermatu ahal izango du, beste jardun-ildo publiko batzuetatik baliabideak kendu gabe, autofinantzaketa funtsezkoa izango baita.
- GENERO-IKUSPEGIA SARTZEA hiri-ingurunean, emakumeen eta gizonen arteko tratua eta aukera-berdintasuna lortzeko.
 - o Edo ez bakarrik agindu gisa, baizik eta berezko egitate gisa onartzeagatik.
 - o Zainketen, hurbiltasunaren eta integrazioaren hiri ezartzea..

2.1.6.- Sintesia.

Lau ikuspegi horiek eta horien ikuspegi estrategikoak kontzeptu batean laburbiltzen dira: **jasangarritasun integratua**, hau da, Brundtland definizioak ezartzen duen iraunkortasuna (egungo beharrak asetzea, etorkizuneko belaunaldien beharrak arriskuan jarri gabe), baina integraltasunaren bidez ohiko ingurumen-ikuspegi hutsetik harago pausoa emanez; horrek esan nahi du ez dagoela bestearen gainetik lehenesterik, baizik eta guztiek multzo gisa funtzionatzen dutela, modu integratu batean, iraunkortasun integratu gisa.

Sostenibildad Integrada / SI / BAI / BATERATUA eta Integratua

-) Gure HAPO BATERATUA eta Integratua da, BAI da
-) Nuestro PGOU es Sostenible e Integrado, es SI

HAPO BAI BATERATUTA ETA INTEGRATUA
PGOU SI SOSTENIBLE E INTEGRADO



2.2.- Antolaketa-irizpideak.

2.2.1.- Irizpide orientatzaile orokorrak.

HAPOk, irizpide orientatzaile bezala, garapen jasangarri integralaren printzipioetan oinarritutako proposamen estrategikoaz gain, ondoko hauek bereganatuko ditu: iinteres publikoaren nagusitasuna, hirigintza plangintzaren eskumena, hirigintza antolamenduaren koherentzia eta herritarren parte-hartzea

2.2.2.- Antolaketa-irizpide koantitatiboak: sistemaren proiektzioa.

BIZITEGI-AHALMENA

Bizitegi-ahalmena da hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan hirigintza-plangintzak ahalbidetzen duen etxebizitza-gehikuntza. Aurreikusitako hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren bizitegi-ahalmenak ezin izango du gainditu lurralde-antolamenduaren esparruan bizitegi-premien kalkulutik sortzen den gehieneko balioa, eta, zehazkiago, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritakoa.

Dokumentu hau egiteko fasean, etxebizitzak kuantifikatzea aztertu zen, Getxoko dinamika demografiko negatiboa eten ahal izateko (bereziki gazteei dagokienez) eta udalerrian biztanleriari eusteko, oinarritzeko printzipio gisa, eta, ahal den neurrian, baita berreskuratzeko ere; izan ere, biztanleriaren udal-estatistikaren arabera, udalerria 82.999 biztanletik 78.952 biztanlera igaro da 1997ko urtarrilean, eta 78.952 biztanletik 752 biztanlera 2017ko urtarrilean.

Horretarako, Plan Orokor berriko etxebizitzaren eskaintza 3.000-4.000 unitateko tartean mantentzea pentsatu zen, lurralde-plangintzaren zenbaketak tarte txiki batekin errespetatuta, eta babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzaren legeko ehunekoak sartu behar ziren:

- Hiri-lurzorua: %40 (%20 sozialak eta %20 tasatuak).
- Lurzoru urbanizagarria: 75% (%55 sozialak eta %20 tasatuak).

Horretarako, kontuan izan behar da udalerriko etxebizitza babestuen eskaria 4.500 eskaera ingurukoa dela, eta horietatik % 60 (2.700) udalerrian erroldatutako biztanleriarenak direla; eta pentsatzekoa da

gainerakoen ehuneko handi bat getxoztarrei dagokiela, etxebizitzaren prezio altua dela-eta gaur egun udalerritik kanpo bizi baina itzuli nahi dutenei.

Aurretik egindako gogoeta guztien arabera, jarraian HAPOn proposatzen den bizitegi-kuantifikazioa egingo da, udalerraren bizitegi-beharrak kalkulatzeko eta populazio-dinamika negatiboa geldiarazten eta zuzentzen hasita.

BIZITEGI-PREMIEN KALKULUA

Formularen hurrengo osagaien balioaren arabera kalkulatu da:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

CMT. Indarrean dagoen lurralde-ereduaren zuzenketak:

Indarrean dagoen Bilbo Metropolitarrako LZPak ez du CMT osagirik ezartzen; aitzitik, 61. artikuluan eta IV. eranskinean, Barne-berrorekako B osagaia ezartzen du, Getxorako 0 eta 2.276 etxebizitza bitarteko urkilarekin, LAGek ezartzen duten lurralde-ereduaren zuzenketaren kontzeptuarekin parekatu daitekeena, baina txosten honetan egindako kalkuluetan ezetsi egiten dena, LAG metodoa ez datorrelako bat indarrean dagoen Lurralde Antolamendurako Planaren metodoarekin.

Bestalde, lurralde-plan hau berrikusten ari da, eta orain arte Aurrerapen fasea egin da. Dokumentu berri horrek, CMT bat ezartzeko irizpideak zehazten dituen arren, ez du CMT parametroa balioesten, ezta aurreratzen ere, Eremu Funtzionaleko udalerrri bakoitzerako.

Ondorioz, eta orain Getxoko HAPOn berrikuspenerako egiten den bizitegi-premien zenbaketaren ondorioetarako, 0 balioa izango da.

A1. Biztanleria egoitiarraren aldaketa dela eta etxebizitza nagusien beharrak:

Udalerrian bizi den biztanleria aldatzearen (handitzearen edo gutxitzearen) ondoriozko etxebizitza nagusien premiei dagokie.

$$A1 = (P_{2030} - P_{2022}) / TMF_{2030}$$

Aurreko puntuan biztanleria mantentzeari buruzko hipotesia justifikatuta, erreferentziako populazioa eta TMF gisa 2018an zegoena hartu da, hau da, 78.585 biztanle..

Bestalde, Familiaren batez besteko Tamaina (TMF) biztanle-kopurua etxebizitza nagusien kopuruaz (H) zatitzean kalkulatu da.

Hala ere, TMFren bilakaeraren proiektzioa zenbateko, LAGen dokumentuak honako zehaztapen hau ezartzen du: *familiaren tamaina aldakorra (hau da, familia-tamainaren gehiegizko tamaina unitatearen gainean) % 1,2 murrizteko urteko tasa hartuko da kontuan, udalerraren batez besteko familia-tamainari buruz eskuragarri dagoen azken informazioari aplikatzeko, udalerrian bertan azken hamar urteetan izandako urteko murrizketa-tasa justifikatuta.*

Kalkulu hori egiteko, bigarren irizpidea hartu da familiaren batez besteko tamainaren bilakaera kalkulatzeko, hau da, *udalerrian bertan azken hamar urteetan izandako urteko murrizketa-tasa*. Erantsitako taulak egindako kalkuluak eta ondoriozko TMFren urteko murrizketa-tasaren parametroa adierazten ditu (kalkulu hori jada puntu batzuk atzera egin zen bizitegi-kuantifikazioa kalkulatzeko populazioaren beherakadaren egoeran).

TMF murrizteko urteko tasa kalkulatzeko taula.

	BIZTANLEAK	ETXEBIZITZA HUTSAK	ETXEBIZITZA NAGUSIAK	ETXEB GUZTIRA	TMF	ALDAKETA TMF (TMF ₂ -TMF ₁)	SOBERAK TMF (TMF-1)	TMF SOBERAK URTEKO ALDAKETA TASA
2008 URTEA	82.163	3.532	28.272	31.804	2,906	-0,028	1,906	0,0146
2009 URTEA	81.960	3.457	28.550	32.007	2,871	-0,035	1,871	0,0186
2010 URTEA	81.798	3.549	28.708	32.257	2,849	-0,021	1,849	0,0115
2011 URTEA	81.596	3.490	28.890	32.380	2,824	-0,025	1,824	0,0135
2012 URTEA	81.041	3.515	29.024	32.539	2,792	-0,032	1,792	0,0176
2013 URTEA	80.762	3.495	29.156	32.651	2,770	-0,022	1,770	0,0124
2014 URTEA	80.342	3.600	29.199	32.799	2,752	-0,018	1,752	0,0104
2015 URTEA	79.392	3.714	29.161	32.875	2,723	-0,029	1,723	0,0166
2016 URTEA	79.061	3.636	29.275	32.911	2,701	-0,022	1,701	0,0127
2017 URTEA	78.952	3.724	29.563	33.287	2,671	-0,030	1,671	0,0176
2018 URTEA	78.585	3.555	29.787	33.342	2,638	-0,032	1,638	0,0194
TMF soberakina murrizteko tasaren batez bestekoa								0,0150

Biztanleriaren eta etxebizitzaren bilakaera-aula eta proiektzio demografikoa eta TMF.

	BIZTANLEAK	ETXEBIZITZA HUTSAK	ETXEBIZITZA NAGUSIAK	ETXEBIZITZAK GUZTIRA	TMF	TMF SOBERAKINA (TMF-1)
1991 URTEA	79.739	2.176	23.013	25.189	3,465	2,465
1992 URTEA	80.492	2.392	23.302	25.694	3,454	2,454
1993 URTEA	82.013	2.833	23.866	26.699	3,436	2,436
1994 URTEA	83.227	3.114	24.381	27.495	3,414	2,414
1995 URTEA	83.701	3.393	24.723	28.116	3,386	2,386
1996 URTEA	81.964	4.331	24.898	29.229	3,292	2,292
1997 URTEA	82.999	4.140	25.109	29.249	3,306	2,306
1998 URTEA	83.462	3.691	25.662	29.353	3,252	2,252
1999 URTEA	83.927	3.458	26.128	29.586	3,212	2,212
2000 URTEA	84.553	3.407	26.509	29.916	3,190	2,190
2001 URTEA	84.637	3.368	26.781	30.149	3,160	2,160
2002 URTEA	84.714	3.333	26.990	30.323	3,139	2,139
2003 URTEA	84.270	3.337	27.272	30.609	3,090	2,090
2004 URTEA	83.963	3.289	27.447	30.736	3,059	2,059
2005 URTEA	83.605	3.287	27.630	30.917	3,026	2,026
2006 URTEA	83.064	3.287	27.810	31.097	2,987	1,987
2007 URTEA	82.252	3.344	28.031	31.375	2,934	1,934
2008 URTEA	82.163	3.532	28.272	31.804	2,906	1,906
2009 URTEA	81.960	3.457	28.550	32.007	2,871	1,871
2010 URTEA	81.798	3.549	28.708	32.257	2,849	1,849
2011 URTEA	81.596	3.490	28.890	32.380	2,824	1,824
2012 URTEA	81.041	3.515	29.024	32.539	2,792	1,792
2013 URTEA	80.762	3.495	29.156	32.651	2,770	1,770

2014 URTEA	80.342	3.600	29.199	32.799	2,752	1,752
2015 URTEA	79.392	3.714	29.161	32.875	2,723	1,723
2016 URTEA	79.061	3.636	29.275	32.911	2,701	1,701
2017 URTEA	78.952	3.724	29.563	33.287	2,671	1,671
2018 URTEA₀	78.585	3.555	29.787	33.342	2,638	1,638
2019 URTEA	78.585				2,614	1,614
2020 URTEA	78.585				2,589	1,589
2021 URTEA	78.585				2,565	1,565
2022 URTEA_i	78.585				2,542	1,542
2023 URTEA	78.585				2,519	1,519
2024 URTEA	78.585				2,496	1,496
2025 URTEA	78.585				2,473	1,473
2026 URTEA	78.585				2,451	1,451
2027 URTEA	78.585				2,430	1,430
2028 URTEA	78.585				2,408	1,408
2029 URTEA	78.585				2,387	1,387
2030 URTEA_f	78.585				2,366	1,366

Horren guztiaren arabera, hona hemen A1 osagaia:

$$A1 = (P_{2030} - P_{2022}) / TMF_{2030}$$

$$A1 = (78.585 - 78.585) / 2,366$$

$$A1 = 0,00$$

A2. Etxebizitza nagusiaren beharrak familia-tamainaren aldaketaren arabera:

Osagaiak formula honi erantzuten dio:

$$A2 = P_{ai} \times (1 / TMF_{af} - 1 / TMF_{ai})$$

Aurreko puntuan zenbatetsitako parametroetatik abiatuta, A2 osagaia honako hau da:

$$A2 = P_{2022} \times (1 / TMF_{2030} - 1 / TMF_{2022})$$

$$A2 = 78.585 \times (1 / 2,366 - 1 / 2,542)$$

$$A2 = 2.298,84$$

B1. Bigarren etxebizitzaren eskaria, etxebizitza nagusiaren eskaera aldatzeagatik:

Osagaiak formula honi erantzuten dio:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_i - 1)$$

A1 eta A2 osagaiak aurreko ataletan kalkulatu dira.

CVS_i parametroa bigarren etxebizitzaren koefizienteari dagokio, eta kalkulatzeko, etxebizitza okupatuak (etxebizitza nagusiak + bigarren etxebizitzak) etxebizitza nagusien artean zatitzen dira, eskura dagoen azken estatistika ofizialetik. Udal-estatistikan ez dago datu hori, eta, beraz, EINEK 2011ko etxebizitzaren erroldan argitaratutako bigarren etxebizitzaren parametroa hartu da (egindako azken errolda).

Horrela, aurreko taulan adierazitakoaren arabera, ematen da CVS_i dela $1,0375 = [(28.890 + 1.083) / 28.890]$.

Zenbatetsitako parametroetatik abiatuta, B1 osagaia honako hau da:

$$B1 = (A1 + A2) \times (CVS_i - 1)$$

$$B1 = (0 + 2.298,84) \times (1,0375 - 1)$$

$$B1 = 86,17$$

B2. Bigarren etxebizitzaren eskaria, bigarren etxebizitzaren koefizientea aldatzeagatik:

Osagaiak formula honi erantzuten dio:

$$B2 = (P_{af} / TMF_{af}) \times (CVS_{af} - CVS_{ai})$$

LAGen Berrikuspenean ezarritako irizpidea aplikatuz, ez da aurreikusten HAPOren etxebizitza-programak udalerriko bigarren etxebizitzaren pisu espezifikoan eta/edo proportzioan eraginik edo aldaketarik izango duenik. Ondorioz, ez da beharrezkoa CVS_{af} balioestea, eskuragarri dauden azken datu estatistikoaren emaitza aplikatuz, hau da, CVS_{af} = CVS_{ai}, aurreko osagaian zenbatetsitako parametroa.

Horren arabera, B2 osagaia honako hau da:

$$B2 = (P_{2022} / TMF_{2022}) \times (CVS_{2030} - CVS_{2022})$$

$$B2 = (78.585 / 2,542) \times (1,0375 - 1,0375)$$

$$B2 = 0,00$$

C1. Jenderik gabeko etxebizitzaren aurreikuspena, jendea bizi den etxebizitzaren aldaketagatik:

Osagaiak formula honi erantzuten dio:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_i - 1)$$

A1, A2, B1 eta B2 osagaiak ezagutzen dira jada.

Bestalde, formulak jenderik gabeko etxebizitzaren koefizientea (CVD) kontzeptua txertatzen du, jenderik gabeko etxebizitza bakoitzeko (nagusia edo bigarren mailakoa) etxebizitzaren (jendea bizi den ala ez) ratioa erakusteko. LAGen dokumentuak berak ezartzen du adierazlea, udalerriko biztanle-kopuruaren arabera.

Getxoko udalerrriaren kasuan, Bizitegi Kuantifikazioa Aplikatzeko Arauetako IV. eranskineko 3. taulan zehazten den bezala, 20.000 biztanleko edo gehiagoko 1. Tarteari dagokion bezala, 1,04koa da CVD.

Horren arabera, C1 osagaia honako hau da:

$$C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) \times (CVD_i - 1)$$

$$C1 = (0,00 + 2.298,84 + 86,17 + 0,00) \times (1,04 - 1)$$

$$C1 = 95,39$$

NR. Bizitegi-premiak:

Formularen osagai guztiak zenbatetsita, honako bizitegi-premia hauek kalkulatu dira:

$$NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1$$

$$NR = 0 + 0 + 2.298,84 + 86,17 + 0,00 + 95,39$$

$$NR = 2.480,20$$

BIZITEGI-AHALMENAREN KALKULUA**NR_e. Bizitegi-behar arrotuak:**

NREak kalkulatzeko, hasierako bizitegi-beharrak biderkatu egiten dira, udal-biztanleriarekin bat datorren harrotze-faktore batekin. Harrotze-faktorea (ESP) LAGek beraiek definitzen dute: Getxorako 2,20, da IV. eranskineko 4. taulan zehazten den bezala, 20.000 biztanleko edo gehiagoko 1. tarteak dion bezala.

$$NR_e = (NR \times ESP)$$

$$NR_e = 2.480,20 \times 2,2$$

$$NR_e = 5.456,43$$

C2. Aurreikusi beharreko bizitegi-ahalmena murriztea, jenderik gabeko etxebizitzaren zati bat berreskuratu delako:

Osagaiak formula honi erantzuten dio, eta balio hau ateratzen da:

$$C2 = (\text{familia-etxebizitza kopurua}) \times 0,02$$

$$C2 = (33.342) \times 0,02$$

$$C2 = 666,84$$

GEHIENENKO BIZITEGI-AHALMENA

$$CR_{max} = (NR \times ESP) - C2$$

NR osagaia eman da jada.

$$CR_{max} = (2.480,20 \times 2,2) - 666,84$$

4.789,59ko CR bat ateratzen da; biribildu egin da emaitza hau.

$$CR_{max} = 4.790 \text{ etxebizitza.}$$

Gehieneko kopurua hori izanik, adierazi behar da Plan honen bizitegi-eskaintza ez dela kopuru horretara iristen, eta 4.560 etxebizitza geratzen direla hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren artean (4.395, zuzkidura-jarduketak kentzen badira).

JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ESKAINTZA.

LAGak (12. artikulua) LZPra eta LAPera igortzen dira, jarduera ekonomikoetarako lurzoru-eskaintza zenbatzeko.

Bilbo Metropolitarrereko LZPak honako hau zehazten du Getxorako. Hala ere, adierazi behar da plan hau berrikusten ari dela..

- 8 urteko tarte: 12,0 Ha gehien eta 9,0 Ha gutxien.
- 16 urteko tarte: 9,0 Ha gehien eta 12,0 Ha gutxien.

Bestalde, Sopela, Berango eta Getxoko plangintzak bateragarri egiteko beharra azpimarratu du.

Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoru sortzeko LAPak, 2004koak, Enpresentzako eta Jarduera Aurreratuentzako Zerbitzu Parke bat aipatzen du Getxo-Berango (25 Ha).

Beraz, jarduera ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez, eskaintza, batez ere, hiri-bilbe finkatua eta ertzetako eta interstizialeko espazioetan dauden espazioak betetzean eta optimizatzean oinarritzen da, Martiturrin foru bideen eta trenbidearen ondoan erreserba eginez (12-14 Ha inguru), indarrean dagoen LZPren mugen barruan, kirolaren eta kulturaren, ongizatearen eta ongizatearen industriaren eta teknologiarren eremu estrategikoei erantzuna ematera bideratuta.

BESTE ERABILERA BATZUK.

Beste ekipamendu pribatu eta zuzkidura publiko batzuetarako lurzoruari dagokionez, indarrean dagoen HAPOn (2001) adierazitakoekiko beharrak eta kokalekuak berriz ebaluatzen dira. Berrebaluazio horrek hurbiltasuneko merkataritza-beharrak eta jarduera-formatu berriak jorratzen ditu, asistentzialak, sanitarioak, hezkuntzakoak, kirolekoak, kulturalak eta administratiboak, Getxoko eremuen artean egon litezkeen desorekak edo desorekak murrizteko helburuarekin, bai eta Getxo etorkizun aldakor baterako prestatzeko ahalik eta hiri-sare orekatu eta erresilienteena definitzen lagunduko duten aukera-egoerak baliatu ahal izateko ere.

Lurzoru urbanizaezinean, ingurumen-balio handia duten zonak babesteaz gain (korridore ekologikoa, besteak beste), Planak lehen sektorearen jarduera leheneratzeko aukera ematen du, eta lehen lurzoru urbanizagarriak ziren lurzoru ugariaren desklasifikazioak indartu egiten du.

2.2.3.- Antolaketa-irizpide kualitatiboak: okupazio-eredua eta hautabideak.

Lurraldeari dagokionez, era orokorrean, ondokoa planteatzen da:

- Indarrean dagoen Plan Orokorra jabetzaren, hirigintzaren eta etxebizitzaren arloko legeriara egokitzea, aurreko onarpenetik nabarmen aldatu baita, eta indarrean dagoen edo onartzeko prozesuan dagoen lurralde-plangintzaren zehaztaperen lotesleak bildu beharko ditu. Horrenbestez, honako xedapen hauek betetzen saiatu gara: 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri

Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena; 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa (LHBL); 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzari buruzkoa (EEL); eta aipatutako lege bakoitzaren garapen-erregelamendu guztiak.

- Lurzoruaren oinarritzko egoeren erregimen nagusia eta oinarritzko jarduketaren modalitateak (LLTB) kontuan hartuta, hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizaezinaren sailkapena behar bezala mugatzea, 2/2006 Legean aldatutako irizpide eta baldintzen arabera. Lurzorua bi mota horietakoren bati lotzeko baldintzak arautuak direnez, beharrezkoa da egungo mugaketa berrikustea eta haren egokitasuna edo zuzentzeko beharra justifikatzea.
- Hirigintza-zehaztapenari dagokionez, antolamendu xehatua egitea, eta horren definizio xehatua eremuetako (plan bereziak) eta sektoreetako (plan partzialak) antolamendu xehatuko planetara igortzea alde batera utzi gabe.
- Araudiaren alderdi batzuk eguneratzea eta xehatzea, nekazaritzari eta abeltzaintzari laguntzeko eraikuntzak kontrolatzeko, bai eta lurzoru urbanizaezinaren beste erabilera eta parametro batzuk kontrolatzeko ere: aisialdiarekin lotutakoak, beste jarduera ekonomiko batzuk, azpiegiturak eta komunikazioak, etab.
- Lehendik dauden eraikinen birgaitzea eta iraupena erraztea. Oro har, eraikuntza-arauetan, bai berrien bai eraberrituen kasuan, klima-aldaketaren ondorioak arintzeko eska daitezkeen ingurumen-iraunkortasuneko irizpideak sartzea. Udal-babesa (edo oinarritzko babesa, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen arabera) duten eraikin eta eraikuntzen zerrenda berrikustea, horien benetako kultura-balioak haztatzeke eta horiek kontserbatzeko, mantentzeko, hobetzeko, birgaitzeko eta, hala badagokio, ordeztzeko beharrak beharrik gabe ez oztopatzeko. Andra Mariaren kasu espezifikoan, plangintza bat dator indarrean dagoen legeriarekin. Antolamenduz kanpoko egoera minimoak bilatzen dira, etxebizitzaren mantentzea ziurtatzeko, auzoko bizilagunen ondarea birgaitzea, sendotzea eta eraberritzea bermatuko duten eraikuntza-jarduketei buruzko araudi ahalik eta zabalenaren bidez. Antolamendu-proposamena irizpide koherenteekin garatzen da auzo osorako, eta bateragarria da 2010eko iraileko Erakunde Adierazpenarekin, udal osoko bilkurak adostutakoarekin.
- Alboko udalerriekin koordinatuta antolatzea udalerriaren mugan dauden ertz-eremuak, eta, halakorik ezean, horien garapenak bidaltzea Bateragarritasun Planak izapidetzerako (LHBLren 63. artikulua), beharrezkoak badira.
- Lurzoru urbanizaezinean onartutako jardueren erregularizazioa erraztea.
- Ertzak udalerriaren mugan antolatzea.
- Lurraldearen ezaugarri naturalak nabarmentzea, Lurralde Plan Sektorialetan (LPS) eta Lurralde Plan Partzialean (LPP) zehaztutako lurzoru urbanizaezinerako planteatutako kategoriak onartuz; edo lurralde-plangintza sektorial edo/eta partzial horren xede ez diren eremuetan ingurumena hobetzeko ikuspegia duten kategoriak esleituz. Gainera, tokiko korridore ekologikoen definizioa bilatuko da.
- Gobela ibaiaren ingurua ibai-parke gisa konfiguratzeko saiatzea eta Bolue ibaiaren inguruan egon daitezkeen bidezidorrak zehaztea.

Herrigunearen barrualdeari dagokionez, bizitoki- eta ekipamendu-erabilerak arautzea proposatzen da funtsean, eta, horrez gain, bideen eta oinezkoen egitura eratzea. Zehazki:

- Zehaztapen xehatuak zehazteko ahalegina egitea, batez ere maila grafikoan, bai eraldaketa-jarduketetan, bai eraikuntzakoetan.
- Plan Orokorra antzematen dituen baterako jarduketa guztiak (urbanizazio berrikoak edo urbanizazioa eraberritu edo berritzeak) eta jarduketa indibidualak (jarduketa isolatuak/zuzkidurakoak) definitzea, eta horietan guztietan egikaritzeko baldintzak arautzea, Planean eta jarduketa bakoitzean batera, bideragarritasun ekonomikoa (LHBL) eta jasangarritasun ekonomikoa (LHBTB) aurreratuz.
- Gainerako hiri-sare osoa definitzea, kontuan hartuta eraldaketaz bestelako jarduketa guztiak eraikuntza-jarduketak direla, lehenetsitako oinarritzko erregularizazioaren arabera.

- Erabileren hibridazioa bultzatzea, HAPOren araudia malgutzuz.
- Ertzak edo periferikoak antolatzea (batez ere, udalerriaren ipar-ekialdean) eta haien konektagarritasuna hobetzea.
- Hiri-bilbearen barruan garatzeko dauden espazioak osatzea, edo hiri-berrantolaketa behar dutenak, dentsitate ertain edo ertaineko/handiko hiri-proposamenen bidez, intereseko eta behar bezala artikulatutako espazio libre eta zuzkidurazkotzat jotzen direnak. Eremu horiek garapenerako lehentasuna dute, garapen berriko eremuen aurretik.
- Barruko zenbait eremu berregituratzea, aldi bereko kaleak edo oinezkoentzako kaleak sortzeko, oinezkoen lehentasuna duten zirkulazio mugatuarekin. Espazio nagusiekin lotutako espazio eta ibilbide seguruak sortzen dira.
- Nolanahi ere, auzoak ekipamenduekin lotuko dituen komunikazio-sare koherente eta funtzionala (oinetakoentzako eta bizikletentzako komunikazio-sare alternatiboa) ezartzea.
- Ekipamendu-sistemaren beharrezko erreserbak aurreikustea, sor daitezkeen eskaeren arabera. Nolanahi ere, indarrean dagoen legerian aurreikusitako hirigintza-estandarrak betetzen direla bermatzen da.
- Antolamendu-irizpide espezifikoak ezartzea, amaitu gabeko hiri-ehunak, programa-urritasunak dituztenak edo hondar-izaerakoak berronartzen edo hobetzen laguntzeko.
- Era berean, ahal den neurrian, HAPOa bateragarri egitea lehendik dauden etxebizitzaren parkea (jenderik gabeko etxebizitzak) pixkanaka okupatzeko hartzen diren neurriekin, dimentsio handiko etxebizitzak banatzea ahalbidetzea edo merkataritza-bideragarritasun eskasa duten lokal jakin batzuk edo baldintza egokiak betetzen dituzten atikoak birmoldatzea. Etorkizuneko HAPOn lehentasunezko irizpidea da berreraikitzea, eguneratzeko eta dagoeneko eraikita dagoen ondarearen egungo arau-eskakizunetara egokitzeko baldintzak garatzea eta arautzea.

Jarduera ekonomikoari dagokionez:

- Jarduera ekonomikoetarako eremuak buruzko gogoeta egiten da, aurreikusi beharreko erabilera mota eta erregulatu beharreko eraikuntza mota kontuan hartuta.
- Hiri-bilbearen barruan jarduerak ezartzea lehenesten eta malgutzen da (betiere kaltegarriak edo osasungaitzak ez badira eta bizitegi-erabilerekin bateragarriak badira). Gutxienez, egungo bizitegi-erakuntzaren erabilerekin gabeko beheko solairuak aprobetxatu behar dira, eta eraikin berriak sustatu finkatutako hirian jarduera ekonomikorako (bulegoak, zerbitzuak).
- Okupazio berrien kasuan, hala nola Martituri inguruan, gaur egungo poligonoaren eta/edo metroaren ertzaren eta BI-637 errepidearen jarraitutasuna dute, ikusizko inpaktuak eta inpaktu akustikoak arintzeko, eraikinen kalitate espazialaren irizpideei jarraituz hiri-erazpina egiteko eta urbanizazioan inguruko ingurune naturalarekiko iraunkortasun- eta integrazio-balioekin.
- Gure adinekoei eskaini behar zaizkien laguntza-premien eta bizi-kalitatearen arabera, bizitegi-zuzkidurak eta ekipamenduak garatzeko kokapen posibleak aztertu dira, bizitegi-zuzkidura eta ekipamendu horiek Silver Economyren segmenturako bizi-formatu berriak egokitzeko, prestakuntza-zentro espezializatuarekin eta lotutako zerbitzu-enpresen ezarpenarekin batera.
- Getxoko kirol-portua eta haren portu-hiri interakzio-eremua integratzea, azpiegitura estrategiko gisa jarduera ekonomikoa sortzeko, turismoa sustatzeko eta ur- eta kirol-jarduerak garatzeko eta berritzeko.

Eta, oro har:

- Lehendik dagoenaren antzeko tipologia eta dentsitatea edo ingurunearekin bateragarria den eraikuntza. Garapen berrietan, salbuespenak salbuespen, dentsitate ertaina eta/edo ertain-altua aukeratu da (45-75 etxebizitza/hektarea), 0,6-0,9 m²t/m²s arteko eraikigarritasun-urkilekin erreferentzia gisa. Urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruko garapen berrietan (jarduketa integratuak) dentsitate ertain-altua eta/edo handia ezarriko da (75-90 etxebizitza/hektarea), eta

eraikigarritasun-urkilak 0,9 -2,0 m²t/m²s izango dira erreferentzia gisa; hiri-lurzoruko banakako jarduketan kasuan (zuzkidura eta/edo eraikuntza), hiri-distortsioaren ondorioetarako inguruko ehunak berdintzeko irizpideak hartuko dira kontuan.

- Bizitegitarako hiri-garapen berrien kasuan, lehentasuna ematen zaie garraio publikorako irisgarritasun-irizpideei (adibidez, Ibarbengoako geltokia aipatu behar da), azpiegituretarako eta zerbitzu-sareetarako sarbideari, hiri-bilbe finkatuetatik hurbil egoteari, erabileren mistotasunari eta horien ingurumen-inpaktuari, besteak beste.
- Egoitza-tipologiaren eredu berriak sartu dira, hala nola cohousinga, egoitza-erabilera komunitarioak, eta abar, prestakuntza-zentroak, espezializazio-zentroak eta mota horretako zerbitzuei lotutako zerbitzuak ezartzearekin edo egokitzearekin batera.
- Udalerrian alde aurretik berrikuspen globala eginda, beharrezko zuzkidura-erabilerak sartzea eta ekipamendu pribatuekin konbinatzea, sinergia eta jasagarritasun integratu handiagoa lortzeko hiri-sarean.
- Hiriguneak jarduera-gune gisa lehenetsi behar dira, periferia monofuntzional berrien kaltetan. Gaur egungo hiri-ehuna aberastu nahi da, etengabe mugitzen ari den hiri bat helburu hartuta, giza elkarrekintzekin, logela-auzo berriak sortzea saihestuz.
- Hiriguneen eta udalerriko auzoen arteko komunikazioa hobetzea.
- Eraldatu gabeko lurraldearen eta hiriguneen arteko ukipen-eremuari dagokionez, trantsizio-eremuak eta antropizazio-prozesuetatik babestu beharreko espazioak ezartzea.
- Auzo-bideen inguruan antolatutako lehendik sakabanatuta dauden eraikinetako jarduketetarako araudia erregularizatzea.
- Kultura-ondarea zaintzea, kontserbatzeko araudi espezifiko bat txertatuz (babes-mailaren eta hura definitzeko eskumena duen administrazioaren arabera: Eusko Jaurlaritza edo toki-administrazioa), baina haren bizigarritasuna, irisgarritasuna, osasungarritasuna, balizko erabilera-aldaketak eta abar hobetzeko aukera ematen duena.
- Klima-aldaketara egokitzeko eta hura arintzeko irizpideak ezartzea, genero-plangintza inklusiboa edo hirigintza eta osasuna sartzea HAPO berria egokitzeko zeharkako gai gisa.

2.3.- Antolaketaren helburuak.

2.3.1.- Helburuen azalpena.

Plan Orokorraren helburuek, gutxienez, eginkizun bikoitza dute. Alde batetik, plan berriak proposatutako ereduaren parametro zehatzak izatea. Beste alde batetik, detektatu diren hirigintza izaerako egungo eta etorkizuneko arazo eta beharrei erantzuna emateko tresna izatea.

Horrela, helburuen gauzatzea ondokoekin zuzenean lotuta dago:

- Goi mailako plangintza eta xedapenen zehaztasunak.
- Udalak berak jarraitutako estrategia eta politikak.
- Hiritarren eta erakunde publiko eta pribatuen, enpresa eta gainerakoen eskaerak, parte-hartze publiko prozeduraren bitartez bideratuak kontsulta, saio ireki, elkarriketa, alegazio eta iradokizun izapideetan.
- Plan Orokorraren Aurre-aurrerakin eta Aurrerakin faseetan egindako azterketa, analisi eta diagnosien ondorioak.

Planaren helburuak lurralde eremu ezberdinei egiten die eragin:

- Udalerriko gune ezberdinek, beraien hiri-hierarkiaren arabera, beraien arazo eta xehetasun ezberdinentzat eman beharreko arreta eskatzen dute, dagoen hiri-zati bakoitza era berezian aztertuz.

- Bestalde, Plan Orokorrak erantzun behar dio ere udalerriko arazo sortari, bere osotasunean hartuta: ingurumen naturala, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, komunikabide sistema, gunee libreak eta ekipamendua, azpiegiturak, eta abar.
- Hirugarren eremua udalerri gainera testuingurura zuzentzen da, eta hain zuzen, udalerria kokatzen den hiri-sistemara; hau udalerriak eskualde egiturari, udalerriari, lurralde historikoari, duen paperean zehaztu behar da, eta baita gai zehatzetan beste udal batzuekin izan behar den elkarkidetzan.

Esku-hartzean ulertu behar dira ere garapen iraunkorraren ideia baldintzatuak; adierazitako lerroarekin jarraituz, hau osatzen dute, beste batzuen artean, indarreko legedian azaldutako printzipioak.

2.3.2.- Helburu orokorrak.

Orain arte egindako lanaren, indarrean dagoen Plan Orokorraren azterketaren eta parte hartzeko prozesuaren ondorioen arabera, erredaktore-taldeak uste du Getxo, bere izaera eta eskalagatik, ezin dela desnaturalizatu, lurralde osoa kolonizatuko duen dentsitate txikiko eraikuntza-garapeneren mesedetan. Bere nortasuna eta balioak galtzea litzateke. Balio horien artean, honako hauek nabarmentzen dira: hiri-konfigurazioa, kokapen geografikoa, hirigunetik kanpoko eremuetako izaera ez-hirikoa, zentraltasuna, trinkotasuna eta masa kritiko handia hiri-bilbeetan, eta ondare historikoa, lurralde osoan banatuta.

Hala ere, beharrezko bi erronkari egin behar die aurre, oro har planteatuta. Alde batetik, biztanleriaren galera geldiaraztea eta duela hamarkada eskas bateko biztanle-kopurua pixkanaka mantentzea eta berreskuratzea. HAPOk bizitegi-alternatiba nahikoak eskaini behar ditu Getxoko herritar guztientzat, eta saihestu egin behar ditu gazteek udalerriatik alde egitea beste aukerarik ez duten egoerak; Getxon bizitzeko aukerak eta baliabideak eskaini behar ditu, eta etxebizitza izateko eskubidea erraztu edo bermatu behar du, indarrean dagoen legeriaren arabera (Euskadiko Etxebizitza Legea), bai eta hainbat formatu eta edukitza-moduren eskaerak ere. Indarrean dagoen HAPO indarrean sartzen den egunean biztanleak pixkanaka berreskuratzea baztertu gabe. Horretarako, babes iraunkorreko etxebizitza-zuzkidura handia beharko da, sustapen publikokoak badira.

Neurri berean, bizitegi-irtenbideek ez dute gazteen helburua soilik izan behar, baita zaharrenena ere; izan ere, gazteen bilakaera- eta mendetasun-premien arabera, askotariko eskaintza izan behar dute, beren errealitatera eta gizarteak eskatzen dituen bizimodu berrietara egokitua, eta prestakuntza, berrikuntza eta garapen ekonomikorako aukera-nitxo bat izan behar dute.

Gainera, eskuragarri dagoen hiri-espazioa hobeto aprobetxatzeko estrategia bat ere kontuan hartu beharko da, indarrean dagoen HAPOan proposatutakoa baino dentsitate handiagoko hirigintza-irizpideekin, eta eskaintza handiagoa lortu, eskariarekin orekatzeko.

Bestetik, biztanleriak behar duen eta eskakizun berrietara egokitu behar den garapen ekonomiko eta soziala, bai eta egunero beste udalerri batzuetan lan/lanbide jarduera garatzen duten pertsonen fluxua murriztea ere. Eta bestetik, hirigintzaren ikuspegitik, indarrean dagoen araudira egokitzeko, hiriguneeen artikulazioa amaitzeko, lurzoru urbanizaezina kategorizatze eta baldintzatzaile gainjarriak ezartzeko premia. Nolanahi ere, eragiketa horien helburu nagusia izango da, oro har, garrantzi eta argitasun handiagoko egitura orokor bat definitzea, ikusiko dugunez.

Azkenik, hiri-garapen berriak eta lehendik dagoen horretan esku hartzea eraikinen eta urbanizazioaren kalitate espazialaren irizpideen arabera arautuko dira, bai eta inguruko ingurune naturalarekiko jasangarritasun- eta integrazio-balioen arabera ere, klima-aldaketaren ondoriozko ingurumen-inpaktuak murrizteko eta arintzeko eta energia-inpaktuak, uraren kontsumoa, uren tratamendua, gasen eta CO₂ren emisioak eta hondakinen sorrera murrizteko.

Gogoeta horiekin, berrikuspenaren lan-esparrua zehazten duten helburu orokorrak honako hauek dira:

Plangintzako helburuak

Ingurune naturala lurraldearen elementu egituratzailatzat hartzea. Horretarako, ingurumenaren, paisaiaren, nekazaritzaren, lurraldearen eta abarren balio bereziak kontuan hartuta, babestu behar diren eremuak eta elementuak identifikatzeaz gain, eta horretarako beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehazteaz gain, ingurune osoaren tratamendu-parametroak definitzen dira, natura-balio orokorrei eutsiko zaiela bermatzeko

eta jarduera antropikoak eragiten dituen inpaktuak ahal den neurrian minimizatzeko beharrezko baldintzetan.

Natura- eta hiri-ingurunearen artean behar bezala egituratutako eta harmonizatutako lurralde-multzoa eratzea. Horrek berekin dakar balio eta interes bereziko espazio eta elementu naturalak babestea, nahiz eta hiri-garapenak eragindako eremuetan integratu, eta natura-ingurune hiri-eraginak minimizatzea.

Egungo kokaguneen antolamendua, indarrean dagoen Plan Orokorra aurreikusitako hiri-garapenei kontrajarrita, honako premisa hauetan oinarrituta:

- Egungo hiriaren sarearen barruko hiri-garapenak lehenestea, eta, ahal dela, hiriaren zati horietan esku hartzea, erremateak, osagarriak, akaberak eta abar behar direnean. Irizpide horrek justifikatzen du, adibidez, hiri eraberritzeko eta birgaitzeko jarduketak diskriminazio positiboa, lehendik dagoen ondare arkitektonikoa berreskuratzeko eta balioesteko esku-hartzeak benetan eta eraginkortasunez sustatzetik abiatuta.
- Hiri-kalitatea, bai forman, bai funtzioan. Lehenengoari dagokionez, kutsadura akustikoa murriztea, energia-baliabideak (orubeak, geotermikoak, eolikoak, modu aktiboan edo pasiboan), hidrikoak eta abar arrazionalizatzea eta horietaz gozatzea ahalbidetzen duten baldintzak bereziki jorratzea. Hori guztia hiri-diseinuaren kalitateko hirigintza-antolamenduaren mende egongo da. Bigarrenari dagokionez, ahal den neurrian, elkarren artean bateragarriak diren erabilera (etxebizitzak, jarduera ekonomikoak, ekipamendu pribatuak eta zuzkidura publikoak) elkarbizitzen laguntzea.
- Hiri-jarraitutasuna eta eraikitako ehunaren trinkotasuna, gaur egun hirigunean dauden dentsitateen antzekoekin lan egitea dakarrena, errealitateari begira egokituz jotzen diren salbuespenak alde batera utzi gabe eta lurzorua eta interes orokorra hobeto aprobetxatzeko.
- Lurzuaren kontsumoa arrazionalizatzea.
- Ondare eraikiaren eta urbanizatuaren aprobetxamendua sustatzea, horien erabilera bermatzera bideratutako erabilera-aldaketak ahalbidetuz eta, hala badagokio, ordezkatzeko, interes orokorreko kausak daudenean izan ezik (ingurumena, kultura-ondarea edo beste batzuk).
- Klima-aldaketa murrizteko eta arintzeko eskakizunak ezartzea hiri-ingurune osoan, bai eraikinetan, bai urbanizazioetan.
- Hiri-ingurunea babestea eta uholdeei eta itsas mailaren gorakadei aurre egiteko arriskuak murriztea.
- Hirigintza-garapena mugatzea.
- Orografia errespetatzea, lur-erazketa handiak ekar ditzaketen jarduketak saihestuz, eta egungo topografia funtsean aldatzea.
- Natura- eta kultura-ondarea babestea eta sustatzea, bai eraikitakoa, bai arkeologikoa.
- Gune publikoak genero-hirigintza inklusiboaren ikuspegitik diseinatzea, era guztietako pertsonek erabil ditzaten errazteko.

Horrelako herri batentzat egokiak diren ekipamendu pribatuak, zuzkidura publikoak eta espazio libreak, bai egiturazkoak bai xehatuak, aurreikustea. Era berean, ekipamendu pribatuaren eta zuzkidura publikoaren arloko aurreikuspenek, planteatutako hiri-garapeneko estrategia orokorrera egokitzearekin batera, helburu espezifikoak dituzte, baita estrategikoak ere (kirola, osasuna, turismoa, kultura eta hurbileko merkataritza).

Lurzorua jarduera ekonomikoetarako erregularizatzea. Plana definitzeko irizpide gisa, Getxoren garapenak, besteak beste, jarduera ekonomiko berrien eskaeraren edo daudenak handitzearen arabera izan behar du. Garapen ekonomikoa, datozen urteetan eta Getxorentzat, eskaintza orekatuan oinarritu behar da. Eskaintza, batez ere, dauden espazioak betetzean eta optimizatzean oinarritu behar da, Martiturrako lurzoru-eskaintza izan ezik, LPParen mugen barruan. Lehen sektoreari lotutako lehen transformazio jardueretarako espazioak ere eskaini ahal izango dira. Azkenik, dagoeneko finkatuta dauden eremuen erabilera-erregimena birplanteatzea proposatzen da, ekoizpen- eta kontsumo-modu berrietara egokitzeko, egungo bilbeetan jarduera ekonomikorako garapen-potentzial handia dagoela uste baita.

Kokaleku nagusiaren bide orokorra eta konektibitatea hobetzea, lehendik dauden ordezkio bideen egikaritzea aztertuz. Helburu hori lehentasuna emateko eta dagoen ehuna hobetzeko interesarekin txertatzen da. Alternatiba egokiak diseinatu eta hornitzen diren kasuetan, ibilgailuak zirkulatzeko edo aparkatzeko egungo hiri-bilbeko espazioak askatzea ahalbidetuko du. Planteamendu horiek bat etorriko dira Hiri Mugikortasun Jasangarriko Planarekin (PMUS).

Eskari-eremuetarantz mugikortasun alternatiboa osatzea. Hiri-bilbeen eta ekipamendu-guneen, jarduera ekonomikoen edo aisialdi-guneen arteko oinezkoentzako eta bizikletentzako komunikazio-hornidura egokia proposatu da, joan-etorriak ohikoak izan baitaitezke.

Etxebizitzaren arloan aurreikusitako premiei erantzutea. Biztanleria-dinamika aurreko dokumentuetan aztertu da, baina aurreratu daiteke dokumentu hau sinatzen duen taldea etxebizitza babestuan oinarritutako hazkunde trinkoagoaren aldekoa dela, betiere biztanleria mantentzeko eta, hala badagokio, berreskuratzeko helburuarekin. Nolanahi ere, lurralde-plangintzan ezarritako parametroak eta Tokiko Ogasun Publikoaren iraunkortasun ekonomikoaren irizpidea errespetatuko dira.

Interes kultureko ondasunak eta elementuak zaintzea, eta helburu hori lortzeko neurri egokiak eta proportzionalak zehaztea.

Hiri-zerbitzuen arloan dauden premiei erantzutea (ura, saneamendua, energia elektrikoa, gasa, telekomunikazioak, hondakinen bilketa, etab.), eta zuzkiduren eta zerbitzuen bizitza erabilgarriaren irizpidea txertatzea, pixkanaka ordeztzeko eta prozesu horiek ordaintzeko hirigintza-gainbalioak aprobetxatzeko eta jasangarritasun ekonomikoko irizpideekin planifikatzeko.

2.3.3.- Planaren garapen eta kudeaketarako helburuak.

Ondokoak zehazten dira:

- Argi zehaztea esparru publiko eta pribatuaren arteko banaketa, era horretan argi uzteko lurzoruen jabetza araubide juridikotik ondorioztatzen diren eskubide eta betebeharrak.
- Planaren bideragarritasun programatikoa.
- Planaren ingurumen bideragarritasuna.
- Planaren kudeaketa egingarria eta Planaren eta jarduketan iraunkortasun ekonomikoa (LHBLko 62. eta 68. artikulua).
- Tokiko Ogasun Publikoaren Planaren iraunkortasun ekonomikoa (LBLTB 22.4 artikulua).

2.3.4.- Koordinazio helburuak.

Ondokoak zehazten dira:

- Plan Orokorra eta bere proposamenak indarreko lurralde antolamendu tresna ezberdinetan jasotako aurreikuspenetan integratzea. Honek suposatzen du, beste gauza batzuen artean, proposamen horrek egokitzea, gutxienez, tresna horietan jasotako aurreikuspen lotesleei.
- Mugakide diren edo Planaren proposamenek ukitzen dituen Udal ezberdinekin koordinazioa bultzatzea, batez ere Berango eta Leioarekin, bere eraginak luzatzen baitira zenbait kasutan muga horietatik kanpo.

2.3.5.- Helburu xehatuak hirigunea eta lurraldearentzat.

Helburu hauek onargarritzat jotzen badira, ondorio orokorra hiri-gunea eta lurraldearentzat ondokoa izango litzateke: bizitegirako garapenei ekitea jada dauden hiriaren arazoak konpontzeko beharrarengatik edo begi-bistako aukerak aprobetxatzeko bakarrik. Eta, zentzu honetan, Aurrerakinean esandakoa azpimarratu behar da. Horrela, helburu zehatz bezala ondoko hauek aipatu daitezke:

Jarduera ekonomikoen erabilera (tertzarioa):

- Hiri finkatuan ezarpenak malgutzea eta hiri-jardueren parametro berrietara egokitzea.

- Lurzoru berriak sortzea ekonomia berriaren jardueren eskaerari aurre egiteko.

Bizitegi-erabilera:

- Hiriko hutsuneak betetzea edo hirigunean jarduketak amaitzea.
- Lurzoru berriak sortzea, biztanleria gazteenaren etxebizitza-premiei aurre egiteko, biztanleria mantentzeko eta berreskuratzeko helburuarekin.

Zuzkidura-erabilera (ekipamendu eta azpiegitura orokorrak):

- Gune libre berriak eta hiri-mugikortasun iraunkorreko sareak sortzea.
- Zerbitzu-sareak hobetzea.

2.4.- Arauketa onaren printzipioak.

2.4.1.- Arauketa onaren printzipioen justifikazioa.

Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 129. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik, erregelamenduzko xedapenak egiteko (adibidez, Getxoko HAPOrren berrikuspen hau) nahitaezkoa da beharizan, eraginkortasun, segurtasun juridiko, proportzionaltasun, gardentasun, efizientzia eta iraunkortasun ekonomikoaren printzipioak justifikatzea.

Ondorioz, justifikazio hori azaltzen da.

2.4.2.- Premiaren eta eraginkortasunaren printzipioak.

Getxoko HAPOrren Berrikuspenak bi planotan justifikatzen du haren beharra eta eraginkortasuna: alde batetik, plano legal-formalean, eta, bestetik, Getxotar gizartearen etorkizuneko beharrei erantzuteko, indarrean dauden lege-xedapenen bidez etorkizunean sor daitezkeen baldintza aldakorretara egokituta, edo, bestela esanda, denboran egokitu daitezkeen hirigintza-eredua definitzeko.

Legeari eta formari dagokienez, kontuan hartu behar da Euskadiko hirigintza-plangintzak egokitzeko legezko betebeharra, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak aginduta (aurrerantzean, LHBLk). Lege horrek, plan orokorreari buruzko bigarren xedapen iragankorraren lehen paragrafoan, 8 urteko lehen epea ezarri zuen (2006/09/30 indarrean jarri zenetik), behin betiko onartzeko. Epe hori beste 7 urtez luzatu zuen Eusko Legebiltzarraren urriaren 2ko 2/2014 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzekoak (2014/10/07), azken xedapen bakarrean. Ondorioz, egokitutako plan orokor guztiak behin betiko onartuta egon beharko lirateke 2021eko irailaren 30a baino lehen.

Azken epe hori kontuan hartuta, premiazkoa da Getxoko HAPOrren berrikuspen hau izapidetzea, ez bakarrik LHBLa betetzeko, baizik eta baita urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu gailenaren zehaztapenetara egokitutako plangintza bat edukitzeko ere, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena (aurrerantzean, LHBLTB), Euskal Autonomia Erkidegoko maiatzaren 31ko 4/1990 Legeari egokitua, eta Lurraldearen Antolamenduari buruzkoa.

Indarrean dauden lege-oinarriak, espazio-, gizarte-, ekonomia- eta ingurumen-beharrak eta Getxoko HAPOrren berrikuspen honetan lortu nahi den lurralde-eredua oso desberdinak dira 2001eko HAPOri bide eman ziotenekin alderatuta (1995ean hasi zen hura izapidetzen). Ondorioz, eta lege ezinezkoa denez egiturazko plangintzaren aldaketa puntualak izapidetzea, arazoetako bat modu berezitan egokitu eta dauden beharizan batzuk konpon ditzaketanak, beharrezkoa da HAPOrren berrikuspen globalari ekitea, eta, horretarako, ez dago HAPOrren berrikuspen globala (erredundantzia) baino bide edo bide egokiagorik.

Laburbilduz, justifikazio-memoria honen 2.2.1, 2.2.2 eta 2.2.3 ataletan zehaztutako irizpide orientatzaileak bildu nahi dira, plangintzaren berrikuspen hau egituratzen eta justifikatzen dutenak.

Irizpide orientatzaile orokorrak:

- HAPOrren antolamenduak, garapen iraunkor integralaren printzipioetan oinarritutako Proposamen Estrategikoaz gain, honako printzipio hauek hartuko ditu irizpide orientatzailetzat: interes publikoarekiko

mendekotasuna, hirigintza-plangintzaren eskumena, hirigintza-antolamenduaren koherentzia eta herritarren parte-hartzea.

Antolamendu-irizpide kuantitatiboak:

Bizitegi-ahalmena biztanleria helburu estrategiko gisa mantentzeko egoera batera egokitzea, 2019an berrikusitako Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen zehaztapenekin bat (128/2019 Dekretua), eta bizitegi-eskaintza zabala, aberatsa eta heterogeneoa izatea, jarduketa mota bakoitzerako legezko estandarren barruan.

- Ekoizpen-erabileretarako eremu berri bat izatea, indarrean dagoen LPParen mugen barruan, kirolaren industriaren eta teknologiaren, sormen- eta kultura-industrien, turismoaren, ongizatearen eta balio erantsi garrantzitsua eman dezaketen beste batzuen eremu strategikoei erantzuteko.
- Zuzkidura-berroreka publiko eta ekipamentu-berroreka pribatua bilatzea auzoen artean, hurbiltasuneko merkataritza-beharrak eta jarduera-formatu berriak, asistentzia-, osasun-, hezkuntza-, kirol-, kultura- eta administrazio-zuzkidurak birebaluatuz, Getxoko eremuen artean egon daitezkeen desorekak edo desorekak murrizteko, bai eta hiri-sare orekatu eta ahalik eta erresilienteena definitzen lagunduko duten aukera-egoerak aprobetxatu ahal izateko ere, Getxo etorkizun aldakor baterako prestatzeko.
- Ahalik eta lurzoru gutxien kontsumitu eta eraldatzea, baina hiri-ikuspegi trinkoarekin, paisaia-integratioari eta hiri-eskalen egokitzapenari dagokionez, ingurumen-balio handia duten eremuen babesa lortzeko, korridore ekologikoak zehaztu ahal izateko eta lehen sektorearen jarduera lehengoratzeko, hori guztia gaur egun urbanizagarriak diren eta beharrezkoak ez diren eta eraldatu behar ez diren lurzoru asko desklassifikatuz.

Antolamendu-irizpide kualitatiboak:

- Indarrean dagoen Plan Orokorra legeria berrira egokitzea, lurzoruaren oinarritzko egoeren erregimen nagusia eta LHBLTBren oinarritzko jarduketaren modalitateak kontuan hartuta, eta jarduera horiek bat etorri eta osatu egingo dira LHBLRen zehaztapenekin, baldin eta horiek kontraesanen ez badaude.
- Lehentasunezko eta lehentasunezko eremu eta jarduketetan hirigintza-zehaztapenari buruzko antolamendu xehatua egitea, adierazitako irizpide eta helburuen arabera.
- Lurraldearen ezaugarri naturalak areagotzea, Lurralde Plan Sektorialetan (LPS) eta Lurralde Plan Partzialean (LPP) zehaztutako lurzoru urbanizaezinerako planteatutako kategoriak onartuz edo ingurumena hobetzeko ikuspegia duten kategoriak esleituz.
- Hiri-bilbearen barruan garatzeko dauden espazioak osatzea, edo hiri-berrantolaketa behar dutenak, dentsitate ertain edo ertaineko/handiko hiri-proposamenen bidez, intereseko eta behar bezala artikulatutako espazio libre eta zuzkidurazkotzat jotzen direnak.
- Dentsitate ertain eta ertain-altuko garapenak definitzea urbanizazio-jarduketetan (berrian edo eraberritze- edo berritze-jarduketetan), bai etxebizitza-dentsitateari dagokionez, bai batez besteko hirigintza-erakigarritasunari dagokionez.
- Plan Orokorrak antzematen dituen baterako jarduketa guztiak (urbanizazio berrikoak edo urbanizazioa eraberritu edo berritzekoak) eta jarduketa indibidualak (jarduketa isolatuak/zuzkidurakoak) definitzea, eta horietan guztietan egikaritzeko baldintzak arautzea, Planean eta jarduketa bakoitzean batera, bideragarritasun ekonomikoa (LHBLZ) eta jasangarritasun ekonomikoa (LHLTB) aurreratuz.
- Eragiketa eta kokapen estrategiko baten barruan, ekoizpen-erabileretarako ehuna ezartzea eta handitzea, paisaia-integratioa, eraikinen iraunkortasuneko eta espazio-kalitateko balioekin eta urbanizazioan.
- Zaharkituta geratu diren urbanizazio-, eraikuntza- eta partikular-araudien alderdiak eguneratzea eta xehatzea, eta lehendik zeuden eraikinen birgaitzea eta iraupena erraztea, bai eta erabileren hibridazioa bultzatzea ere, araudia malgutuz.
- Ahal den neurrian, HAPO bateragarri egitea lehendik dauden etxebizitzaren parkea (jenderik gabeko etxebizitzak) pixkanaka okupatzeko hartzen diren neurriekin, neurri handiko etxebizitzak banatzea ahalbidetzea edo merkataritza-bideragarritasun eskasa duten lokal jakin batzuk edo baldintza egokiak betetzen dituzten atikoak birmoldatzea.

- Bizitegiatarako eta ekipamenduetarako guneak eta lurzoruak integratzea eta gaitzea bizi-formatu berrietarako, bai Silver Economykoak, belaunaldi artekoak eta gazteenak, prestakuntza-zentro espezializatuekin eta lotutako zerbitzu-enpresen ezarpenarekin batera.
- Auzoak ekipamenduekin lotuko dituen komunikazio-sare alternatiboa (oinezkoena eta bizikletena) ezartzea, koherentea eta funtzionala. Mugikortasun iraunkorreko planak eta irisgarritasun-irizpideak integratzea, hiri-sare guztiei dagokienez.
- Kultura-ondarea zaintzea, baina haren bizigarritasuna, irisgarritasuna, osasungarritasuna, erabilera-aldaketak eta abar hobetzea ahalbidetuz.
- Klima-aldaketara egokitzeko eta hura arintzeko irizpideak ezartzea jarduketara berrietan eta dagoen hirian.

Genero-ikuspegia, planeamendu inklusiboa eta osasuna HAPO berria egokitzeko zeharkako gai gisa sartzea.

- Lurzoru antropizatuaren kontsumoa murriztea eta hiri trinkoaren aldeko apustua egitea, iraunkortasun integratua lortzeko bide gisa, trantsizioko eta paisaia-integratioko eremuak definituz.

Laburbilduz, Getxoko HAPOren berrikuspena arauak antolatzekeo tresna bat da, bere izateko arrazoiak eta egokitasuna identifikatutako interes orokorreko arrazoiak justifikatzen dituenak, eta hori lortzea bermatzeko tresnari egokiena da.

2.4.3.- Seguritasun juridikoaren printzipioa.

Getxoko HAPOren berrikuspena dokumentu koherentea da, eta bat dator informazio-memoriaren 5.4 atalean zehazten den eta erreproduziturat jotzen den arau-multzo integralarekin (luzea denez).

Hala ere, komeni da nabarmentzea honako arau hauek betetzen direla, hirigintza-antolamenduko tresnei eska dakiekeen indarreko arkitektura osatzen baitute:

Europar Batasuneko araudia

- Zerbitzuen Zuzentaraua, 2006/123 Zuzentaraua (hirigintza bere menpetik kanpo dagoenean ere – 9. kontuan hartuta –, berrikuspenak proportzionaltasunaren, behararen eta diskriminaziorik ezaren irizpide hirukoitza betetzen du).
- Ingurumenari buruzko zuzentarauak eta erregelamenduak (ikus ingurumen-ebaluazio estrategikoa).

Estatuko araudia

Lehentasun-printzipioaren arabera, Getxoko HAPOren Berrikuspenak bete egiten du jabetza-eskubidearen araubide berria, oinarritzko egoeretan eta jarduketetan oinarritua, eta hirigintza-erregulazioarekin osatzen da, non araubide hori ez dagoen oinarritzko araudiaren aurka.

- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoa.
- Sektoreko legeria, Espainiako Konstituzioaren 149.1 artikuluaaren arabera.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamendua onartzen duena.
- Oinarritzko beste lege- eta erregelamendu-xedapen batzuk.

Euskal Autonomia Erkidegoko araudia

Getxoko HAPOren berrikuspenak ere betetzen du jarraian deskribatzen den lurralde-antolamenduari, hirigintzari, etxebizitzari eta ingurumenari buruzko arau-laburpen osoa:

- 4/1990 Legea, maiatzaren 31koa, Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzkoa.
- 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena:

- 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzkoa.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.
- Beste lege- eta erregelamendu-xedapen autonomiko batzuk.
- 2/2011 Foru Araua, martxoaren 24koa, Bizkaiko Errepideei buruzkoa.
- Beste foru-xedapen batzuk.

Laburbilduz, Getxoko HAPOn berrikuspena aurreikusteko moduko dokumentua da, integratua, argia eta ziurtasunezkoa, eta haren ezagutza, ulermena eta gauzatzea errazteko egina dago. Beraz, Getxoko udalerrian jardungo duten administrazio, pertsona eta enpresen jarduna eta erabakiak hartzea errazteko prestatua dago, onartzen den unetik aurrera (hasierakoa, behin-behinekoa eta behin betikoa).

2.4.4.- Proportzionaltasun-printzipioa.

Getxoko HAPOn Berrikuspenaren proportzionaltasun-printzipioa, dokumentu honen 2.1. Proposamen Estrategikoaren atalean adierazten den bezala, kontzeptu nuklear batean oinarritzen da, jasangarritasun integratuan. Kontzeptu hori politika publikoen DNAn txertatuta dago, eta plan hau egiteko aurretik deskribatutako erreferentziazko erregulazioetan (TRLR, LVSU, LVIV, LAAE, LEA eta LOT) agintzen da. Kontzeptu horrek esan nahi du ingurumen-aldagai hutsetik haratago joan behar dela, eta, nahitaez, lau ikuspegiak (soziala, ekonomikoa, fisikoa eta ingurumenekoa) modu artikulatuan bateratu behar direla haren antolamendua eta erregulazioa zehazteko.

Hain zuzen ere, ikuspegi lauokitz hori txertatzeak justifikatzen du HAPOn lurralde-okupazioaren eredia lurzoruaren okupazioaren murrizketa handi batean zehaztea, eta, gainera, Getxoko bilakaera demografikoari modu errealean eta egokitan behar dena soilik okupatzea (Eustaten proiektzioen eta LAGen metodologiaren arabera).

Bigarrenik, HAPOk 2001. urterako aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren desklasifikazioa beharrezkoa da natura-ingurunea zaintzeko edo, gutxienez, ahalik eta antropizazio-maila txikiena izateko, Aizkorriko paisaia naturala eta bisuala zaintzeko birika berde handia ezarri ahal izateko. Beraz, ingurumenaren ikuspegitik, desklasifikazioak Aizkorriko elementu naturalei balioa ematea, hazkunderaren muga-elementuak elementu naturalen bidez definitzea eta korridore berdeak eta landa-korridoreak antolatzea ere ahalbidetzen du, ahal den neurrian, espezie naturalek eremu eta ekosistema desberdinen artean joan-etorri askea izan dezaten.

Era berean, eta hiri klima-aldaketara egokitzeko helburuarekin lerrotatuta, desklasifikazioa ahalbidetzen duen berdegune handi bat izateak, birika berde berri bat, hiri-garapenak eta lehendik dagoen lurzoruaren antropizazioak dakarren bero-uharte efektua arintzen lagunduko du, eta, beraz, guztion eta datozen belaunaldien onuraren aldeko ekintza estrategiko gisa definitzen da.

Ekonomiari dagokionez, lurzoru desklasifikatzea ez da berez oztopo Aizkorri aldean jarduerak ekonomikoak garatzeko, baizik eta edozein garapen txertatu behar den ingurune naturalarekiko bateragarritasuna, bertan bizi diren biztanleen garapen sozialerako gaikuntza eta getxoztar guztiek eta, oro har, herritarrek eremu hori guztia gozatzeko gain. Horregatik, ordenamendu juridikoan xedatutakoaren arabera, baimenduko dira kokapenagatik egokiak diren jarduerak, Getxoren balioa jartzen dutenak (kirolaren, kulturaren, turismoaren, gizarte-jardueren eta abarren bidez) eta interes publikoa dutenak, betiere ingurumena babesteko neurriak haztatuz eta bereziki babestutako lurzorutzat hartzen ez badira.

Maila fisikoan, garapen iraunkorraren printzipioa erabat txertatuta dago hiri trinkoaren eredu baten garapenean, zeina, beraz, dagoen hiritik aurrerako hazkundera soilik definitzen baititu, joan-etorriak murrizteko eta baliabide eta zerbitzu publikoak optimizatzeko, ez bakarrik lehen ezarpenean, baita epe ertain eta luzean ere, hori baita, hain zuzen ere, garapen iraunkorra hartzera bultzatzen duen aldagaia. Horregatik, diseinatzeko diren hazkundera eraldatzeko beharrari egokitzeko mekanismoak dituzte, eta modu justifikatuan murrizten dute lurzoruaren kontsumoa, gainerako helburuak mugatu edo baldintzatu gabe.

Arazoi eta justifikazio horiek direla-eta, Getxoko HAPOn berrikuspen hau 2001eko HAPOn aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren % 70 baino gehiago modu haztatuan eta orekatuan desklasifikatzera eraman dute,

landa-eremuko oinarritzko egoeran dagoen lurzorua delako, ez delako beharrezkoa eta ez delako egokia biztanleriari eusteko eta jarduera ekonomiko estrategikoak garatzeko asmo handiko helburuaren hirigintza-eraldaketako eta harrerako premiei erantzuteko.

Horretarako, 6 sektore trinko eta orekatu definitzen dira zuzkidurei dagokienez, 5 bizitegitarako eta 1 ekoizpen-erabileretarako. Baina berrikuspena behin betiko onartzean ez dira aktibatzen 6ak, 4 baizik, eta horietan, hain zuzen ere, antolamendu xehatua definitzen da. Tosu, Muru, Santa Marina haitza (egoitzakoak) eta Martiturri (ekoizpen-erabilerak) dira.

Hiru bizitegi-sektoreak topografiara egokitzen dira eta paisaiaren aldetik integratzen dira, antropizaziotik ahalik eta lurzoru gehien libratu ahal izateko, eta, aldi berean, etxebizitza publikoetarako bizitegi-lurzoruaren eskaintza handiagoa ahalbidetzeko, modalitate guztietan (soziala salmentan eta alokairuan, tasatua eta zuzkidura-bizitokiak). Gainera, zuzkidura-estandar berde garrantzitsu bat eta beste erabilera publiko batzuetarako estandar bat lortzeko aukera ematen dute, eta horri esker, ekipamendu pribatuekin batera, ondoko garapenen hiri-defizitak berronatu ahal izango dira.

Martiturriko ekoizpen-erabileren sektorearen kasuan, jarduera estrategiko handia da sustapen ekonomikoaren eta enplegua sortzearen arloan, eta enpresa-garapen kualifikatu eta berritzaile berrietarako espazioak zehazten ditu, eta, ondorioz, Getxok bere etorkizuna bermatzeko behar duen balio erantsi handiko eremuak sustatzeko.

Zehaztaper horiez gain, hiri-hazkundearen egokitzapen- eta zaintza-zehaztaper gehigarri bat definitzen da, eta hirigintza-garapenerako baldintza objektibo bat definitzean datza, sekuentzia logiko baten pean, hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategiarekin bat etorritik (LHBLren 55.1.a artikulua). Horrela, hazkunde etenak eta jasanezinak saihesteko, 4. sektoreak (Dendariena) eta 5.ak (Dilizgoikoa) beren plan partzialak izapidetzeko aukera mugatua izango dute, 1. sektoreak (Tosu) eta 3.ak (Peña Santa Marina), hurrenez hurren, antolatutako etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzien % 75 eman arte. Neurri hori orekatua eta proportzionala da Getxoko biztanleriaren benetako bilakaerarekiko, eta aukera emango du bizitegi-lurzoruaren eskaintza eskaerarekin egokitzeko, merkatu-tentsiorik sortu gabe, balizko administrazio-errekamaziorik sortu gabe eta hiri-iraunkortasunik ezaren faktorerik sortu gabe.

Baina antolamendu- eta erregulazio-estrategiak ez dira hiri-hazkundea kontrolatzera, lehenestera eta mugatzera mugatzen; aitzitik, egungo hirian integratutako jarduketa guztiak egituratzen dituzte. Jarduketa horietako bakoitza hiri-lurzoruan antolatzeak lehentasunezko helburu batzuk ditu, eta horiek justifikatzen dituzte, betiere gizarte-, ingurumen-, fisika- eta ekonomia-balioen arteko oreka bilatuz, eta ordenamendu juridikoak aitortzen dituen eskubideak eta bermeak babestuz. Jarduera bakoitzaren ardatzak hauek dira:

Martikoenako jarduerarako, udal brigadaren tailer eta biltegien jarduera bertan behera uztea eta lekuz aldatzea, espazioaren errematea eta Alango eta Konporte kaleen arteko lotura.

San Nikolaseko jarduerarako, Portu Zaharraren eta San Nicolas plazaren arteko irisgarritasunaren bereizmena lotzea, Portu Zaharreko espazio-multzoan paisaiaren aldetik integratutako eraikinen bidez dagoen hutsunea osatzea eta Algortako erdialdean babes publikoko etxebizitzaren eskaintza zehaztea.

Trinitarioetako jarduerarako, Aita Felix Ama Birjina eta Bastiantxuna kaleen eta Trinitate kalearen arteko loturarako, bizilagunentzako aparkaleku bat eskaintzea, inguruneari zentralitate izaera emango dion eta Algortako kultur espazioen berrantolaketa aurre egitea ahalbidetuko duen kultur zuzkidura definitzea eta ingurua biziberritzea, bere erabilera historikoarekin bateragarri eginez.

Katea-Puerto Urduñako jarduketarako, eremu eten horretarako baterako irtenbidea da lehendik dagoen eraikuntza-sarea berrituko duen antolamendu bat definitzea, berdeguneekin hobekuntza eta birkualifikazioa lortzea eta babes publikoko etxebizitzak modu bideragarrian txertatzea.

Algortako jarduerarako, Juan Bautista Zabala lehen hezkuntzako ikastetxearen zuzkidura publikoaren erabilera eta prestazioak hobetzeko aukera, bere jolasak zabaltuz, eskolako eta gizarteko erabilerarako gunea.

Zubilletako jarduketarako, erronka handia da Gobela ibaiaren eta haren uholde-arriskugunearen ondorioz herritarrentzat eta egoiliarrentzat dauden arriskuak ezabatzea, ahalik eta hurbilen dauden egoiliarrei beste bizileku bat emateko eskubidea lekualdatuz eta bermatuz, eta eremu berde berri bat definituz, ondokoekin lotuta, uraldi berriak gertatuz gero, espazio termiko hidrauliko gisa funtzionatuko duena. Jarduketa horri esker,

bizitegi-eskaintza garrantzitsua gaitu ahal izango da modalitate guztietan (babes publikoko etxebizitzak, etxebizitza libreak eta zuzkidura-bizitokiak).

La Galeako jarduketarako, eremuaren errematea, oinezkoentzako irisgarritasuna eta inguruko hiri-zirkulazioa hobetuz, baina bere ertz naturala paella gunearekin zainduz.

Txiskienako jarduketarako, hiri-kirurgiaren errematea erabilera-egoera konplexu bati, oinezkoen eta ibilgailuen irisgarritasun-arazoak dituen Txiskiena, Ikaro eta Konporte kaleen inguruan.

Areneazpiko jarduketarako, uholde-arriskua duen eremu bateko hiri-ertzeko problematika baten errematea eta konponbidea.

Nerbioi Iturgitxiko jarduerarako, Itze, Nerbioi, Iturgitxi eta Ibaizabal kaleen irisgarritasunaren errematea eta ebazpena, eta Iturribarriko jarduketaren ondorioz konpondu gabe dagoen hiri-bilbea osatzea.

Ormazako jarduerarako, antolamendua eta eraikuntza berritzearekin bat datorren hiri-bilbea definitzea, eta etxebizitza babestuen eta zuzkidura publikoen zuzkidura handia ahalbidetzea.

HAPOn berrikuspena ezaugarritzen duten jarduera estrategiko horiek guztiek ezinbesteko antolamendua dakarte premia fisikoei, sozialei, ekonomikoei eta ingurumenekoei erantzuteko, bai modu partikularrean, bai udalerraren osotasunean, eta neurri orekatuak dira partikularren eskubideen eta Iraunkortasun Integratuaren kontzeptuak gidatzen duen interes orokorraren artean. Izan ere, etorkizuneko belaunaldientzat lurzorua antropizaziotik babesten duen eta egungo hiria kargatzen laguntzen duen hazkunde iraunkorreko ereduak gutxienezko eraikuntza-dentsitatea eta hiri-defizitak konpontzen dituen okupazio-patroi bat hartzea dakar, eta bideragarria da, aldi berean, sozialki eta ekonomikoki iraunkorra izateko.

Laburbilduz, HAPOn berrikuspen honek aukera ematen du garapen iraunkorraren eta hiri- eta landa-ingurunean integratuaren Brundtland definizioa egia bihurtzeko: "Egungo beharrak asetzea, etorkizuneko belaunaldien beharrak arriskuan jarri gabe".

2.4.5.- Gardentasun-printzipioa.

Getxoko HAPOn Berrikuspenaren ezaugarrietako bat gardentasuna da, prozedurazko alderdietan nahiz dokumentaziorako sarbidean islatuta.

Prozedurari dagokionez, 2/2006 Legean adierazitako urrats guztiak egin dira orain arte. Laburbilduz:

- Herritarrek parte hartzeko programa onartzea.
 - Herritarrek parte hartzeko prozesua.
 - Udal Plangintzako Aholku Batzordearen irizpenak.
 - Irizpideak eta helburuak definitzea eta ondoren berrikustea, Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroen irizpide berrien arabera (128/2019 Dekretua)
 - Eragindako administrazioei kontsultak eta txosten sektorialak egitea, hasierako onespena eman aurretik.
- Horrez gain, eta onartutako parte-hartze programak eta ezarritako legezko prozedurek aurreikusten duten bezala, hasierako onarpenaren ondoren honako ekintza hauek egitea aurreikusi da:
- Jendaurrean jartzea eta alegazioak aurkezteko epea.
 - Udal Plangintzako Aholku Batzordearen irizpen berria.
 - Eragindako administrazioei kontsulta eta txosten sektorial berriak egitea, behin eta berriz eta araudiekin bat etorritik.

Ondorioz, Getxoko HAPOn Berrikuspena egiteko prozesuan, antolamendu-tresna honen eta haren erregulazioaren hartzaile izan daitezkeen erakunde eta pertsona guztien parte-hartze aktiboa ahalbidetu eta ahalbidetuko da.

Irisgarritasunari dagokionez, prozeduraren dokumentazio guztia eskuragarri dago Getxoko Udalaren web orrian dauden bi hizkuntza ofizialetan, eta horiek indartzeko behar ziren urratsak edo prozedurak egin dira, Getxoko HAPOn Berrikuspenaren administrazio-espedienteen jasota dagoen bezala.

Horrez gain, adierazi behar da HAPOn Berrikuspenaren informazio tekniko-juridikoaz gain, bi laburpen egin direla, bata exekutiboa, aldatutako eremuak barne, eta bestea ez-teknikoa, hirigintzako eta ingurumen-ebaluazioko dokumentuaren edukia deskribatzeko eta ulertzen laguntzeko, HSLTBren 25.3 artikuluan eta 2013ko Legearen bederatzigarren Xedapen Gehigarriaren bigarren apartatuan aurreikusitakoarekin bat etorritik, bai eta LHBTBren 21. artikuluan eta LSR Legearen 2. artikuluan bederatzigarren xedapen gehigarriaren arabera ere.

2.4.6.- Eraginkortasun-printzipioa.

Getxoko HAPOn Berrikuspenak administrazioa malgutzeko eta arintzeko beharrezko neurriak hartzen ditu, baita etorkizuneko etapa eta jardueretarako ordenamendu juridikoan ezarritako segurtasun juridikoko berme zehatzak ere: antolamendua zehaztea, urbanizazio- eta eraikuntza-jarduketak gauzatzea, ustiapena eta erabilera, eta jabetza guztiak mantentzeko eta kontserbatzeko betebeharra.

Berrikuspenak aurreikusi du bizitegi-erabilerako hiri-lurzoruan integratutako jarduketa guztien antolamendu xehatua, zuzkidura-jarduketa guztiak eta lurzoru urbanizagarriko lehentasunezko 4 sektoreetan (3 bizitegi-sektore eta ekoizpen-erabilerako sektore 1); horrela, behin betiko onespenean, hiri-lurzoruan egiteke dauden eremuak aktibatu ahal izango dira, kasu bakoitzean hautemandako problematika desberdinak konponduz, eta bizitegi-eskaintza bat garatuko da, behar demografikoetara egokitzeko, aberatsa, heterogeneoa eta gure etxebizitza mota desberdinetarako eta nahikoa eskaini ahal izateko.

Jarduketak gauzatzeko mekanismoei dagokionez, bai jarduketak ekonomikoki bideragarri izateko moduan diseinatzeak, bai aplikatzekoak diren hiru legeriak (LHBTB, LHEHL eta EHEL) betetzeak, jarduketa horiek arin eta eraginkortasunez izapidetu ahal izatea eragingo dute.

Hiri-ehunak ustiatzeari eta erabiltzeari dagokionez, indarreko legeriarekin bat etorritik erabilerak malgutzeko eta erakunde eskudunek aitortutako ingurumen- eta ondare-balioak babestuz horiek kargatzen badira, hiria era berean modu eraginkorrean kudeatu ahal izango da.

Mantentzeari eta kontserbatzeko betebeharrari dagokionez, Getxoko HAPOn Berrikuspenaren abiapuntua espazio eta zuzkidura publikoetan eta jabetza pribatuetan esku hartzeko eta berritzeko behar orokorrak aitortzea da. Hori dela eta, lehenengoari dagokionez, modu eraginkorrean kudeatu beharreko baliabide publikoak sortzea aurreikusten da, eta bigarrenari dagokionez, ordenamendu juridikoan aurreikusitako mekanismoak sustatzea aurreikusten da, jabeek beren legezko betebeharrak bete ditzaten.

Oro har, Getxoko HAPOn berrikuspena baliabide publikoak modu eraginkorrean bideratzeko tresna gisa definitzen da, bai eta politika publikoen helburuak hedatzeko tresna gisa ere, politika horiek lehentasunezko zatitza jotzen baitira eta onartutako irizpide eta helburuetan deskribatzen baitira (1123/2020 udal-dekretua), baita dokumentu honen 2. atalean jasotzen direnak ere.

2.4.7.- Iraunkortasun ekonomikoaren printzipioa.

Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunari buruzko Azterlanaren (EFBA) dokumentuan deskribatzen den bezala (LHEHLren 62.1.f eta 68.f) eta Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Txostena (22.4 artikulua), Getxoko HAPOn berrikuspen hau bideragarria eta ekonomikoki iraunkorra da.

Ekonomikoki bideragarriak dira jarduketa bakoitza eta berrikuspena, oro har; izan ere, administrazioak baliabide nahikoak izango ditu edo jasoko ditu bere kabuz gauzatuko dituen jarduketan kostuak estaltzeko (zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketak), eta, lege-eskakizunen arabera (2/006 Legearena eta Auzitegi Gorenaren jurisprudentziarena), ekimen pribatuak ondarrera dezakeen balioa (eraikigarritasun osoaren balioa, ken erkidegoaren parte hartzearen ehunekoa, EK 47 eta LHBTBren 18.1.b) honako hau da: Ondorioz, bideragarritasun-baldintza betetzen da.

Iraunkortasun ekonomikoari dagokionez, Getxoko HAPOn berrikuspena ekonomikoki jasagarria da, LHBTBren 22.4 artikulua eta aurrekontu-egonkortasunaren eta finantza-iraunkortasunaren printzipioa, Aurrekontu Egonkortasunari eta Finantza Iraunkortasunari buruzko apirilaren 27ko 2/2012 Lege Organikoan eta Toki Administrazioaren Arrazionalizazio eta Iraunkortasunari buruzko abenduaren 27ko 27/2013 Legean garatua.

Iraunkortasun ekonomikoa bi alderdi edo eskakizunetan banatzen da: (1) beharrezko azpiegiturak ezartzeak eta mantentzeak eta ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak eta emateak Ogasun Publikoetan eragindako jarduketaren inpaktuak haztatzea (1492/2011 Errege Dekretuaren Balorazioei buruzko Erregelamenduaren 3.1 artikuluan zehaztua) eta (2) produkzio-erabileren nahikotasuna eta egokitasuna haztatzea, bizitegi-lurren konformazioa saihesteko edo behar besteko enplegua bermatzeko

Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Txostenean, lehenengo baldintza justifikatzen da: Udalaren (OHZ, HILBZ, IOEZ, Trakzio Mekanikoa, JEZ) edo Bizkaiko Foru Aldundiaren (BEZ, EJDZ eta beste batzuk) aldeko zergetatik eratorritako diru-sarrera publikoen zerrendak eta hiri-ingurunean emandako zerbitzuen tasa publikoek (urak, saneamendua eta zaborrak) denboran zehar gainditu behar dituzte zerbitzu publikoen gastu orokorrak (bai aurretik desegindako jarduerak).

Ondorioz, eta finantza-zuhertasunaren printzipioari jarraiki, ezin da aurreikusi eraldaketa-jarduketa berriak gauzatzeagatik defizit ekonomiko progresiboa sortuko denik (2/2012 Lege Organikoaren eta 27/2013 Legearen irizpidea); izan ere, ulertu beharko da aldian behin inbertsioak egin beharko direla zuzkidura publikoen (etorkizuneko eta dauden) narriadura arintzeko, denbora igaro delako eta horien bizitza erabilgarria agortu delako. Horretarako, HAPOren berrikuspenak udalaren lurzoru-ondareko baliabide publikoak sortzeko eta bideratzeko aukera aurreikusten du, erkidegoak lortutako gainbalioen arabera (LHBTBren 18.1.b art., HLEHLren 27. artikulua) eta, helburuei dagokionez, HLEHLren 115. artikulua.

Bigarren betekizunari dagokionez (ekoizpen-erabilerak nahikoak eta egokiak izatea), Getxoko HAPOren Berrikuspenak bereziki azpimarratzen du hori betetzen dela, 2001eko HAPOarekiko erabilera horietara bideratutako azalera handitu delako (90.000 m², gutxi gorabehera), eta gutxi gorabehera 140.000 m²-ko sektorea zehaztu delako kokapen estrategiko batean (Uribe Kostako korridoreko komunikazio-korapiloan dago, Bilboko Metroaren linean, Ibarbengoa industrialdeko geltoki bakarrarekin batera).

Garapen estrategiko horrek, balio erantsi handiko jarduera ekonomikoen enpresa-gune bat sortzeko asmatuak, balio behar du getxoztar biztanleentzako lanpostuak sortzeko, bertako ezaugarriekin bat datozenak (Euskadiko udalerrria da tituludun eta goi-mailako ikasketen tasarik handiena duena), eta datozen belaunaldientzako etorkizuna bermatuko duten inbertsio ekonomikoak erakartzeko gai izateko.

Ondorioz, ekoizpen-erabileretarako lurzoru-aurreikuspen horrek, araudi orokor eta partikularrean hirirako aurreikusitako erabilerak malgutzearekin batera, jasangarritasun ekonomikoaren bigarren baldintza justifikatzen du.

3. KAPITULUA.- AUKERATUTAKO EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

3.1.- Antolaketaren sistema-orokor egituratzaileak.

3.1.1.- Bide-sarea.

Plan Orokor honetan proposatutako eredua jada dagoen bide azpiegituran oinarritzen da. Bera foru aldundiaren errepideez, eta udalaren lurralde bide-sareaz eta hiriko bideen sareaz osatzen da. OE-08 antolaketa planoetan marrazten da.

Lurralde izaerako Komunikazioen Sistema Orokorra (Bizkaiko Foru Aldundia):

BI-637 (Sare Laranja-oinarrizkoa), Kukularratik Sopelara.

BI-3737 (Sare horia-tokikoa), Gobelatik Berangora.

Sare horretan ez da aldaketarik aurreikusten, mantentze- eta hobekuntza-ohiko sareetatik kanpo.

Lurralde izaerako Komunikazioen Sistema Orokorra (udalarena):

Udal bide-sarea da, eta aurrekoarekin lotuta, auzoak udalerriko etxebizitza-multzoei komunikatzen dizkie, bai eta ekipamendu eta azpiegitura nagusietarako sarbidea ere. Aurreikusten diren aldaketa nagusiak lurzoru urbanizagarriko sektoreen arteko loturak dira, udalerriaren ipar-mendebaldetik hego-ekialderako ardatz egituratzaile berri bat osatuko baitute.

3.1.2.- Azpiegitura-sareak.

OE-09 planoetan eta hurrengoetan, goiko eta bigarren mailako hornidura-sareak, saneamendua, energia elektrikoa, gasa eta hiri-hondakin solidoen (HHS) bilketa grafiatu dira.

- Ur-hornidurako eta saneamenduko sarea: garapen berriko eremuetarako hartunea etorkizuneko bideetatik igaroko da nagusiki.
- Energia elektrikoaren sarea: aurreko kasuan bezala, garapen berriko eremuak tentsio ertaineko saretik hornitzea proposatzen da. Mugikortasun iraunkorreko modu berrietarako behar den hornidura-ahalmena barne hartzen du.
- Gas-sarea: garapen berriko eremuetarako hartunea lurpetik igaroko da etorkizuneko bideetatik.
- HHSak biltzeko sarea: gaikako bilketa-puntu bat aurreikusten da garapen berriko eremu bakoitzerako.
- Telekomunikazio-sarea: definitzeko, konpainia hornitzaileei eskatutako informazioa jaso behar da.

3.1.3.- Ekipamendu eta zuzkidura publiko eta pribatuak.

Ekipamendu generikoko sistema orokor berriak aurreikusten dira (unean uneko beharren arabera kalifikazio zehatza esleitzekoak) Tosu (ZSGEQ-SR1, 7.700 m²-koa) eta Martiturri (ZSGEQ-SM-01, 6.278 m²-koa; hala ere, kasu honetan sestra azpiko etorkizuneko aparkalekurako erreserba gisa planteatzen da) sektoreetan. Zuzkidura-bizitokietarako, lursailak erreserbatzen dira Zubilletan (ZSGALD-AI-R06, 2.185 m²), Santa Marina haitzean (ZSGALD-SR3-01, 3.729 m² eta ZSGALD-SR3-02, 3.982 m²) eta Dilizgoikoan (ZSGALD-SR5, 500 m²). Aurreikusten dira ere zuzkidura estrategikoak hiri-lurzoruan, esateko, Trinitarioetan, eta bere biziko garapeneko eremuak Portu Zaharrean eta Geltokiko Plazan. Planteatutako garapen-eremuak gauzatzearen ondoriozko tokiko osagarri-sistemek, behar bezala dimentsionatuta, behar bezala artikulatuko dute txertatzen diren ingurunea. Era berean, zuzkidurak gauzatzeko bost jarduketa mugatu dira, hainbat motatako ekipamenduak osatzeko. Bere kontra-ezaugarriak eremuko fitxetan adierazten dira.

3.1.4.- Gune libreak eta berdeguneak.

Gune libreen sistema orokorreko elementuak ondoko hauek dira:

JARDUKETA	Azalera m ²	Lurzoru mota	Karguko jarduketa
ZSGEL-AI-R01a MARTIKOENA	1.211,27	HLFG	ARRU AI-R01
ZSGEL-AI-R01b MARTIKOENA	546,94	HLFG	ARRU AI-R01
ZSGEL-AI-R02 SAN NICOLAS	1.053,30	HLFG	ARRU AI-R02
ZSGEL-AI-R03 TRINITARIOS	824,32	HLFG	ARRU AI-R03
ZSGEL-AI-R06 ZUBILLETA	10.424,50	HLFG	ARRU AI-R06
ZSGEL-AI-R09 ARENEAZPI	973,00	HLFG	ARRU-AI-R09
ZSGEL-AI-R11 ORMAZA	4.873,23	HLFG	ARRU-AI-R11
ZSGEL-SM01 MARTITURRI	19.557,77	LUG	ANU S-M01
ZSGEL-SR-TOSU	13.945,00	LUG	ANU S-R01
ZSGEL-SR-MURU	7.724,00	LUG	ANU S-R02
ZSGEL-SR-MURU PEÑA SANTA MARINA	12.868,84	LUG	ANU S-R03
ZSGEL-SR4 DENDARIENA	12.560,00	LUG	ANU S-R04
ZSGEL-SR5 DILIZGOIKOA	9.152,00	LUG	ANU S-R05
KONPENTSATZEA ZJetan (AD)	3.519,00	HLFG	ZJk (AD)
TOTAL	99.233,17		

Funtsean, indarrean dagoen Plan Orokorrean aurreikusitako sistema orokorre eutsi zaie (paella-eremuan lurzoru urbanizagarriari atxikitakoa izan ezik, lurzoru urbanizaezina izango baita orain; sailkapen hau ematen zaio lurzoru landa egoeran dagoelako eta hala gordetzea merezi duelako), haien benetako mugaketara egokituta, eta beste sistema berri batzuk aurreikusi dira, garapen berrietara egokituta, eta berritasun garrantzitsuena Murun parke handi bat sortzea da (ZSGEL-SR-MURU), guztira 41.208 m²-ko azalera duten eta guztira atxikitako 41.208 azalera dituen.

Halaber, beren berezitasunagatik, bidalitako planeamenduko honako eremu hauek mugatzen dira::

PERU-01 PORTU ZAHARRA. Plan Berezira jotzearen helburua da, etorkizunean, eremuaren berezitasunera egokitutako espazio mugatuaren antolamendua zehaztu ahal izatea. Antolamendu horrek kontuan hartu beharko du HAPO honek Espazio Librean Sistema Orokor gisa kalifikatutako azalera. Nolanahi ere, azalera hori birkokatu ahal izango du, ezartzen diren antolamendu-irizpideen arabera.

PERU 02 GELTOKIKO PLAZA. Plan Berezira jotzearen helburua da, etorkizunean, eremuaren berezitasunera egokitutako espazio mugatuaren antolamendua zehaztu ahal izatea. Antolamendu horrek kontuan hartu beharko du HAPO honek Espazio Librean Sistema Orokor gisa kalifikatutako azalera. Nolanahi ere, azalera horren geometria birdefinitu ahal izango da, ezartzen diren antolamendu-irizpideen arabera.

3.2.- Ingurune fisiko eta ondarearen babesa.

Ingurune fisikoaren babesa egiteko, Plan Orokorrean sartu dira lurralde-plangintzatik eta araudi sektorialetik horri buruz datozen zehaztapenak. Batez ere, hori islatzen da lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioetan (OE-2 planoak), Nekazaritza eta Basogintzaren LAPetik eta LAAtik eratorritakoetan, eta ibaiei eta errekei buruzko arauditik eratorritako baldintza gainjarrietan (OE-3 planoak), naturagune izendapenetan...

Ondarearen babesa arkeologia-, arkitektura- eta ingurumen-ikuspegitik garrantzitsuenak diren elementuak biltzen dituen katalogo baten bidez egin da, eta sailkatu egiten ditu, hirigintza-araudiaren dagokion kapitulu bakoitzari araubide egokia esleitzeko, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean eta ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuan ezarritako oinarriko eskemari jarraituz. Grafikoki kokatzen dira OE-13 plano-sortan. Hala ere, sektoreko araudiak salbuestea aipatu behar da, kultura-ondareari buruzko araudiaren ondorioetarako (adibidez, Defentsa, EENALTB, eta abar)..

3.3.- Bizitegirako kokalekuak.

HAPOn justifikazio-memoriaren proposamen estrategikoaren atalean adierazten den bezala, kontzeptu nuklear batetik abiatzen da, iraunkortasun integratutik. Kontzeptu hori politika publikoen DNAn txertatuta dago, eta plan hau egiteko erreferentziazko erregulazioetan dago aginduta (HBLTB, LHEHL, EEL, 10/2021 Legea, IEL eta LAL). Kontzeptu hori ingurumen-aldagai hutsetik haratago joatea da, eta, nahitaez, ikuspegi sozialak, ekonomikoak, fisikoak eta ingurumenekoak modu artikulatuan bateratzea haren antolamendua eta erregulazioa definitzeko.

Hain zuzen ere, ikuspegi laukoitz hori txertatzeak justifikatzen du HAPOn lurralde-okupazioaren eredua lurzorua okupazioaren murrizketa handi batean zehaztea, eta, gainera, Getxoko bilakaera demografikoari modu errealean eta egokitan behar dena soilik okupatzea (Eustaten proiektioen eta LAGen metodologiaren arabera).

Egungo hiriguneari eustea erabaki da, eta inguruetak hazkunde iraunkorra planteatzea, indarrean dagoen Plan Orokorra baino neurrizkoagoa, batez ere bloke kolektiboaren tipologia. Jarduketan lehentasuna honako hauek izango lirateke: lehendik dauden hiri-lurzoruan integratutako jarduketak, hiri-lurzoruan integratutako jarduketa berriak, lurzoru urbanizagarriko jarduketak eta, azkenik, kirurgiakoak direnez eta aukerakoak direnez, zuzkidurakoak eta eraikuntzakoak. Jarduera hauek nabarmentzen dira:

AI-R01 MARTIKOENA. Proposamenaren helburua udal-bulegoak Aiboara eramatea eta espazio hori errematatzea da. Ehun hori berri nahi da, bizitegi-bloke kolektiboen bidez, ingurunearekin pareka daitezkeenak. Proposamenak Konporte kalearekiko oinezkoentzako konexioa ahalbidetuko du (aurreko plangintzetan proposatutako irtenbidea).

AI-R02 SAN NICOLAS. Proposamena bat dator lehen "27.5" izeneko eremuarekin, baina haren mugaketa berrikusten da eta antolamendu berria ezartzen da. Kontserbazio-egoera txarrean dauden lurzati eta eraikinen egungo hutsunea osatu nahi da, Portu Zaharraren iparraldean garatu gabe jarraitzen baitu, portu zaharra jaitsitako kaleen eta San Nikolasen arteko lotura irisgarria hobetuz. Proposamenak oinezkoentzako konexio bat sartzen du (igogailuek sendotua), Etxeandia Apezpikuaren kalearen eta Aretxondo kalearen artean. Horretarako, plataforma batzuk eta ibiltzeko moduko estalkia duen zuzkidura bat sortu dira (Echeandia Apezpikuaren kalearen ondoko plaza handitzeko). Tamaina txikiko eraikinek Portu Zaharraren ingurunearekin integratu nahi dute. Konplexutasun topografikoa eta planteatutako neurriak direla eta, aparkaleku-soto komun bat proposatzen da eraikin gehienetarako.

AI-R03 TRINITARIOAK. Proposamena bat dator, zati batean, lehen "27.1.2" izeneko eremuarekin. "Trinitarios" izeneko lursaileko lorategi-azaleren edo kirol-patioen gainean garatzen da, komentua atzealdean. Proposamenak ingurunea berregituratzen laguntzen du, inguruko kaleen (orain arte zaku-hondoan zeudenen) artean (Aita Felix Birjina eta Bastiantxuna, Trinidaderekin) ibilgailuentzako eta oinezkoentzako konexioak ahalbidetzen baititu. Gainera, Bastiantxuna kaleak handitzeko aukera ematen du, eta

Andikoetxe. Antolamenduaren bidez, eremu publiko handi bat sortu nahi da, sestra azpiko aparkaleku bat, inguruneari zerbitzua emango diona, eta kultur irakaskuntza publiko bat, Algortako kultura-espazioen berrantolaketa aurre egiteko eta ingurua biziberritzeko, haren erabilera historikoarekin bateragarri eginez. Azken batean, inguruneke egiturazko gabeziak konpontzen dituen proposamena da.

AI-R04 KATEA-URDUÑAKO PORTUA. Proposamena, zati batean, lehen "31.3 Sarrikobaso" izeneko eremuarekin bat dator. Eremu etena da, eta lehendik dagoen eraikuntza-sarea berritzea du helburu. Puerto Urduñaren kasuan, hutsik dagoen lursaila osatu. Bizikletaz eta ibilgailuz konektatzeko hainbat arazo konpontzeaz gain, berdeguneekin hobetu eta birkualifikatzea eta BPEak txertatzea lortzen da.

AI-R05 ALGORTA. Proposamenak gaur egun Algortako etorbidean kirol-patioa (gainjasoa) egiteko erabiltzen den lursaila ordenatzen du. Dagoen mehelina osatzen duen eraikuntza bat definitzen da (106. zk.). Kirol-patioaren erabilerari eutsi zaio, baina Algortako etorbideari erantsitako espazio libre bat definitu da, sestra berean, irisgarritasuna bermatuko duena.

AI-R06 ZUBILLETA. Proposamena, zati batean, lehen "36.1" izeneko eremuarekin bat dator. Garrantzi handiko eremua da, eta ingurune osoaren hiri-berrikuntza du helburu. Ibai-ibilguari atxikitako eraikinak

eraistea proposatu da, uholde-arriskua dela-eta gaur egun dauden arriskuak ezabatzeko. Horren orde, espazio libre bat sortzea eta.

AI-R07 LA GALEA. Eremua bat dator aurreko HAPOk hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruarekin (2001). Hala ere, HAPO honetan hiri-lurzoru finkatugabetzat hartuko da, indarrean dagoen legeriara egokitze. Diseinuaren zehaztapen gisa, aurreko (2001) HAPOren irizpideari eutsi zaio. Alde batetik, antolamendu xehatuak aukera ematen du Kaioa kalea eta Itsasargiko Bidea lotuko dituen bide-sistema bat definitzeko, gaur egungo Peña de Santa Marina bidea eta Itsasargiaren Bidearen lehen zatia lotzeko alternatiba gisa balioko duena, paellen eremuarekin muga naturalizatzearekin batera. Garatu beharreko erabilerari dagokionez, bizitegi-erabilera ere planteatzen da, dentsitate txikian.

AI-R08 TXISKIENA. Hiri-berrikuntzako jarduketa txiki bat da, egungo eraikinen egoera eta testuingurua (bizitegietakoa) kontuan hartuta. Haren tamaina txikiak eta ingurunearen mugek (aldameneko eraikinak) eraikuntza berria baldintzatzen dute, baita espazio libreei eta beste zuzkidura publiko batzuei dagozkien estandarrak lagatzeak ere.

AI-R09 ARENEAZPI. Jarduketaren bidez, ukitutako etxadiaren barruko bilbea berrantolatu nahi da, lehendik dagoen ehun eraikia leheneratuz, espazio libre berriak eta zuzkidura-lurzati bat lortu ondoren barne-bilbea irekiz. Jarduketak sarbideak hobetzeko aukera ere aprobetxatzen du. Diseinua Iturribarriko eremuaren garapenaren ondoriozko orube hutsarekin koordinatzen da.

AI-R10 NERVION-ITURGITXI. Jardueraren helburua da bizitegi-sare eraikia amaitzea eta Ibaizabal kalea eta Nerbioi eta Iturgitxi kaleekin bat egitea luzatzea. Jarduketa aurreko plangintzan planteatu zen, baina ez zen gauzatu. Berriz ere sailhesbide txikiekin birplanteatu da, jarduketa integratu moduan, eta lehendik dagoen hiri-bilbea osatzen duten bi bizitegi-eraikin berri antolatu dira.

AI-R11 ORMAZA. Eremu horretan, 2019an onartutako 2001eko HAPOren aldaketa batean mugatutako jarduketa onartzen da. Aldaketa horrek hiri-bilbe koherente bat emateko balio du, eta etxebizitza babestuen eta ekipamendu publikoen zuzkidura handi bat kokatzen du.

Lurzoru urbanizagarriako, bost sektore trinko mugatzea erabaki da, zuzkidurei dagokienez orekatuak.

S-R01 TOSU. Eremua bat dator, zati batean, aurreko HAPOko (2001) 1. Martiturri sektorearekin. Funtsean, Ormazako Estradan oinarritzen da, eta hortik bi komunikazio-ardatz misto garatzen ditu (oinezkoena, bizikletena eta ibilgailuena), egonaldi-eremuekin konbinatuta. Lehenengoa, Uriko etxebizitza-multzoarekin paraleloan. Bigarrena, Juan Cuadradoaren luzapen gisa. Hirugarren komunikazio-ardatzak jarraipena izango du S-R04an eta S-M02an. Trazadura lerromakurra eta tratamendu bera izango ditu (oinezkoentzat, bizikletentzat eta ibilgailuentzat), eraztun bidezko komunikazio-sistema ahalbidetuko du eta Juan Cuadradoaren egungo bidearen gaineko bide-karga murriztuko du. Eremuan, xehetasunez ordenatuta, ekipamendu-hornidura handia nabarmentzen da, Ibarbengoako metro-geltokiarekin zuzenean lotuta. Eremuak gertu dagoen Muruko Espazio Libreen Sistema Orokorren zati bat du atxikita, antolamendu berriaren parke nagusia.

S-R02 MURU. Eremuaren zati bat aurreko HAPOko (2001) 1. Martiturri eta 2. Arteaga sektoreei dagokie. Funtsean, Juan Cuadrado kalean oinarritzen da, eta kale horretatik eraikuntzak, ekipamenduak eta abar jarriko dira. Nabarmendu behar da mistoa dela (oinezkoentzako, bizikletentzako eta bideentzako komunikazioa, egonlekuekin konbinatuta). Azpimarratzekoa da BI-3722 foru-bidea (gaur egun, Zientzoetxe bidez) birmoldatu egin dela. Trazadura zuzena proposatzen da, trazadura sinplifikatzeko, egungo bihurguneak saihesteko eta gaur egun aldameneko etxebizitzetan duen eragina ezabatzeko. San Joseko Karmeldar Oinutsen Monasterioak, bere aldetik, partzela-dimentsioa murriztuko du eta eremuan sartuko da. Baina baita ere, parke handi baten zati izateko, Muruko muinoa (Espazio Libreen Sistema Orokorra), sektore horren mugakide dena (eta horri partzialki atxikia).

S-03 SANTA MARINA HAITZA. Eremua bat dator, zati batean, aurreko HAPOko Arteagako 2. sektorearekin (2001). Funtsean, Juan Cuadrado kalean oinarritzen da, eta kale horretatik eraikuntzak, ekipamenduak eta abar jarriko dira. Nabarmendu behar da mistoa dela (oinezkoentzako, bizikletentzako eta bideentzako komunikazioa, egonlekuekin konbinatuta). Bertatik, hainbat komunikazio-ardatzek Peña Santa Marinakoarekin lotzen dute. Nabarmentzekoa da BI-3722 foru-bidearen liberazioa (gaur egun, Zientzoetxe bidez), ondoko sektoretik bideratzen dena. Eremu horretan, xehetasunez ordenatuta, ekipamendu-hornidura handia nabarmentzen da, eta horri esker, eremu berean irakaskuntza handitu ahal izango da, hala behar

izanez gero. Zuzkidura-bizitokietarako lurzatia ere nabarmentzekoa da. Eremuak gertu dagoen Muruko Espazio Libreen Sistema Orokorren zati bat du atxikita, antolamendu berriaren parke nagusia.

S-04 DENDARIENA. Eremua bat dator, zati batean, aurreko HAPOko (2001) 1. Martiturri sektorearekin. Funtsean, S-R01ean aurreikusitako trazadura lerromakurrean oinarrituko da; trazadura horrek jarraipena izango du S-M01ean (pasabide itsua gaitu ondoren, metroaren trazaduraren azpian). Trazadura horrek oinezkoentzako, bizikletentzako eta ibilgailuentzako komunikazioa eta espazio libreak bilduko ditu. Iturrianerekin eta ibai-ibilguaren inguruarekin kontakturik izango ez duen espazio bat aurreikusiko du. Antolamendu xehatua Plan Partzialaren idazketara bidaltzen da.

S-05 DILIZGOIKOA. Eremua bat dator, zati batean, aurreko HAPOko Arteagako 2. sektorearekin (2001). Funtsean, SR03an aurreikusitako bide-trazaduran oinarrituko da, eta jarraitutasuna izango du Dilizeko Estradarantz, harekin bide-konexio bat sortuko baita. Lurzoru urbanizaezinarekin kontakturik gabeko espazio bat aurreikusiko du. Antolamendu xehatua Plan Partzialaren idazketara bidaltzen da.

Guztira, 4.560 etxebizitza berri gehiago egitea planteatzen da (4.395, zuzkidura-jarduketak kenduz), lurralde-plangintzak bere garaian ezarritako tartearen beheko mugatik gertu.

Lurzoru urbanizaezinari dagokionez (lurzoru horren azalera nabarmen handitzen da indarrean dagoen Plan Orokorrearekin alderatuta), 2/2006 Legearen 28. artikuluan lurzoru urbanizaezinarentzat ezarritako irizpideetara egokitzea erabaki da, eta lurralde-antolamenduko tresnetan oinarritutako kategorizazioa, landa-gunerik ez duena.

Hiri-berrikuntzako jarduketei dagokienez, hiri-lurzorutzat hartzeko ezarritako baldintzak bete ditzaketen aurre-izakinak integratze aldera, honako eremu hauek mugatzen dira Andra Mari aldean. Plan Bereziaren arabera antolatuko dira, eta HAPOn zehaztuko dira egiturazko antolamenduaren parametroak. Plan Bereziak antolamendu xehatuko proposamena ezarriko du, eta zehazten diren lurzati edo jarduketa-eremuekiko lurzoruaren izaeraren arabera egin beharko diren lagapen eta urbanizazio-obra guztiak ezarriko ditu. Arreta berezia jarriko du lehendik dauden bideen sekzioa eta trazadura hobetzeak eta horiek garapen hurbileko eremuekin lotzeak. Ezartzen den antolamenduak kontuan hartuko du irudia eta landa-ingurunea, eta ez du nukleoaren morfologia aldatuko.

ARRU-PE-R01 URI. Funtsean finkatuta dagoen eremua da, nahiz eta zenbait lurzati hutsik geratu, R-01 TOSU eta R-02 MURU sektoreek bideratua. Uri eta Tosuko partikularra estratak (zati batean) irisgarritasuna eta sareen aldetik hobekuntzak behar dituzte.

ARRU-PE-R02 PERUNE. Eremu hori partzialki finkatuta dago, eta partzela hutsen bat du. Ertzekoa da, Kanpelu-errekak eta R-04 DENDARIENA sektoreak mugatuta. Perune estratak irisgarritasuna eta sareak hobetu behar ditu.

ARRU-PE-R03 DILIZ GOIKOA. Funtsean finkatuta dagoen eremua da, baina lursail batzuk hutsik daude, R-03 PEÑA SANTA MARINA, R-02 MURU eta R-05 DILIZGOIKOA sektoreek inguratuta.

ARRU-PE-R04 DILIZ BEHEKOA. Eremu hau sakabanatua dago, eta lursail batzuk garatzeke daude. Tamainari eta egiturari esker, kontsolidatu egin daiteke, baina gabeziak ditu hiri-ingurunean eta irisgarritasun-arazoak ditu.

ARRU-PE-R05 SARATXAGA. Esparru sakabanatu hau substantiboki finkatua da, nahiz eta lurzati batzuk hutsik dauden edo hiri-lurzoru finkatuaren izaera gainditzen duten, egitura eta zerbitzu nahikorik ez dutelako. Beharrezkoa da Goinetxe eta Saratxaga estratetan esku hartzea, haien irisgarritasuna hobetzeko.

ARRU-PE-R06 MOREAGA. Esparru sakabanatu hau substantiboki finkatua da, nahiz eta lurzati batzuk hutsik dauden edo hiri-lurzoru finkatuaren izaera gainditzen duten, egitura eta zerbitzu nahikorik ez dutelako. Moreaga estratan esku hartu behar da, irisgarritasuna hobetzeko.

3.4.- Jarduera ekonomiko eta tertziarioentzako kokalekuak.

Oro har, egungo hirian jarduerak ezartzeko araudia malgutzea planteatzen da, betiere erabilerak aldi berean egotea errespetatuz, Errotatxu Poligonoa bere egungo egoeran finkatuz eta, proposamen berri gisa, hiri-lurzoruan PC-M01 MIMENAGA bateratze-planera bidalitako antolamendu-eremua (Berangoko mugan) eta lurzoru urbanizagarriaren sektorearen (SM-01 MARTITURRI, 14 ha) apustu estrategikoa eginez.

PC-M01 MIMENAGA eremua bat dator, partzialki, aurreko HAPOko (2001) 48.1 EUrekin. Hala ere, HAPO honetan mugatutako eta bateratze planera bidalitako eremua dagoeneko okupatuta dauden edo antropizazio-maila handia duten lurzatiak egokitzen da. Baztertu egiten da ibai-ibilgua edo aurreko HAPOaren beste proposamen batzuk zuzentzea eta bideratzea, hala nola kudeaketa-eremuaren barruan edo haren inguruan Espazio Libreen Sistema Orokorra lortzea. Eremuan jardura ekonomikoa berreskuratzeko aukera planteatzen da, ondoko udalerriko (Berango) hiri-bilbeari jarraipena emango dion elementu gisa. Aldez aurretik Bateragarritze Plan bat beharko da, ondoren Plan Berezi bidez antolatzeke.

MARTITURRI SM-01 sektorea bat dator, zati batean, aurreko HAPOko (2001) 1. Martiturri sektorearekin. Proposamenak nabarmen murrizten du bere dimentsioa (foru-bideek eta Metro Bilbaoren trazadurak mugatzen dute orain sektorea). Jardura ekonomikorako planteatzen da, udalerrian bertan jarduerak egiteko. Foru sarera zuzenean konektatzea, eta bereziki Ibarbengoako metro geltokira, funtsezko faktoreak dira hura kokatzeko. Bere espezifikotasunagatik eta izaera estrategikoagatik, zuzenean ordenatzen da planetik, enpresa-parke berdearen eredu bati buruz. Diseinuak jarraipena ematen dio SR1 eta SR4 sektoreetan planifikatutako bide lerromakurrari, sare horiko foru bidearekin lotu arte (BI-637 errepedearekin edo "Uribe Kostako korridorearekin" lotura duena). Horretarako, trenbidearen azpiko pasabidea aprobetxatzen du (itxita, zain). Bidegorria barne.

Proposamen estrategikoaren arabera, eta zehazki ekonomia-arloko funtsezko ideien atalean (2.1.3 atala), HAPOren berrikuspen hau arautzen, arrazoitzen eta justifikatzen baitute, Martiturriko sektorearen sustapen eta egikaritze publikoa da enpresa-garapen kualifikatu eta berritzaile berrietarako espazioak sortzeko eta, ondorioz, Getxok bere etorkizuna bermatzeko behar dituen balio erantsi handiko eremuak sustatzeko sare ekonomikoa bultzatzeko bidea.

Ondorioz, eta modu berezitan, Martiturriko sektore zedarritua sustapeneko eta interes publikoko jardura ekonomikoetarako lurzorua sustatzeko jarduketatzat hartu eta kalifikatzen da, Lurzorua Udal Ondararako sortutako baliabideak erabili ahal izateko, 2/2006 Legearen 16.2 eta 115.1.c artikuluetan ezarritakoaren arabera, eta udalerraren eta HAPOren jasangarritasun ekonomikoa bermatze aldera, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Legearen 22.4 artikuluan ezarritako moduan.

Era berean, Getxorako iraunkortasun ekonomikoaren helburu hori bere mugaketaren (eremua eta jardura) barruan dauden lurzoru eta ondasunen gainean bermatze aldera, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezartzen zaie Getxoko Udalari, Bizkaiko Aldundiari eta Eusko Jaurlaritzari edo haien sozietate instrumentalei, 2/2006 Legearen 125. artikuluko 1.a eta 1.c idatz-zatietan xedatutakoaren arabera.

3.5.- Hiri-lurzorua antolaketa.

3.5.1.- Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatua, nagusiki, Areetako eta Neguriko lurzoru urbanizatuaren nukleoak eta Algortako eta Andra Mariko mendebaldeko eremuek osatzen dute, eta horien inguruan artikulatzen diren espazioak daude, bide-azpiegituran oinarrituta. Kontu handiz mugatu da, eta Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11.3.a artikuluan ezarritako baldintzak bete dira.

Bertan, zuzkidura publikoen bi egikaritze-jarduketak:

Zuzkidura publikoen egikaritze-jarduketak - AEDP

AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29	202,00
AEDP-SUC-B OBISPO ECHEANDIA, 10	4,62

Mugatzen dira ere bi eremu zuzkidura publikoetarako, plan berezi bitartez antolatzeke:

Zuzkidura publikoen Plan Bereziak

PERU-01 PUERTO VIEJO	22.893,00
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	15.523,00

3.5.2.- Hiri-lurzoru finkatugabea.

Aurreko kasuan bezala, kontu handiz mugatu da, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11.3.b artikuluan ezarritako baldintzak betez.

Finkatu gabeko hiri-lurzoru gisa, nagusiki honako eremu hauek antolatuko lirateke:

IZENDAPENA**AZALERA m²****Bizitegiko zuzkidura-jarduketak - AD-R**

AD-R01 MAIDAGAN, 22	1.163,29
AD-R02 ARETXONDO, 04	892,30
AD-R03 BASAGOITI, 43	1.753,13
AD-R05 ALGORTA, 58	363,95
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	907,51
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	1.149,58
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	1.698,08
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	1.417,25
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	1.089,42
AD-R11 AMALLOA, 08	96,86
AD-R12 AMALLOA, 06	128,29
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	294,60
AD-R14 MAYOR, 29	212,22
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	431,93
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	264,98
AD-R17 ERREBITARTE, 09	285,18
AD-R18 SANTA ANA, 25	123,82
AD-R21 ERETZA, 4A	938,00
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	515,00
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	1.833,00
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	1.018,00
AD-R25 TORREBARRIA, 10	341,00
AD-R26 MAIDAGAN, 30	1.690,00
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	1.059,00
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	580,00
AD-R29 MAIDAGAN, 34	1.877,00

Bizitegiko jarduketa-integratuak - AI-R

AI-R01 MARTIKOENA	7.976,27
AI-R02 SAN NICOLAS	5.450,90
AI-R03 TRINITARIOS	6.626,85
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	4.661,80
AI-R05 ALGORTA	1.346,31
AI-R06 ZUBILLETA	65.978,17
AI-R07 LA GALEA	2.796,00
AI-R08 TXISKIENA	2.846,34
AI-R09 ARENEAZPI	3.397,43
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.468,53

IZENDAPENA	AZALERA m ²
AI-R11 ORMAZA	46.334,98
Bateratze-Plan / Plan Berezi tertziarioak – PC-M	
PC-M01 MIMENAGA	13.824,00
Zuzkidurarako zuzkidura-jarduketak - AD-E	
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	2.382,44
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	1.361,60
AEDP-SUC-C TXAKURSOLO 10-12	227,00
Hiri-berroneratzeko jarduketak	
ARRU PE-R01 URI	63.162,00
ARRU PE-R02 PERUNE	25.530,00
ARRU PE-R03 DILIZ GOIKOA	21.630,00
ARRU PE-R04 DILIZ BEHEKOA	25.587,00
ARRU PE-R05 SARATXAGA	22.788,00
ARRU PE-R06 MOREAGA	14.756,00

Parametroak araudi xehatuan zehazten dira.

3.6.- Lurzoru urbanizagarriaren antolaketa.

3.6.1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 14. artikuluan ezarritako baldintzak betez mugatzeko. Bost bizitegi-sektore eta jarduera ekonomikoetarako sektore bat planteatzen dira, eta honako eremu hauek planteatzen dira:

IZENDAPENA	AZALERA m ²
Bizitegirako sektoreak - S-R	
S-R01 TOSU	124.717,00
S-R02 MURU	78.375,00
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	135.238,00
S-R04 DENDARIENA	134.314,00
S-R05 DILIZGOIKOA	96.237,00
SM-01 MARTITURRI	138.270,00

Oinarrizko parametroak eta xehetasunekoak araudi xehatuan zehazten dira). Proposatutako helburuak lortzeko izaera estrategikoa dutenez, Tosu, Muru, Peña Santa Marina eta Martiturri HAPOtik zuzenean ordenatzen dira zehatz-mehatz, LHBLren 61.b) artikulua baimentzen duen bezala. Dendariena eta Dilizgoikoa garatzeko, beharrezkoa izango da antolamendu zuzeneko bizitegi-sektoreetan lehen okupazioko lizentzien % 75 gutxienez eman izana.

3.6.2.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.

Ez da sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriak planteatzen, Getxon oraingoz horretarako beharrik ez dagoela uste baita.

3.7.- Lurzoru urbanizaezinaren antolaketa.

3.7.1.- Lurzoru urbanizaezinaren antolaketarako kategoriak.

Hirigintza jasagarriaren printzipioak proposatutako lurralde-eredu berriari aplikatzearen ondorioz, lurzoru urbanizagarriko azalera handi bat desklassifikatu da, eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu da. Desklassifikazio

horren arrazoiak honako hauek dira: lurzoruaren gutxieneko kontsumo-eredu trinko baten aldeko hautua, Planaren lehen partaidetza-faseetatik hasita, eta egungo HAPOk lurzoru urbanizagarriaren garapen-planamendurik eza, eta landa-egoeran dagoen lurzoruaren errealitatea (Andra Mari hiri-lurzoruko zenbait eremutan izan ezik) eta haren kudeaketa-falta.

2001eko HAPOk aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren desklasifikazio hori beharrezkoa da natura-ingurunea babesteko edo, gutxienez, ahalik eta antropizazio-maila txikiena izateko dagoeneko antropizatuta ez dauden eremuetan, Aizkorriko paisaia naturala eta bisuala zaintzeko birika berde handia ezarri ahal izateko. Beraz, eta planak hiri-garapen eta -egitura morfologiko jakin bat lor zezaketen lurzoru-eremuak onar baditzaie ere, ingurumen-ikuspegitik desklasifikatzeak aukera ematen du Aizkorriko elementu naturalei balioa emateko, hazkundearen muga-elementuak elementu naturalen bidez definitzeko eta korridore berdeak eta landa-korridoreak antolatze, ahal den neurrian, espezie naturalak eremu eta ekosistema desberdinen artean askatasunez igaro daitezen ahalbidetzeko.

Era berean, eta hiria klima-aldaketara egokitzeko helburuarekin batera, desklasifikazioa ahalbidetzen duen berdegune handi bat, birika berde handi bat, izateak hiri-garapenak eta lehendik dagoen lurzoruaren antropizazioak dakarren bero-uharte efektua arintzen lagunduko du, eta, beraz, guztion eta datozen belaunaldien onurarako ekintza estrategiko gisa definitzen da.

Ekonomiari dagokionez, lurzoru desklasifikatzea ez da berez oztopo Aizkorri aldean jarduera ekonomikoak garatzeko, baizik eta edozein garapen txertatu behar den ingurune naturalarekiko bateragarritasuna, bertan bizi diren biztanleen garapen sozialerako gaikuntza eta getxotzar guztiek eta, oro har, herriarrek eremu hori guztia gozatzeaz gain. Horregatik, ordenamendu juridikoan xedatutakoaren arabera, baimenduko dira kokapenagatik egokiak diren jarduerak, Getxoren balioa jartzen dutenak (kirolaren, kulturaren, turismoaren, gizarte-jardueren eta abarren bidez) eta interes publikoa dutenak, betiere ingurumena babesteko neurriak haztatuz eta bereziki babestutako lurzorutzat hartzen ez badira.

Maila fisikoan, garapen iraunkorraren printzipioa erabat txertatuta dago hiri trinkoaren eredua baten garapenean, zeina, beraz, dagoen hiritik aurrerako hazkundeak soilik definitzen baititu, joan-etorriak murrizteko eta baliabide eta zerbitzu publikoak optimizatzeko, ez bakarrik lehen ezarpenean, baita epe ertain eta luzean ere, hori baita, hain zuzen ere, garapen iraunkorra hartzera bultzatzen duen aldagaia. Horregatik, diseinatzen diren hazkundeak eraldatzeko beharrari egokitzeko mekanismoak dituzte, eta modu justifikatuan murrizten dute lurzoruaren kontsumoa, gainerako helburuak mugatu edo baldintzatu gabe.

Arrazoi eta justifikazio horiek direla-eta, HAPOn berrikuspen hau 2001eko HAPOn aurreikusitako lurzoru urbanizagarriaren % 70 baino gehiago modu haztatuan eta orekatuan desklasifikatzera eraman dute, landa-eremuko oinarritzko egoeran dagoen lurzoru delako, ez delako beharrezkoa eta ez delako egokia biztanleriari eusteko eta jarduera ekonomiko estrategikoak garatzeko asmo handiko helburuaren hirigintza-eraldaketa eta harrerako premiei erantzuteko. Izan ere, etorkizuneko belaunaldientzat lurzoru antropizaziotik babesten duen hazkunde iraunkorreko ereduak esan nahi du eraikuntza-dentsitatearen gutxieneko maila duen okupazio-eredu bat hartu behar dela, bideragarria dena egiteko eta, aldi berean, sozialki eta ekonomikoki iraunkorra izateko. Laburbilduz, garapen iraunkorraren eta hiri- eta landa-ingurunean integratuaren Brundtland definizioa egia bihurtzea ahalbidetuko duena, eta etorkizuneko belaunaldien beharrak arriskuan jarri gabe egungo beharrak asetzea ahalbidetuko duena.

Antolatze ezarri diren kategoriak, funtsean, babes-irizpideen arabera dira, eta honako taulan ikus daitezke: lurzoru urbanizaezinen kategoriak eta gainjarritako baldintzatzaileak.

3.7.2.- Baldintzapen gainjarriak.

Maila lotesle desberdineko zehaztapenen zabaltasuna osatzen dute, gehienbat sektoreko arauditik datozenak, eta horiek gainjarri egiten dira eta, kasu batzuetan, hirigintza-antolamenduaren gainetik jartzen dira. Grafikoki definitzen dira OE-03 plano-sortan, eta 4. taulan ikus daitezke – *Lurzoru urbanizaezinen kategoriak eta gainjarritako baldintzak* –, memoria honi erantsita.

3.7.3.- Katgoria eta baldintzatzaileak mugatzeko irizpideak.

Kategoriak eta baldintzatzaileak mugatzeko irizpideak lurralde-plangintzatik (nagusiki, LAG eta LAP) eta sektoretik (kostaldeei, portuei, urei, errepedeei, trenbideei eta abarri buruzko araudia) datoz. Esan bezala,

lotura-maila desberdina dute, eta, kasuren batean, kontraesanean ere egon daitezke haien artean, legez lehentasuna duena gailenduz, baina, nolanahi ere, faktore erabakigarriak dira eremu jakin baten erabilera-erregimena definitzerakoan.

3.7.4.- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu-eremu espezifikoak.

AEDP-SNU-A eta AEDP-SNU-B Larrañazubi kaleko 12. zenbakian. Ia elkarren ondoan dauden zuzkidura publikoak gauzatzeko bi jarduketa dira, 1.392 m² eta 4.142 m²ko azalerakoak, hurrenez hurren. Jardueraren bidez, Getxoko Hondakinak Transferitzeko Zentrorako eta ingurumen-gelarako aparkaleku bat garatu nahi da. Lortu beharreko lurzorua azpiegituren eta zerbitzuen sistema orokortzat jotzen da.

AEDP-SNU-C (La Palmera). Fadurako kirol-gunea etorkizunean handitu ahal izateko, 39.538 m²ko azalerakoa lurzoru-erreserba bat mugatu da, ezarritako antolamendu-ereduaren barruan.

4. KAPITULUA.- PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAKETA.

4.1.- Hiri-bilakaeraren eta lurzorua okupaziorako estrategiak.

Jarduketan lehentasuna honako hauek izango lirateke: lehendik dauden hiri-lurzoruan integratutako jarduketak, hiri-lurzoruan integratutako jarduketa berriak, lurzoru urbanizagarriko jarduketak eta, azkenik, kirurgiakoak direnez eta aukerakoak direnez, zuzkidurakoak eta eraikuntzakoak.

Mugatutako hiri-lurzoru finkatugabea nahikoa da epe labur eta ertainean sor daitekeen eskaerari aurre egiteko, eta lurzoru urbanizagarriko sektoreak, berriz, epe labur, ertain eta luzeko eskariari aurre egiteko; izan ere, horietako lau (Tosu, Muru, Peña Santa Marina eta Martiturri) planetik zuzenean antolatu dira, epe laburrago bati aurre egiteko. Lurzoru urbanizagarria, zeinaren antolamendu xehatua Plan Partzialera bidaltzen baita (Dendariena eta Dilizgoikoa), epe ertain-luzerako erreserba gisa geratzen da, baina baita dagokion fitxan egikaritzeko ezarritako epeekin ere.

Bizitegi-erabilera ez-estrategikorako, Zubilletaren salbuespenarekin, zeinak arreta berezia merezi baitu, eskaintza osoa hiri-lurzoruan zehazten da eredu trinko batean, eta eredu horren barruan ez da hierarkia eta sekuentziazio oso markaturik ezarri, ekimen publikoari eta pribatuari behar besteko malgutasuna emateko eta, horren bidez, ekipamendu eta espazio libreak lortzeko eta udalerriko biztanleei etxebizitza eskuragarria eskaintzeko. Hala ere, gauzatzeko epe zehatzak ezartzen dira fitxa xehekatu bakoitzean.

Berrikusten den HAPOn ereduari dagokionez, udal mugartearen zati handi bat ia lurzoru urbanizagarriarekin betetzen baitzuen, estrategia bat aukeratu da, ahalik eta lurzoru gutxien okupatzeko, Planaren helburu estrategikoak lortuko direla bermatzeko. Beraz, 2001eko HAPOn jasotako lurzoru urbanizagarri horren zati handi bat desklassifikatu egin da, 20 urte baino gehiago indarrean egon ondoren garatu ez zena. Ildo horretan, lehendik zeuden guneak soilik mantentzea erabaki da (Diliz Behekoa, Diliz Goikoa, Moreaga, Perune, Saratxaga eta Uri), hirigintzaren legezkotasunaren ikuspegitik hiri-lurzorutzat har daitezkeenak.

Indarrean dagoen 2001eko HAPOtik datozen beste eremu batzuei dagokionez, berrikuspen honetan azaldutakoaren aurkakoak ez diren bitartean irauten dute.

4.2.- Legezko estandarren betetzea bermatzeko zehaztapenak.

Hartutako konponbideak Lurzoruaren 2/2006 Legeak eta Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak ezarritako estandarrek betetzen ditu.

Egiturazko antolamenduaren estandar orokor gisa, gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna eta espazio libreen sistema orokorrak (ELSO) kalkulatu behar dira. Gainerakoak tokiko zuzkidurak dira, eta araudi partikularra antolatze fitxa xehatueta kalkulatu dira.

4.2.1.- Izaera orokorreko gune libreen estandarren betetzea.

GLSOei dagokionez, 5 metro koadroko azalera kalkulatu behar da biztanleko edo bizitegi-erabilerrako eraikitako 25 metro karratuko. Estandarra egungo biztanleriari (76.319 biztanle, EUSTAT 2021eko datuen arabera) aplikatuz gero, gutxieneko kopurua 381.595 m²-koa izango litzateke dagoen hirirako espazio libre orokorretan (gaur egun 380.371 m² espazio libre orokor daude, oinezkoentzako eta igarobiderako espazioen 95.771 m² zenbatu gabe). Bestalde, proposatutako antolamendu berriaren ondoriozko bizitegi-eraikigarritasunaren gainean estandarra aplikatzeak 89.326 m²-ko espazio libre orokorren kopurua emango luke (Planean espazio libre orokor gisa kalifikatutako azalerak 99.203 m² dira).

Egungo biztanleriarentzat eta bizitegi-erabilerrako eraikitako m² berrientzat estandarra oro har betetzeari dagokionez (egungo 76.319 biztanle; aurreikusitako bizitegi-erabilerrako 446.632 m² eraiki), ateratzen den baturatik 8.683 m²-ko aldeko saldoa ateratzen da.

	ESTANDARRETIK DATORREN AZAL m ²	EGUNGO ETA PROPOSATUTAKO AZAL m ²	DIFERENTZIA m ²
GAUR EGUNGO HIRIA	381.595	380.371	-1.224
HAPORen BERRIKUSPENA	89.236	99.233	9.907
GUZTIRA	470.921	479.604	8.683

4.2.2.- Eraikigarritasun-estandarren betetzea.

Getxoren kasuan, eraikigarritasun fisikoaren indizearen justifikazioa (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulua) 0,4 m²/m²s minimora eta 2,3 m²/m²s-ko maximora egokituko da (1,3 lurzoru urbanizagarrian), eta taula honetan zehazten da::

Eremua	Eremuko eraikig	Eraikigarr indizea 77. art
AR-AI-R01 MARTIKOENA	0,9444	1,2558
AR-AI-R02 SAN NICOLAS	0,8157	1,0965
AR-AI-R03 TRINITARIOS	0,7608	0,8206
AR-AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1,0776	1,4762
AR-AI-R05 ALGORTA	1,2718	1,2465
AR-AI-R06 ZUBILLETA	1,1095	1,6240
AR-AI-R07 LA GALEA	0,4141	0,4000
AR-AI-R08 TXISKIENA	0,9230	0,4300
AR-AI-R09 ARENEAZPI	1,4819	1,1300
AR-AI-R10 NERVION-ITURGITXI	0,8508	0,6200
AR-AI-R11 ORMAZA	0,5677	0,6600
SR-01 TOSU	1,2945	0,8620
SR-02 MURU	1,2320	0,8110
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	1,2722	0,7848
SR-04 DENDARIENA	1,2592	0,6726
SR-05 DILIZGOIKOA	1,2946	0,7095

Jarduera ekonomikora bideratutako eremuen kasuan, horien parametroak eta zuzkidurak dagokion fitxan zehazten dira..

4.2.3.- Babes publikoko araubidera lotutako etxebizitzaren-estandarra betetzea.

Aurretik, Planak jarraitu beharreko babes-araubideren bati atxikitako etxebizitza-estandarrek adierazi dira. Ateratzen den etxebizitza kopuru zehatzari dagokionez, oro har betetzen dira, soil-soilik jarduketa integratuen kasuan (1.160 etxebizitzako 481 etxebizitza babestu guztira, hau da, % 41 baino gehiago) eta sektoreen kasuan (2.605 etxebizitza babestu, 3.235 etxebizitza guztira, hau da, % 80 baino gehiago), eta modu konpentsatuan hala adierazten den jarduketaren kasuan (zuzkidura jarduketak). Estandarraren kuantifikazio xehatuak berariazko araudiaren banakako eremu-fitxetan adierazten dira. Eremu bakoitzeko etxebizitzaren kopuru zehatza 3. taulan zehazten da – Memoria honi erantsitako etxebizitzaren eta eraikigarritasunen zenbaketa.

4.2.4.- Zuzkidurako bizitegien estandarren betetzea.

Getxok 20.000 biztanle baino gehiago dituenez, erabilera nagusia bizitegitarako duten antolamendu-eremuetan, egiturazko antolamenduak, zuzkidura-bizitokiatarako, gutxienez 1,5 metro koadroko eta

gehienez 2,5 metro koadroko lurzoru-azalera kalifikatu beharko du bizitegi-erabilerako 100 metro koadroko sabai-gehikuntza bakoitzeko edo, zehaztu ezean, aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Gehikuntza hori aurretik gauzatutako eraikigarritasunaren gainean kalkulatu da. Getxoren kasuan, udal-irizpide gisa aukeratu da 2,5 metro koadroko gehieneko estandarra kalkulatzea. Estandar maximo hori Planean proposatutako antolamendu berriari aplikatu ezker sektoreetan eta jarduketa integratuetan, 10.660 m²-ko azalera ateratzen da (2.895 m² jarduketa integratuen ondorioz eta 7.765 m² sektoreen ondorioz). Jarduketa integratuetan eta sektoreetan zuzkidura-bizitokietarako gordetako azalera osoak 10.867 m²-ko azalera du (2.656 m² jarduketa integratuetan eta 8.211 m² sektoreetan), eta horrek 207 m²-ko saldo positiboa ematen du (saldo positiboa 4.471 m²-koa izango zen gutxieneko estandarra aukeratu izan balitz). Hala ere, kontuan izan behar da zuzkidura-jarduketen eraikigarritasunaren gehikuntzatik estandar bat ere eratortzen dela, eta hori legez aurreikusitako moduan (123/2012 Dekretuaren 5. eta 7. artikulua) gauzatu beharko dela egikaritzean.

4.3.- Egiturazko antolaketa ukitu gabe eremu espazialak aldatzeko irizpideak.

Plan honetan definitutako jarduketen espazio-mugaketa aldatu ahal izango da, justifikatuta, Plan Bereziaren eta Urbanizatzeko Jarduketa Programaren bidez, baldin eta egiturazko antolamenduari eragiten ez badio. Era berean, egikaritze-unitateak mugatu ahal izango dira, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritako prozeduraren bidez.

4.4.- Garapeneko planek garatu beharreko eremuak eta beraien erabilera nagusia.

Hiri-lurzoruko antolamendu xehatua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren bidez aldatu ahal izango da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 70. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Lurzoru urbanizagarria Plan Partzial bidez garatu beharko da mugatutako sektore bakoitzerako, edo zuzenean egikaritu ahal izango da Plan Orokorrak antolamendu xehatua ematen dion kasuetan, hala nola SR-01 Tosu, SR-02 Muru, SR-03 Peña Santa Marina eta S-M06 Martituri sektoreetan. Plan Partziala behar dutenek, haiek garatzeko baldintza objektibo bat bete beharko dute: antolamendu zuzena duten bizitegi sektoreetan lehen okupazioko lizentzien % 75 eman izana gutxienez.

Betearazpenari dagokionez, araudiaren fitxa xehatueta zehazten dira lehentasunak.

Jarraian, beharrezkoak diren eremuak, erabilera bereizgarria eta garapen-plangintza zehazten dira, hala badagokio. Erabilera onargarriak, ezaugarriez gain, araudiaren fitxa xehatueta zehazten dira.

IZENDAPENA	CLASE SUELO DE	Azalera m ²	ERABILERA NAGUSIA	BEHAR DUEN GARAPENEO PLANGINTZA
PC-M01 MIMENAGA	HLFG	13.824,00	Tertziarioa	Plan Berezia
PERU-01 PUERTO VIEJO	HLFG	22.893,00	Zuzkidura GL	Plan Berezia
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN	HLFG	15.253,00	Zuzkidura GL	Plan Berezia
S-R04 DENDARIENA	LUg	134.314,00	Bizitegia	Plan Partziala
S-R05 DILIZGOIKOA	LUg	96.237,00	Bizitegia	Plan Partziala
PE-R01 URI	HLFG	63.162,00	Bizitegia	Plan Berezia
PE-R02 PERUNE	HLFG	25.530,00	Bizitegia	Plan Berezia
PE-R03 DILIZGOIKOA	HLFG	21.630,00	Bizitegia	Plan Berezia
PE-R04 DILIZBEHEKOA	HLFG	25.587,00	Bizitegia	Plan Berezia
PE-R05 SARATXAGA	HLFG	22.788,00	Bizitegia	Plan Berezia
PE-R06 MOREAGA	HLFG	14.756,00	Bizitegia	Plan Berezia

4.5.- Garapen planak programatu eta osatzeko epeak.

Ez da eperik ezartzen plan berezietarako; plan orokorraren indarraldi osoa zehar ahal izango dira tramitatu. Jarduketa integratuak egiteko, aldeztu aurretik Urbanizatzeko Jarduketa Programa izapidetu beharko da.

Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, SR-01 Tosu, SR-02 Muru, SR-03 Peña Santa Marina eta S-M06 Martituri bizitegi-sektoreak zuzenean planetik ordenatzen dira, eta SR-04 Dendarrena eta SR-05 Dilizgoikoa bizitegi-sektoreek Plan Partziala beharko dute nahitaez, Plan Orokorraren indarraldian zehar tramitatu ahal izango dena. Plan Partziala behar dutenek, haiek garatzeko baldintza objektibo bat bete beharko dute: antolamendu zuzena duten sektoreetan lehen okupazioko lizentzien % 75 eman izana.

4.6.- Uneko azpiegituren tokiko sistemen, konexioen eta/edo indartzeen oinarritzko ezaugarriak.

Tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak dokumentazio grafikoa, eremuei dagokien araudian eta urbanizazio-ordenantza aplikatzearen ondoriozkoetan zehaztutakoak dira. Dauden azpiegiturekiko lotura xehetasunez definituko da dagozkien urbanizazio- edo obra-proiektuetan. Bertako azalerak 2. taulan – *Tokiko sistemen zenbaketa*.

4.7.- Lurzoru urbanizagarriko zehaztapenak.

4.7.1.- Sektoreak mugatzeko irizpideak.

Trazatutako sektoreak aldatzea erabakitzen bada, lurzoru urbanizagarriaren mugaketa eta parametroak aldatu gabe, sektorekatze-plan bat idatzi beharko da, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 64., 65. eta 66. artikuluetan aurreikusitako xede eta edukiarekin.

4.7.2.- Sistema orokorren azpiegiturarekiko konexioa.

Dagokion Plan Partzialean aurreikusi beharko dira, idatzi behar badira.

4.7.3.- Ezarpen posibleetarako erabilereko esleipena.

Ez dira aurreikusten.

4.7.4.- Lurzoru erreserbak.

Ez dira aurreikusten.

4.8.- Lurzoru urbanizaezineko zehaztapenak.

4.8.1.- Landa-nukleoak mugatzea.

Ez da landa-nukleorik mugatzen.

4.8.2.- Zuzkidura eta azpiegitura publikoak lurzoru urbanizaezinean.

Hasiera batean, ez da zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketarik aurreikusten lurzoru urbanizaezinean.

4.8.3.- Babesguneak eta lurzoru erreserbak.

Babes-eremuak lurzoruen kategorizazioan horretarako bildutakoak dira.

Babes berezia:

- Batasunaren intereseko lehentasunezko habitatak.
- Espezie autoktonoen edo antzekoen basoak.
- Hiriko hondartzak.

Gainazaleko urak babestea:

- Gainazaleko urak babestea.
- Hezeguneak babesteko eremuak.

Ingurumen-hobekuntza:

- Ingurumena hobetzeko eremuak.

Ez da lurzoru-erreserbarik ezartzen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 123. artikulua ondu ondorioetarako.

5. KAPITULUA.- PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.

5.1.- Tokiko sistemen definizioa.

Euskal Herriko Lurzorua eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 57. Artikuluaren arabera, tokiko sistemen saretzat honako hau hartuko da: antolamendu xehatua definituta dagoen eta nagusiki area edo sektore jakin bateko biztanleen erabilerarako eta zerbitzurako dauden zuzkidura-elementuen multzoa, bereziki espazio libreak, ekipamendu kolektibo publikoak, azpiegiturak, komunikazio-sareak eta ekipamendu kolektibo pribatuak. Eremu horren karga izango dira.

Plan honetan zehaztutako tokiko sistemak OP-01 plano sortan definitzen dira grafikoki.

5.2.- Jarduera integratuak, zuzkidurak, eta zuzkidura publikoen gauzatzea zehaztea.

Planean aurreikusitako ekintza ezberdinen mugaketak OP-01 plano sortan definitzen dira grafikoki. Ondoko hauek dira:

Bizitegiko zuzkidura-jarduketak - AD-R

AD-R01 MAIDAGAN, 22
AD-R02 ARETXONDO, 04
AD-R03 BASAGOITI, 43
AD-R05 ALGORTA, 58
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03
AD-R10 MANUEL SMITH, 03
AD-R11 AMALLOA, 08
AD-R12 AMALLOA, 06
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18
AD-R14 MAYOR, 29
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11
AD-R17 ERREBITARTE, 09
AD-R18 SANTA ANA, 25
AD-R21 ERETZA, 4A
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13
AD-R23 SAN NICOLAS, 11
AD-R24 SAN NICOLAS, 08
AD-R25 TORREBARRIA, 10
AD-R26 MAIDAGAN, 30
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24
AD-R29 MAIDAGAN, 34

Bizitegiko jarduketa-integratuak - AI-R

AI-R01 MARTIKOENA
AI-R02 SAN NICOLAS
AI-R03 TRINITARIOS

AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA
 AI-R05 ALGORTA
 AI-R06 ZUBILLETIA
 AI-R07 LA GALEA
 AI-R08 TXISKIENA
 AI-R09 AREAZPI
 AI-R10 NERVION-ITURGITXI
 AI-R11 ORMAZA

Zuzkidurako zuzkidura-jarduketak - AD-E

AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)
 AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)

Zuzkidura publikoen egikairtza-jarduerak - AEDP

AEDP-SUC-A PASEO EL PUERTO, 29
 AEDP-SUC-B OBISPO ECHEANDIA, 10
 AEDP-SUC-C TXAKURSOLO 10-12

Zuzkidura publikoen Plan Bereziak

PERU-01 PUERTO VIEJO
 PERU-02 PLAZA DE LA ESTACIÓN

5.3.- Eraikuntza isolatuko erregimenean eraiki daitezkeen lursail edo orubeak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 12. artikuluan ezarritako baldintzak bete ondoren, indarrean dagoen plangintza egikaritzean eraikitzeko geratzen direnak dira. 8 urteko epean, Plana indarrean sartzen denetik hasita, eraiki beharko dira.

5.4.- Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak.

Ondoko hauek dira:

IZENDAPENA**ERAIKIGARRITASUN FISIKOA m²****Bizitegiko zuzkidura-jarduketak - AD-R**

AD-R01 MAIDAGAN, 22	1.235
AD-R02 ARETXONDO, 04	1.862
AD-R03 BASAGOITI, 43	2.680
AD-R05 ALGORTA, 58	745
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	691
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	930
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	1.180
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	1.060
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	2.086
AD-R11 AMALLOA, 08	443
AD-R12 AMALLOA, 06	676
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	1.764
AD-R14 MAYOR, 29	1.490
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	895
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	681
AD-R17 ERREBITARTE, 09	912

AD-R18 SANTA ANA, 25	806
AD-R19 ITURGITXI, 51	733
AD-R20 NERVION	1.644
AD-R21 ERETZA, 4A	1.880
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	998
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	2.450
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	1.621
AD-R25 TORREBARRIA, 10	234
AD-R26 MAIDAGAN, 30	1.289
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	735
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	508
AD-R29 MAIDAGAN, 34	2.314
Bizitegiko jarduketa-integratuak - AI-R	
AI-R01 MARTIKOENA	12.891
AI-R02 SAN NICOLAS	9.025
AI-R03 TRINITARIOS	10.298
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	9.553
AI-R05 ALGORTA	2.636
AI-R06 ZUBILLETA	107.964
AI-R07 LA GALEA	1.520
AI-R08 TXISKIENA	1.605
AI-R09 AREAZPI	3.964
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	2.377
AI-R11 ORMAZA	45.044
Zuzkidurako zuzkidura-jarduketak - AD-E	
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	1.400
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	1.000
Bizitegiko sektoreak - S-R	
S-R01 TOSU	143.054
S-R02 MURU	78.371
S-R03 PEÑA SANTA MARINA	158.909
S-R04 DENDARIENA	115.204
S-R05 DILIZGOIKOA	85.359
JE tertziarioko sektoreak - S-M	
SM-01 MARTITURRI	126.000

5.5.- Haztapan koefizienteak.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko Legearen 56. f) adierazten du hirigintza-antolamendu xehatua ondokoa egin behar dela: *“Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez”*

Ponderazio edo haztapan-koefizienteak adierazten dute Planak ezarritako erabilera eta/edo tipologia bakoitzerako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioaren eta erreferentziatzat hartzen den lurzoru urbanizatuaren balioaren arteko erlazioa. Eta hori egokia da balorazio edo ipuin gutxiago egiteko irizpide

objektiboei erantzuteko, erreferentziazko balio egonkor eta ezagun bati erantzuteko. Horregatik, Plan Orokorraren antolamendu-eremu guztien erabilera bereizgarriaren erreferentzia-balio gisa, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari dagokiona hartzea proposatzen da, gehieneko salmenta-prezioaren erregulazioa eta babes ofizialeko etxebizitzetarako lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximo gisa zehaztutako ehunekora mugatzea kontuan hartuta. Horren arabera, erreferentziako 1 koefizienteak esleitzen zaio erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzari.

Adierazi den bezala, haztapen-koefizienteak lurzoru urbanizatuak Plan Orokorrean definitutako erabilera/tipologia bakoitzerako duen eragin-balioetatik abiatuta lortzen dira, eta, beraz, bi egoera bereizi behar dira, garatu beharreko eremuaren bideragarritasuna zehaztuko dutenak.

- Babes publikoko erabilerak dituzten higiezinak sustapenak antolatzea, baldin eta horien gehieneko salmenta-prezioak eta lurzoruaren jasanarazpena legez tasatuta badaude.
- Erabilera libreko higiezinak sustapenen antolamendua; horien salmenta-prezioak higiezinak merkatuak ezarri eta finkatzen ditu, eta lurzoruaren eragin-balioak eskaintzak eta eskariak zehazten dituzte nagusiki.

Babes publikoko etxebizitza eta eranskinetarako lurzoruaren eragin-balioak

Erreferentziak:

Babes publikoko araubideren bati lotutako sustapenetan lurzoruaren baloratzeko, gaiari buruzko legeria da erreferentzia:

- Agindua, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezio eta errentak eta zuzkidura-bizitokiak kanona zehazteari buruzkoa.
- 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruari buruzko Legearen balorazioei eta hutsen zuzenketari buruzko Erregelamendua onartzen duena, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duenean (2012ko martxoaren 16ko BOE, 65. zk.).
- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.

Etxebizitza babestuen motak Euskadin:

Babes publikoko etxebizitza (lehen Babes Ofizialeko Etxebizitza – BOE) etxebizitza horien esleipendunaren ohiko bizileku iraunkorra da. Etxebizitzaren kontzeptuaren barruan sartzen dira BPEen behin betiko kalifikazioan sartzen diren garaje, trasteleku, lokal eta gainerako elementu asimilagarriak.

Era horretako etxebizitzak hainbat motatakoak izan daitezke:

- Babes sozialeko etxebizitza (BES).
- Erregimen autonomikoko edo udal-araubideko etxebizitza tasatua (BET).

3/2015 Legearen 21.3 artikulua arabera, udal-etxebizitza tasatuen sustapenak babes sozialeko etxebizitzaren ezaugarri eta araubide juridiko berberak izango dituzte. Horregatik, lan honen ondorioetarako, etxebizitza tasatua aipatzen denean, araubide autonomikoaren modalitatea aipatu behar da, udal-etxebizitzak babes sozialeko etxebizitzarekin parekatuz.

Lurzoruaren eragin-balioen zenbatespena:

Lurzoru urbanizatuak babes ofizialeko higiezinetan izango duen eragina zehazteko, formula hau erabiliko da:

$$LEBu = Sb \times K \times EBm$$

Izanik:

LEBu: lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa.

Sb: ezarritako salmenta-balioa.

K: eraikitako azaleraren (m^2c) eta azalera erabilgarriaren (m^2u) arteko erlazio-koefizientea.

EBm: lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa babes publikoko higiezinatarako.

Ezarritako salmenta-balioa:

Babes eraikiko etxebizitzak jabetza osoko modalitatean sustatzeko irizpidea hartu da.

Era berean, etxebizitza publikoa sustatzeko ereduazko aurrekontu gisa hartu da ekimen pribatuaren kasua.

Era berean, kalkulu horien ondorioetarako, 90 m^2 -ko etxebizitza erabilgarritzat hartzen da; beraz, azkenean kontuan hartutako oinarritzko prezioari 0,8 koefizientea aplikatzen zaio, 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 7. artikuluan ezarritakoaren arabera. Eranskinen kasuan, oinarritzko prezioa 0,4 aldiz biderkatzen da Babes Sozialeko Etxebizitzan (PS) eta 0,28 aldiz erregimen autonomikoko Etxebizitza Tasatuan.

Horren arabera, Getxo udalerriko gehieneko salmenta-prezioak azalerako eskubidean (2022ko ekainaren 30eko Aginduaren I. eranskinean jasotakoak) honako hauek dira:

Babes sozialeko etxebizitza (BES):

Etxebizitza: 1.644,12 euro/ m^2 erab

Eranskinak: 657,65 euro/ m^2 erab.

Erregimen autonomikoko etxebizitza tasatua (BET).

Etxebizitza: 2.581,39 euro/ m^2 erab

Eranskinak: 722,79 euro/ m^2 erab.

Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazio-ratioa:

Etxebizitzetarako 1,16ko ratioa kalkulatu da, etxebizitza publikorako 118,80 m^2 erab-ko batez bestekoa kontuan hartuta.

Lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa:

Honako hauek dira:

- Etxebizitzen eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 20, babes sozialeko etxebizitzaren kasuan.
- Etxebizitzen eta gainerako eraikin babestuen gehieneko salmenta-prezioaren % 25, erregimen autonomikoko etxebizitza tasatuen kasuan.

Arestian adierazitako formula eta parametroak aplikatuta, etxebizitzetan eta eranskinetan m^2c bidez urbanizatuaren lurzoruaren gehieneko eragin-balioak honako hauek dira:

Babes sozialeko etxebizitza (BES)	381,44 euros/ m^2 erab	(1.644,12 x 1,16 x 0,20)
Lotutako eranskinak:	152,57 euros/ m^2 erab	(657,65 x 1,16 x 0,20)
Erregimen autonomikoko etxebizitza tasatua (BET)	748,60 euros/ m^2 erab	(2.581,39 x 1,16 x 0,25)
Lotutako eranskinak:	209,61 euros/ m^2 erab	(722,79 x 1,16 x 0,25)

Gehieneko balio horiek errespetatu egiten dira Plan honetarako egindako kalkulu globalean, funtsean; hala ere, planeamenduaren eremu zehatza egikaritzen denean, gehiago zehaztu beharko dira.

Sustapen libreko etxebizitza eta eranskinetarako lurzoruaren eragin-balioak

Erreferentziak:

Sustapen libreetan lurzoria baloratzeko, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua aplikatzen da, Lurzoruaren Legearen balorazio-erregelamendua onartzen duena.

Sustapen libreko etxebizitza eta eranskinetarako lurzoruaren eragin-balioak

Erreferentziak:

Sustapen libreetan lurzoria baloratzeko, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua aplikatzen da, Lurzoruaren Legearen balorazio-erregelamendua onartzen duena.

Lurzoruaren eragin-balioen zenbatespena:

Hondar-metodoaren arabera baloratuko da (1492/2011 Errege Dekretuaren 22. artikulua), formula honen arabera:

$$LEB = (Sb / K) - Eb$$

Izanik:

LEB = Lurzoruaren eragin-balioa eurotan, kontuan hartutako erabileraren metro koadro eraikigarri bakoitzeko.

Sb = Eraikuntzako metro koadroaren salmentako balioa, produktu higiezin bukatuaren erabileraren arabera.

K = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantzaketa-, kudeaketa- eta sustapen-gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinaren sustapen-jardueraren enpresa-onura normala ere.

Eb = Eraikuntzaren balioa eurotan, kontuan hartutako erabilerako metro koadro eraikigarri bakoitzeko. Obraren egikaritze materialaren kostuak, eraikitzailearen gastu orokorrak eta mozkin industrialak, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektu eta zuzendaritzagatiko ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren beste gastu batzuk batzearen emaitza izango da.

Salmenta-balioa:

Getxoko udal-mugarterako salmentan dauden batez besteko balioak higiezinaren merkatuak eskaintako lekukoetatik lortu dira, bai eraikuntza berriko produktuetatik, bai bigarren eskukoetatik

Produktu higiezin bakoitzerako lortutako lekukoaren ezaugarrien eta erredakzio-taldeko teknikarien estimazioen arabera, horien homogeneizazioa egin da, oraingo helbururako egokitutako jotzen diren salmenta-balioak zenbatesteko, kontuan hartuta higiezinaren merkatuak xurgatze-ahalmenari eta balorazio-zuhurtasunari dagokienez gaur egun duen egoera, eskaintza-prezioak dezente murrizten baitira transakzioa egiten denean.

Getxoko kasu bereziko, eta udalerriko eremuaren arabera prezioen aniztasuna dela-eta, udalerriko batez besteko prezioa lortu beharrean, eremu homogeneoen arabera batez besteko zenbatespena egin da. Arlo horien mugaketa Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzarioko Azterlanari erantsitako planoan islatzen da.

-) 1 Eremua: Algorta Erdialdea
-) 2 Eremua: Algorta Ekialdea
-) 3 Eremua: Algorta Kostaldea
-) 4 Eremua: Andra Mari
-) 5 Eremua: Azkorri
-) 6 Eremua: Errotatxu Mimenaga
-) 7 Eremua: Fadura

-) 8 Eremua: Gobeloki-Aiboa-Konporte
-) 9 Eremua: Galea
-) 10 Eremua: Areeta
-) 11 Eremua: Portu Zaharra
-) 12 Eremua: Santa Eugenia-Itzubaltzeta
-) 13 Eremua: Villa de Plentzia-Etxezuri
-) 14 Eremua: Zubilleta
-) 15 Eremua: Zugazarte-Neguri

Eraikitako m²-ko salmenta-prezioan hartutako balioak, salgai dauden higiezin libreetarako, honako hauek dira:

	Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	Bloke irekiko etxebizitza	Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	Hirugarren sektorea /Industria	Aparkalekua eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)
1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	3.280,00	3.350,00	3.550,00	4.190,00	1.580,00	730,00	990,00
4 EREMUA - ANDRA MARI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
5 EREMUA - AZKORRI	2.780,00	2.760,00	3.125,00	3.590,00	1.320,00	730,00	800,00
6 EREMUA - ERROTATXU MIMENAGA	2.767,00	2.760,00	3.124,00	3.584,00	1.323,00	729,30	802,00
7 EREMUA - FADURA	2.770,00	2.760,00	3.125,00	3.580,00	1.325,00	729,30	802,00
8 EREMUA - GOBELOKI-AIBOA-KONPORTE	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
9 EREMUA - GALEA	4.275,00	4.250,00	4.525,00	4.725,00	2.075,00	730,00	1.000,00
10 EREMUA - AREETA	3.740,00	3.725,00	3.550,00	4.200,00	1.820,00	730,00	975,00
11 EREMUA - PORTU ZAHARRA	3.350,00	3.350,00	3.620,00	4.266,00	1.600,00	730,00	1.000,00
12 EREMUA - SANTA EUGENIA-ITZUBALTZETA	2.775,00	2.775,00	3.140,00	3.590,00	1.320,00	730,00	890,00
13 EREMUA - VILLA DE PLENTZIA-ETXEZURI	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.750,00	1.410,00	730,00	890,00
14 EREMUA - ZUBILLETA	2.940,00	3.000,00	3.290,00	3.575,00	1.410,00	730,00	890,00
15 EREMUA - ZUGAZARTE NEGURI	3.740,00	3.730,00	4.175,00	4.650,00	1.800,00	725,00	975,00
01SEKTOREA -TOSU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
02 SEKTOREA - MURU	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

03 SEKTOREA - PEÑA SANTA MARINA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
04 SEKTOREA - DENDARIENA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
05 SEKTOREA - DILIZGOIKOA	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	730,00	850,00
06 SEKTOREA - MARTITURRI	2.768,00	2.760,00	2.940,00	3.140,00	1.325,00	850,00	850,00

Getxoko Udalerrirako prezio mugatuko higiezin salmenta-balioei dagokienez, honako hauek dira:

KATEGORIA	Etxebizitza €/ m ² eraik.	Eranskina €/ m ² eraik.
Babeseko Etxebizitza Soziala (BES)	1.415,59 €	566,24 €
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	2.186,22 €	612,14 €

Eraikitze kostuak:

Eraikuntzaren eraikuntza-kostuetarako egungo eraikuntza-merkatuko batez besteko kostuak erabiltzen dira, eraikitzailearen gastu orokorrak eta etekin industrial barne. Parametro hauek hartzen dira:

Eraikuntza mota	Egikaritzea kostu unitarioa €/m ² eraik
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	1.200
Bloke irekiko etxebizitza	1.100
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.200
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.300
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	500
Hirugarren sektorea - Industria	400
Aparkalekua bizitegi-eraikinean	350

Lurzoru urbanizatuaren gehieneko ondare-balioa:

Ondokoak dira:

ONDARE-BALIOAK GETXO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	900,00	900,00	1.142,86	785,71	785,71
Bloke irekiko etxebizitza	942,86	942,86	1.192,86	821,43	821,43
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.150,00	1.150,00	1.335,71	1.032,14	1.032,14
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.378,57	1.378,57	1.692,86	1.264,29	1.264,29
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	507,14	507,14	628,57	442,86	442,86
Hirugarren sektorea - Industria	121,43	121,43	121,43	121,43	121,43
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	255,71	255,71	327,14	191,43	191,43
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

ONDARE-BALIOAK GETXO	6 EREMUA - ERROTATXU MIMENAGA	7 EREMUA - FADURA	8 EREMUA - GOBELOKI- AIBOA- KONPORTE	9 EREMUA - GALEA	10 EREMUA - AREETA
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	776,43	778,57	900,00	1.853,57	1.471,43
Bloke irekiko etxebizitza	821,43	821,43	942,86	1.885,71	1.510,71
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.031,43	1.032,14	1.150,00	2.032,14	1.335,71
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.260,00	1.257,14	1.378,57	2.075,00	1.700,00
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	445,00	446,43	507,14	982,14	800,00
Hirugarren sektorea - Industria	120,93	120,93	121,43	121,43	121,43
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi- eraikinean (librea)	192,86	192,86	255,71	334,29	316,43
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	192,86	191,43	255,71	334,29	316,43
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

ONDARE-BALIOAK GETXO	11 EREMUA - PUERTO VIEJO	12 EREMUA - SANTA EUGENIA- ITZUBALT ZETA	13 EREMUA - VILLA DE PLENTZIA - ETXEZURI	14 EREMUA - ZUBILLET A	15 EREMUA - ZUGAZAR TE NEGURI	BIZITEG LURZOR U URBANI ZAGARR IA SEK	LURZOR U URBANI Z AGARRI A INDUST RI SEK
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	1.192,86	782,14	900,00	900,00	1.471,43	777,14	777,14
Bloke irekiko etxebizitza	1.242,86	832,14	942,86	942,86	1.514,29	821,43	821,43
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1.385,71	1.042,86	1.150,00	1.150,00	1.782,14	900,00	900,00
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1.747,14	1.264,29	1.378,57	1.253,57	2.021,43	942,86	942,86
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	642,86	442,86	507,14	507,14	785,71	446,43	446,43
Hirugarren sektorea -	121,43	121,43	121,43	121,43	117,86	121,43	207,14

Industria							
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	227,14
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	334,29	255,71	255,71	255,71	316,43	227,14	120,00
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66	129,66
Eranskina BES	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86	121,86
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98	698,98
Eranskina BET	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71	109,71
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64	60,64

Haztapan-koefizienteen proposamena*Erreferentzia gisa hartzen den lurralde eremua*

Getxoren ezaugarriak direla eta, eta haztapan-koefizienteak zehazteko, lehen hiri-lurzoruetarako adierazitako eremuen arabera bereizi dira; horrela, area bakoitzean nagusi den etxebizitza-tipologiak berezko erabilera bereizgarria markatzen du..

Gauza bera gertatzen da lurzoru urbanizagarriarekin. Izan ere, 6 sektore ezarri dira, eta horietan, 1-5 sektoreetarako, Babeseko Etxebizitza Sozialari (BES) dagokion erabilera nagusia hartzen da erreferentziatzat, eta 6. sektorerako, berriz, industria-erabilera.

-) 1 Sektorea: Tosu
-) 2 Sektorea: Muru
-) 3 Sektorea: Peña Santa Marina
-) 4 Sektorea: Dendariena
-) 5 Sektorea: Dilizgoikoa
-) 6 Sektorea: Martiturri

Ondorioz, erabilerak haztatze koefizienteak zehazteko, hainbat erreferentzia hartzen dira..

Haztapan-koefizienteen kalkulua

Lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioaren arabera erlazio proportzionala ezarriz, honako haztapan-koefiziente hauek ezartzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 35. artikulua eta horrekin bat datozen ondorioetarako:.

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	0,95	0,95	0,96	0,62	0,62
Bloke irekiko etxebizitza	1,00	1,00	1,00	0,65	0,65
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1,22	1,22	1,12	0,82	0,82
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1,46	1,46	1,42	1,00	1,00

Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	0,54	0,54	0,53	0,35	0,35
Hirugarren sektorea - Industria	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10
Eranskina BES	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	0,74	0,74	0,59	0,55	0,55
Eranskina BET	0,12	0,12	0,09	0,09	0,09
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	0,95	0,95	0,96	0,62	0,62
Bloke irekiko etxebizitza	1,00	1,00	1,00	0,65	0,65
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1,22	1,22	1,12	0,82	0,82
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1,46	1,46	1,42	1,00	1,00
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	0,54	0,54	0,53	0,35	0,35
Hirugarren sektorea - Industria	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-eraikinean (librea)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Aparkalekua eta eranskinak Tertiarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Babeseko etxebizitza soziala (BES)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10
Eranskina BES	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	0,74	0,74	0,59	0,55	0,55
Eranskina BET	0,12	0,12	0,09	0,09	0,09
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	1 EREMUA - ALGORTA ERDIALDEA	2 EREMUA - ALGORTA EKIALDEA	3 EREMUA - ALGORTA KOSTALDEA	4 EREMUA - ANDRA MARI	5 EREMUA - AZKORRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	0,95	0,95	0,96	0,62	0,62
Bloke irekiko etxebizitza	1,00	1,00	1,00	0,65	0,65
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	1,22	1,22	1,12	0,82	0,82
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	1,46	1,46	1,42	1,00	1,00
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	0,54	0,54	0,53	0,35	0,35
Hirugarren sektorea - Industria	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-erakinean (librea)	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Aparkalekua eta eranskinak Tertziarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	0,27	0,27	0,27	0,15	0,15
Babeseke etxebizitza soziala (BES)	0,14	0,14	0,11	0,10	0,10
Eranskina BES	0,13	0,13	0,10	0,10	0,10
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	0,74	0,74	0,59	0,55	0,55
Eranskina BET	0,12	0,12	0,09	0,09	0,09
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05

HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK GETXOKO HAPO	01- TOSU	02 - MURU	03 - PEÑA SANTA MARINA	04 - DENDARIENA	05 - DILIZGOIKOA	06 - MARTITURRI
Zabalgune motako eraikineko etxebizitza	5,99	5,99	5,99	5,99	5,99	3,75
Bloke irekiko etxebizitza	6,34	6,34	6,34	6,34	6,34	3,97
Familia bakarreko etxebizitza mota atxikia	6,94	6,94	6,94	6,94	6,94	4,34
Familia bakarreko etxebizitza isolatua edo binakatua	7,27	7,27	7,27	7,27	7,27	4,55
Hirugarren sektorea, ekipamendu pribatua eta beheko solairuetako merkataritza	3,44	3,44	3,44	3,44	3,44	2,16
Hirugarren sektorea - Industria	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	1,00
Aparkaleku eta eranskinak bizitegi-erakinean (librea)	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	1,10
Aparkalekua eta eranskinak Tertziarioan, ekipamendu pribatua eta sestra azpiko merkataritza.	1,75	1,75	1,75	1,75	1,75	0,58
Babeseke etxebizitza soziala (BES)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,63

Eranskina BES	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94	0,59
Autonomi erkidegoko etxebizitza tasatua (BET)	5,39	5,39	5,39	5,39	5,39	3,37
Eranskina BET	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,53
Babes etxebizitza soziala alokairuan (BEZa)	0,47	0,47	0,47	0,47	0,47	0,29

Koefizienteak ekonomia- eta hirigintza-errealitatera egokitzen ez direla modu justifikatuan uste bada, egokitu eta/edo eguneratu ahal izango dira. Zeregin hori gauzatzeko sustatu beharreko dokumentuen bidez egin ahal izango da. Nolanahi ere, hirigintza-erakigarritasuna eta Plan Orokorra zehaztutako batez besteko erakigarritasuna ezin izango dira aldatu, legez ezarritako ibilguak izan ezik.

5.6.- Eraikuntzako oinarritzko elementuen doitasuna.

5.6.1.- Lurzorua okupatzea sestra azpian eta sestra gainean.

Hiri-lurzoruan dokumentazio grafikotik ateratzen dena izango da.

5.6.2.- Irtenguneak.

Irtengunetzat (edo hegadatza) hartzen dira eraikinen lerrokaduratik haratago irteten diren elementu bizigarri eta okupagarriak, zabalik edo itxiak izan daitezkeenak. Eraikuntza ordenantzen 12. artikuluan definitzen dira eta beraien 61. artikuluan arautzen dira.

5.6.3.- Gehieneko lerrokadurak eta nahitaezkoak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko OP-01 plano sorta.

5.6.4.- Sestrak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko OP-01 plano sorta.

5.6.5.- Gehieneko garaierak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko OP-01 plano sorta, eta baita hirigintza araudian dagokion eremuko fitxan.

Neurtzeko era araudi orokorreko 64. artikuluan arautzen da.

5.7.- Antolamendutik at dauden eraikinak.

Araudi orokorreko 196. artikuluan dago araututa araubide hori. Eraitsi beharreko antolamendutik kanpo geratzen diren eraikin esanguratsuenak dokumentazio grafikoan islatzen dira, antolamendu xehatuko OP-01 planoen seriean. Elementu osagarriak ere, hala nola hormak, estalpeak eta proposatutako antolamenduarekin bateraezina den beste edozein elementu, antolamenduz kanpokotzat jo ahal izango dira.

5.8.- Ondoriozko partzelazioa. Eremu bakoitzeko gutxieneko lursailaren adierazpena.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko OP-1 plano sorta, eta baita hirigintza araudian dagokion eremuko fitxan. Oro har, araudi orokorraren 49. artikuluan arautzen da, eta zehatz-mehatz definitzen da erabilera xehatu bakoitza arautzen duten artikuluetan.

Getxo, 2022ko iraila

Erredaktore-taldea,

UTE PGOU GETXO

I. ERANSKINA: BETEARAZPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA.

1.- Dokumentu honen sarrera eta edukia.

Dokumentu honetako zehaztapenen edukia bera ulertu behar da jarduketa integratu bakoitzaren eremuetako (izan lurzoru urbanizagarria – Oinarrizko landa-egoera – Edo hiri-lurzoruan – Oinarrizko egoera urbanizatua –) etorkizuneko Jardun Urbanizatzaileko Programen zehaztapenen lehentasunari kalterik egin gabe; izan ere, horiek ezartzen dute, eduki juridiko urbanistikoaren muturretan, jarduketa publiko edo pribatuaren araubidea eta egikaritze-sistema zehaztea, bai eta egikaritze-unitate guztiak mugatzea eta egikaritze-sistema zehaztea ere.

2.- Urbanizazio-jarduketak (integratuak) antolatzea.

Aldez-aurreko oharra: zehaztapen hauek baliozkoak dira, bai urbanizazio berriko jarduketetarako (lurzoru urbanizagarria), bai urbanizazioa berritu edo berritzeko jarduketetarako (hiri-lurzorua). Hala ere, antolamendu xehaturik gabe ezin dira gauzatu.

Zehaztapen orokorrak

- Jarduketa integratu bakoitzaren antolamendu xehatua egikaritzeko egin behar den lehen jarduketa da jarduketa urbanizatzailearen programa idaztea, onartzea eta izapidetzea, haren dokumentu tekniko eta juridikoen zehaztapenetan jasotako alderdi guztiak zehazte aldera.
- HAPO Berrikusiz geroztik antolamendu xehatua duten 4 sektoreetako eta hiri-lurzoruan integratutako 11 jarduketetako bakoitzaren definizioa autonomia da elkarren artean, jarduketa bakoitza behar bezala hedatzeko beharrezkoak diren urbanizazioa lotzeko eta/edo sendotzeko lanak eta jarduketak alde batera utzi gabe. Jarduketa bakoitzean, araudi partikularraren fitxa indibidualizatueta deskribatutako egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren helburu eta zehaztapenetan xedatutakoari jarraituko zaio.
- UJP bakoitza modu bateratuan idatzi beharko da, eta urbanizazio-aurreproiektua jaso beharko du, HAPOren Berrikuspenean, urbanizazio-araudian eta, nolanahi ere, 2/2006 Legearen (aurrerantzean, LHBLren) 155. artikuluan ezarritako edukiekin.
- UJP bakoitza izapidetu eta behin betiko onartu ondoren, urbanizazio-proiektua izapidetu eta onartu beharko da, HAPOren Berrikuspenean, urbanizazio-araudian eta, nolanahi ere, LHBLren 194. eta 195. artikuluetan ezarritako edukiekin.
- Urbanizazio Proiektu bakoitza izapidetu eta behin betiko onartu ondoren, birpartzelazio-proiektua izapidetu eta onartu beharko da (hala badagokio), eta zehatz-mehatz eta berariaz hartu beharko dira kontuan Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren zehaztapenak (aurrerantzean, LHBLTB). Xedapen horiek, hain zuzen ere, 1978ko abuztuaren 28ko Errege Dekretuaren bidez onartutako Hiri Kudeaketari gailenduko zaizkio.
- Hala ere, HPB bakoitzaren edukari dagokionez, zehaztu egin beharko dute zein diren urbanizazio- eta birpartzelazio-proiektuak (kargak eta onurak banatzea) aurkezteko, izapidetzeko eta onartzeko epeak, eta, hala badagokio, urbanizazioa eta ondorengo eraikuntza gauzatzeko epeak.
- Jarduketa bakoitzaren epeei dagokionez, ez dira ezartzen, jarduketa guztiak autonomoak baitira eta HAPOren berrikuspenearen indarraldiari lotuta baitaude. Hala ere, programazio eta lehentasun hauetan ezarritakoa beteko da:

JARDUERA	LEHENTASUN MAILA
AD-R01 MAIDAGAN, 22	3
AD-R02 ARETXONDO, 04	3
AD-R03 BASAGOITI, 43	3
AD-R05 ALGORTA, 58	3

JARDUERA	LEHENTASUN MAILA
AD-R06 JULIAN GARAIZAR, 10	3
AD-R07 JULIAN GARAIZAR, 08	3
AD-R08 JULIAN GARAIZAR, 06	3
AD-R09 MARQUES DEL REAL, 03	3
AD-R10 MANUEL SMITH, 03	3
AD-R11 AMALLOA, 08	3
AD-R12 AMALLOA, 06	3
AD-R13 SANTA EUGENIA, 18	3
AD-R14 MAYOR, 29	3
AD-R15 MAXIMO AGUIRRE, 18	3
AD-R16 JOLASTOKIETA, 11	3
AD-R17 ERREBITARTE, 09	3
AD-R18 SANTA ANA, 25	3
AD-R21 ERETZA, 4A	3
AD-R22 MARTIKOENA, 11-13	3
AD-R23 SAN NICOLAS, 11	3
AD-R24 SAN NICOLAS, 08	3
AD-R25 TORREBARRIA, 10	2
AD-R26 MAIDAGAN, 30	2
AD-R27 ESTRADA DE GOÑI, 05	2
AD-R28 ESTRADA DE ORMAZA, 24	2
AD-R29 MAIDAGAN, 34	2
AI-R01 MARTIKOENA	1
AI-R02 SAN NICOLAS	1
AI-R03 TRINITARIOS	1
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	1
AI-R05 ALGORTA	1
AI-R06 ZUBILLETA	1
AI-R07 LA GALEA	3
AI-R08 TXISKIENA	1
AI-R09 ARENEAZPI	1
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	1
AI-R11 ORMAZA	2
ARRU-PC-M01 MIMENAGA	2
ARRU-PE-R01 URI	2
ARRU-PE-R02 PERUNE	2
ARRU-PE-R03 DILIZGOIKOA	2
ARRU-PE-R04 DILIBEHEKOA	2
ARRU-PE-R05 SARATXAGA	2
ARRU-PE-R06 MOREAGA	2
AD-E01 ALGORTA, 108 (COL. TRINITARIAS)	3
AD-E05 GOBELA, 17 (COL. DIVINO PASTOR)	3
AEDP-SUC-0A PASEO EL PUERTO 29	3
AEDP-SUC-0C TXAKURSOLO 10-12	1

JARDUERA	LEHENTASUN MAILA
AEDP-SNU-A LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-B LARRAÑAZUBI 12	3
AEDP-SNU-C AMPLIACIÓN FADURA	3
PERU-01 PUERTO VIEJO	2
PERU-02 PLAZA DE LA ESTACION	2
ANU-S-R01 TOSU	1
ANU-S-R02 MURU	1
ANU-S-R03 PEÑA SANTA MARINA	2
ANU-S-R04 DENDARIENA	3
ANU-S-R05 DILIZGOIKOA	3
ANU S M01 MARTITURRI	1

Berariazko zehaztapenak

- Zehaztapen orokorreki kalterik egin gabe, honako hau adierazi nahi da: egikaritze-zehaztapena ez bada ere, LHBLren 55.1.a artikuluko gaikuntzaren arabera, baldintza objektibo bat ezarri da 4. eta 5. sektoreetarako, eta baldintza horiek bete egin beharko dira urbanizazio berri orok izan behar duen udal-hiri-bilbean sartu ahal izateko (hiri-bilakaeraren, okupazioaren eta hirigintza-sekuentzia logiko eta jasangarriaren definizioaren estrategiaren arabera).
- Horrela, 4. eta 5. sektoreetarako honako hau definitzen da (araudi partikularreko fitxetan agertzen da):
 4. sektorea: ezin izango da sektore honetako Plan Partziala izapidetu S-R01 sektorean antolatutako etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzien % 75 eman arte.
 5. sektorea: ezin izango da sektore honetako Plan Partziala izapidetu S-R03 sektorean antolatutako etxebizitzaren lehen okupazioko lizentzien % 75 eman arte.
- Ondorioz, ezin izango da inolako hirigintza-exekuzioko tresnarik izapidetu aginduzko Plan Partzialik gabe; izan ere, Plan Partzial horrek aipatutako bi sektoreetako bakoitzerako adierazitako baldintza objektiboa betetzea baldintzatzen du.

3.- Eraikuntza-jarduketak antolatzea.

Zuzkidura-jarduketak

- Horrela identifikatutako zuzkidura-jarduketa guztiak gauzatzean, SESLTBren 17. eta 18.2 artikuluetako zehaztapenak eta eskakizunak beteko dira, eta, horren aurka ez doan guztian, LHBLren 137. artikulua.
- Zuzkidura-jarduketak transformazio-eragiketak dira (TRLR 7.1.b), plangintzak adierazitako zuzkidura publikoak lortzen dituzte eta eraikigarritasun haztatua emanez ordaintzen dira. 105/2008 Dekretuaren 41.3 artikuluan ezarritako zuzkidura publikoetarako lursail urbanizatuen lagapena betetzea eta udal administrazioari dagoen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 ordaintzea beste baldintzarik gabe egin ahal izango dira.
- Jarduketa horiek gauzatzeko ez da beharrezkoa kudeaketa-espeditierik izapidetzea.
- Ezin da zuzkidura-jarduketa berririk zehaztu, plangintza orokorrean dagokion aldaketa izapidetu eta onartu ezean.
- Jarduera bakoitzerako epea araudi partikularren fitxan zehaztutakoa da.

Jarduera isolatuak

- Horrela identifikatutako jarduketa isolatu guztiak edo aurreko epigrafeetan jaso gabeko beste edozein gauzatzeak SESLTBren 17. eta 18.3 artikuluetako zehaztapenak eta eskakizunak beteko ditu, eta horren aurka ez doan guztian, LHBLren 136. artikulua.



- Jarduketa horiek gauzatzeko ez da beharrezkoa kudeaketa-espedienterik izapidetzea.
- Jarduera bakoitzerako epea araudi partikularren fitxan zehaztutakoa da.

4.- Zuzkidurak gauzatzeko jarduketak antolatzea.

- Zuzkidurak gauzatzeko jarduketek egikaritze-epe bereizia izango dute, oinarrizko egoeraren arabera:

Oinarrizko landa-egoeran (lurzoru urbanizaezina): ez dute egikaritzeko eperik.

Oinarrizko egoera urbanizatuan (hiri-lurzorua): jabeekin hitzarmen bidez adostea alde batera utzi gabe, 4 urteko epea ezartzen da obrak egiteko.

II. ERANSKINA: HIRI-IRISGARritasunari BURUZKO AZTERLANA (1/2013 LED).

Desgaitasuna duten pertsonen eskubideei eta haien gizarteratzeari buruzko Lege Orokorraren testu bategina onartzen duen azaroaren 29ko 1/2013 Legegintzako Errege Dekretuaren 34.3 artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik, Getxoko HAPOren berrikuspen honek, bere jarduketetan, honako agindu tekniko hauen zehaztapenetan ezartzen diren irisgarritasun unibertsaleko baldintzak betetzen ditu:

- II. ERANSKINA. Hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren Hiri-inguruneetako irisgarritasunari buruzko baldintza teknikoak.
- Uztailaren 23ko TMA/851/2021 Aginduko irisgarritasunaren eta diskriminaziorik ezaren oinarritzko baldintzak garatzen dituen dokumentu teknikoaren ERANSKINA (TMA/851/2021 Agindua, uztailaren 23koa, eremu publiko urbanizatueta sartzeko eta horiek erabiltzeko irisgarritasunaren eta diskriminaziorik ezaren oinarritzko baldintzen dokumentu teknikoa garatzen duena).



1. TAULA: SISTEMA OROKORREN ZERRENDA

GUNE LIBREEN SISTEMA OROKORRA						
SO kodea	Karguko jarduketa	Jarduketaren IZENA	Azalera m²	Eskuratzeko era	Lagapen-era	Lurzoru mota
ZSGEL-AD-R01-C	AD-R01	Maidagan, 22	163	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R02-C	AD-R02	Aretxondo, 04	250	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R03-C	AD-R03	Basagoiti, 43	360	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R05-C	AD-R05	Algorta, 58	100	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R06-C	AD-R06	Julian Garaizar, 10	91	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R07-C	AD-R07	Julian Garaizar, 08	125	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R08-C	AD-R08	Julian Garaizar, 06	158	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R09-C	AD-R09	Marques del Real, 03	142	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R10	AD-R10	Manuel Smith, 03	280	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R11-C	AD-R11	Amalloa, 08	41	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R12-C	AD-R12	Amalloa, 06	66	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R13-C	AD-R13	Santa Eugenia, 18	200	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R14-C	AD-R14	Mayor, 29	175	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R15-C	AD-R15	Maximo Aguirre, 18	120	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R16-C	AD-R16	Jolastokieta, 11	90	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R17-C	AD-R17	Errebitarte, 09	106	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R18-C	AD-R18	Santa Ana, 25	92	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R19-C	AD-R19	Iturgitxi, 51	192	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R22-C	AD-R22	Martikoena 11-13	120	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R30	AD-R23	San Nicolas, 11	373	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-AD-R31	AD-R24	San Nicolas, 08	277	-	Konpentsatzea	SUNC
ZSGEL-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	19.557	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R01	TOSU	13.945	Atxikia	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R02	MURU	7.724	Atxikia	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-SR-MURU	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	12.869	Atxikia	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-SR4	ANU S-R04	DENDARIENA	12.560	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	9.152	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEL-AI-R01a	ARRU AI-R01	MARTIKOENA	1.211	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R01b	ARRU AI-R01	MARTIKOENA	547	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R02	ARRU AI-R02	SAN NICOLAS	1.053	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R03	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	824	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	10.424	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R09	ARRU AI-R09	ARENEAZPI	973	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGEL-AI-R11	ARRU AI-R11	ORMAZA	4.873	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
			99.233			



EKIPAMENDUKO SISTEMA ORKKORRAK						
SO kodea	Karguko jarduketa	Jarduketaren IZENA	Azalera m²	Eskuratzeko era	Lagapen-era	Lurzoru mota
ZSGEQ-SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	6.278,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGEQ-SR1	ANU S-R01	TOSU	7.700,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
			13.978,00			

SISTEMAS GENERALES ALOJAMIENTO DOTACIONAL						
SO kodea	Karguko jarduketa	Jarduketaren IZENA	Azalera m²	Eskuratzeko era	Lagapen-era	Lurzoru mota
ZSGALD-SR3-01	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.729,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGALD-SR3-02	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.982,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGALD-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	500,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGALD-AI-R06	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	2.185,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGALD-AI-R11	ARRU AI-R11	ORMAZA	471,03	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
			10.867,03			

SISTEMAS GENERALES VIARIOS						
SO kodea	Karguko jarduketa	Jarduketaren IZENA	Azalera m²	Eskuratzeko era	Lagapen-era	Lurzoru mota
ZSGVI--SM01	ANU S-M01	MARTITURRI	5.643,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-SR1	ANU S-R01	TOSU	23.058,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-SR2-01	ANU S-R02	MURU	11.065,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-SR3-01	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	3.610,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-SR3-02	ANU S-R03	PEÑA SANTA MARINA	12.745,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-SR5	ANU S-R05	DILIZGOIKOA	1.028,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SZ
ZSGVI-AI-R03a	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	585,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R03b	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	92,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R03c	ARRU AI-R03	TRINITARIOS	37,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R04	ARRU AI-R04	KATEA-PUERTO ORDUÑA	149,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R06a	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	5.216,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R06b	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	782,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R06c	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	802,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
ZSGVI-AI-R06d	ARRU AI-R06	ZUBILLETA	238,00	Barne	Lurzoruaren lagapena	SUNC
			65.050,00			

AD: ZUZKIDURA-JARDUKETA

AI: JARDUKETA-INTEGRATUA

ALD: ZUZKIDURAKO-BIZITOKIA

ANU: URBANIZAZIO BERRIKO JARDUKETA

ARRU: HIRI-BERRONERATZE ETA ERABERRITZE JARDUKETA

EL: GUNE LIBREAK

EQ: EKIPAMENDUA

SR-O: BIZITEGIKO SEKTOREA

SUNC: LURZORU FINKATUGABEA

SZ: SUELO URBANIZABLE

VI: BIDEA

ZSG: SISTEMA OROKORREN GUNEA



2. TAULA: TOKIKO SISTEMEN ZENBAKETA

SUNC JARDUKETA	Estandar SLEL m ²	Lagapeneko azalera SLEL m ²	Lagapeneko estandarra SLDO m ²	Lagatzen den lurzorua guztira SLDO m ²	Lagatzen den sabai-azalera SLEQ m ²	Aparkaleku estandarra esparru pribatuetan _SL u	Aparkalekurako lagapena esparru pribatuetan _SL u	Landaredi estandarra etxebizitzako _SLVE u	Landaredirako lagapena_SLVE u	Bataz-besteko eraikig Area eta AI m ² /m ²	Eraikigarritasun indizea_2_2006 Legearen 77. artikulua
AI-R01 MARTIKOENA	933,93	1.281,00	1.563,80	1582,00	150,00	109	109	77	78	0,9444	1,26
AI-R02 SAN NICOLAS	668,84	1.235,00	977,80	912,00	560,00	68	68	47	49	0,8157	1,09
AI-R03 TRINITARIOS	763,33	948,00	835,20	1212,00	-	58	58	36	43	0,7608	0,82
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	627,76	981,00	1235,60	1027,00	582,00	86	87	60	62	1,0776	1,48
AI-R05 ALGORTA	200,24	252,00	332,80	754,00	-	23	23	14	17	1,2718	1,25
AI-R06 ZUBILLETA	6.950,00	7.185,00	15.048,00	15.048,00	-	1.053	53	626	752	1,1190	1,62
AI-R07 LA GALEA	419,00	1.509,00	224,00	224,00	-	16	16	4	11	0,4141	0,40
AI-R08 TXISKIENA	427,00	449,00	244,00	116,00	-	17	17	8	12	0,9230	0,43
AI-R09 ARENAZPI	364,00	580,00	550,00	636,00	-	39	39	20	28	1,4819	1,13
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	370,00	371,00	307,00	310,00	-	21	21	12	15	0,8508	0,62
AI-R11 ORMAZA	5.703,61	6.185,16	5.000,40	9.726,25	-	350	350	250	250	0,5677	0,66

SZ JARDUKETA	Estandar SLEL m ²	Lagapeneko azalera SLEL m ²	Lagapeneko estandarra SLDO m ²	Lagatzen den lurzorua guztira SLDO m ²	Aparkaleku estandarra esparru pribatuetan _SL u	Aparkalekura ko lagapena esparru pribatuetan _SL u	Aparkalekura ko lagapena esparru publikoetan _SL u	Aparkalekura ko lagapena esparru publikoetan _SL u	Estandar azalera eraikia EQ_PRIBATU A	Lagapena azalera eraikia EQ_PRIBATU A	Landaredi estandarra etxebizitzako _SLVE u	Landaredirako lagapena_SLVE u	Bataz-besteko eraikig Area eta AI m ² /m ²	Eraikigarritasun indizea_2_2006 Legearen 77. artikulua
SR-01 TOSU	14.094,00	14.104,00	38.406,00	38.593,80	1.304	1.304	576	576	3.841,00	4.000,00	808	808	2,4214	1,02
SR-02 MURU	9,542,00	21.850,00	20.988,00	23.800,00	735	740	315	317	2.099,00	4.000,00	456	455	2,2575	0,83
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	16.677,00	23.566,00	42.662,00	42.915,00	1.493	1.493	640	640	4.266,00	4.400,00	897	897	2,2801	0,96
SR-04 DENDARIENA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	ND	0,64
SR-05 DILIZGOIKOA	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	ND	0,7095
SM-01 MARTITURRI	-	19.557,00	-	6.278,00	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2248	0,79

AI: JARDUKETA-INTEGRATUA
EL: GUNE LIBREEN TOKIKO SISTEMA
EQ: EKIPAMENDUEN TOKIKO SISTEMA
PP: PLAN PARTZIALEAN ZEHAZTEKO
SL: TOKIKO SISTEMA
SM-0: JARDUERA EKONOMIKO TERTZIARIOKO SEKTOREA
SR-0: BIZITEGI SEKTOREA
SUNC: HIRI-LURZORU FINKATUGABEA
SZ: LURZORU URBANIZAGARRIA
U: UNITATEAK



3. TAULA: JARDUKETA INTEGRATUETAKO ETA SEKTOREETAKO ETXEBIZITZAK ETA ERAIKIGARRITASUNAK ZENBATZEA

SUNC JARDUKETA	Etxebizitza kopurua araubide librean	Etxebizitza kopurua babeseko araubidean	Bizitegiko hirigintzako eraikigarritasuna SR m ²	Ez-bizitegiko hirigintzako eraikigarritasuna SR m ²	Bizitegi-erabilerara lotutako hirigintzako eraikigarritasuna BR m ²	Bizitegi-erabilerara lotu gabeko hirigintzako eraikigarritasuna BR m ²
AI-R01 MARTIKOENA	42	35	7.469	350	5.072	0
AI-R02 SAN NICOLAS	24	23	4.594	295	4.136	0
AI-R03 TRINITARIOS	20	16	3.350	826	7.183	0
AI-R04 KATEA-PUERTO ORDUÑA	32	28	5.586	592	3.375	0
AI-R05 ALGORTA	14	0	1.500	164	972	0
AI-R06 ZUBILLETA	397	274	65.540	9.702	29.829	3.500
AI-R07 LA GALEA	4	0	1.120	0	400	0
AI-R08 TXISKIENA	8	0	1.060	160	1.635	0
AI-R09 ARENAZPI	20	0	2.450	300	1.214	0
AI-R10 NERVION-ITURGITXI	12	0	1.535	0	842	0
AI-R11 ORMAZA	106	105	21.615	3.387	23.505	0
GUZTIRA AI SUNC	679	481	115.819	15.776	54.658	3.500

SZ JARDUKETA	Etxebizitza kopurua araubide librean	Etxebizitza kopurua babeseko araubidean	Bizitegiko hirigintzako eraikigarritasuna SR m ²	Ez-bizitegiko hirigintzako eraikigarritasuna SR m ²	Bizitegi-erabilerara lotutako hirigintzako eraikigarritasuna BR m ²	Bizitegi-erabilerara lotu gabeko hirigintzako eraikigarritasuna BR m ²
SR-01 TOSU	177	631	77.775	18.239	38.115	8.925
SR-02 MURU	55	401	43.137	9.692	21.175	4.725
SR-03 PEÑA SANTA MARINA	196	701	86.394	20.260	42.350	9.905
SR-04 DENDARIENA	112	513	59.754	18.000	29.260	8.190
SR-05 DILIZGOIKOA	91	362	45.539	14.103	21.315	6.402
GUZTIRA SZ	631	2.608	312.599	80.294	152.215	38.147

AI: JARDUKETA-INTEGRATUA
BR: SESTRA-AZPIA
SR: SESTRA-GAINA
SR-O: BIZITEGI-SEKTOREA
SUNC: HIRI-LURZORU FINKATUGABEA
SZ: LURZORU URBANIZAGARRIA
U: UNITATEAK



4. TAULA: LUEko KATEGORIAK ETA BALDINTZAPEN GAINJARRIAK

LURZORU URBANIZAEZINAREN KATEGORIAK		
BABES BEREZIA	Babes berezia	Erkidegoaren lehentasuneko intereseko habitatak
	Babes berezia	Mota autoktonoko basoak edo parekatuak
	Hiri-hondartzak	
BASOA	Basoa	
GAINAZALEKO UREN BABESA	Gainazaleko uren babesa	
	Hezeguneen babeserako eremuak	
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO ETA LANDAZABALA	Nekazaritza eta abeltzaintzarako: balio estrategiko handia	
	Nekazaritza eta abeltzaintzarako: trantsizioko landa-paisaia	
INGURUMENAREN HOBEKUNTZA	Ingurumena hobetzeko eremuak	
SISTEMA OROKORRAK KALIFIKATZEKO GUNEAK	ZSG-EL Espazio libreen sistema orokorrak	
	ZSG-HI Sistema hidrauliko orokorra	
	ZSG-PO Portuko sistema orokorra	
	ZSG-APT Aeroportuko sistema orokorra	
	ZSG-EQ Ekipamendu sistema orokorra	DO hezkuntzakoa AS asistentziakoa AD administratiboa CC auzo/kultur etxea DE kirol-arlokoa SP zerbitzu publikoak SA osasun-arlokoa RE erlijioakoa GE orokorra/generikoa ALD zuzkidura-bizitokia AP aparkalekua
	ZSG-IN azpiegiturak eta zerbitzuak	SN saneamendua EE energia elektrikoa AB hornidura TA telekomunikazioak TR hondakinen-tratamendua GS gasa
	ZSG-VI-FO aldundiaren eskumeneko bide-sistema orokorra	Lurralde-izaerakoa Hiri-izaerakoa
	ZSG-VI-MU udal-eskumeneko bide-sistema orokorra	Lurralde-izaerakoa Hiri-izaerakoa
	ZSG-MA mugikortasun alternatiboko sistema orokorra	
	ZSG-AP aparkamendu-sistema orokorra	
	ZSG-AP-SR aparkalekua	
	ZSG-FE trenbide-sistema orokorra	

BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK		
KLIMA-ALDAKETARI LOTUTAKO ARRISKUAK	Akuiferoen kutsadurarekiko urrakorrek diren eremuak	Akuiferoen zaurkortasuna (Altua / Oso altua) Akuiferoen zaurkortasuna (Ertaina)
	Arrisku geologikoak	Muturreko higadura-prozesuen eremuak Higadura-prozesu oso larriko eremuak
	Urak har ditzaken eremuak	Arriskuen babesa uholdagarritasuna 10 Arriskuen babesa uholdagarritasuna 100 Arriskuen babesa uholdagarritasuna 500 Lehentasunezko fluxu eremua ARPSI - ES017-BIZ-IBA-03 - Getxo
	Klima-aldaketari lotutako arriskuak	Sute-arrisku handia Sute-arrisku ertaina
AZPIEGITURA BERDEA	Beren ingurune-balioengatik babestutako guneak	Katalogatutako interes naturalistikodun eremua- 08-Punta Galea-Barrika Hondartzak Hezeguneak (Bolue bailarako istilak, Gorrondatxeko putzua)
	Erkidegoko intereseko habitatak	Itsasoko hondakin-metaketetan hazten den urteroko landaredia Atlantiko eta baltiko kostaldeko landaredia duten itsaslabarrak Duna mugikor aitzindariak Txilardi lehor europarrak Altitude baxuetako zegabelardi txiroak Belardi lehor erdinaturalak eta kare-substratuetako sastrakafaziesak
	Onetsitako kudeaketa-plana duten mehatxupeko fauna	Bisoi europarra (Mustela lutreola) Hiruarantza-arraina (Gasterosteus aculeatus)
	Korridore ekologikoa	Ingurumen foroa
	Paisaia interesguneak	Mugarri paisajistikoak. Aixerrotoako errota
		Paisaia berezi eta bikainen katalogoa
GEOLOGIA INTERESDUN GUNEAK	Gorrondatxeko eozenoa Galea-Barrikako palozabalgunea Tunelboka eta Gorrondatxeko hondartza zementatua Punta-Galea-Tunelbokako numuliteak Punta Galeako telestura sintiklinala Interes geologikoko ibilbideak	
IBAIK ETA ERREKAK	Hidraulika-osagaia	
	Hirigintza-osagaia	Hiri-garapeneko eremuetako ertzak Hiri-garapen berriak egiteko potentziala duten ertzak Landa-eremuko ertzak
ONDARE ARKEOLOGIKOA	Interes-arkeologikodun guneak: A klabea	5 zk. bariko san nikolas baseliza 9 zk. saratxaga baserria
	Interes-arkeologikodun guneak: B klabea	2. zk Getxoko Andra Mariko eliza eta bere ingurua
	Interes-arkeologikodun guneak: E klabea	4 zk. san martin baseliza 6 zk. usategiko bateria 8 zk. arrigunagako gotorlekua eta beatokia
	LAPerako proposatutako interes-arkeologikodun guneak	1 zk. azkorriko kokalekua 12 zk. kurtzeko kokalekua 13 zk. landaluzeko kokalekua
	Proposatu gabeko beste elementu arkeologiko batzuk	3 zk. getxoko dorrea 7 zk. punta begoñako gotorlekua 10 zk. riberamuneako beatokia 11 zk. punta galeako beatokia
INTERESEKO IBILBIDEAK	Oinezko ibilbideak	GR-123
	Bizikletarako ibilbideak	
POTENTZIALKI KUTSATUTAKO ZORUAK	Potentzialki kutsatutako zoruak	Hondakindegia eta gaur egun jarduerarik gabe
ERAGIN AKUSTIKOKO AREAK	ZAA – Zortasun akustikoko aldeak	
AERONAUTIKAKO AFEKZIO-EREMUA	Aireontzien eragiketen zortasuna	
	Aireontzien eragiketa-zortasunen inguratzailea	



5. TAULA: PLANOEN ZERRENDAA

PLANOAREN IZENA	SERIEA	MINUTAK	ESKALA DIN A-1	ESKALA DIN A-3
INFORMAZIO PLANOAK				
Udalerraren kokapena	I-01	I-01	1/50.000	1/100.000
Topografikoa	I-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Berrikusten den HAPO	I-03	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Udalez gairdiko planeamendua	I-04	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Antolamendurako funtsezko elementuak	I-05	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Geologikoa	I-06	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Hidrologikoa	I-07	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Elementu interesgarriak: historiko eta paisjistikoa	I-08	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak. Hornidura elektrikoa. Argiteri publikoa	I-09	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak. Ur-hornidura	I-10	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak. Saneamendua	I-11	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak. Telekomunikazioak	I-12	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Ibilgailuen eta oinezkoen bideak	I-13	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Katastroa: lurzoru urbanizazina	I-14	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Katastroa: hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria	I-15	Del C1 al C11	1/1.000	1/2.000
EGITURAZKO ANTOLAKETAKO PLANOAK				
Lurraldearen egitura orokor eta organikoa	OE-01	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Kategoriak: lurzoru urbanizazina	OE-02	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Baldintzatzaile gainjarriak	OE-03	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Lurzoruaren sailkapena eta hiri-antolamenduko eremuak	OE-04	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Kalifikazio orokorra hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian	OE-05	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria garatzeko eta egikaritzeko araubideak	OE-06	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren sistema orokorrak	OE-07	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren komunikazio-sareak	OE-08	Del C1 al C-9	1/2.000	1/4.000
Instalazioak: ur-hornidura	OE-09	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak: saneamendua	OE-10	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak: hornidura elektrikoa; argiteria publikoa	OE-11	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Instalazioak: telekomunikazioak	OE-12	B-1 B-2 B-3	1/5.000	1/10.000
Ondare arkitektonikoa	OE-13	Del C1 al C-12	1/2.000	1/4.000
ANTOLAKETA XEHATUKO PLANOAK				
Kalifikazio xehatua hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrian	OP-01	Del D1 al D27	1/1.000	1/2.000
Garatzeko eta gauzatzeko baldintzak hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian	OP-02	Del D1 al D27	1/1.000	1/2.000