



ETXEBARRIA

ETXEBARRIAKO UDALA

HARTUTAKO ERABAKIAREN ETA PLANAREN ZEHAZTAPENEN JUSTIFIKAZIO MEMORIA

2020
Otsaila



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA



Sustatzailea



ETXEBARRIAKO UDALA

Erredaktore taldea



1. KAPITULUA.- PLANA ERATZEAREN KOMENIGARRITASUNA, BIDEZKOTASUNA ETA EGOKITASUNA.....	1
1.- Justifikazio memoriaren xedea eta edukia.....	1
2.- Arau Subsidiarioak berrikustearen beharra.....	1
2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.....	3
2.1.- Antolaketarako irizpideak.....	3
2.1.1.- Irizpide orientatzaile orokorrak.....	3
2.1.2.- Antolaketa irizpide kuantitatiboak: sistemaren proiektzioa.....	3
2.1.3.- Antolaketa irizpide kualitatiboak: okupazio eredua eta aukera ezberdinak.....	3
2.2.- Antolamenduaren helburuak.....	4
2.2.1.- Helburuen azalpena.....	4
2.2.2.- Helburu orokorrak.....	4
2.2.3.- Planaren garapen eta kudeatzeari buruzko helburuak.....	6
2.2.4.- Koordinazio helburuak.....	6
2.2.5.- Helburu xehatuak hirigune eta lurraldeari dagokionez.....	6
3. KAPITULUA.- HAUTATUTAKO EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA. 7	
3.1.- Antolamendua egituratuko duten sistema orokorrak.....	7
3.1.1.- Bide-sarea.....	7
3.1.2.- Azpiegitura-sarea.....	7
3.1.3.- Ekipamenduak.....	7
3.1.4.- Espazio libreak, berdeguneak.....	7
3.2.- Ingurune fisikoa eta ondarea babestea.....	8
3.3.- Bizitegi-asetamenduak.....	8
3.4.- Jarduera ekonomikoetarako eta tertziarioetarako asentamenduak.....	8
3.5.- Hiri-lurzoruaren antolamendua.....	8
3.5.1.- Hiri-lurzoru finkatua.....	8
3.5.2.- Hiri-lurzoru finkatugabea.....	9
3.6.- Lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.....	9
3.6.1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.....	9
3.6.2.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea.....	9
3.7.- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua.....	10
3.7.1 Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu kategoriak.....	10
3.7.2 Baldintzapen gainjarriak.....	10
3.7.3 Kategoria eta baldintzapenen mugaketarako irizpideak.....	11
4. KAPITULUA.- PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.....	12
4.1.- Hiri-bilakaeraren eta lurzoru-okupazioaren estrategiak.....	12
4.2.- Zuzkidura estandarrak betetzea bermatzeko zehaztapenak.....	12
4.3.- Espazioak egitura antolamendua kaltetu gabe aldatzeko irizpideak.....	14

4.4.- Garapen planek garatu beharreko eremuak, eremuen hirigintza eraikigarritasuna, erabilera bereizgarriak eta erabilera onargarriak.	14
4.5.- Garapen planak programatu eta osatzeko epeak.	15
4.6.- Uneko azpiegituren tokiko sistemen, konexioen eta/edo indartzeen oinarrizko ezaugarriak.	15
4.7.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugaberako zehaztapenak.	16
4.7.1.- Sektoreak mugatzeko irizpideak.	16
4.7.2.- Sistema orokorren azpiegiturarekiko konexioa.	16
4.7.3.- Erabilerak ezarpenetarako izendatzea.	16
4.7.4.- Lurzoru erreserbak.	16
4.8.- Lurzoru urbanizaezinerako zehaztapenak.	16
4.8.1.- Zuzkidura eta azpiegitura publikoak lurzoru urbanizaezinean.	16
4.8.2.- Babesguneak eta lurzoru erreserbak.	16
5. KAPITULUA.- PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.	17
5.1.- Tokiko sistemen definizioa.	17
5.2.- Jarduera integratuak, zuzkidurak, eta zuzkidura publikoen gauzatzea zehaztea.	17
5.3.- Eraikuntza isolatuko erregimenean eraiki daitezkeen lursail edo orubeak.	17
5.4.- Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak.	17
5.5.- Haztapen-koefizienteak.	18
5.6.- Eraikuntzako oinarrizko elementuen doitasuna.	19
5.6.1.- Lurzorua okupatzea sestra azpian eta sestra gainean.	19
5.6.2.- Irtenguneak.	19
5.6.3.- Gehieneko lerrokadurak eta nahitaezkoak.	19
5.6.4.- Sestrak.	19
5.6.5.- Gehieneko garaierak.	19
5.7.- Antolamendutik at dauden eraikinak.	19
5.8.- Ondoriozko partzelazioa. Eremu bakoitzeko gutxieneko lursailaren adierazpena.	19

1. KAPITULUA.- PLANA ERATZEAREN KOMENIGARRITASUNA, BIDEZKOTASUNA ETA EGOKITASUNA.

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 behar du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako ekarpen eta iradokizunen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.

2.- Arau Subsidiarioak berrikustearen beharra.

HAPO honen informazio memorian kapitulu bat AS.en analisi bat egitera zuzendu da, eta bertan bere berrikuspenerako dauden arrazoi batzuk azaltzen ziren. Era laburbilduan, esan daiteke Etxebarriako udal plangintzaren ASen sorrera 90. hamarkadaren erdialdetik datorrela (Hirigintza Sailaren 163/1997 Foru Agindua, martxoaren 21eko; BHI-199/96-P05 espedientea. Bere araudia 1998ko maiatzaren 4ko BAOean argitaratu zen, era horretan indarrean sartuz.

Arau Subsidiarioek ondoko aldaketak izan dituzte:

- Martxoaren 25eko 1999/201 Foru Agindua (BAO 105. zk.. 1999ko ekainak 4): Komunikazioen Sistema Orokorra, BI-2636 eskualdeko errepidearen trazatuaren saihezbidea.
- Azaroaren 30eko 679/2000 Foru Agindua (BAO. 244. zk. 2000ko abenduak 21): lurzoru urbanizaezineko bi ikuspegi arauketa.
- Azaroaren 30eko 693/2000 Foru Agindua (BAO. 244. zk. 2000ko abenduak 21): I. Industrialdearen xehetasun-azterlanaren edukia bereganatzea.
- Abenduaren 4ko 679/2000 Foru Agindua (BAO. 244. zk. 2000ko abenduak 21):
- Urriaren 28ko 1652/2004 Foru Agindua (BAO. 219. zk. 2004ko azaroak 12): Galartza Industri Sektoreko I. Poligonoa. Araubidea 2005ko martxoaren 30eko 59 zk. BAOean argitaratua.
- Martxoaren 10eko 504/2004 Foru Agindua (BAO. 59. zk. 2006ko marxoaren 26): Belaots eraikina. Araubidea 2006ko uztailaren 10eko 131 zk. BAOean argitaratua.
- Apirilaren 4ko 394/2016 Foru Agindua (BAO. 67. zk. 2016ko apirilaren 11): A motako industrigunea Fagor Arrasate. Araubidea 2016ko ekainaren 23ko 131 zk. BAOean argitaratua. Araubidea 2017ko otsailaren 3ko 24 zk. BAOean argitaratua. Ekainaren 26ko 638/2017 Foru Agindua indargabetua.
- Urtarrilaren 12ko 67/2017 Foru Agindua (BAO. 17. zk. 2017ko urtarrilak 25): NEMAK Gunea.
- Urriaren 18ko 874/2018 Foru Agindua (BAO. 221. zk. 2018ko azaroak 16): Eskola Gunea.

ASek beraiek aurreikusten zuten, bere 2. Artikuluan, beraien berrikuspenari ekitea ondoko gertaera hauetariko bat ematen bazen:

UPASen Berrikuspenaren onespren behin-betikoaren erabakia Bizkaiko Aldizkari Ofizialan argitaratzen denetik, haiek mugagabeko indarraldia izango dute, harik eta udalerraren HAPO (Hiri Antolamendurako Plan Orokorra) behin-betiko onetsi arte. Hala ere, Berrikuspen Automatikoa izan behar du indarraldiaren zortzigarren (8) urtean, orobat Aldez Aurretiko Berrikuspena izan dezaketelarik, 92-LLTB-ren 126 artikuluan eta PA-ren 156an ezarritakoari jarraituz, hurrengo kasu hauetan:

- *UPAS hauetan urteroko hazkunde metakorraren tasatzat %1 izatea kontutan hartu delarik, %50ean gainditzeko inguruabar demografikoak gertatzen badira, eta urte bitan, alternatiboki nahiz elkarren segidakoak.*
- *Berrikuspena planteatzen den unetik aurrera urte biko epearen barruan industria nahiz bizitexe edo egoitzatako lurzorurako aurrakusi den edukiera bete egingo dela, justifikatuki, aurriskutera daramaten inguruabarrak gertatzen direnean. Halako inguruabarrak juridikoki aurrikusgarriak direla ulertuko da, UPAS hauetan ahalbideturiko eraikuntza berrirako lurzoruaren %75 baino gehiago bete denean, hau da, hein horretxetan gauzatu denean eraikuntza edo eraikitze lizentzia eskatu. Beste alde batetik, UPASen Aldarazpenen idazketari ekin ahal izango zaio, lurzoruaren sailkapenenan edo kalifikazioan, edo arau eta ordenantzetan aldaketa banakak egiteko beharrezko gertatzen direnean. Azkenik, UPASen etendurari edo indargabeketari ekiterik izango da, haien esparruaren zati batez edo osorik, LLen 130. Artikuluan ezarritako eraz.*

Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak betebehar bat ezartzen zieten plan orokor eta arau subsidiario guztiei, hau da, bere zehaztapenei egokitzea zortzi urteko gehieneko epean (epe hau hamabost urtera luzatu zuen urriaren 2ko 2/2014 Legeak).

Baldintza hauetako batzuk (esateko, iraunaldia) bete dira jada soberan. Bestalde luralde eredu ere agortu egin da nolabait, eta hori dela eta, nahiko arrazoi dago, araudi aldetik, berrikuspenari ekiteko.

Antzematen zen ere beharizan material bat, ez bakarrik legezkoa, berrikuspenerako, urte guzti hauetan zenbait aldaketa izan baitira diseinu grafikoa, oinarri topografikoen zehaztasuna eta informazio geografikoko sistema modernoan erabilgarritasunari dagokionez.

2. KAPITULUA.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

2.1.- Antolaketarako irizpideak.

2.1.1.- Irizpide orientatzaile orokorrak.

HAPOk bereganatuko ditu irizpide orientatzaile bezala ondoko hauek: garapen eramangarria, interes publikoaren nagusitasuna, hirigintza plangintzaren eskumena, hirigintza antolamenduaren koherentzia eta herritarren parte-hartzea.

2.1.2.- Antolaketa irizpide kuantitatiboak: sistemaren proiektzioa.

Irizpide bezala proposatzen da Plan Orokor berriaren etxebizitza eskaintza 40-60 unitate tarte baten ezartzea. Tarte hau doitu egingo da planaren antolaketa xehatuko etorkizuneko faseetan.

Planaren erredaktore taldeak uste du garapen ekonomikoa, datozen urteetan eta Etxebarriarentzat, tradiziozko hiru sektoreen (lehen sektorea, industria eta zerbitzuak) arteko oreka baten oinarritu behar dela.

2.1.3.- Antolaketa irizpide kualitatiboak: okupazio eredia eta aukera ezberdinak.

Lurraldeari dagokionez, orokorrean, ondoko hau planteatzen da:

- Indarrean dauden Arau Subsidiarioak arloko araudira egokitzea, erabat aldatu baita haiek onartu zirenetik; jaso behar da ere indarrean edo onartzerako prozeduran dauden Lurralde Arloko Planetan jasotakoa.
- Lurraldearen ezaugarri naturalak nabarmendu, lurzoru urbanizaezinentzat Lurralde Arloko Planek zehaztutako kategoriak bereganatuz edota kontserbatze eta ingurumen hobekuntzako ikuspegidun kategoriak esleituz momentuz lurralde arloko plangintza horren xede ez diren eremuetan
- Landa eremuetako eraikinak eta biztanleria errekuiperatzea erraztea.
- Lurzoru urbanizaezinean dauden jarduera toleratuen erregularizazioa erraztea.
- Mugikortasun alternatiboa erraztea, oinezko eta bizikletentzako ibilbideak ezarriz Erberako hiri-bilbea eta industrigune eta aldameneko Markina herriarekin.
- Zenbait ikuspegi arautzea nekazaritza eta abeltzaintzaren eraikin osagarriak kontrolatzeko eta baita ere finken itxierak.

Hirigune nagusiari dagokionez, funtsean etxebizitza eta ekipamendu erabilerak arautzea proposatzen da.

Eta, orokorrean:

- Eraikuntzak inguruan dauden era antzekoak izatea.
- Merkataritza tamaina txiki edo ertainekoa izatea.
- Hirigunea jarduera ardatz bezala leheneratu.
- Katalogoan babesteko elementuen artean, eraikinez aparteko beste elementu batzuk ere sartzea.
- Azalerako aparkaleku kopurua handitu.

2.2.- Antolamenduaren helburuak.

2.2.1.- Helburuen azalpena.

Etorkizuneko Plan Orokorraren helburuek, gutxienez, eginkizun bikoitza dute. Alde batetik, plan berriak proposatutako ereduaren parametro zehatzaileak 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 fasean egindako azterketa, analisi eta diagnosien ondorioak.

Planaren helburuak lurralde eremu ezberdinei egiten die eragin:

- Udalerriko gune ezberdinek, beraien hiri-ierarkiaren 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, gune libreak eta ekipamendua, azpiegiturak, eta abar.
- Hirugarren eremua udalerrri gaineko testuingurura zuzentzen da, eta hain zuzen, udalerrria kokatzen den hiri-sistemara; hau udalerrriak eskualde egiturari, udalerrian, lurralde historikoan, 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 printzipioek.

2.2.2.- Helburu orokorrak.

Orain arte egindako lana ikusita, erredaktore taldeak uste du Etxebarriarek, bere izaera eta eskalagatik, ezin dela desnaturalizatzeko arriskuan jarri, eraikitze masibo bat dela eta. Hain zuzen, horrek bere identitatea eta baloreak galtzea suposatuko luke.

Hala ere, beharrezkoak diren bi erronkari erantzun behar die, orokorki planteatuta. Alde batetik, eskakizun berriei egokitu behar den biztanleriak behar duen garapen ekonomiko eta soziala. Beste alde batetik, eta hirigintza ikuspegi hutsetik, txikiagoa ez den betebeharrak bat: indarrean dagoen legedira egokitzearen beharra, Erbera gunearen artikulatzea bukatzea, lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa eta gainjarritako baldintzapean izendatzen direnen ezarpena. Operazio hauek helburu nagusitzat izango dute, edozein kasutan eta globalki, nabarmenago eta argiagoa den egitura orokor bat zehaztea, ikusiko dugunez.

Hau kontutan hartuta, berrikuspen lana mugatzen duten izaera orokorreko helburuak ondoko hauek dira:

Plangintza helburuak

Ingurumen naturala lurraldearen elementu egituratzaile bezala hartzea. Horretarako, bere ingurumen, paisaia, nekazaritza, lurralde eta gainerako balio xehatuak direla eta gorde behar diren eremu eta elementuak identifikatu eta helburu horretarako beharrezkoak diren neurriak zehazteaz

gain, ingurumen horren osotasuna tratatzeko parametroak zehaztuko dira, era horretan behar den bezala bermatu ahal izateko bere natura balio orokorren gordetzea, eta baita gutxitzeko ahal den neurrian gizakiaren jarduerak eragiten dituen inpaktuak.

Behar bezala egitaratua eta ingurumen naturala eta hirikoaren artean orekatua den lurralde-multzotzat eratzeko. Honek dakarrena zera da: balio eta interes bereziko natura esparru eta elementuak gordetzea, hiri-garapenak ukitutako eremuetan sartuta badaude ere, eta hiri-afekzioak gutxitzea natura ingurumenean.

Gaur egungo kokalekuen antolaketa, indarreko Arau Subsidiarioetan aurreikusten diren hiri-garapenak ez bezala, ondoko premisetan oinarritua:

- Hiri-garapenak gaur egungo hiriaren ehun barruan egiteari lehentasuna eman, erremate, osagarri, akabera eta abar behar duten bere aldeetan jardunez batez ere. Irizpide honek justifikatzen du, adibidez, hiri-eraberritze eta birgaitze jarduketan diskriminazio positiboa, oinarritzen bada beti ere jada existitzen den ondare arkitektonikoaren berreskuratze eta balioan jartzearen sustapen erreala eta eraginkor baten.
- Hiri-kalitatea, bai formari dagokionez, bai funtzioari. Lehenengoari dagokionez, zarata kutsadura gutxitzea edo kentzea, baliabide energetiko edo hidrikoak erabiltzea eta disfrutatzea zentzuz egitea, eta abar. Guztia baldintzatuz kalitatezko hirigintza antolaketa batera hiria diseinatzerakoan. Bigarrenari dagokionez, ahal den neurrian bateragarri diren jardueren elkarbizitza sustatzea (etxebizitzak-jarduera ekonomikoak-zuzkidurak).
- Hirigunean gaur egun dauden dentsitateen antzekoekin lan egiteko suposatzen duen hiriaren jarraitasuna eta eraikitako ehunaren trinkotasuna, beti ere, errealitatea ikusita komenigarritzat jo daitezkeen salbuespenen kalterik gabe.
- Lurzoruaren kontsumoa arrazionalizatu.
- Hiri-garapenaren mugaketa.
- Orografia errespetatu, lur-erazketa handiak eta gaur egungo topografia erabat aldatzea suposatzen duten ekimenak saihestuz

Etxebarria bezalako herri batentzat egokiak diren ekipamendu eta gune libreak aurreikustea, bai egiturazko izaerakoak bai xehatuak. Era berean, ekipamendu arloko aurreikuspenak, planteatutako hiri-garapen estrategia orokorrera egokitzen diren aldi berean, helburu xehatuak lortu nahi dituzte, izaera estrategikokoak ere

Jarduera ekonomikoetarako lurzoria erregularizatzea. Erredaktore-taldearentzat, Etxebarriaren garapena jarduera ekonomiko berrien eskaeraren arabera izan behar da. Eta hori ikuspegi orokor baten menpe dago, udalerrri barruan kontutuan hartu behar dena. Planaren erredaktore-taldeak uste du ekonomia garapena, hurrengo urteetan eta Etxebarriarentzat, hiru sektoreen eskaintza orekatu batean oinarritu behar dela. Honek suposatzen du ez dirudiela beharrezkoa lurzoru berririk eratzetik industria jarduerak hartzeko, jada existitzen dena nahiko baita. Alderantziz, uste du zerbitzuak dauden edo daudenen antzekoak izan daitezkeen eraikinekin bateragarriak izan daitezkeela hirigunean.

Bide sare orokorra eta kokapen nagusiaren konektibitatea hobetu daudenen alternatiboak izan daitezkeen bideen egikarritza aztertuz. Helburu hau jada dagoen ehunari lehentasuna eman eta hobetzeko interesarekin lotzen da, horrek ahalbideratuko baitu gaur egun ibilgailuen zirkulazio edo aparkalekura zuzendutako gaur egungo bilbearen esparruak libratzea.

Mugikortasun alternatibo bat osatzea aukerako eremuetara. Komenigarritzat jotzen da oinezkoentzako eta bizikletentzako lotura bat egitea Elexaldeko hiri-bilbea eta industrigune eta aldameneko Markina herriarekin.

Etxebizitza arloan uste diren beharrei erantzuna eman. Biztanleriaren dinamika aurreko ataletan aztertu da, baina aurreratu daiteke dokumentu hau sinatzen duen lan-taldeak neurrizko hazkunde

bat nahiago duela dagoen biztanleria manentzeko eta, posible bada, familia gazteak herrira erakartzeko. Edozein kasutan, lurralde plangintzak ezarritako parametroak errespetatuko dira, beti ere udalaz gaineko administrazioek behar den bezala oinarritzen badituzte bere kalkulurako erabilitako oinarriak.

Kultura intereseko ondasun eta elementuak gorde, eta helburu hori lortzeko aproposak diren neurriak zehaztu.

Hiri-zerbitzuen arloan dauden beharrei erantzuna eman (ura, saneamendua energia elektrikoa, gasa, telekomunikazioak, hondakinen bilketa, eta abar).

2.2.3.- Planaren garapen eta kudeatzeari buruzko helburuak.

Ondokoak zehazten dira:

- Argi zehaztea esparru publiko eta pribatuaren arteko banaketa, era horretan argi uzteko lurzoruaren jabetza araubide juridikotik ondorioztatzen diren eskubide eta betebeharrak.
- Planaren bideragarritasun programatiko eta ekonomikoa.
- Planaren ingurumen bideragarritasuna.
- Planaren kudeaketa egingarria.

2.2.4.- 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 Markinarekin, bere eraginak luzatzen baitira zenbait kasutan muga horietatik kanpo.

2.2.5.- Helburu xehatuak hirigune eta lurraldeari dagokionez.

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

- Erbera ingurua: lotura bide-ardatz nagusiarekin, Elgoibarrerako ibilgailuentzako lotura berria, aparkaleku berriak sortzea, eliza eta pilotalekuko atzeko aldea zabaltzea, porrot egindako sustapenak berrabiarazi eta errekupeatu.
- Txoribenta ingurua: finkatu eta antolatu Markinarekin koordinatuz.
- Altzaa ingurua: antolatu Markinarekin koordinatuz.
- Lurzoru urbanizaezina orokorrean: arloko araudi eta indarreko legedira egokitu.
- Kultura-ondarea: inbentario bat egin katalogatutako eta inbentariatutako elementuak jasoz eta beraientzat babespen araubide bat ezarriz.

3. KAPITULUA.- HAUTATUTAKO EREDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

3.1.- Antolamendua egituratuko duten sistema orokorrak.

3.1.1.- Bide-sarea.

Plan Orokor honetan proposatutako eredia jada dagoen bide azpiegituran oinarritzen da. Bera foru aldundiaren errepideez eta udal bide sareaz osatzen da. Antolaketa planoetan marrazten da.

Lurralde izaerako Komunikazioen Sistema Orokorra (Bizkaiko Foru Aldundia):

- BI-2636 (Sare berdea-Eskualdekoa), Elgoibar-Markina.
- BI-3850 (Sare Oria), Eibar-Etxebarria.
- BI-4404 (Sare Oria), Markina-Iturreta.

Ez da aurreikusten aldaketarik sare honetan, ohiko mantentze eta hobetze lanez gainera, baina bai planteatzen dela zeharbide alternatiboen aukera, bai mendebaldean jarduera ekonomikoetarako guneak inguratuz, bai hirigunearen hegoaldean, lurzoru urbanizagarria zeharkatuz.

Lurralde izaerako Komunikazioen Sistema Orokorra (udalarena): aurrekoarekin lotuz udalerriko auzo ezberdinak edo etxebizitza multzoak, eta baita ekipamendu eta azpiegitura nagusiak, komunikatzen dituen udal bide-sarea da.

3.1.2.- Azpiegitura-sarea.

O_08.1-2-3 antolaketa plano sortan altako eta bigarren mailako hornidura, saneamendu, energia elektriko, gas eta hiriko hondakin solidoen biltze (HHS) sareak marrazten dira.

- Ur-hornidura eta saneamendu sarea: dagoenarekiko aurreikusten den bakarra garapen berriko guneen hornidura da, gehien bat bide berrien azpian doana.
- Energia elektrikoaren sarea: aurreko kasuan bezala, garapen berriko guneen hornidura jada dagoen erdi-tentsioko saretik proposatzen da.
- Gas sarea: garapen berriko guneen hornidura etorkizuneko bideen lurrazpitik igarotzen da.
- HHSen biltze sarea: garapen berriko gune bakoitzarentzat gaikako biltzetarako puntu bat aurreikusten da.
- Telekomunikazio sarea: bere zehaztapena konpainia hornitzaileei eskatutako informazioa jasotzearen zain dago.

3.1.3.- Ekipamenduak.

Ez da herri-ekipamenduko sistema orokor berririk aurreikusten, Arau Subsidiarioen aldaketa bitartez aurreikusten den hezkuntzako salbu, uste baita daudenen hobetze edo handitzearen kalterik gabe, herria nahiko hornitua dagoela zentzu honetan.

3.1.4.- Espazio libreak, berdeguneak.

Gune libreen sistema orokorraren ondorengo elementuak aurreikusten dira:

	EREMU KODEA	SAILKAPENA	KALIFIKAZIOA	AZALERA OSOA m ²
Berria	SG-EL 01	Urbano no consolidado	Gune libreen SO	762,00
Berria	SG-EL 02	Suelo urbanizable	Gune libreen SO	3.000,00
	SG-EL 03	Urbano consolidado	Gune libreen SO	1.571,00
	SG-EL 04	Suelo no urbanizable	Gune libreen SO	7.771,00
Berria	SG-EL 05	Suelo no urbanizable	Gune libreen SO	2.075,00
	SG-EL 06	Urbano consolidado	Gune libreen SO	3.371,09
GUZTIRA				18.550,00

Funtsean, AS.etan eta bere aldaketetan aurreikusitako sistema orokorrak mantendu dira.

3.2.- Ingurune fisikoa eta ondarea babestea.

Ingurune fisikoaren babestea Plan Orokorrean lurralde plangintza eta arloko arauditik horri buruz datozen zehaztapenak integratuz egin da. Batez ere hori islatzen da lurzoru urbanizaezineko kalifikazioetan (O_02.1 planoak), nekazaritza-basogintzarako LAPetik datozenak, eta itsasertz, erreka eta erreka, espazio naturalen aitortpen eta gainerakoetatik datozen baldintzapen gainjarrietan (O_03-04-05 planoak).

Ondarearen babesa katalogo baten bidez egin da. Bertan arkeologi, arkitektura eta ingurumen ikuspegitik nabarmenen diren elementuak jaso eta sailkatzen dira, hirigintza-araudian dagokion atalean bakoitzari aipatzen zaion araubidea esleitzeko, abenduaren 30eko ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan ezarritako oinarriko eskema jarraituz.

3.3.- Bizitegi-asetamenduak.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian Erberan dagoen hirigunea mantentzearen alde egiten da eta neurritzko hazkunde bat planteatu mugarteetan, tipologi anitz eran. Hirigunearen iparraldean tamaina txikiko jarduketan alde egiten da, ingurura egokitutako bizitza bakarreko tipologian, eliza eta pilotalekuko atzeko aldetik igoten diren bide publikoetan oinarrituz. Hirigunearen hegoaldean bloke kolektiboko eta adosatu-bizitza biko tipologi mistoko jarduketak planteatzen dira.

Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, hautatzen da ere dauden baserriak zenbait etxebizitzetan banatzearen alde (lau arte), beti ere irisgarritasun eta iraunkortasun baldintza batzuk betetzen badira.

3.4.- Jarduera ekonomikoetarako eta tertziarioetarako asentamenduak.

Ez da aldaketa handirik planteatzen indarrean dauden AS.en ereduarekiko. Zentzu honetan, Galartza eta Altzaa poligonoak mantentzen dira. Plan Orokorrean gai honi buruz dauden nobedade bakarra hauek dira: epe luzerako erreserba bezala sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri bat mugatzen da Gernika-Markina eskualdeko LZPeko mugaketa errespetatuz eta azalerako aparkaleku bat aurreikusuten da Nemak gunean.

3.5.- Hiri-lurzoruaren antolamendua.

3.5.1.- Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatua Erbera hiriguneaz (AS.k indarrean sartu zirenean existitzen ziren eraikinak eta bere zehaztapen batzuen egikaritza osoaren ondorio direnak), Txoribenta auzoaz (orain dela urte asko finkatutako eraikuntzak, handitzeko aukerarik gabe) eta Galartza eta Altzaa poligonoz (azken honen zenbait parametroen aldaketaren kalterik gabe) osatzen da. Lurzoru hauetan, funtsean, AS.etatik datozen bere gaur egungo parametroak mantentzen dira, doikuntza txikiakin.

Zuzkidura publikoen egikaritzea jarduketa bezala, lurzoru mota honetan ondoko hauek mugatzen dira:

IZENA	AZAL. m ²	ERABILERA	JARDUKETA
AEDP-01	583,00	Bidea	Bidea eta zubi zatia
AEDP-02	258,00	Bidea	Espaloia eta oinezkoentzako pasabidea

3.5.2.- Hiri-lurzoru finkatugabea.

Bizitegirako hiri-lurzoru finkatugabea ondoko jarduketa hauek osatzen dute:

- AI-01 bizitegiko jarduketa integratua: hirigunearen erdialdean kokatzen da. 2.651,37 m²-ko azalera du eta bertan 16 etxebizitza aurreikusten dira (kopuru orientagarria) S+B+3 solairuko bloke kolektiboan.

- AD-01 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen iparraldean kokatzen da. 1.559,74 m²-ko azalera du eta bertan bizitza bakarreko etxebizitza bat aurreikusten dira S+B+1 solairutan.

- AD-02 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen iparraldean kokatzen da. 1.750,00 m²-ko azalera du eta bertan bizitza bakarreko etxebizitza bat aurreikusten dira S+B+1 solairutan.

- AD-03 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen iparraldean kokatzen da. 1.552,26 m²-ko azalera du eta bertan bizitza biko etxebizitza bat aurreikusten dira S+B+1 solairutan.

- AD-04 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen iparraldean kokatzen da. 1.213,45 m²-ko azalera du eta bertan bizitza bakarreko etxebizitza bat aurreikusten dira S+B+1 solairutan.

- AD-05 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen iparraldean kokatzen da. 1.743,52 m²-ko azalera du eta bertan bizitza bakarreko etxebizitza bat aurreikusten dira S+B+1 solairutan.

- AD-06 zuzkidurako jarduketa: hirigunearen hegoaldean kokatzen da, Bizkarra izandako sektorearen lurzoruetan. 8.304,89 m²-ko azalera du eta bertan tipologia ezberdineko 26 etxebizitza aurreikusten dira (12 etxebizitzako bloke kolektibo bat, S+B+2+TP solairutan; 6 etxebizitza adostu S+B+1+TP solairutan; 8 bizitza biko etxe S+B+1+TP solairutan).

Guztien artean 48 etxebizitza zenbatzen dute.

Zuzkidura publikoko egikaritzapen jarduketa bezala lurzoru mota honetan ondoko hauek mugatzen dira:

IZENA	AZAL. m ²	ERABILERA	JARDUKETA
AEDP-03	1.538,00	Bidea	Bidea eta aparkalekuak

3.6.- Lurzoru urbanizagarriaren antolamendua.

3.6.1.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

Ez da sektorizatutako lurzoru urbanizagarriak aurreikusten, uste izan baita Planaren indarraldiaren epe labur eta ertainean sortu daitekeen eskaera era nahiko azkar eta zuzenean bermatu daitekeelako hiri-lurzoruko jarduketekin.

3.6.2.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea.

Plan Orokor honetan mugatutako lurzoruak kategoria honetan sartzen dira eta ondoko hauek dira:

- NS-01. 13.385,00 m²ko azalera du eta bertan 30 etxebizitzako kopuru orientagarria aurreikusten da.

- NS-02. 10.236,00 m²ko azalera du eta hezkuntza, gun e libre, bide eta ekipamendu zuzkidurara zuzentzen da.

- NS-03. 12.746,00 m²ko azalera du eta jarduera ekonomikoetara zuzentzen da, 0,5 m²/m²eraikigarritasun gordi orientagarriarekin.

3.7.- Lurzoru urbanizaezinaren antolamendua.

3.7.1 Lurzoru urbanizaezinaren antolamendu kategoriak.

Lurzoru urbanizaezinarentzat ezarritako antolaketa kategoriek babespen irizpideei erantzuten die gehien bat, eta ondoko hauek dira:

Babes berezia:

- Interes naturaleko areak.
- Mota autoktonoko basoak edo parekatuak.
- Kontserbazio bereziko areak.

Ingurune-hobekuntza:

- Ingurune-hobekuntza.

Basokoa:

- Basokoa.

Agroabeltzaina:

- Balio estrategiko altua.
- Trantsizioko landa-paisaia.

Babesa gainazaleko urak:

- Babesa gainazaleko urak.

3.7.2 Baldintzapen gainjarriak.

Lotespen maila ezberdineko zehaztapen sorta bat dira, gehienak arloko arauditik datozenak, bata bestearen gainean jartzen direnak eta zenbait kasutan hirigintza araudiaren gainetik daudenak. Grafikoki OE2.2 plano sortan eta OZA1 planoan zehazten dira. Ondoko hauek dira:

Aintzat hartutako balio naturalak:

- Kontserbazio bereziko gunea (ZEC).
- Korridore ekologikoak: lotura korridoreak, moteltze gunek, lotura interes bereziko ibai bideak.
- Interesdun gunek: lehentasuneko erkidego-interes gunek (6210, 4040, 91E0) eta erkidego-interes gunek.

Interes geologikodun puntu eta eremuak:

- Interes geologikodun puntu eta eremuak.
- Babes geologikoko gune bereziak.
- Interes geologikoko ibilbideak.

Paisaiaren babes eremuak:

- LAAen natura interes gunek.
- Katalogatutako natura intereseko eremua.
- Katalogatutako ikus-arroa.

Ondasun publikoko mendiak.

Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruak.

Intereseko ibilbideak:

- Oinezkoen ibilbideak.
- Bide publiko nagusiak.
- Bigarren mailako bide publikoak.

Erreka eta errekaetoak:

- 10, 100 eta 500 urteko uholde arriskuaren aurkako babesak.
- Hidraulika, ingurumen eta hirigintza osagarria.
- Lurrazpiko uren babeserako eremuak: akuiferoen zaurkortasuna, ur-bilketa puntuen babeserako perimetroak.

Ondare arkeologikoa:

- Kalifikatutako gune arkeologikoak.
- Presuntzio arkeologikoko guneak.
- Aitortzeko proposatutako arkeologi-intereseko guneak.
- Beste arkeologi-elementu batzuk.

Eragin akustikoko areak:

- ZAA – Eragin akustikoko areak.

3.7.3 Kategoria eta baldintzapenen mugaketarako irizpideak.

Kategoria eta baldintzapenen mugaketarako irizpideak gehien bat lurralde (batez ere, nekazaritza-basogintzako LAP) eta arloko (ur, kostalde, errepide eta gainerakoei buruzko araudia). Esan den bezala, bere lotespen maila ezberdina da eta zenbait kasutan kontraesanak egon daitezke beraien artean, baina, edonola ere, kontutan hartu beharreko faktore erabakigarriak dira gune zehatz baten erabileren araubidea zehazterako orduan.

4. KAPITULUA.- PLANAREN EGITURAZKO ANTOLAMENDUA.

4.1.- Hiri-bilakaeraren eta lurzoru-okupazioaren estrategiak.

Aurreko kapituluren baten adierazi den bezala, uste da hiri-lurzoru finkatu gabea nahiko dela Planaren indarraldi ea osoan sortu daitekeen eskaerari aurre egiteko. Beraz, ez da beharrezkotzat jo lurzoru urbanizagarriko sektoreak mugatzea, baizik eta sektorizatu gabeko lurzoru poltsa bat mugatzea hautatu da, epe luzerako erreserba bat izan dadin, bada ezpada, uste den bezala Planaren indarraldia bere iraunaldi teorikoa baino gehiago luzatzen bada. Era horretan, proposatzen den sekuentziarioa ondoko hau da:

Lehenetasuna AD-06 (Bizkarra sektorea izan zena) zuzkidura jarduketari ematen zaio, zenbait arrazoi direla eta. Lehenik eta behin, bere garaian bukatu gabe geratu zen bere egikaritzea eta orain berdiseinatu egin da udalak bultzatuta, eta horrek bere bideragarritasuna eta interes publikoekiko lotura bermatzen duelako. Bigarrenik, une honetan gizakiak eraldatuta baino jarduera barik, begi bistan dauden egiturekin, dagoen lur-zati bat berreskuratzen duelako, eta beraz, beste izaera batzuetako lurzoruaren kontsumoa saihesten duelako. Hirugarrenik, iraunkorra eta udalerriko gazteen beharrei egokitutako etxebizitza eskaintzeko balio izango duelako. Laugarrenik, egituratze lan handia egingo duelako hiriguneko hegoaldean, ibilgailuentzako lotura berri bat irekiz bere mendebaldeko zubiaren bitartez.

Bigarren egongo litzateke AI-01 (hirigunearen hegoaldean) jarduketa integratua. Bere zergatia, garrantzitsua bada ere, gunearen bukaera lortzera, ez da lehenaren mailara heltzen. Hala ere, nola ateratzen den higiezin-produktua ez denez, ez kopuruan, ez tipologian (etxebizitza kolektiboa aurreikusten da bertan), bateraezin aurrekoarekin, bere egikaritzak ez du halabeharrez itxaron beharrik AD-06 egikaritu arte, beti ere, bere bideragarritasuna eta bateragarritasuna bermatzen bada dagokion Hiritatzeke Jarduketa Programan (HJP).

Hirigunearen iparraldean planteatutako zuzkidura jarduketak (AD-01, AD-05 arte), tamaina txikikoa eta sustapen pribatuaren aukerara baldintzatua egonik, ez du garrantzirik programazioa egiterako orduan. Beraz, Planaren indarraldiaren edozein unetan egin daiteke.

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriak izaera anitzekoak dira, beraz, bere programazioak irizpide ezberdinak jarraitzen ditu.

Bizitegirako NS-01 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriari dagokionez, epe luzerako lurzoru erreserba bat da. Bere garapenak mugatutako gainerako eremuen egikaritzari itxaron beharko dio.

Hezkuntzarako NS-02 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriak bere biziko logika dauka aurrekontuen ikuspegitik, herri-ekipamendu bat baita, eta bere egikaritzapena baldintzatuta egongo da soilik finantza baliabideak egoteaz.

Industriarako NS-03 sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriari dagokionez, epe luzerako lurzoru erreserba bat da. Bere garapenak nahiko eskaera egoteari itxaron beharko dio.

4.2.- Zuzkidura estandarrak betetzea bermatzeko zehaztapenak.

Hautatutako konponbideak 2/2006 Lurzoruaren Legeak eta hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak ezarritako estandarrak betetzen ditu.

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarrian, HAPOk ez ditu definitzen tokiko sistemetara zuzendutako azalerak, garapeneko plangintza izango baita (sekorizatze plana eta plan partziala) eremu hau era xehatua antolatuko duena.

Zenbatu dira bakarrik Etxebarria bezalako biztanle kopurua duten udalerriei aplikagarri zaizkion estandarrak. Beraz, ez dira zenbatu babes publikoko araubideren bati lotutako etxebizitza edo zuzkidurako bizileku estandarrak.

Egiturazko antolamendu mailako estandar orokor bezala gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna eta gune libreen sistema orokorrak (GLSO) kalkulatu behar dira. Gainerakoak tokiko zuzkidurak dira.

GLSOei dagokionez, 5 metro koadro azalera kalkulatu behar dira biztanleko edo bizitegi erabilerako eraikitako 25 m² bakoitzeko. Nola orokorrean bizitegi erabilerako 7.542 m² planteatzen diren (AI-01-ren 1.776 m² + AD-01-ren 350 m² + AD-02-ren 380 m² + AD-03-ren 471 m² + AD-04-ren 300 m² + AD-05-ren 450 m² + AD-06-ren 3.815 m²), gune libreen 1.508,40 m²-ko gutxieneko estandarra ateratzen da.

Estandar hau soberan betetzen da hiriguneko SGEL-01 (762 m²), SGEL-02 (3.000 m²), eta Nema inguruko SGEL-05 (2.075 m²) parke berrietako 5.837 m²-ekin.

Gainerako estandarrei dagokionez, ondoren justifikatzen da beraien betetzea gunez-gune:

AI-01 (HIRIGUNE ERDIA). Azal.: 2.651,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,67 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	397,65	756,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	354,20	611,00
Aparkalekua (tokiak) ¹	25	33
Zuhaitzak ² (unitateak)	18	18
AD-01 (HIRIGUNE IPARRA). Azal.: 1.309,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,27 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	196,35	224,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	70,00	151,00
Aparkalekua (tokiak)	5	6
Zuhaitzak ³ (unitateak)	4	4
AD-02 (CASCO NORTE). Azal.: 1.497,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	224,55	227
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	76,00	140,00
Aparkalekua (tokiak)	6	6
Zuhaitzak ⁴ (unitateak)	4	4
AD-03 (CASCO NORTE). Azal.: 1.552,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,30 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	232,80	266,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	94,20	143,00
Aparkalekua (tokiak)	7	7
Zuhaitzak ⁵ (unitateak)	5	5

¹ Se calcula a razón de 25 m² construidos por parcela sobre la edificabilidad total BR.

² Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

³ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

⁴ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

⁵ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

AD-04 (CASCO NORTE). Azal.: 1.211,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,25 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	181,65	182,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	60,00	242,00
Aparkalekua (tokiak)	5	21
Zuhaitzak ⁶ (unitateak)	3	5
AD-05 (CASCO NORTE). Azal.: 1.743,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,26 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	261,45	274,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	90,00	106,00
Aparkalekua (tokiak)	7	22
Zuhaitzak ⁷ (unitateak)	5	5
AD-06 (CASCO SUR). Azal.: 8.305,00 m²	LL-HED-k exijitua	HAPOren propos
Gutxieneko eta gehieneko eraikigarritasuna SG	0,25-2,3 m ² /m ²	0,46 m ² /m ²
Gune libre eta gune verdeen TS (m ² s)	1.245,75	1.438,00
Tokiko zuzkidura publikoak (m ² s)	763,00	2.165,00
Aparkalekua (tokiak)	54	66
Zuhaitzak ⁸ (unitateak)	39	41

4.3.- Espazioak egitura antolamendua kaltetu gabe aldatzeko irizpideak.

Plan honetan zehaztutako jarduketan mugaketa espaziala aldatu ahal izango da, hori arrazoituz, Plan Berezi eta Urbanizatzeko Jarduketa Programaren bidez, beti ere egiturazko antolamendua ukitzen ez badu. Baita ere, egikaritzapen-unitateak mugatu ahal izango dira Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 147. artikuluan ezarritako prozeduraren bitartez.

4.4.- Garapen planek garatu beharreko eremuak, eremuen hirigintza eraikigarritasuna, erabilera bereizgarriak eta erabilera onargarriak.

Hiri-lurzoruko antolaketa zehatua Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren bitartez aldatu daiteke, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko Legearen 70. artikulua ezartzen duen bezala.

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria (hezkuntzarako NS-02 lurzoru izan ezik) Sektorizazio Plan eta horren ostean mugatutako sektore bakoitzeko Plan Partzial bitartez garatu beharko da.

Ondoren zehazten dira eremu ezberdinak, bere sestra gainera (SG) eta azpiko (SA) hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera nagusia eta erabilera onargarriak eta behar duten garapeneko plangintza, hala beharko balukete.

⁶ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz..

⁷ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

⁸ Zuhaitzak tokiko gune libreetan kokatuko dira, urbanizazio proiektuan definituz.

PLANAREN EREMUA	HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA m ²	ERABILERA NAGUSIA	ERABILERA ONARGARRIAK	BEHARREZKO DEN GARAPENEO PLANGINTZA
AI-01	1.776 SG + 635 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-01	350 SG + 175 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-02	380 SG + 190 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-03	471 SG + 150 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-04	300 SG + 150 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-05	450 SG + 450 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
AD-06	3.815 SG + 1.982 SA	Bizitegia	Aparkalekua	Plan Berezia (aukeran)
NS-01	Sektorizatze planean zehaz	Bizitegia	-	Sektorizatze plana, P. Partziala eta HJP
NS-02	-	Zuzkidura	-	-
NS-03	0,5 m ² /m ² (orientagarria)	Jarduera ekon.	-	Sektorizatze plana, P. Partziala eta HJP

4.5.- Garapen planak programatu eta osatzeko epeak.

Ez da eperik ezartzen aukerako Plan Bereziarentzat. Jarduketa integratuak beharko dute alde zuzenetik bere Urbanizatzeko Jarduketa Programa tramitatzea.

Programatu gabeko lurzoru urbanizagarriari dagokionez, bere Sektorizazio Plana ezin izango da tramitatu Plan Orokorren indarraldiko bigarren lau urtekoa arte, eta berari dagokion Plan Partziala (edo Plan Partzialak, bi sektoretan banatzen bada) lau urteko gehieneko epean tramitatu beharko da Sektorizazio Planaren behin betiko onarpenetik hasita.

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

Tokiko sistemen oinarrizko ezaugarriak dokumentazio grafikoan, beraien eremuari dagokion araudian eta urbanizatzeko ordenantzetatik aplikagarri diren zehaztapenetatik dagoz. Konexioa dauden azpiegiturekin xehetasunez beraien urbanizazio edo obra proiektuetan definituko da.

PLANAREN EREMUA	JARDUKETA MOTA	GUNE LIBREEN TOKIKO SISTEMEN AZAL. m ²	ZUZKIDUREN TOKIKO SISTEMEN AZAL. m ²
AI-01	Integratua	756,00	611,00
AD-01	Asistematikoa	224,00	151,00
AD-02	Asistematikoa	227,00	140,00
AD-03	Asistematikoa	266,00	143,00
AD-04	Asistematikoa	182,00	242,00
AD-05	Asistematikoa	274,00	106,00
AD-06	Asistematikoa	1.438,00	2.165,00
NS-01	Plan Partzialean zehazteko	Plan Partzialean zehazteko	Plan Partzialean zehazteko
NS-02	Asistematikoa	-	-
NS-03	Plan Partzialean zehazteko	Plan Partzialean zehazteko	Plan Partzialean zehazteko

Ekipamenduko tokiko sistema bokazio zehatz barik ezartzen da, era horretan malgutasun gehiago emateko Udalari bere azken helburua erabakitzeko orduan.

4.7.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugaberako zehaztapenak

4.7.1.- Sektoreak mugatzeko irizpideak.

Sektorizazio Plan bat idatzi beharko da, Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 64, 65 eta 66 artikuluetan aurreikusitako helburu eta edukiarekin. Plan Orokor honetan gomendatzen da, udalerrriaren tamaina eta ezaugarriak direla eta, sektore bakarra mugatzea, beti ere behar bezala justifikatutako aukera arrazoiak direla eta jarduketa integratu bat baino gehiago mugatu edo urbanizazioa egikaritzatzeko faseak sekuentziatzearen kalterik gabe. Edonola ere, bi sektore ahal izango dira mugatu gehien.

4.7.2.- Sistema orokorren azpiegiturarekiko konexioa.

Dagokion Sektorizazio Planean aurreikusi beharko dira.

4.7.3.- Erabilerak ezarpenetarako izendatzea.

Ez dira aurreikusten.

4.7.4.- Lurzoru erreserbak.

Ez dira aurreikusten.

4.8.- Lurzoru urbanizaezinerako zehaztapenak.

4.8.1.- Zuzkidura eta azpiegitura publikoak lurzoru urbanizaezinean.

Ez da zuzkidura publikoen egikaritza jarduketarik aurreikusten lurzoru urbanizaezinean.

4.8.2.- Babesguneak eta lurzoru erreserbak.

Babesguneak horrela jasotakoak dira lurzoruen kategorizazioan.

Babes berezia:

- Natura intereseko guneak.
- Tokiko espezieen basoak edo antzekoak.
- Babes bereziko guneak.

Azalerako uren babespena:

- Azalerako uren babespena.

Ez da lurzoru erreserbarik ezartzen Euskal Herriko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 123. artikulua eraginetarako.

5. KAPITULUA.- PLANAREN ANTOLAMENDU XEHATUA.

5.1.- Tokiko sistemen definizioa.

Euskal Herriko Lurzoru 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 6 plano sortan definitzen dira grafikoki.

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

Planean aurreikusitako ekintza ezberdinen mugaketak 6 plano sortan definitzen dira grafikoki. Ondoko hauek dira:

- AI-01 hiri-lurzoruko jarduketa integratua (hirigune erdialdea).
- AD-01 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune iparraldea).
- AD-02 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune iparraldea).
- AD-03 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune iparraldea).
- AD-04 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune iparraldea).
- AD-05 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune iparraldea).
- AD-06 hiri-lurzoruko zuzkidura jarduketa (hirigune hegoaldea).
- AEDP-01 zuzkidura egikaritzea ekintza (Bizkarrako zubia).
- AEDP-02 zuzkidura egikaritzea ekintza (Bizkarrako espaloia eta oinezkoen pasabidea).
- AEDP-03 zuzkidura egikaritzea ekintza (bidea eta aparkalekuak hiriguneko iparraldean).

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

Ez da aurerikusten hasiera batean.

5.4.- Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak.

Ondoko hauek dira:

PLANAREN EREMUA	HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA m ²
AI-01	1.776 SG + 635 SA
AD-01	350 SG + 175 SA
AD-02	380 SG + 190 SA
AD-03	471 SG + 150 SA
AD-04	300 SG + 150 SA
AD-05	450 SG + 450 SA
AD-06	3.815 SG + 1.982 SA
NS-01	Sektorizatze Planean zehazteko
NS-02	-
NS-03	0,5 m ² /m ² (orientagarria)

5.5.- Haztapen-koefizienteak.

Jarduketa integratu bakoitzak area bat eratzen du eta beraz, bere koefizienteak era banakatuan kalkulatu dira. Ez da koefizienterik kalkulatu Danobat eremurako, aldaketa tramitatzen ari dena, erabilera bakarra baita eta jabe bakarrekoa.

Aurreikusitako erabilera bakoitzarentzat lurzoruaren hondare balioa kalkulatzeko Lurzoru Legearen balorazioen Erregelamendua onartzen duen 1492/2011 Errege Dekretuko metodologia erabili da. Metodologia hau ondoko formulaz oinarritzen da

$$L_{OB} = (S_b / K) - E_b$$

Non:

- L_{OB} = Lurzoruaren ondare balioa, emandako erabilerearen eraikitako metro koadro bakoitzeko, eurotan
- S_b = Bukatutako higiezin-produktuaren emandako erabilerearen eraikitako metro koadroaren salmenta balioa, eraikitako metro koadro bakoitzeko, eurotan
- K = Gastu orokor guztiak haztatzen dituen koefizientea, finantziarioa, kudeaketa eta sustapena barne, eta baita higiezin-jarduketaren enpresa etekin normala. Erregelamenduak uzten du koefiziente hau 1,20 eta 1,40 artekoa izatea, emandako erabilerearen arabera (kasu honetan 1,40 aplikatu da erabilera guztientzat)
- E_b = Eraikuntzaren balioa eraikitako metro koadroko. Kopuru honetan kontutan hartu behar da EMA eta lehen adierazitako kontzeptu guztiak (gastu orokorrak, etekin industrialak eta abar)

1 haztapen koefizientea, besteak kalkulatzeko erreferentzia bezala balio duena, area bakoitzeko erabilera nagusiari ematen zaio.

AA-01 (HIRIGUNE ERDIALDEA).

Erabilera nagusia:

1.773,00 m² etxebizitza kolektiboarenak:

S_b : 2.000,00 €/m²

E_b : 900,00 €/m²

L_b : 528,57 €/m²

Haztapen koefizientea: 1

Beste erabilera batzuk:

635,00 m² bizitza bateko pareatu edo bizitza biko etxebizitzarenak:

S_b : 600,00 €/m²

E_b : 300,00 €/m²

L_b : 128,57 €/m²

Haztapen koefizientea: 0,24

Haztapen koefiziente hauek balio orientagarria dute eta eguneratuak izan daitezke berdinbanaketa tresnetan, Euskal Herriko Hirigintza eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 56.1.f artikulua ezarritako jarraituz.

5.6.- Eraikuntzako oinarrizko 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 hegadatzat) hartzen dira eraikinen lerrokaduratik haratago irteten diren elementu bizigarri eta okupagarriak, zabalik edo itxiak izan daitezkeenak. Eraikuntza ordenantzen 2.11 artikuluan definitzen dira.

5.6.3.- Gehieneko lerrokadurak eta nahitaezkoak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko 6 plano sorta.

5.6.4.- Sestrak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko 6 plano sorta.

5.6.5.- Gehieneko garaierak.

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko 6 plano sorta, eta baita hirigintza araudian dagokion eremuko fitxan.

Neurtzeko era eraikuntza ordenantzen 2.5 artikuluan arautzen da.

5.7.- Antolamendutik at dauden eraikinak.

Beraien egoera hirigintza araudiaren 6.5.4 artikuluan arautzen da. Eraikuntza osagarriak eta instalazioak kenduta, hasiera batean ez da aurreikusten inolako eraikinik eraitsi beharreko antolamenduz kanpo bezala.

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

Antolaketa grafikoan definitutakoak dira, antolaketa xehatuko 6 plano sorta, eta baita hirigintza araudian dagokion eremuko fitxan.