

FASE II. GETXOKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN BERRIKUSPENAREN AURRERAKINAREN ATARIKOA

FII.2. HIRI-LURZORUAN DAGOEN ETXEBIZITZA-ESKAINITZA AZTERTZEN DUEN AGIRIA. LURZORU URBANIZAGARRIA KALKULATZEKO METODOA

FII.2.1. AGIRI HONEN XEDEA ETA ESPARRUA

Agiri honekin, egikaritze-unitateetako hiri-lurzoruan garatutako hirigintzako kudeaketa zein izan den deskribatu eta azaldu nahi da, indarreko plan orokorraren egikaritzaren kudeaketaren norainokoa ezagutzeko hiri-lurzoruan, nagusiki, kargen eta irabazien banaketako edo birpartzelatze-proiektuen eta urbanizazio proiektuen espedienteen behin betiko onespenerari erantzunez, baita haien gauzatze fisikoari ere, eta egindako prozesuaren kudeaketaren ondorengo eraikuntzaren zenbatekoaren berri ematea.

Egikaritze-unitateetan zein jarduketa ez-sistematikoetan egindako etxebizitzaren eraikuntzaren xehetasunak I. Fasean aztertu dira xehetasunez, 1.667 etxebizitzatarako 2001etik 2012. urtera arte emandako lizentziei buruzko informazio xehatuan; agiri honetan ez da alderdi horretan berriro sakonduko, egikaritze-unitate bakoitzeko lizentzien zenbatekoa kontuan hartu besterik ez da egingo eta, datu horrek, hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetan egikaritzeko geratzen dena ezagutzeko balio izango du.

Agiri honen helburua da, indarreko plan orokorraren zehaztasunen eta gaur egunera arte gauzatutako etxebizitza-eraikigarritasunaren egikaritze egoeraren arabera, era horretan, egikaritutakoaren eta egikaritzeko dagoenaren kuantifikazioa eta haien ezaugarriak xehetasunez ezagutzeko, plan orokorraren berrikuspenean ezarriko den etxebizitza-eskaintza osoa hartzeko helburuarekin egungo hiri-lurzorua handitzeko kontuan hartu beharreko lurzoru-azalera adierazteko helburuarekin.

Halaber, etxebizitza hutsei eta etxebizitza-eskaintzaren kuantifikazioan sartu daitekeen etxebizitza hutsen kopuru osoarekiko etxebizitza kopurua ezartzeko erabili beharreko metodoari buruzko lehen hausnarketa bat egiten da.

F.II.2.2. EGIKARITZE-UNITATEAK ANALIZATZEKO ERABILITAKO LAN-METODOA

F.II.2.2.1. Sarrera

Egikaritze-unitateetan gauzatu gabe dagoen Getxoko plan orokorreko hiri-lurzoruaren etxebizitza-eskaintza ezagutu ahal izateko, hirigintzako antolamenduak ezarritako unitate guztien analisi osoa egiteko metodoa erabili da, jarraian adierazten den datuen bereizketaren eta haien transkribapen grafiko eta idatzizkoaren arabera.

F.II.2.2.2. Datuak lokalizatzea eta hartzea

Hiri-lurzoruko egikaritze-unitateen zerrenda jakinda, plan orokorraren egikaritze-prozesu osoan zehar definitutako guztien analisia osatu da, egindako aldaketak jasoz, 2013ko uztailan eguneratuta.

Horretarako, egikaritze-unitateetako birpartzelatze-proiektuen eta urbanizazio-proiektuen espediente guztiak aurkitu dira udal artxibategian, funtsean behin betiko onespeneren bertsioetan, eta ondoriozko partzelen datuak atera dira, haien dimentsio eta trazadurekin, bai partzela pribatuenak, hau da, irabazizko erabilera pribaturako etorkizuneko partzela eraikigarriak, nagusiki etxebizitza-erabilerarako direnak, baita partzela publikoenak ere; partzela pribatuetarako erabilera nagusiak eta osagarriak sartzen dira eta haien eraikigarritasun urbanistikoko zenbatekoa.

Partzela pribatu eraikigarri bakoitzaren Babes Ofizialeko Etxebizitzen (BOE) eta etxebizitza libreen araubidea ere jaso da, eraiki diren etxebizitzetarako zein oraindik hutsik dauden eraikuntzarako orubeetarako.

Birpartzelatze-proiektuen sistemen trazatuak, orokorrean lokalak direnak, haien dokumentazio grafikoak eta idatzizkoak eta urbanizazio-proiektuen zehaztapen grafikoak zehatz jarraituz jaso dira.

Kudeaketari eta hiri-diseinuari dagozkien datuak bildu, irazi eta ateratzeko lan hori guztia, aurrez zerrendatutako kudeaketako tresna bakoitzaren idazketa, tramitazio eta onespeneren datu eta data garrantzitsuenak barne, horretarako diseinatutako kalkulu-orriaren lerro ezberdinetan eta I. Eranskin bezala jasotzen den "Hiri-lurzoruko egikaritze-unitateen kudeaketaren analisia" izeneko FI-1 planoan ordenatu dira xehetasunez.

F.II.2.2.3. Proposatutako kalkulu-orriaren antolaketa eta datuak

Informazio hori guztia jasotzeko diseinatu den kalkulu-orrian, zutabeen goiburuan egikaritze-unitate guztiak kokatu dira, dagokien banaketa-area eta akronimoarekin, datuak ordenatzeko modu zuzenen gisa. II. Eranskin bezala jasota dago.

Lerroetan, datu administratiboak eta unitate bakoitzeko partzelen datuak jasotzen dira, eraikigarritasun urbanistikoa daukatena bereziki kontuan hartuz, partzelaren azalera adieraziz, haren sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa, erabilera nagusia eta etxebizitzen araubidea.

Egikaritze-unitateen sailkapen bat egin da; unitateak gelaxken atzeko planoaren kolore ezberdinen bitartez bereizten dira. Gelaxketan izenburuaren akronimoa eta egikaritzearen egoera jasotzen dira, garapenaren egoera ezagut dadin, ondorengo zerrendaren arabera:

- ✓ Guztiz egikaritutako birpartzelatzedun EU
- ✓ Birpartzelatze eta egikaritze partziala daukan EU
- ✓ Birpartzelatzea daukan EU, urbanizatu eta eraiki gabea
- ✓ Birpartzelatu gabeko EU, urbanizatu eta eraiki gabea

Partzela bakoitzerako, eraikita daudenak eta haien eraikigarritasun urbanistikoa (eraikitzea) gauzatu gabe geratzen direnak adierazi dira; horrela, egikaritutako eta egikaritzeke dauden eraikuntzen datuak ezagut daitezke, etxebizitza libre, tasatu eta babes ofizialeko etxebizitzen (BOE) araubide ezberdinen arabera bereizita.

Datu horiekin, "Unitatearen kudeaketaren egoera" izenburupean kokatutako lerro batzuk diseinatu eta bete dira, hiri-lurzoruko egikaritze-unitate bakoitzean egindako etxebizitza libre, tasatu eta BOEk eta egikaritzeke

daudenak ezagutzea ahalbidetzen duten laburpenak sortuz, unitate horietan eskuragarri egoten jarraitzen duen etxebizitza-eskaintzaren datua lortuz, bai banaka, bai osotasunean edo guztira.

Aurrez bereizitako datuekin, laburpen batzuk egin dira; laburpen horietan, eraikitako egikaritutako azalera osoa eta egikaritzeke dagoena azaltzen da, dauden hiru etxebizitza-araubideei dagokienez: babes ofizialeko etxebizitzak, BOEen araubide orokorrean, araubide publikoko etxebizitzak tasatutako etxebizitzen araubidean eta etxebizitza libreak.

Aurrez adierazitako eraikigarritasunei honakoak aplikatu zaizkie: Babes Ofizialeko Etxebizitza bakoitzeko, eraikitako 90 metro koadroko ratioa; tasatutako etxebizitzako, eraikitako 100 metro koadrokoa, eta etxebizitza libre bakoitzeko, 105 metro koadrokoa; horren helburua izan da etxebizitza araubide bakoitzeko egikaritutako eta egikaritzeke dagoen etxebizitza libre kopuru osoa ezagutzea, honako emaitzak lortu direlarik:

ERAIKIGARRITASUNEN ETA ETXEBIZITZA KOPURUEN DATUEN LABURPENA, HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO ARAUBIDE EZBERDINEN ARABERA BEREZITA				
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN ETXEBIZITZA LIBREEN ERAIKIGARRITASUNA	142.638,71	SABAI-AZALERA ETXEBIZITZA LIBRE BAKOITZEKO	105	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITZEKE DAGOEN ETXEBIZITZA LIBRE KOPURUA 1.362
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTA DAUDEN ETXEBIZITZA LIBREEN ERAIKIGARRITASUNA	62.808,39	SABAI-AZALERA ETXEBIZITZA LIBRE BAKOITZEKO	105	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITUTAKO ETXEBIZITZA LIBRE KOPURUA 600
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN TASATUTAKO ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA	18.033,64	SABAI-AZALERA TASATUTAKO ETXEBIZITZA BAKOITZEKO	100	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITZEKE DAGOEN TASATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA 180
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO TASATUTAKO ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA	0,00		100	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITUTAKO TASATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA 0
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN (BOE) ERAIKIGARRITASUNA	46.170,09	SABAI-AZALERA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BAKOITZEKO	90	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITZEKE DAGOEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA KOPURUA 513
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTA DAUDEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA	31.040,45	SABAI-AZALERA BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA BAKOITZEKO	90	EGIKARITZE-UNITATEAN EGIKARITUTAKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA KOPURUA 345
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	209.179,81			HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA 2.077
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	91.511,47			HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA 922
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO ETXEBIZITZEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	300.691,28			HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA 3.000
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAGOEN ETXEBIZITZA LIBRE KOPURUA, GUZTIRA				1.384

HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO ETXEBIZITZA LIBRE KOPURUA, GUZTIRA	578
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAGOEN TASATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA	180
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO TASATUTAKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA	0
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAGOEN BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA	513
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA KOPURUA, GUZTIRA	345
	3.000
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITZEKE DAUDEN BESTE ERABILERA BATZUEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	17.509
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO EGIKARITUTAKO BESTE ERABILERA BATZUEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	5.751
HIRI-LURZORUKO EGIKARITZE-UNITATEETAKO BESTE ERABILERA BATZUEN ERAIKIGARRITASUNA, GUZTIRA	23.259

Beharrezkoa da argi uztea, adierazitakoaren arabera, eta egindako lanaren datuen tratamenduaren emaitza gisa, hiri-lurzoruan 2.077 etxebizitza eraiki daitezkeela, eta kontuan hartu behar dela hogeita hamasei egikaritze-unitateetatik bederatzik ez daukatela onartuta birpartzelatzerik, kudeaketarako dagoen zailtasunaren seinale, antzemandako bederatzik kasuetatik erdietan behintzat; beharrezkoa izango da berrikuspenaren agirian inguruabar hori aztertzea, hala badagokio, anomalia hori eragiten duten arazoak konpontzeko.

Bestalde, gaur egun egin gabe dagoen hainbat eraikuntza-jarduketa ere badago eta, arrazoi horregatik, eraikuntza-jarduketa gisa zenbatu gabe daudenak eta, hala ere, epe laburrean egin litezkeela pentsarazten duten prozesu batean daudenak. Horregatik, berrikuspenaren hasierako onespeneraren unean benetako eskaintzatat ez liratekeela hartu behar uste da.

Hiri-lurzoruko egikaritze-unitate bakoitzean egin daitekeen etxebizitza kopurua xehetasunez aztertzen badugu, ikusiko dugu lau unitatek, haien dimentsioengatik, hiri-lurzoruko etxebizitza-eskaintza osoaren portzentaje handia hartzen dutela. Iturribarri II izeneko 24.2. EU, Zubilleta izeneko 36.1. EU, Benancios 37.1. EU eta Ormaza 42.1. Egikaritze Unitateaz ari gara; lau unitate horietan 1.386 etxebizitza (521 + 509 + 149 + 207 etxebizitza, hurrenez hurren) eraiki daitezke, hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetako etxebizitza-eskaintzaren %67,4, hain zuzen ere.

Etxebizitzon araubideari erreparatzen badiogu, ikusiko dugu honakoa dela egikaritzeke dagoen etxebizitza libre kopurua: $357 + 229 + 101 + 147 = 834$; gainerakoak, $1.386 - 834 = 552$, alegia, babes publikokoak dira eta, horietatik, 100 tasatutakoak dira, Zubilleta 36.1. Egikaritze-unitatean, eta gainerakoak, 452, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak dira.

Horrekin esan nahi duguna da egikaritze-unitateetako benetako etxebizitza-eskaintza, nagusiki, aurrez aipatutako lau egikaritze-unitateak garatzeko irizpidea kontuan hartuta gauzatu beharko dela, izan ere, gainerako

eskaintzak guztizko eskaintzaren %33 bakarrik suposatzen du eta, gainera, egikaritze-unitate ugartan oso sakabanatuta dago, horietako batzuk kudeatzeko zailak direlarik.

Egikaritze-unitate bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasunak ezagututa, osotasunaren batez besteko eraikigarritasuna eskuratu da, guztizko sestra gaineko eraikigarritasuna egikaritze-unitate guztien lurzorua azaleraren batuketarekin zatituz; emaitza honakoa izan da: 0,742 m²t/m²s.

Kalkulu horretan dentsitate oso altua duten egikaritze-unitateak kentzen baditugu - Areea Erdialdea 1.1. EU 3,87 m²t/m²s-rekin, Alango 21.1. EU 2,75 m²t/m²s-rekin eta Sarrikobaso 31.1. EU 2,74 m²t/m²s-rekin, horiek guztiak dira 2/2006 Legeak hiri-lurzoruan baimentzen duen gehienezkoa baino handiagoak - egikaritze-unitate guztien batez besteko eraikigarritasuna hasierako lurzoru gordinaren metro koadroko, eraikitako 0,661 metro koadrokoa izango da; datu hori eraikigarritasun ertain-altuaren kontzeptuan sartzen da, lehendabiziko Lantaldean hiriaren garapenerako eraikigarritasun desiragarritzat hartu zena, eta hiri-lurzoruko etxebizitzetarako egikaritze-unitateetarako plan orokorrak ezarritako eraikigarritasuna zuzentzat jotzea ahalbidetzen digu.

FII.2.2.4. Egikaritze-unitateen dokumentazio grafikoa

Dauden birpartzelatze- eta urbanizazio-proiektuen espedienteen dokumentazio grafikoa hartuta eta, gainerako unitateetan, plan orokorreko dokumentazio grafikoak ezartzen duenaren arabera, edukiak homogeneizatzeko prozesua gauzatu da eta Udalaren egungo oinarri kartografikoan dagoen dokumentazio gaurkotuago eta xehatuagoan (1/500 eskalari dagokiona) ezarri eta xehetasunez marraztu da, aurrerakinaren fasearen aurrerapen grafiko gisa, elementu fisikoak eta haien mugak era fidagarrian ezartzen dituzten partzelak kontuan hartuta.

Horrekin, egikaritze-unitateen mugaketaren eta haren antolamendu xehatuaren planoan egin da, sistema lokaletako partzela pribatuak eta partzela publikoak mugarrituz.

"Hiri-lurzoruko egikaritze-unitateen kudeaketaren analisia" izenburua daraman FII-1 planoan aurkezten da, 1/7.500 eskalan egindakoa, indarreko plan orokorraren egikaritzaren hiri-lurzorua egoeraren ikuspegi orokorra eskaintzeko helburuarekin. Helburu hori lortzeko, banaketa-areen eta egikaritze-unitateen mugatzeak bakarrik jasotzen dira, azken horiek hainbat kolorekin markatuz, egikaritze-maila ezberdinen arabera, aurreko azpi-atalean azaldu bezala.

Planoan hainbat azalpen-ohar sartu dira, unitate jakin batzuen egikaritzearen azterketari buruzkoak, interesgarritzat jo direnak, egikaritzearen egoeraren ezagutza sakonago eta xehatuago bat lortzea ahalbidetzen duten datu horiek jakinarazteko helburuarekin.

FII.2.3. ETXEBIZITZA HUTSEN ANALISIA. ESKAINTZAREN KUANTIFIKAZIOAN ETXEBIZITZA HUTSAK KONTUAN HARTZEA.

Oso zaila da etxebizitza huts kopurua kuantifikatzea, iturri estatistiko ezberdinen artean dauden aldeengatik: INEren errolda, EUSTAT erakundearen datuak, udal-erroldako datuak eta Eusko Jaurlaritzak egindako 2009 eta 2011 urteen arteko etxebizitza hutsei buruzko ikerketa.

Etxebizitza hutsaren benetako kontzeptua argitze aldera, adierazi behar da etxebizitza nagusizat (definizioz, norbait etengabe bizi den etxebizitzak dira) jo ezin daitezkeen etxebizitzak, orokorrean, etxebizitza hutstzat jotzen dira; alderdi horrek huts egitera eramaten gaitu sarri, ez baita bigarren etxebizitzaren kontzeptua kontuan hartzen.

Estatistaren Institutu Nazionalaren 2011ko Zentsoaren definizioen arabera, nagusiak edo ohikoak ez diren etxebizitzak bi taldetan banatzen dira: bigarren etxebizitzak eta okupatu gabeko edo berez etxebizitza hutsak esanak. Bigarren etxebizitzak dira ohiko bizilagun ez diren pertsonen tarteka erabiltzen dituztenak, oporretan, jaietan, familia-gertaeretan..., baina, ezin dira eskuragarri dauden etxebizitza hutstzat edo okupazio luzerik eta denboran definitu gabeko etxebizitzatzat jo.

Modu jarraian eta denbora luzean okupatutakoak ez diren azken etxebizitza horiek dira berez etxebizitza huts esanak eta horiek erabiliko ditugu geroago, sor dezaketen etxebizitza-eskaintza kalkulatu ahal izateko.

Getxo udalerriko etxebizitza hutsek ikerketa xehaturik ez daukagunez, INEren zentsoaren eta Eusko Jaurlaritzak egindako etxebizitza hutsei buruzko ikerketaren datuak kontuan hartuta, bigarren etxebizitzen eta berez etxebizitza huts esanen arteko proportzio bat hartuko dugu.

Aurrez adierazitako datuak borobilduz, bigarren etxebizitzen eta etxebizitza hutsen arteko erlazioa honakoa dela kontuan hartuko dugu: %40 eta %60ko proportzioak, udal-errodako datuen arabera etxebizitza nagusi edo okupatutako etxebizitzatzat definitzen ez diren etxebizitza guztiekiko.

Udal-errodaren 2013ko urriko daturik berrienen arabera, 29.164 etxebizitza nagusi ditugu guztira, erroldatutako bizilagunekin; gainerako etxebizitzak 3.615 dira, udal-errodan jasotako etxebizitzen guztizko kopurura arte, hau da, 32.779 etxebizitza udalerrri osoan.

Etxebizitza nagusizat har ezin daitezkeen etxebizitza guztien kopuruari 0,6ko parametroa aplikatuta, $3.615 \times 0,6 = 2.169$ etxebizitza huts.

Etxebizitza huts horiek ekar dezaketen etxebizitza-eskaintza ezartzeko, benetan borondatezkoa den parametroa hartuko da, zortzi urtean zehar etxebizitza hutsen %30 merkatuan sar daitezkeela kontsideratuz eta, ondorioz, etxebizitza mota horrek sortzen duen eskaintza $2.169 \times 0,30 = 650$ etxebizitzakoa izango delarik.

Datu hori bat dator Eusko Jaurlaritzako lurralde-antolamendurako zerbitzu teknikoak etxebizitza hutsen eskaintzari buruz lantzen ari diren tanteo teknikoaren emaitzekin; etxebizitza guztien %2.

FI.2.4. HIRI-LURZORUKO ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRERAKO ESKATUTAKO AZALERAREN KUANTIFIKAZIOA

Behin hiri-lurzoruko etxebizitza-eskaintzaren kopurua eta udalerrriaren biztanle kopurua jakinda, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatu behar diren lursailen azalera kuantifikatu dezakegu, biztanleko 5 metro koadro lursaileko legezko estandarra betetzeko helburuarekin.

Udalerriko biztanle kopurua, udal-errodaren datu berrienen arabera hartuko dugu; 2013ko urrikoak dira datuok eta horien arabera, biztanle kopurua 80.552koa da; erdibideko urteko (2019ko) familien batez besteko

tamaina ere hartuko dugu, Lurraldearen Zati-planak ezartzen duen eboluzioaren arabera kalkulatuta: 2,63 bizilagun etxebizitza nagusi edo ohiko etxebizitza bakoitzeko.

Hiri-lurzoruan egon daitekeen gehieneko bizilagun kopuru osoa lortzeko, aipatutako familien batez besteko tamaina hori hiri-lurzoruan eskain daitezkeen etxebizitza berri guztiei aplikatzen zaie, baita egikaritze-unitateetan eraiki daitezkeenei eta etxebizitza hutsen balizko eskaintzan ezarritako etxebizitzei ere, ondorengo formularen arabera:

$$80.552 + [(2.077+650) \times 2,63] = 80.552 + 7.172 = 87.724 \text{ biztanle}$$

Horren arabera, berrikusitako plan orokorrean, hiri-lurzoruko espazio libreen sistema orokorrean behar den azalera honakoa da: $87.724 \text{ biztanle} \times 5 \text{ m}^2 \text{ biztanleko} = 438.620 \text{ m}^2$.

Aurrez egindako aplikazioa, gaur egun okupatuta dauden etxebizitzetan FBTren eboluzioa planteatu gabe egin da, beraz, hiri-lurzorurako aurrez eskuratutako biztanle kopurua dauden etxebizitzetako biztanleriaren eboluziotik ustez aterako dena baino handiagoa izango da.

Espazio libreen sistema orokorreko zuzkidura publikoak kalkulatzeko gehiegizko zuzkidura hori onartzen da, izan ere, kopuru onargarria da, etorkizuneko antolamenduari ez dio distorsio larrikeria eragiten eta beti suposatuko du plan orokorraren berrikuspenak eskainiko duen etorkizuneko hiri-kalitatearen hobekuntza onargarri bat.

Hasiera batean plan orokorraren berrikuspenak hiri-lurzoruan ezar dezakeen espazio libreen sistema orokor posibleen azalera zein izan daitekeen jakiteko, indarreko plan orokorrek lurzoru mota horretan sistema orokor gisa kalifikatzen dituen lurren analisia egin da eta horiei, etorkizuneko antolamenduan aipatutako kalifikazioan sartu behar direla uste den besteak gehitu zaizkie.

Aurrez azaldutakoa, Udalaren oinarri topografiko ofizialaren gainean marraztu da xehetasunez, 1/500 eskalan, eta etorkizuneko espazio libreen sistema orokorraren frakzio bakoitza neurtu da, kuantifikazioa ezagutzeko.

Aipatutako informazioa honekin batera doan planoan jasota dago, "Hiri-lurzoruko espazio libreen sistema orokorraren lehen aurreikuspenaren zerrenda eta neurketa" izenburua daraman FII-2 planoan, hain zuzen ere. III. Eranskin bezala jasota dago.

Legezko estandarrak aplikatuz beharrezkoa den azaleraren eta espazio libreen sistema orokorreko zona publiko gisa sailka daitekeenaren arteko aldea honakoa da: $438.620 - 387.935 = 50.685 \text{ m}^2$.

Bi azalaren arteko aldearen ondoriozko emaitza kontuan hartuta, eta borobildutako kopuru bat hartuz, hiri-lurzoruan, definitzen diren sektoreei atxikita, gutxienez 50.000 metro koadroko espazio libreen sistema orokorreko lursailak aurreikusi behar dira.

Lursail horiek hiri-lurzoruaren berezko sistema orokorreko zuzkidurak ezartzeko beharrezkoak diren lursailetatik aparte zenbatu behar dira; azken horiek 2/2006 Legearen arabera beharrezkoak diren espazio libreen sistema orokorrek hartzera bideratutako lursailak izango dira, baita hiri-lurzoruan, sistema orokorrei dagokienez,

zuzkidurako lurak osatzeko ezarri behar direla ikusten den sistema orokorreko beste zuzkidura publiko batzuk hartzeko beste lursail batzuk ere.

Ez dago urbanizazio berrietako jardueretarako derrigorrezko zuzkidura publiko gisa definitu behar diren beste sistema orokor batzuetara bideratutako lur kopurua ezartzen duen legezko xedapenik, Eusko Jaurlaritzaren hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren "Eskoletarako ekipamendu publikotarako lurzorua gordetzea" deritzon bigarren xedapen gehigarrian adierazitakoa izan ezik.

Hori aplikatzeko, beharrezkoa da eskola-maparen datuak eta Eusko Jaurlaritzaren Hezkuntza Sailaren planak ezagutzea; datu eta plan horiek egin gabe daude 2015. urtetik aurreragorako. Era berean, adierazitako xedapen gehigarriak aipatzen duen ekipamendu horren lurraldeko arlo-plana ere idatzi gabe dagoela esan behar da; plan horrek ezarriko liguke ekipamendu horretarako zenbatekoa.

Horregatik, beste plangintza orokor batzuetan hartutako esperientzia kontuan hartuta, eta zuhurtziaz jokatzuz, egokia irizten diogu beste sistema orokor batzuetako zona publikoak hartzera bideratutako lurak sartzea edo atxikitzea, espazio libreen sistema orokorrerako beharrezko lurren baliokide den zenbatekoarekin, eta horrekin, analizatu behar direla ikusten den etxebizitza-eskaintzak hartzeko beharrezko lurzoru urbanizagarriaren azalera osoa kalkulatu ahal izatea.

FII.2.5. ETXEBIZITZETARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA KALKULATZEKO METODOA

F.II.2.5.1. Sarrera

Atal honetan, aurrerakinaren atariko honetan zehazten diren etxebizitza-eskaintzaren aukera bakoitza hartzeko beharrezko lurzoru urbanizagarria zein den jakitea ahalbidetuko duten oinarriak ezartzen dira, behin aukera bakoitzean, lurzoru urbanizagarrian kokatu beharreko etxebizitza kopuru osoak ezagutu ondoren.

Horretarako, jarraian aztertuko diren eta hiriaren etorkizuneko kalitatearen aukera ezberdinak suposatzen dituzten dentsitateari dagozkion bi hipotesietan, biztanle berri bakoitzeko eta etxebizitza berri bakoitzeko erabili beharreko metro koadro kopurua ezagutzea ahalbidetzen duen Excel programako aplikazio txiki bat landu dugu.

Horretarako, ondorengo datu laguntzaileak ezartzen dira:

1. Sestra gaineko zonako guztizko eraikigarritasun urbanistikoaren koefizientea, eraikitako m^2t/m^2s
2. Sestra gaineko zonako etxebizitza erabileraren eraikigarritasun urbanistikoaren koefizientea, eraikitako m^2t/m^2s
3. Sestra gaineko zonako irabazizko beste erabilera batzuen eraikigarritasun urbanistikoaren koefizientea, eraikitako m^2t/m^2s
4. Biztanleko sabai-azalera. 2/2006 Legea. Eraikitako $m^2/biztanleko = 25 m^2/biztanleko$
5. 2019. urteko familien batez besteko tamaina. FBT = 2,63
6. Eraikitako azaleraren batez besteko tamaina, eredu-etxebizitzako, araubide bakoitzaren portzentajeen arabera, BOE, TEP eta libreak = eraikitako $95 m^2$

7. Biztanleriaren igoera, 2/2006 Legearen 78.2 artikularen arabera hartutako sestra gaineko eraikigarritasunaren arabera. Ikus 4 zenbakidun datua
8. Benetako biztanle kopurua, 2019ko familien batez besteko tamainaren arabera = 2,63 biztanle/etxebizitzako
9. Beste sistema orokor batzuk hartzera bideratutako lurzoru-azalera, espazio libreen sistema orokorrak hartzera bideratutakoaren berdina
10. Hiri-lurzoruko biztanleek behar dituztenak osatzeko eta lurzoru urbanizagarrian kokatu behar den espazio libreen sistema orokorreko lurzoru-azaleraren zenbatekoa Borobilduta, 50.000 m²s

FI.2.5.2. Hartutako eraikigarritasun urbanistikoak

Etxebizitza-erabilera nagusi den zonetako batez besteko eraikigarritasun urbanistikoko bi hipotesi hartzen dira; altuena, 0,9 m²t/m²s eta baxuena, 0,78 m²t/m²s. Kasu bietan, etxebizitza-erabileraren eta beste erabilera batzuen eraikigarritasunak 100 eta 20 proportzioa daukate, sobera betetzen delarik etxebizitzetarako hiri-lurzoruetan, etxebizitza-erabilera osatuko duten hirugarren sektoreko eta ekipamenduetarako erabilera horietarako LZPak egiten duen %15eko gomendioa.

Biztanle kopurua kalkulatzeko, biztanleko 25 m² etxebizitzako ratioa erabiltzen da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 78.2 artikuluan adierazten denaren arabera. Datu hori espazio libreen sistema orokorraren azalera kalkulatzeko bakarrik erabiltzen da, izan ere, egiatan, eraikitako etxebizitza-azalera biztanleko handiagoa da.

Eraikitako biztanleko etxebizitza-azalera, etxebizitzaren batez besteko azalera, 95 m²t, 2019ko familien batez besteko tamainarekin (2,63) zatituta lortzen da, honakoa delarik: $95 \text{ m}^2 / 2,63 \text{ biztanle/etxebizitzako} = \text{eraikitako } 36 \text{ m}^2/\text{biztanleko}$.

Ondorioz, aukera bakoitzean hartuko den guztizko etxebizitza kopuruan sar daitekeen benetako biztanle kopurua, lurzoru urbanizagarrian espazio libreen sistema orokorraren azalera kalkulatzeko erabilitakoa baino txikiagoa da, espazio libreen sistema orokorraren azalera-ratioa 5 m²/biztanleko izatetik beste honetara pasatuz: $5 \times (36 / 25) = 5 \times 1,44 = 7,2 \text{ m}^2/\text{biztanleko}$; europar beste herrialde batzuetan zuzkidura estandar honetarako dauden irizpideekin baterago datorrena, izan ere, biztanleko 5 metro koadroko estandarra 1976. urteko estatu mailako hirigintzako legeriaren testu bateratuan onartu zenetik, berraztertu ez den aspaldiko estandarra da.

0,9 m²t/m²s-ko zonako eraikigarritasunaren koefizientea erabilia emaitzak kalkulatzeko, etxebizitza eta biztanle bakoitzeko beharrezko hiri urbanizagarriaren ideia bat egiteko, kontuan hartu beharko dugu 50.000 metro koadroko parametro finkoak emaitza ezberdinak izango dituela, lurzoru urbanizagarrian kokatu behar dela irizten zaion etxebizitza kopuru osoaren arabera.

Adibide gisa, lurzoru urbanizagarrian 2.000 etxebizitzako eskaintzako aukera hartzen badugu, eta hiri-lurzoruko beharrezko zenbatekoa osatzeko beharrezko sistema orokorrak hartzeko lurzoru-azalera gehituz, ondorengo datuak lortuko ditugu:

- ✓ Erabilitako lurzoruaren dentsitate gordina edo osoa: 53 etxebizitza/hektareako, zonako eta sistema orokorretako azalera barne

- ✓ Dentsitate gordina edo osoa eraikitako eraikigarritasunean: Zona eta sistema orokorretara bideratutako lurzorua: eraikitako 0,60 m²/ m²
- ✓ Biztanle bakoitzeko kontsumitutako lurzoru-azalera osoa: 72 m²
- ✓ Etxebizitza bakoitzeko kontsumitutako lurzoru-azalera osoa:: 190 m²

0,78 m²t/m²s-ko zonako dentsitatea aplikatzen badugu, honakoak izango dira emaitzak:

- ✓ Erabilitako lurzoruaren dentsitate gordina edo osoa: 48 etxebizitza/hektareako, zonako eta sistema orokorretako azalera barne
- ✓ Dentsitate gordina edo osoa eraikitako eraikigarritasunean: Zona eta sistema orokorretara bideratutako lurzorua: eraikitako 0,55 m²/ m²
- ✓ Biztanle bakoitzeko kontsumitutako lurzoru-azalera osoa: 80 m²
- ✓ Etxebizitza bakoitzeko kontsumitutako lurzoru-azalera osoa:: 210 m²

Aurreko datuak hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetako batez besteko eraikigarritasunarekin alderatzen baditugu, ikusiko dugu lurzoru urbanizagarriko dentsitatea, sistema orokorrak barne, hiri-lurzoruko egikaritze-unitateetako batez besteko eraikigarritasuna dela ia-ia, baina alde nabarmen batekin: sistema orokorretara bideratutako lurzoru zati handi bat daukala, sistema orokorren zuzkidura publikoetako biztanle bakoitzeko 14,5 metro koadro baino gehiagorekin.

Lurzoru urbanizagarriko dentsitate posible horiek lurzoru urbanizaturako eraldaketaren ondoriozko kalitate egokiko hiri bat ziurtatzen dutela deritzogu, indarreko plan orokorren egikaritze-unitateetako hiri-lurzoruek baino dentsitate zertxobait handiagoarekin, baina gaur egungo hiri-lurzoruan lortzen den lurzoru publikoko ekipamendu-zuzkidura handiagoarekin.

Bilbo, 2013ko urria
ARKITEKTOA

Izp.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta