

## 2.5 Etxebizitza (G05)

Aurrerakinean deskribatutako antolaketa hautabide bakoitzak garatu eta zehazten dute HAPOean programatu beharreko etxebizitza kopuru bat eta beraiek kokatzeko eremuak. Honi buruz, eranstean den taulak hautabide bakoitzean aurreikusitako etxebizitza berrien eskaintza adierazten du (eguneratua). Bere garapen xehatu bat dator dokumentu honen 1. Eranskinean. Bestalde, dokumentu honi lotutako planoetan (2. Eranskina) marrazten da non gauzatu diren bizitegi aurreikuspen hauek.

ETXEBIZITZA BERRIEN ESKAINTZA. PGOU GETXOKO HAPOaren AURRERAKINA (2018 URTEAN EGUNERATUA)															
Eremuak		HAUTABIDEAK													
		L1		L2		L3		L4		T1		T2 – T2"		T3 – T3"	
		EL	BE	EL	BE	EL	BE	EL	BE	EL	BE	EL	BE	EL	BE
Hiri-lurzorua	Etxebizitzak jada garatutako hiri-lurzoruko eremuetan	0	0	118	28	118	28	118	28	118	28	118	28	118	28
	Etxebizitzak berrikusi beharreko jarduketa integratuetan	0	0	870	543	946	905	946	905	946	905	946	905	946	905
Lurzoru urbanizagarria	Etxebizitzak bizitegirako sektore berrietan	0	0	0	0	0	0	1.250	3.750	0	0	277	974	495	1.740
	Etxebizitzak JE-tako sektore berrietan	0	0	0	0	50	150	30	78	16	56	23	85	23	85
	Etxebizitza berrien eskaintza motaren arabera (2018ko eguneratzea)	0	0	988	571	1.114	1.083	2.344	4.761	1.080	989	1.364	1.992	1.582	2.758
	<b>Etxebizitza berrien eskaintza (2018ko eguneratzea)</b>	<b>0</b>		<b>1.559</b>		<b>2.197</b>		<b>7.105</b>		<b>2.069</b>		<b>3.356</b>		<b>4.340</b>	
	<i>Etxebizitza berrien eskaintza (2015eko Aurrerakin dokumentu teknikoa)</i>	<i>0</i>		<i>1.844</i>		<i>2.515</i>		<i>7.423</i>		<i>2.387</i>		<i>3.674</i>		<i>4.658</i>	

Hautabide bakoitzak irizpide ezberdinak erabiltzen ditu motibazio eta justifikazio gisa. Beraien ideia nagusiak era honetan laburbildu daitezke:

L1 hautabidea:

- Proposamenak "burbuila inmobiliarioak" saihestu nahi ditu, eskaintza eskaera errealerara doitzuz, espekulazioa gutxituz.
- Gaur egungo higiezin parkearen aukerak maximizatzen ditu hutsik dauden etxebizitza guztiak eskuragarri jarri eta atikoak etxebizitza bihurtuz eta baserriak edo erabilera gabeko etxeak birgaituz, garapen berririk aurreikusi gabe hiri-lurzoruan.
- Udal diru-laguntzekin etxebizitzak birgaitzea eta gizarte-alkairuaren eta alokairuko etxebizitza babestuen sustatzea adierazten ditu Planaren lehentasuneko ekintza bezala etxebizitza politika arloan.

#### L2 hautabidea:

- Programatu beharreko etxebizitzaren zenbaketan etxebizitzaren banaketa, etxebizitza hutsak, atiko eta lokalak aprobetxatzea eta horrelakoak hartu behar dira kontuan, eraikuntza berriko beharrak gutxituz, eta horrek izan behar dira HAPOean programatu beharreko ekintzak.
- Hautabidearen helburua hiri-lurzorua betetzea da eta lurzoru urbanizagarria ez sailkatzea.
- Azkorri ingurua ez du ukitzen hautabideak.

#### L3 hautabidea:

- Proposamenak indarreko HAPOn oraindik kudeatu gabe dauden egikaritzapen-unitateak garatzea hautatzen du eta lurzoru urbanizagarririk ez sailkatzea.
- Etxebizitza kopuruaren zenbaketak ez du bere gain hartu behar lokalak etxebizitza bilakatzea, baina bai hiri-lurzoruan etxebizitza eratzeko gainerako egoerak (banaketak, atikoak aprobetxatzea, etab.).
- Hautabide honek onartzen du Andra Mari gunearen handitze bat, bere eraikigarritasuna legezko gutxienera igoz, hau da  $0,40 \text{ m}^2/\text{s/m}^2$ , Andra Mari Gure Lurra elkarleen ordezkariak egindako bozka partikularren arabera.

#### L4 hautabidea:

- Bere zenbaketa udalerrian etxebizitza eskaintzeko beharrean oinarritzen da, bai hiri-lurzorua bai lurzoru urbanizagarria sailkatuz.
- Proposamenak gaur egungo hiri-lurzoruko jarduketak betetzen ditu baina ez du adierazten dentsifikatzea hiri-lurzoruko lehentasuneko irizpide bezala. Hori ez bezala, harrotze ekintzen beharra planteatzen du zuzkidura eta gunee libreak lortu ahal izateko.
- Egin daitezkeen ekintza bezala izendatzen ditu Ibarbengoa geltoki berriko eremua, Arteaga antzinako sektorearen ingurua eta Sopela eta Berangoko mugako lurzoruak.

#### T1 hautabidea:

- Hautabide hau planteatzen da bizitegirako eskaintza bezala planteatuz soilik hiri-lurzoru finkatu gabeen kokatu daitekeena. Era berean, hiri-lurzoruko bizitegi eskaintza bezala hartzen dira jada plangintza egikaritzuz kudeatutako unitateetan kokatzen diren orubeak.
- Martiturri inguruan jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriko sektore bat eratzea proposatzen du. Sektore horretan etxebizitza zuzkidura txiki bat aurreikusten da, 72 etxebizitzakoa, sektoreko langile batzuei etxebizitzak hornitzeko.

#### T2 y T2" hautabidea:

- Hautabide honek T1 hautabidean egindako proposamena mantentzen du hiri-lurzoruarentzat. Lurzoru urbanizagarrian jarduera ekonomikoetako eta bizitegi hutseko sektore berriak mugatzen dira etxebizitzak zenbatzeko irizpide bezala Lurralde Antolamendu Artezpideen aldaketarako espedientean 2014ko ekainean hasieran onartutako biztanleriaren bilakaera hartuz.
- Hautabide honek Martiturri inguruan jarduera ekonomikoetarako lurzoru urbanizagarriko sektore bat eratzea proposatzen du, berari erantsitako bizitegirako eremu txiki bat aurreikusiz ere.
- T2 eta T2' hautabideen arteko ezberdintasuna etorkizuneko bizitegirako sektoreen kokapen espazialean datza. Hori eranstean den dokumentazio grafikoan ikus daiteke.

#### T3 y T3" hautabidea:

- Hautabide hauek egiteko elementuak T2 eta T2" hautabideen berdinak dira. Ezberdintasuna etxebizitzak zenbatzeko hartutako egoera demografikoan dago. Kasu honetan 2014 urteko biztanleria hartzen da erreferentzia gisa.
- T3 eta T3' hautabideen arteko ezberdintasuna etorkizuneko bizitegirako sektoreen kokapen espazialean datza. Hori eranstean den dokumentazio grafikoan ikus daiteke.

Aurrerakin dokumentua egin ondoren, 2016ko otsailaren 8an argitaratu zen Euskal Herriko Lurralde Antolamenduko Artezpideak behin betiko onartzen zituen Dekretuaren aldaketarako urtarrilaren 19ko 4/2016 Dekretua, etxebizitzaren zenbaketari buruzkoa.

Esandako zenbaketa metodologia jarraituz, dokumentu honen I. Eranskinean jasotzen dena, eta onartzen den egoeraren arabera, ateratzen den gehieneko etxebizitza zenbaketa ondoko hau da:

- A. Berton bizi den biztanleriaren aldaketatik datorren egoera: 3.328 etxebizitza.
- B. Gaur egungo biztanleria mantentzetik datorren egoera: 4.765 etxebizitza.
- C. Egoera orokorra (hasierako etxebizitza parkearen %10): 3.334 etxebizitza.

Kuantifikazio honetatik lortutako parametroek Aurrerakineko hautabideak baldintzatzen dituzte HAPOak aurreikusteko gehieneko etxebizitza kopuruari dagokionez.

### Indarrean dagoen HAPO (2001)

Errealitatea onartuz, etxebizitza erabilera hartzen da nagusitzat, berari lotuz gainerako erabileren garapena.

- *Hiri-lurzorua. Arau Subsidiarioetan jada horrela esandako plangintza eremuak hartzen ditu, eta horrez gain hartzen ditu ere hiri-lurzoru barruan irla txiki bezala geratu diren lurzoru urbanizagarriko eremuak (Etxezuri, Konporte, Iturribarri, Zubilleta, Venancios, Aixerrota eta Ormaza)*

Baita ere une horretan lurzoru urbanizaezinean kokatuko Andra Mariko gunee txikiak, bere finkapen maila eta horrelakotzat hartu behar direnak.

Planak hiriguneak finkatu nahi ditu bere mugaketari dagokionez, baina hektareako etxebizitza dentsitatea gutxituz zenbait kasutan era horretan hiri-lurzoruko zenbait gunetan dagoen nolabaiteko dentsitate altua arinduz.

Hiri-lurzorua betetzeak 3.200 etxebizitza berri inguru eraikitzea suposatuko luke.

Dentsitateen banaketari dagokionez, esan daiteke hirigunea orokorrean dentsitate ertainekoa dela (50-250 Biz/Ha) bi gunee dentsitate kenduta Areeta-Erromo eta Algorta 2-n, non dentsitatea altua den (250-650 Biz/Ha).

- *Lurzoru urbanizagarria. Getxoko etorkizuneko hazkunderako gordetako lurzorua da. Arau Subsidiarioetako ereduak nolabait trinko ziren lurzoruetara mugatzen zuen eredu hau. Andra Mariren kasuan honek lotura gabeko garapenak eragin ditu. Landa eremuko zati handi bat urbanizatzeko proposamenak jarduketan unitate bat lortzeko asmoa dauka. Onartutako Plan Partzialak unitate honetara gehitzen dira.*

Lurzoru urbanizagarrian etxebizitzara zuzentzen den lurzorian bi dentsitate mota ikus ditzakegu. Alde batetik dentsitate ertaineko lurzoru bezala jartzen da egikaritzan zeuden plan partzialetakoa eta Zientotxe kalearen paralelo doan bizitegiko ardatza. Dentsitate baxuko bezala finkatzen da lurzoru urbanizagarriaren gainerakoa.

Eraikigarritasuna mugatuz hektareako etxebizitza dentsitate baxu bat lortu nahi da eta era horretan interes handiko eremu baten hiri-egitura aldetik hazkunde desantolatu batez gorde.

- *Lurzoru urbanizaezina. Lurzoru mota honekin mantendu nahi da zenbait gunetako landa izaera, batez ere korridorearen beste aldean Leioa eta Berangorantz eta Bolueko adarrean .*

Saillapen honen barruan hartzen dira Galeako harkaitzak eta bere ondoko lurzoru tartea, beraiek eraikuntza gabe uzteko eta ekologi intereseko gunee bezala mantentzeko.