

10. ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUAREN **HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI BURUZKO PROPOSAMENA** **ESKUALDE-EGITUREN ARABERA**

Ondoren adieraziko ditugu Lurraldearen Arloko Planaren proposamenak, LAAek EAEko lurraldea banatzeko oinarri hartutako eskualde-egituren arabera.

Proposamenak ondorengo eskema orokorraren arabera azalduko ditugu:

1. Bizitegiatarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

Atal honetan, lehenik eta behin, lurraldearen zatiko planek bizitegiatarako lurzoruei dagokienez proposatutako helburuak eta irizpideak adieraziko ditugu. Lurraldearen zatiko planek aurrerapen-dokumenturik ez duten kasuetan, irizpide eta helburu orokorrak guk egindakoak edo/eta LAAek ezarritako lurraldea antolatzeko erduan oinarritutakoak izango dira.

Ondoren Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren proposamenen euskarri diren hirigintza- eta lurralde-jarraibideen berri emango dugu.

Irizpide horiek Administrazioaren jarduerak orientatzea dute funtsezko helburu, analisiaren eta diagnostikoaren aldiaren hautemandako arazoak gainditze aldera betiere, eta horien emaitza praktikoa hauxe da: eskualde-egiturako udalerrri bakoitza eredu orokorrean definitutako hiru kategorietakoren bati atxikitzea eta esku hartzeko lehentasunezko politikak ezartzea lehentasunezko udalerrien kasuan.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak

Etxebizitza babestuaren arazoari dagokionez ekintza publikoak aintzat hartu behar dituen oinarrizko alderdiak honakoak dira:

- Etxebizitza hutsak alokatzeko politika
- Lurzoruaren politika
- Eraikitze politikak

Etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lehen ere adierazi dugun bezala, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietara edo atxikitako hiri-eremuetara bideratu da. Hori dela eta, eskualdeka zehaztuta dago programa honen bidez ase beharreko premiak zein diren.

Lurzoruaren politikak, bestalde, kalifikatutako lurzoruaren kudeaketa eta garapena hartuko du kontuan, baita etxebizitzaren sustapen publikorako lurzoru berrien sorrera ere. Alabaina, ezin dugu ahaztu ezinbestekoa dela proposatutako eraikitze programa gauzatzea ahalbidetuko duen lurzoruaren ondare publikoa sortzea.

Eskualde-egitura bakoitzerako finkatutako **eraikitze programak** eskualde-egitura horien lurralde- eta hiri-egituraren berriazko ezaugarrietan oinarritu dira eta saltzeko zein alokatzeko sustapen publikoko etxebizitza berriak eraikitze ekintzak hartuko dituzte barne.

Administrazioak egin beharreko berriazko jardueren proposamenei eskainitako atala amaitu aurretik, etxebizitzaren sustapen publikorako lurzoruaren inguruko jardura nagusiak aipatuko ditugu. Horrezaz gain, hala badagokio, hiri-berrikuntzako lanik esanguratsuenak emango ditugu aditzera, bai zaharkitutako eremuak lehengoratzera bideratutakoak, bai babestera eta birgaitzera bideratutakoak.

Orientazio soil gisa jardura horiek aipatzeak helburu bikoitza du: batetik, lurzoru horiek etxebizitzaren sustapen publikorako egokiak direla azpimarratzea eta, bestetik, horiek garatzearen bidez planaren proposamen kuantitatiboak betetzea lortuko litzatekeela bermatzea.

“Eusko Jaurlaritzak aurreikusitako jardueren lurralde-banaketaren proposamena” izeneko koadro orokorrean eskualde-egiturei eskainitako lurzoru-politikari eta eraikuntza-

programari buruzko koadroetan datuak homogeneizatuta ageri dira, etxebizitzen hamarrekoen arabera.

Lurralde-izaerako eduki horiek guztiak grafikoki adierazi ditugu eskualde-egitura bakoitzaren planoan. Plano horretan, batetik, bizitegitarako lurzoruak izan dezakeen garapenaren inguruko hipotesia adierazi dugu, aintzat hartutako hiru eraikuntza-motak oinarri hartuta (finkatutako herriguneetako hazkundera, bizitegitarako hiri-garapen berriak eta dentsitate txikiko garapen-eremuak). Alabaina, bestetik, etxebizitza publikoetarako lurzoruaren inguruko jarduera nagusiak kokatu ditugu, baita garapen berrien kasuan gomendatutako intentsitatea eta horiek estrategikoak diren edo ez adierazi ere.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoria dimentsionatzeko proposamenak

Sektore publikoak lurraldea egoki administra dezan, LALek lurraldearen zatiko planei ezarritako eskakizunetako batek horiek lurraldearen inguruko prozesu jakin batzuetan duten osagai erregulatzailerari egiten dio erreferentzia. Zehatzago esatearren, 12. artikuluan eskakizun hauxe ezartzen die: babes ofizialeko etxebizitzak, sustapen publikokoak nahiz pribatukoak, edo berariazko araudiaren bidez amaierako prezioa mugatuta izango duten etorkizuneko besteren bat eraikitzeke gorde beharreko lurzoruak kuantifikatzea.

Gaur artean idatzi diren lurraldearen zatiko planen aurrerapen gehienek ez dutenez berariaz aipatzen etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruaren dimentsionatzea eta/edo lurraldearen banaketa, Lurraldearen Arloko Plan honek, LAAetako 9. kapituluko 3.4. puntuari jarraiki eta hasierako hurbilpen gisa, hori dimentsionatzeko proposamena egin du, eskualde-egituren arabera. Horretarako oinarri gisa hartu ditu lurralde-ereduaren inguruan esandakoak, lurraldeak duen harrera-ahalmena eta berariaz formulatutako zenbat irizpide eta helburu.

Dimentsionatzeko proposamen hau orientazio modura egindakoa da, BOEetarako lurzoria arautzeari nahiz eskualde-egitura bakoitzean Eusko Jaurlaritzak egindako jarduera publikoei begira. Proposamena orientazio gisakoa dela esan dugu, bi arrazoirengatik: batetik, azkenean ezarritako dimentsionatzea 17/94 Legea aplikatzearen

ondorio izango delako neurri handi batean, eta bestetik, lurraldearen inguruko prozesuak zein dinamika duten ikusita, udalerrien zeregina eta jarduteko aukerak etengabe aldatzen ari direlako. Gainera, agiria aurrerapen bat denez eta LZPen hurrengo proposamenekin alderatu behar denez, dimentsionatze horiek “zifra-ordena” gisakoak izango dira.

AIARAKO ESKUALDE-EGITURA (KANTAUrialdea)

10. 1. AIARAKO ESQUALDE-EGITURA (KANTAURIALDEA)

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak

Aiarako Eskualde Egituraren LZParen Aurrerapenak, lurraldearen ezaugarrietatik eta EAEn testuinguruan duen posiziorik abiatuta, ondorengo giltzarriak dituen lurralde-ereduaren hipotesia planteatzen du:

- Posizio estrategikoa, Bilbao metropolitarrako eremua erreferentzia hartuta. Geografiaren ikuspegitik hurbil daudenez eta eskualde-egitura eta eremu metropolitarra lotzeko azpiegitura garrantzitsuak daudenez, Aiara Eskualde Egitura hazkundearen tentsiopean dago eta egokiera ezin hobean dago Bilbo hirian eta ingurunean gertatzen ari diren aldaketekin batera gauzatzen ari diren berregituratzeko eta hedatzeko prozesuen onuradun izateko.
- Potentzialtasun asko dituen ingurune fisikoa da. Bertan uztartzen dira hazkunde berriak hartzeko ahalmen handia duten espazio zabalak eta ingurumenaren, paisaiaren eta hiriaren inguruko erakargarritasun handiak dituen landa-ingurunea. Hori dela eta, kalitate handikoa da bertako lurralde-eskaintza eta beste eremu metropolitarrak batzuen osagarri da.
- Ahalmen handiko garraiorako korridorea, bizitegietarako eta produkziarako hazkunde berriei eustea ahalbidetuko duena Nerbioi ibaiaren haranean. Horretarako, garraio publikoko sistemak erabiliko dira, horiek erdigune metropolitarrarekin eta Bilbon eta berorren inguruan kokatutako mota guztietako ekipamendu handiekin azkar eta modu eraginkorrean lotzea ahalbidetzen dutelako.

Alderdi horietatik abiatuta, LZPak etorkizuneko lurralde-eredua proposatzen du. Lurralde-lurzoruari eta hiri-gertakariari dagokionez, Nerbioi haranaren luzeran, Aretatik Orduñarako ipar-hego ardatzean, integratu eta berritutako hiri-eremu bat berriz

diseinatzea helburu duten lanen multzoan oinarritzen da. Horretarako ardatz horretan kokatutako udalerrri bakoitzari ondorengo berariazko funtzioak egotziko zaizkio:

- Llodio hiri-berrikuntzako eremu eta merkataritzaren eta metropoliaren mailako funtzio berriak bere gain hartuko dituen eremu gisa.
- Amurrio bizitegi-eskaintzan eta jarduera-esparruen ingurukoan zentraltasun berriko eremua sortzera bideratutako hazkunde-potentzial handiko esparru gisa.
- Orduña, hiri ekologikoaren probako saio gisakoa eraikitza bideratutako bizitegitarako eta turismorako zentro gisa.

Ondoren, trenbidearen trazadura berriaren inguruko lanetan oinarrituta eta bizitegitarako lurzoruari dagokionez, garapen berrien inguruko zenbait ekintza proposatzen ditu LLodion, bai Nerbioi ibaiaren eskuinaldean, bai Kale Nagusian gora. Amurrión, berriz, dentsitate handiko eta ertaineko hazkundeak proposatzen ditu, Amurrioko zumardia izenekoan barrena. Orduñan, bien bitartean, hirigune historikoa proposatzen du bizitegitarako erabileren hartzaille gisa eta "hiri lineala" (hori haranerako sarbidean dago) izeneko, aldiz, bizitegitarako hazkundearen zatirik handienaren kokaleku.

Amurrio eta Orduñako dentsitate txikiko zenbait ekintzak osatzen dute Aiarako LZPak bizitegitarako lurzoruaren gainean egindako proposamena.

Espazioaren banaketari eta bizitegitarako lurzoruaren, libreen nahiz etxebizitza babestuenen, kuantifikazioari dagokionez, Aiarako LZParen Aurrerapenak ez du besterik ezartzen, aurreko pasartean aipatu ditugun proposamenak zehatz kokatzen baditu ere.

Horrenbestez, bizitegitarako lurzoruari dagokionez proposatutako lurralde-ereduaren hipotesiarekin bat etorritik, LAPak jarduteko ondorengo irizpideak ezartzen ditu:

Llodioko lurzoru finkatuari, hiri-garapen intentsiboa ezaugarri izan duenari, dagokionez, etxebizitza publikorako lurzoruaren inguruko politika nagusien hartzaitzat joko da, Amurrio

bera bezala. Horretarako, helburu horrekin kalifikatutako bizitegitarako lurzoruak erabiliko dira (Areta eta Goikoplaza – 247 etxebizitza) bizitegi-garapen intentsiboekin.

Halaber, Llodion, LZParen Aurrerapenean adierazitakoaren ildotik, honakoak proposatzen dira: lurzoru-erreserbak lortzea, plana indarrean egongo den aldirako nahiz etorkizuneko planetarako, industrialdeak berritzearen eta eraldatzearen bidez. Horien artean ditugu, esate baterako, Gardea ingurua, Nerbioi ibaiaren ezker aldean, eta ZV-37 burutzapen-unitatearen (Laterrondo) hegoaldeko eremua, 240 etxebizitza babestu lortzeko helburuarekin Nerbioiren zuzardian aurreikusitakoarekin mugakide dena.

Amurrio udalerria, lurzoruaren eskaintza handia eta Bilboko eremu metropolitarra eta Llodio hirigunea arintzeko duen posizio estrategikoa direla eta, bizitegitarako jarduerak ahalbidetzeko eta sustatzeko aukerak eskaintzen dituen eremu zabala izango da. Gisa horretan, besteak beste, bere eskualde-egitura berronkatzea bultzatuko du.

Horrela, bada, Amurriorako proposatuko da etxebizitza babestuetara bideratuko den bizitegitarako lurzoruaren eskaintzaren kontzentrazio handian. Hori helburu horrekin kalifikatutako lurzoruak garatzeko lehentasunezko politika baten bidez egingo da. Horretarako kalifikatutako lurzoruak dira, adibidez, 1 sektorea (185 etxebizitza) eta 2, 3 eta 9B sektoreak (140 etxeb.), hiri-lurzoruko burutzapen-unitateekin batera (zenbakizko adierazpen horiek bat datoz etxebizitza babestuen sustapenekin, 20-50 unitateekin, eta beste 162 etxebizitza egiteko aukera eskainiko dute).

Epe ertain eta luzerako ekintza gisa eta, edonola ere den, planaren bigarren erdiari begira, dagoeneko kalifikatutako lurzoru horiek merkatuan jartzeko hirigintza-estrategiaz gain, beste estrategia bat gauzatuko da, lurzoruak lortzekoa, hain zuzen ere. Lurzoru horiek planak irauten duen bitartean nahiz etorkizunean erabiltzeko izango dira eta Nerbioi ibaiaren bidearen ondoan kokatuko dira, eskuinaldean, zehatz esateko. Gaur egun herrian duten espazio libreko ekipamenduaren eta kirol-eremuaren iparraldean presta liteke horretarako esparru bat eta bertako dentsitateak bat etorriko dira Amurrioko hiri-jarraitasunaren periferian duen kokapenarekin. Bigarren horretan bizitegitarako garapen berri bat egin liteke, hain justu, gaur egungo Amurrioko saihebidetaren eta A-624 errepidearen arteko gurutzagunearen iparraldean.

Orduñaren eremuan, kalitate handiko bizitegi-eskaintza eta harrera-ahalmen handia dituen eta eskualde-egitura eta Bilbao metropolitarra berrerekatzeko elementu bihur daitekeen eremuan, administrazioak sustatutako hitzarmen eta akordioen bidez jardungo dugu, BOEen eskaintzarik ez duten eta hurrenez hurren 217 eta 159 etxebizitzarekin programatuta dauden hiri-lurzoruen eta lurzoru urbanizagarrien zati bat merkaturatzeko helburuarekin.

Horrezaz gain, aipatutako bi aldi horietan bi garapen berri sortzeko aukera landuko litzateke Orduñan. Bi garapen horiek, LZParen Aurrerapenak ezarritakoaren bidetik, hiribilduaren hiri-morfologia bateratuko lukete, alde banatan kokatuko lirateke eta: bata gaur egungo saihasbidearen itxituran, ekialdean, eta bestea herrigunearen hegoaldean, herrigunearen eta industria-lurzoruaren artean dagoen eremuan.

Orozko eremuan, ostera, indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako 87 etxebizitza babestuak merkaturatzera bideratuko dira jarduerak.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Llodio, Amurrio eta Orduña udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako garapenerako, antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan guztietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Orozko udalerraren kasuan, aldiz, lurzoru-jarduera osagarriak garatzeko intereseko udalerritzat joko da.

Izaera erdi-hiritarra eta landatarra duten gainerako udalerrietan —Arakaldo, Artziniega, Aiara eta Okondon—, asentamenduen tipologia, gehienetan populatze barreiatuan eta dentsitate txikikoan oinarritutakoa, ikusita, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta

berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak, batez ere Artziniegan, bertako herrigune historikoan eta Arespalditzan.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitzeo programa

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Erabili gabeko etxebizitza hutsak merkaturako berreskuratzera bideratutako bizitegi-parkearen gaineko esku hartzea da Lurraldearen Arloko Planaren helburuetako bat. Helburu orokor hori eskualde-egitura honetara ekarriz, gaur egun hutsik dauden 130 bat etxebizitza sartuko dira alokatzeko merkatuan. Horien bidez 160 bat familia berriren premiak asetzea lortu nahi da. Politika hori Llodio eta Amurrio udalerrietan aplikatzea proposatzen da.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, “bestek kontsumitzekoak” izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	280	110	280	100	560	210	
Bestek konts.	300		290		590		
Guztira	580	110	570	100	1.150	210	1.360
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.360		670		2.030		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 1.162 etxebizitza babestu eraikitzeke kalifikatutako lurzoria zegoen. Horietatik 221 unitate Sailaren jabetzako lurzoriei zegozkien.

Hori kontuan izanik, Sailaren lehentasunezko ekintza gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak garatzea izango litzateke, horiek merkatuko aukera erreal bihurtzeko.

Horrekin batera, eskualde-egitura honetan ez duenez planaren lehenengo erdirako konpromisoei erantzuteko adina ondare, aldi horretako jarduerak gauzatzeko eta planaren bigarren etapari aurre egiteko gutxieneko erreserba sortzeko behar dituen lurzoruak lortzeaz arduratu beharko luke.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoriei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 2.030 etxebizitzatarako lurzoria behar da. Horietatik 1.360 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Planak 2.030 etxebizitzatarako lurzoria bertan barne hartutako proposamenak gauzatzera bideratzeak ez du esan nahi erreserba horiek ezinbestean egon behar dutenik udalerrri guztietako plangintzetan jasota. Gainera, eskakizun hori ez da beharrezkoa izango izaera erdi-hiritarra edo landatarra duten udalerrietan eta Sailaren

esku utzi da horiek lehentasunik ez duten udalerrien plangintzetan barne hartzeko aukera. Hartutako erabakiaren arabera, plangintza orokorrean barne hartu beharreko kalifikazioak 1.700 eta 1.825 BOEtarako lurzoruenak izango dira.

Intereseko udalerrietan dagoeneko 1.100 etxebizitza daudenez kalifikatuta, erabat estalita daude 2000-2007 aldiari dagozkion premiak, baita, ia-ia bigarren aldiari dagozkionak ere (150 etxebizitza inguru falta dira). Beraz, etorkizunetako planetarako erreserbak kalifikatzea besterik ez da falta.

Horri dagokionez, planaren proposamenak ondorengo ekintzak hartzen ditu barne:
Llodion gutxienez 230 etxebizitza babestu lortzea proposatzen da. Horretarako irtenbide bezala bi industrialde berritzeko eta eraldatzeko aukera planteatu da, herrigunearen hegoaldean, hain justu.

Planaren helburuak bete ahal izateko eta etorkizuneko planei aurre egin ahal izateko erreserbak lortzeko lurzoru berria sortzeko gainerako jarduerak Amurrio eta Orduña udalerrietan gauzatuko direla aurreikusi da. Horretarako 450 etxebizitza berri inguru kalifikatzeko proposamena egin da.

2.3. Eraikitze programa

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 560 etxebizitza babestu eraikiko dituzte. Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek batez ere) beste 800 etxebizitza babestu eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da. Hala eta guztiz ere, bere jardueren erregimen orokorra (alokatzea) kontuan izanik, jarduera horiek

etxebizitzak ondo kudeatzea eta izan daitekeen txandakatzea bermatzea ahalbidetzeko adinako biztanleria-masa duten udalerrietan egin beharko lirateke.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	190		190		380		
Saltzea	90	410	90	390	180	800	
Guztira	280	410	280	390	560	800	1.360

Hitzartutako etxebizitzak “beste eragileak” kontzeptuan hartu ditugu barne.

Sailak, bere jardueren barruan, 60 etxebizitza inguru erabili ahal izango ditu udalerrri txikiak premiei erantzuteko, landa-garapenerako programetarako eta gisa horretako beste batzuetarako.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Industrialdea berritzea ZU-37 (Laterrondo) burutzapen-unitatearen hegoaldean eta Garbea industrialdea berritzea eta eraldatzea ibaiaren ezkerrean, Llodion; Nerbioi ibaiaren ekialdean kokatutako kirol-lurzoruen iparraldean dagoen eremua eta Ugartebeiti handitzea, berriz, Amurrion; ekialdeko hedapena A-4907 eta saihebidetaren artean eta LJU-R4 eta R-5etik hegoalderako garapena Orduñan.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Aurreko azalpenaren argitara, hiri-berrikuntzako bi eremu finkatu dira, Llodio herrigunean bertan kokatutakoak, hain justu.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Eskualde-egiturarako finkatutako birgaitzeko jarduera nagusiak Orduña eta Artziniega herrigune historikoei dagozkienak dira.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak.

Lurralde-ereduaren, udalerrriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
AMURRIO	1.000	756	244
LLODIO	480	247	233
ORDUÑA	210	0	210
OROZKO	135	87	48
GUZTIRA	1.825	1.090	735

ARABA ERDIALDEKO ESKUALDE-EGITURA

10.2. ARABA ERDIALDEKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak

Araba Erdialdeko Eskualde Egiturako LZParen Aurrerapenak, LAAetako 20. kapituluaren aurreikusitako "Oinarrizko Hasierako Plana" denak, bizitegitarako lurzoruari dagokionez hurrengo udal-plangintzen esku utzi zuen bere V. kapituluaren (Lurralde-ereduaren ondorioak. Aurrez ezarritakoa eta askatasun-maila izenekoan) bizitegitarako lurzorua ebaluazioa eta kuantifikazioa, LZPak lurralde-zati bakoitzean planteatutako estrategiaren arabera eta LAAetan proposatutako kalkuluarri jarraiki. Etxebizitza babestuari bagagozkio, LZPak ekainaren 30eko 17/94 Legea, Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak Zehazteari buruzkoa, bete behar dela ematen du aditzera.

Hala eta guztiz ere, LZPak funtsezko bi alderdi dituzten zenbait lurralde-esparru edo -zati definitzen ditu: alderdi horietako bat lurraldea eraldatzeko prozesuaren ingurukoa da eta bestea lurraldean esku hartzeko moduak arautzearen ingurukoa. Azken horretan bereizitako "lurralde-esparruak" behar dira, erabilera nagusien arabera. Ondorengoak dira, hain zuzen:

- Bizitegitarako eremuak eta eremu mistoak Aiara, Aspuru eta Elgea inguruan.
- Garapen barreiatua eta konplexua, eremu erdi-hiritar erdi-landatarretan, Valdegovia, Villanañe, Villamaderne eta Espejon.
- Agurain sustatzea eskualde-egitura honetako bigarren herrigune gisa, bertako bizitegi-erabilerak nahiz produkzioaren ingurukoak hedatzea bultzatuz.
- Ekipamenduetarako eta bizitegiarako eremuak Hegoaldeko Lautadan, Egileta, Okariz eta Mezkiaren inguruko proposamenekin.

- Bizitegitarako eremuak eta eremu mistoak sortzea Istora eta Sabando haranaren inguruan.
- Hiri-eraldatzeak Zambranan eta Komunioi-Zubillagako hiri nagusian.
- Bizitegitarako espazioak Lagran-Pipaon eta Urizaharra-Payueta inguruetan.
- Kanpezuren hiri-pisua areagotzea.

Eskualde-egiturako eskualde bakoitzeko herrigunerik esanguratsuenetatik kanpo “komunitate txiki berriak” sortzean oinarritutako dentsitate txikiko bizitegi-garapenera bideratutako LZParen Aurrerapenaren proposamen hauen ondoan, LAPak honakoa proposatzen du jarduteko irizpide gisa, beste arlo batzuetatik abiatuta egin beharko diren beste hainbat ekintzarekin batera: jarduera publikoak modu orekatuagoan banatzea eta banaketa horrek, gutxienez, eskualdeek oro har duten biztanleria-pisua errespetatzea, baita diskriminazio positiboa egitea ere horietako hiri nagusien eta bestelako udalerrri estrategikoen alde, horiek beren lurralde-esparruetako erreferente gisa egonkortzeko helburuarekin.

Hauexek izango lirateke udalerrri horiek: Legutiano eta Zuia herriguneak Gorbeia mendiaren inguruetan, Agurain eta Araia Lautadan, Kanpezu Mendialdean, Iruña Oka Gasteiz-Miranda ardatzean eta Rivabellosa eta Komunioi Burgosko udalerrriaren inguruan.

Bistan denez, Gasteiz izango da etxebizitza publikoetarako lurzoruen politika nagusien hartzaile. Gainera, horretarako kalifikatutako lurzoru asko du erabilgarri eta hori baliatuko da. Horri dagokionez bereziki azpimarratzekoak dira Salburua eta Zabalgana inguruan kalifikatutako 15.200 etxebizitzak eta BU5 (Abetxuko) BEPB 8-S-3, Lakua 14 eta Ibaiondon hutsik dauden lurzoruak, baita Lakua bera ere.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Ondoren adierazitako udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoru hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Guztietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzera bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Gasteiz: Gasteiz eta Iruña Oka.

Gorbeia: Zuia eta Legutiano

Lautada: Asparrena eta Agurain

Mendialdea: Kanpezu

Ibarrak: Lantaron eta Erribera Beitia.

Ondorengoak lurzoru-jarduera osagarriak garatzeko intereseko udalerritzat jotzea proposatzen da:

Gorbeia: Urkabustaiz, Zigoitia

Lautada: Dulantzi

Ibarrak: Berantevilla, Valdegovia eta Zambrana

Izaera erdi-hiritarra eta/edo landatarra duten gainerako udalerrietan, asentamenduen tipologia, gehienetan populatze barreiatuan eta dentsitate txikikoan oinarritutakoa, ikusita, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarriztat duten aukerako jarduerak, ondoren adierazitakoaren arabera.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Sortutako familia berrietatik eratorritako premietako batzuk asetzeko helburuarekin eta erabili gabeko etxebizitza hutsetako batzuk merkaturatzearen bidez eraikita dagoen bizitegi-parkean esku hartzea da LAParen helburuetako bat. Horri dagokionez Araba Erdialdeko Eskualde Egiturarako egindako proposamena etxebizitza horiek pixkanaka merkaturatzean oinarritutakoa da. Bide horretatik 1.000 etxebizitza egongo dira alokatuta planaren amaieran. Jarduera horren bidez 1.225 familia berriren premiak ase nahi dira.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

GASTEIZ

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	1.350	420	1.410	440	2.760	860	
Bestek konts.	1.140		1.250		2.390		
Guztira	2.490	420	2.660	440	5.150	860	6.010
Zatiko kalif. eta kudeak.	6.010		3.100		9.110		

GORBEIA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	40	50	40	50	80	100	
Bestek konts.	140		140		280		
Guztira	180	50	180	50	360	100	460
Zatiko kalif. eta kudeak.	460		230		690		

LAUTADA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	50	70	60	70	110	140	
Bestek konts.	180		200		380		
Guztira	230	70	260	70	490	140	630
Zatiko kalif. eta kudeak.	630		330		960		

MENDIALDEA

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	10	20	10	20	20	40	
Bestek konts.	50		50		100		
Guztira	60	20	60	20	120	40	160
Zatiko kalif. eta kudeak.	160		80		240		

Ibarrak

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	20	30	20	30	40	60	
Bestek konts.	70		80		150		
Guztira	90	30	100	30	190	60	250
Zatiko kalif. eta kudeak.	250		130		380		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran ondorengo kasuetan bakarrik zegoen etxebizitza babestuak eraikitzeke kalifikatutako lurzorua:

Gasteiz: 17.263 unit. (16.776 lurzoru urbanizagarrian)

Gorbeia: 92 unit. Legutianon, 45 unit. Urkabustaizen.

Lautada: 10 unit. Dulantzin, 211 Agurainen

Mendialdea: 15 unit. Arraia-Maeztun, 83 unit. Kanpezun

Ibarrak: 16 unit. Koartangon, 30 unit. Valdegovian

Administrazioaren zeregin nagusietako bat izango da kalifikatutako lurzoruak garatzeko prozesua amai dadin laguntzea eta horiek merkatura ateratzen direla bermatzea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

GASTEIZ

Planeari aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eramanez ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 9.110 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 6.010 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Horri dagokionez, planaren proposamenak ondorengo ekintzak hartzen ditu barne:

Iruña Oka.- Planaren proposamena bi garapen berri sortzean datza. Garapen horiek A-2622aren iparraldean eta hegoaldean kokatuko dira eta 240 eta 190 etxebizitzakoak izango.

GORBEIA

Planeari aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eramanez ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 690 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 460 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Horri dagokionez, planaren proposamenek ondorengo ekintzak hartzen dituzte barne:

Zigoitia.- Bi hiri-garapen berri aurreikusi dira. Guztira 120 etxebizitza izango dituzte eta Gopegi eta Ondategi inguruan egingo dira.

Zuia.- Bi hiri-garapen berri proposatzen dira Murgia hegoalderako eta horietan guztira 240 BOE egitea izango da helburua.

Urkabustaiz.- Lurzoru berria sortzeari dagokionez planak egindako proposamenak Izarra iparraldean 75 etxebizitzatarako lurzorua kalifikatzearen ingurukoak dira.

LAUTADA

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 960 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 630 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Horri dagokionez, planaren proposamenak ondorengo ekintzak hartzen ditu barne:

Agurain.- Planak herrigunearen mendebaldean, Galtzarrerako bidearen ondoan, 165 etxebizitzatarako lurzoru berria kalifikatzea proposatzen du.

Asparrena.- Araia herrian 100 etxebizitzatarako garapen berria egitea proposatzen da, JU-1 unitatearen ekialdean.

Dulantzi.- Etxebizitza babestuetarako (50 eta 45 etxebizitza) bi hiri-garapen berri proposatzen dira. Lehena tren-geltokiaren ondoan eta bigarrena herrigunerako sarreran, A-3110en iparraldean.

IBARRAK

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez

planak egindako aurreikuspenen arabera, 380 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 250 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Horri dagokionez, planaren proposamenek ondorengo ekintzak hartzen dituzte barne:

Erribera Beitia.- Bi garapen berri egin daitezkeela aurreikusi da, bata Rivabellosa herrigunearen iparraldean eta bestea hego-ekialdean. 35 eta 40 unitate izango lituzkete hurrenez hurren.

Lantaron.- Planaren proposamena bi hiri-garapen berri sortzean datza. Lehena Komunioin egingo litzateke 50 etxebizitzarekin eta bigarrena Zubilarran, 25 etxebizitzarekin.

Berantevilla.- Udalaren jabetzako lur-zatia garatzea, herrigune historikoaren ipar-mendebaldean, eta bertan 30 etxebizitza egitea.

2.3. Eraikitze programa

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek (Visesak eta Alokairuaren Eragileak) zenbait etxebizitza babestu eraikiko dituzte. Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek batez ere) beste hainbat etxebizitza babestu eraikiko dituztela aurreikusi da. Horiei dagozkien zenbatekoak ondorengo koadroan adierazi ditugu:

	EJ	BESTELAKO ERAGILEAK	GUZTIRA
GASTEIZ	2.760	3.250	6.010
GORBEIA	80	380	460
LAUTADA	110	520	630
MENDIALDEA	20	140	160
IBARRAK	40	210	250
GUZTIRA	3.010	4.500	7.510

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

Gasteiz

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	1.020		1.020		2.040		
Saltzea	330	1.560	390	1.690	720		
Guztira	1.350	1.560	1.410	1.690	2.760	3.250	6.010

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Gorbeia

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		0		0		
Saltzea	40	190	40	190	80	380	
Guztira	40	190	40	190	80	380	460

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Lautada

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		0		0		
Saltzea	50	250	60	270	110	520	
Guztira	50	250	60	270	110	520	630

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Mendialdea

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		0		0		
Saltzea	10	70	10	70	20	140	
Guztira	10	70	10	70	20	140	160

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Ibarrak

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		2		0		
Saltzea	20	100	20	110	40	210	
Guztira	20	100	20	110	40	210	250

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduerak nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Gorbeia inguruko mendiak	Bayas-en Zuia udalerrian; Las Arenas Zigoitian; Marrabarro Izarran (Urkabustaiz)
Ekialdeko Lautada	Galtzarrerako bidean, Agurainen. JU-1en mendebaldera zabaltzea, Araian.
Iruña Oka	Eskolak eta geltokia, A-2622tik iparraldera eta hegoaldera hurrenez hurren.
Mendialdea	Hedapen-eremua Kanpezutik hegoaldera.
Ibarrak	Valdegoviako iparralderantz hedatzea. Zubilarratik eta Zubillagatik (Komunioitik) iparraldera hedatzea, Lantaronen; San Millan N-1eko ekialdeko sarbidean eta A-4305aren hegoaldean Erribera Beitian.
Gasteiz	Ibaiondo, Salburua-Zabalzana.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Eskualde-egituran ez dago aipatzeko moduko hiri-berrikuntzako ekintzarik.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Dulantzi, Bernedo, Contrasta, Marquinez, Kanpezu, Lagran, Legutiano, Orbiso, Urizaharra, Añana, Berantevilla, Harana, Agurain eta Gasteizko herrigune historikoak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak.

Lurralde-ereduaren, udalerrak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua sailkatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
DULANTZI	130	10	120
ASPARRENA	210	0	210
BERANTEVILLA	40	0	40
KANPEZU	120	83	37
IRUÑA OKA	375	0	375
LANTARON	75	0	75
LEGUTIANO	180	92	88
ERRIBERA BEITIA	105	0	105
AGURAIN	500	211	289
URKABUSTAIZ	100	45	55
VALDEGOVIA	75	30	45
GASTEIZ	8.600	17.263	0
ZAMBRANA	45	0	45
ZIGOITIA	120	0	120
ZUIA	220	0	220
GUZTIRA	10.895	17.734	1.824

ARABAKO ERRIOXAKO ESKUALDE-EGITURA

10. 3. ARABAKO ERRIOXAKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzoria eta etxebizitza publikoetarako lurzoria antolatzekeo lurralde-irizpideak.

Arabako Errioxako Lurraldearen Zatiko Planaren Aurrerapenak bizitegitarako lurzoriari dagokionez ezarri zituen helburu eta prozeduretan bi maila bereiz ditzakegu, orokorretik zehatzenera, hain zuzen ere. Maila horiek ezartzeko arrazoia Arabako Errioxako Eskualde Egituraren antolamendu integrala lortzeko xedean datza. Izan ere, antolamendu integral horrek lurraldea eskualdeen arabera egituratzea sustatuko du eta gisa horretan bertan bizitzeko eskaintza egokia sortuko da, bertan dauden “gizarte-errealitateekin” bat etorritik betiere.

10.000 biztanleko mailaren atarian dagoen eta urte-sasoaren arabera osagai indartsua eta eskualde-egitura berekoak ez diren hiriburu-erako polarizazioa dituen lurralde batean etorkizunerako oinarriak ezartzeari begira, Aurrerapenean aurreikusitako erroka eskualdera biztanleria egonkorra erakartzea izango litzateke. Horretarako beharrezko erakargarritasunak sortuko dira.

LZPren Aurrerapenak hurrengo 15 urteetan bertako hazkunde demografikoa 3.500 biztanle baino gehiagokoa izango dela aurreikusi du (hazkunde biztanleriaren %40ren ingurukoa izango da beraz). Helburu hori gauzatu ahal izateko, ordea, etxebizitzaren parkeak 1.570 etxebizitzako igoera izan beharko du (1.098 nagusi eta 472 bigarren). Oinarrizko eskaintza horri, gainera, hainbat lurralde-jarduerari, LZPren helburuei lotutakoei, esleitutako etxebizitzak gehitu beharko dizkiogu. Etxebizitza horiek 1.100 izango dira guztira (250 Labastidan, 500 Laguardian eta 350 Oionen). 1.100 etxebizitza horietatik %70 bigarren etxebizitza izango lirateke eta %30 etxebizitza nagusi. Etxebizitzak eraikitzekeo premiaren udal-banaketa (bilakaera garbia) ondorengo koadroan adierazi dugu:

Proposatutako etxebizitza berriak (jarduera berezirik gabe)

	1996/2016
Mañueta	12
Kripan	8
Elciego	123
Bilar	16
Labastida	379
Laguardia	318
Lantziego	77
Lapuebla de Labarca	103
Leza	28
Moreda de Alava	14
Navaridas	19
Oion	402
Samaniego	27
Eskuernaga	32
Yecora	13
Eskualde-egitura	1.571

Arabako Errioxako LAParen Aurrerapenean aurreikusitako jarduera bereziak ondoren adieraziko ditugunak dira:

Labastida.- Dentsitate txikiko bizitegitarako lurzoru berria, 25 etxeb./ha-ko dentsitatea izango duena eta 250 etxebizitza egitea ahalbidetuko duena. A-124aren bide alternatibo berria izango du euskarri eta udalerrriaren hegoaldean egitea proposatu da, herrian antolatutako lurzoruaren itxitura modura edo.

Laguardia.- Laguardiako Erdi Aroko herrigunearen mugakide diren lurzoruetako jarduerak geldiarazteko politika, indarrean dagoen plangintza geldiaraziko ez duena. Bizitegitarako lurzoru berriak herrigune historikotik urrun kokatuko dira, A-124aren gainetik (herrigunetik ekialdera). Bi kokapen izango dituzte, A-124tik hegoaldera eta iparraldera. Dentsitate txikiko bi garapen izango dituzte eta guztira 500 etxebizitza izango dira.

Oion.- Bizitegitarako bi garapen bizitegi-nukleotik iparraldera. Horien euskarri izango da A-2126 eta A-3226 lotzen dituen bide alternatibo berria (A-124arekin bat egiten duena).

Garapen horiek bide berri horri lotuko zaizkio eta 40 ha-ko azalera izango dute. 350-400 etxebizitza gehiago eskainiko dira.

Babes publikoko programei dagokionez honakoa ezartzen du LZParen Aurrerapenak:

- Etxebizitza nagusi izatera bideratutako etxebizitza berrien guztizkoaren %10 etxebizitzen babes-erregimenari atxikitakoak izango lirateke. Horrek esan nahi du 110 etxebizitza izango direla gutxiengoan oinarritzko eskaintzaren kasuan eta 33 etxebizitza gehiago jarduera berezi egituratzaileetarako. Horrela bada, 143 etxebizitza izango dira guztira.
- Etxebizitza horien lurralde-banaketa eskualdeko hiru hiri nagusien arabera ezarriko da. Banaketa proportzionala izango da etxebizitza nagusi berrien aurreikuspenarekin. Hauxe izango da banaketa: %20 Labastidan, %30 Laguardian eta %50 Oionen, bestela esan, 29, 43 eta 72 etxebizitza, hurrenez hurren.

Eskualde-egiturako biztanleriaren kopurua handitzeko, lehenik eta behin eutsi egin behar zaio eskualdeko biztanleria egonkorrari (hala ere, ez dugu bazter uzten bigarren etxebizitzak etxebizitza nagusi bihurtzeko aukera). Horretarako, besteak beste, egokia izan behar du etxebizitzaren inguruko politikak. Diskriminazio positibora ere jo daiteke, inguru jendeztatuagoetatik biztanleak erakartzeko helburuarekin, ahal izanez gero. Hori dela eta, gure ustez, etxebizitza-politika gainerako eskualde-egituretan bezalatsu garatzeko aukera bermatzeko, beharrezkoa litzateke kalifikatutako lurzorua dagoela bermatzea, lurzoru gehiago kalifikatzearen bidez hain zuzen ere.

Lurralde-ereduaren inguruko gainerako alderdiei dagokienez, LAP honek bere egiten ditu eskualde-egiturako LZPak bizitegitarako lurzoruari buruz planteatutakoak. Horrela bada, aurrekoarekin bat etorritik, ondorengoak izango dira jarduteko irizpideak:

- Oiongo eremuan eta zehatzago bere hiriburutzan, harrera-ahalmen nabarmena duen lurralde-esparruan, ez dago sustapen publikoko bizitegitarako lurzorurik, nahiz eta bizitegi-kalifikazioa 962 etxebizitzatara iritsi (616 hiri-lurzoruan eta 346 lurzoru urbanizagarrian). Hori dela eta, hirigintza-estrategia udal-administrazioarekin akordioak

eta hitzarmenak egitera bideratu behar da, gisa horretan lurzoria lortzeko gaur egun kalifikatutakoen artean, hiri-lurzoruen nahiz urbanizagarrien artean.

- Horrezaz gain lurzoru-erreserbak lortuko dira garapen berrien eta/edo lurzoru periferikoak berregituratzearen bidez. Jarduera horiek herrigunearen hiri-jarraitasuna kohesionatzen lagunduko dute.
- Laguardia udalerrian, aldiz, programatutako lurzoruak erabilgarri daudenez (488 etxebizitza aurreikusi dira) eta LZPak berriz ere Erdi Aroko hirigunearen inguruan ez jarduteko gomendioa egin duenez, sustapen publikoa lurzoru horien inguruko hitzarmena egitera bideratu beharko da. Gainera, Erdi Aroko hirigunearen barruan jardutea proposatzen da.
- Labastida, Elciego eta Lapuebla udalerrien kasuan, berriz, Elciegok bakarrik du BOEetarako kalifikatutako lurzoria. Haatik, bizitegitarako programazio zabalak dituzte hirurek. Horrenbestez, jarduteko hirigintza-estrategia kalifikatutako lurzoru horiek merkaturatzean eta lehentasunezko intereseko udalerrietakoen osagarri izango diren BOEen jarduera txikiak programatzean oinarrituko da. Labastidaren kasuan, gainera, herrigune historikoan esku hartuko da.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Oion eta Laguardia udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako garapenerako, antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Bietan etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Labastida, Elciego eta Lapuebla de Labarca udalerrien kasuan, aldiz, lurzoru-jarduera osagarriak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira.

Izaera erdi-hiritarra eta landatarra duten eskualde-egiturako gainerako udalerrietan (Mañueta, Bilar, Kripan, Lantziego, Leza, Moreda de Alava, Navaridas, Samaniego, Eskuernaga eta Yecoran), dentsitate txikian oinarritutako asentamenduen tipologia ikusita, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Zona honetako biztanleria-masa txikia denez, LAPak ez du etxebizitza hutsak alokatzeko politikarik proposatzen, bertako udal-entitateek egin ditzaketenetatik kanpo.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	30	40	30	40	60	80	
Bestek konts.	100		110		210		
Guztira	130	40	140	40	270	80	350
Zatiko kalif. eta kudeak.	350		180		530		

2.2.1. Kalifikatutako lurzorua kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 65 etxebizitza babestu eraikitzeko kalifikatutako lurzorua zegoen eskualde-egitura osoan. Horietatik 30 unitate Sailaren jabetzako lurzoruei dagozkie.

Egoera hori ikusita eta “Udalerrak kategoriatan banatzea” izeneko atalean adierazitakoaren argitara, beharrezkoa da, batez ere Laguardia eta Oion udalerrietan, udalekin batera kudeatzea babes publikoko etxebizitzetara bideratuko diren lurzorua lortzeko lana, bertako bizitegitarako hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietatik abiatuta, baita horiek merkaturatzea ere.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 530 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 350 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Planak 525 etxebizitzatarako lurzoru-premia orokorrak aurreikusten dituen arren, eremuaren ezaugarriak kontuan izanik, ez da oso zentzuduna erreserba horiek udalerritik txikitako plangintzetan berariaz jasotzeko eskatzea. Sailaren esku utziko da hori lehentasunik ez duten udalerriek egitea egoki den erabakitzea. Hartutako erabakiaren arabera, eskualde-egituraren kalifikatutako lurzoruaren premiak 300/450 BOE artekoak izango dira.

Gaur egun helburu horretarako 65 etxebizitza eraiki ahal izateko lurzoru bakarrik dagoenez kalifikatuta, erabat ezinbestekoa da lurzoru berriak kalifikatzen hastea. Izan ere, horien bidez egin ahal izango diegu aurre planaren lehenengo erdirako aurreikusitako premiei eta horien laguntzaz sortu ahal izango ditugu planaren bigarren zatirako gutxieneko erreserbak. Hain zuzen ere, bigarren zati horretan osatuko dira kalifikazioak eta orduan egingo dira ondorengo planetarako egoki irizten diren erreserbak.

Hori gogoan, planaren proposamena Oion udalerrian oinarritutakoa da. Bertan 60 etxebizitza egingo dira herrigunearen sarrerako lurzoruetan, A-3226aren hegoaldean. Horretarako, Arroyo Grande ibaiaren mendebaldean dauden pabilioiak eraberrituko dira.

2.3. Eraikitze programa

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 60 etxebizitza babestu eraikiko dituzte. Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek batez ere) beste 290 etxebizitza babestu eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berriazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		0		0		
Saltzea	30	140	30	150	60	290	
Guztira	30	140	30	150	60	290	350

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Mendebaldeko garapena, Felipe IV.aren kalearen hegoaldean, SR-1 eta SR-2, Oionen. Castillar-mendebaldea, Erdi Aroko herrigunea eta ekialdeko hedapena, Laguardian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Aurrez azaldutakoari jarraiki, eraldatzeko eremu bakar bat aurreikusi da, Oiongo herrigunean, A-124tik A-3226ra sartzeko bidean.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Arabako Errioxako Eskualde Egituran planteatutako babesteko eta birgaitzeko jarduerak Laguardia eta Labastidako herrigune historikoen ingurukoak dira.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerrriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo 16 urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
ELCIEGO	45	20	25
LABASTIDA	60	0	60
LAGUARDIA	120	45	75
LAPUEBLA	45	0	45
OION	180	0	180
GUZTIRA	450	65	385

ENKARTERRIKO ESKUALDE-EGITURA

10. 4. ENKARTERRIKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

A) LAAen irizpideak eta proposamenak

Eskualde-egitura honetarako LAAek proposatutako neurrien multzoak azpiegituren eta horniduren defizita arintzea du xede. Horrezaz gain, hiri nagusi indartsuagoa sortzea Balmaseda eta Zalla gehiago integratzearen bidez. Horretarako, bi udalerrietako plangintzak bateragarri izateko mekanismoak aplikatzea aurreikusi da.

Hiri-hazkundera sustatzeko jardutea ere proposatzen da, gaur egungo bilbeekin bateragarri izango den hiri-egituraren bidez, hain zuzen ere. Horrek, ordea, badu asmo osagarri bat ere, bi udalerrak elkarrengana "hurbiltzea", alegia. Hurbiltze horrek esan nahi du elkarbanatu behar dituzten erabilera eta hornidurak Balmasedatik hurbilen dauden Zalla herriguneko zonetara lekualdatzea.

Bestalde, Bilbao metropolitarraren alternatiba izango diren habitatak sortzea sustatuko da, batez ere Gordexolan, Sopuertan eta Galdames udalerriaren mendebaldean, betiere udalerrri horietako guneen egiturarekin bat etorritik. Bide horretatik, lurraldea orekatzeko estrategiak baieztatu nahi dira, eskualde-egitura erabilera eta jarduera berriekin sustatzen den bitartean. Beste habitat alternatibo batzuk garatzeko aukera ere proposatzen da, baina baldintza batekin: lehendik dauden gune txikiei lotutakoak izan behar dute.

Bigarren bizitegia sustatuko da eskualde-egituraren mendebaldeko udalerrietan, nagusiki Karrantzan eta Lanestosan.

LAAek Balmaseda eta Lanestosa udalerrietako herrigune historikoak ere azpimarratzen dituzte eta birgaitze integraleko programa estrategikoa garatzea proposatzen dute. Horrek lehentasun berezia izango du Balmasedan. Horretan herrigunea arintzea ere

sustatuko da, horretarako hiri-industriaren zati baten kokalekua aldatuz. Horrek hiri-eszenan eragin negatibo handiena duten industrietan eta aukera potentziala duten kokalekuetan dauden industrietan izango du eragina.

Azkenik, hazkunde selektiboko estrategietarako LAAek egindako ohar kuantitatiboak aipatu behar ditugu. Horiek erreferentzia gisa hartuko dituzte kontuan Etxebizitzen Sustapen Publikorako LAP honek eta dagozkion lurraldearen zatiko planek. Enkarterriko Eskualde Egituraren kasuan, 2.500 etxebizitza berri ezarri dira Balmasedarako eta beste horrenbeste Zallarako.

B) Enkarterriko LZParen irizpideak eta proposamenak

Bestalde, Enkarterriko LZParen Aurrerapenean aintzat hartu dira LAAetako irizpideak baina ez dira adierazi zenbateko orokorrak, ezta etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruari dagozkionak ere, baina bai eremu bakoitzeko bizitegi-garapenerako berariazko proposamen batzuk.

Kadaguako korridorea

Kadaguako korridorea proposatu da hiri-garapenerako eremu nagusitzat. Horretarako hiri-espazioak berriz kalifikatzeko eta antolatzeko estrategiak gauzatuko dira eta garapen berriak proposatuko dira horretarako aukera eskaintzen duten eremuetan.

Honakoak dira proposatutako bizitegi-hazkunderako eremu nagusiak:

Zalla-Güeñes tartea: Bizitegitarako harrera-ahalmena handiena duen eremua da. Horretarako, ordea, dauden garapenak antolatzeko jarduerak egingo dira eta hazkunde berriak proposatuko dira.

- a) Zalla: Kadagua ibaiaren eta trenbidearen artean dagoen eremua.
- b) Güeñes: Aranguren eta Güeñesko herrigunearen artean dagoen eremua, Kadagua ibaiaren ezker aldean. Erdi-mailako dentsitateko hazkunde-jarduera gisa aurreikusi da (hiri bioklimatikoa).
- c) Sodupe: Kadagua ibaiaren meandroak eta Herrerias ibaiaren elkarguneak tipografia lauko hedadura zabala osatzen dute, hazteko potentzial handikoa eta kokapen estrategikoa duena. Eremu hori proposatzen da Kadaguaren errotula sortzeko. Bide horretatik hazkunde-jarduera handizalea egingo da, bai bizitegiei dagokienez (erdi- eta goi-mailako dentsitatea), bai hirugarren sektoreari dagokionez.
- d) Balmaseda: Kadagua ibaiaren eskuinaldean kokatutako eremua arintzea, trenen kotxetegiaren kokalekua eta trenbideen trazadura aldatuz eta zenbait industria lekualdatuz, epe ertain edo luzera. Familia bakarreko etxebizitzaren eskaintza sortzea proposatzen da. Horrez gain, herrigune historikoaren hegoaldean bizitegitarako asentamenduak sortzeko aukera ere proposatzen da. Hori hiri-zabalgune baten gisakoa izango litzateke.

Hobetzeko eta finkatzeko jarduerak egingo dira Mimetiz, Mendialde eta Güeñes eremuetan.

Sopuertan BI-3701 errepidean zehar asentamendu berriak egiteko debekua ezartzea proposatzen da. Hori dela eta, etorkizuneko hazkunde Merkadillo eta Baluga guneen inguruan kokatuko da. Asentamendu horietan nagusi izango dira familia bakarreko etxebizitzak.

Gordexolan, berriz, haranaren hondoko zona lauek, Herrerias ibaiaren ezker aldean, oso potentzial handia dute garatzeko. Dentsitate txikiko hazkunderako jarduerak proposatzen dira, familia bakarreko etxebizitzaren eta solairu gutxiko jabekidetzen bidez.

C) LAParen irizpide eta proposamenak

Lurraldea oinarri hartuta egindako aurreko plangintza-agiriek bizitegitarako lurzuari buruz proposatutako antolamendu-ereduarekin bat etorritik, ondorengoak izango dira jarduera-irizpideak:

- Izaera intentsiboko etxebizitza babestuen garapenak Balmaseda, Zalla eta Güeñes udalerrietan kokatzea lehenestea.
- Balmasedako hiri-industriaren zati bat (trenen kotxetegiak eta lantegiak eta herriguneko instalazio txikiak) lekualdatzea.
- Birgaitze integraleko programak garatzea Balmaseda eta Lanestosako herrigune historikoetan.
- Etxebizitza babestuen premiak asetzeko ahalegina egitea premia horiek sortzen diren tokietan.
- Lurraldea berrorekatzeko arrazoiak direla eta, eskualde-egitura honek 720 etxebizitza babestuko eskaintza osagarria hartu beharko du bere gain. Horien kokaleku gisa Zalla ingurua eta Sodupe herrigunea, Güeñes udalerrian, proposatzen dira, beren kokapen estrategikoa dela eta.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Balmaseda, Güeñes eta Zalla udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzuaren hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehenetasuneko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan guztietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratuzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzuak urbanizatuzera eta garatuzera bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Balmaseda udalerrriaren kasuan oinarrizko politikaz gain, berariazko beste politika bat ere proposatzen da, Kadagua ibaiaren eskuinaldeko hiri-eremu industrialak birmoldatzera eta horiek bizitegitarako garapenekin ordezkatzera bideratutakoa, hain justu.

Karrantza eta Sopuerta udalerrriak jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira. Horietan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzera bideratutako politika gauzatuko da.

Artzentales, Galdames, Gordexola, Lanestosa eta Trutzioz udalerrietan, izaera landatarra eta populatze barreiatua edo dentsitate txikikoa dituztenez, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.

Etxebizitzak hutsik egoteak etxebizitzaren ondarea alferrik xahutzea dakar eta, horrenbestez, horiek berriz erabiltzea da LAParen helburu estrategikoetako bat. Hori dela eta, gaur egun Zalla eta Balmaseda udalerrietan hutsik dauden 65 etxebizitza alokatzeko merkatuan jartzeko xedea proposatu du dokumentu honek planak iraungo duen aldirako. Izan ere, etxebizitza horiek kudeatzearen bidez 80 bat familiaren etxebizitza nagusiaren premia ase nahi da.

2.2. Lurzoruaren politika.

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	250	140	260	140	510	280	
Bestek konts.	380		390		770		
GUZTIRA	630	140	650	140	1.280	280	1.560
Zatiko kalif. eta kudeak	1.560		790		2.350		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea.-

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 399 etxebizitza babestu eraikitzeke kalifikatutako lurzoru zegoen. Horietatik 144 Sailak berak kudeatutakoak dira.

Kontuan izanik Balmasedak bere sektoreak 17/94 Legea egokitu beharko dituela dagozkion zatiko planak idazten direnean, etxebizitza babestuetarako kalifikatutako lurzoru 519 etxebizitzari dagokiena izango da.

Planak bere baitan hartu duenez Sailak edo berari atxikitako eragileek 510 etxebizitza zuzenean eraikitzeke helburua, Sailaren lehentasuneko zeregina izango da planak jarduera zuzenerako proposatzen dituen helburu kuantitatiboak erdiestea ahalbidetuko duen lurzoru-ondare publikoa lortzea.

Horrezaz gain, gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruen kudeaketaz eta garapenaz ere arduratu beharko du, horiek merkatuko benetako eskaintza bihur daitezen, kontsumo propiorako nahiz beste eragileen kontsumorako.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 2.350 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 1.560 plan honi jarraiki gauzatuko direla aurreikusi da.

Planaren aurreikuspenek oro har 2.350 etxebizitzatarako lurzoru gordetzea egokia litzatekeela adierazten badute ere, eskualde-egiturako udalerrri asko samar izaera erdi-hiritar edo landatarrekoak direnez, agian egokia litzateke ez izatea ezinbestekoa udalerrri horien plangintzetan berriaz barne hartzea horietan egin litezkeen jarduerak eta etorkizuneko planetarako erreserbak. Izan ere, horien funtsa dela eta, azkenean udalekin hitzartutako zuzeneko jardueren bidez egiten dira jarduera horiek.

Hori bera aplikatu liteke lehentasunezkoak ez diren intereseko udalerrrien kasuan ere. Hala ere, horrelakoetan Sailaren esku uzten da alderdi hori. Hori dela eta, azkeneko kasu horretan hartutako jarreraren arabera, plangintzan barne hartu beharreko lurzoru kalifikatuen premiak 1.900 eta 2.200 BOE artekoak izango dira.

Interesekotzat (lehentasunezkotzat nahiz ez) jotako udalerrrien artean 500 etxebizitza ingurutarako lurzoru dago kalifikatuta. Hori dela eta, 1.400 eta 1.700 BOE artean kalifikatzeko lanari ekin behar zaio.

Planaren oinarrizko proposamenari jarraiki, udalerrri bakoitzean aurreikusitako bizitegitarako hazkundearen arabera ezarriko da etxebizitza babestuen zenbatekoa. Horiek, ordea, zuzendu egingo dira hazkunde selektiboko eremuetan, lurraldea berregituratzeko behar diren 720 etxebizitzak barne hartu ahal izateko.

Balmasedaren kasuan ezarritako etxebizitzetako batzuk barne-erreformen bidez lortu beharko lirateke, esate baterako Terrerias eta Santo Domingo auzoetan.

2.3. Eraikitze programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 510 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 1.050 BOE eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	140		140		280		
Saltzea	110	520	120	530	230	1.050	
GUZTIRA	250	520	260	530	510	1.050	1.560

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Planak irauten duen bitartean Sailak bere jardueretako 60 etxebizitza inguru erabili ahal izango ditu udalerrri txikietako premiei erantzuteko, landa-garapenerako programetarako eta gisa horretako beste batzuetarako.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Altamira-Galtzada Balmaseda udalerrian; Mendieta iparraldea Zalla udalerrian eta Etxebarria Güeñes udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.-

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Kadagua ibaiaren eskuinaldea Balmasedan, epe ertain eta luzera trenen kotxetegen kokalekua eta trenbidearen trazadura aldatzearen eta industriako zenbait kokapen lekualdatzearen bidez. Horrezaz gain Santo Domingo eta Terrerías auzoak bizitegitarako barne-erreformen xede izango dira.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Balmaseda eta Lanestosako hirigune historikoak. Idatzita daude jada bietarako BEPBak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo 16 urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BALMASEDA	540	170	370
KARRANTZA	130	0	130
GUEÑES	630	0	630
SOPUERTA	190	112	78
ZALLA	680	205	475
GUZTIRA	2.170	487	1.683

BILBAO METROPOLITARREKO ESKUALDE-EGITURA

10. 5. BILBAO METROPOLITARREKO ESKUALDE-EGITURA.-

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeke lurralde-irizpideak.

A) LAAetako irizpideak eta proposamenak

LAAek bizitegitarako lurzoruari eta Bilbao metropolitarrako eskualde-egiturari dagokionez egindako proposamenak lau eskualde-eremu (Itsasadarraren ertza, Uribe-Kosta korridorea, Getxo eta Gorniz artean, Trapagaran eta Nerbioi Ibaizabal) definitzera eta horien gainean jarduteko irizpideak finkatzera bideratu dira. Proposamen hori osatzeko, ordea, bigarren etxebizitzak sustatzeko eremuak kokatzeko dira, plangintzak bateragarri bihurtzeko mekanismoak aplikatu behar dituzten udalerririk identifikatuko dira eta herrigune historiko nagusiak eta birgaitze integraleko programak zehaztuko dira.

- A.1- Itsasadarraren ertzean dauden udalerririk hiri-berrikuntzak ondorengo irizpideak izango ditu:
- a. Hiri-ehunak integratzea eta funtzionaltasuna areagotzea.
 - b. Hiri-ingurunearekin oldarkorrak diren edo eraldaketa positiboa izateko potentziala duten lurretan dauden industria-instalazioak beste nonbait kokatzeko jarduerak.
 - c. Itsasadarra berreskuratzea erabilera berrien eta zentraltasunaren ardatz eta Bilbao metropolitarraren inguruko hiri-ehunen egituratzaile gisa. Hedapen-efektu positibo hori eremu horietarantz bideratuko da, lehentasunezko hirigintza-estrategia gisa.

LAAek ezarritakoaren arabera udalerrri bakoitzaren barruko bizitegi-eredua dagokion plangintza orokorrak finkatu beharrekoa da. Alabaina, Ezkerraldea osatzen duten udalerrrien kasu berezian itsasadarraren ertzeko bizitegi-erabilerak mugatzea proposatzen da. Izan ere, horietan oso handia da bizitegien dentsitate-maila eta espazio gutxi dago bertan erabilgarri. Hori dela eta, elkarrekin lotzeko jarduerak egingo dira eta ehun barreiatuak artikulatuko dira. Horien bidez ez da bizitegi-dentsitatea inplementatuko baina bai hornidura-gabezia larriak konponduko.

Itsasadarraren bi aldeetako bizitegi-garapenak egiterakoan saihestu egingo da hiri-ehunen eta itsasadarraren beraren arteko hesi-efektua.

Bi ertzak eta horietan sortuko diren garapen-eremu berriak lotuko dituzten azpiegitura-sareak ezarri beharko dira.

A.2.- Izaera hiritarreko eta egitura linealeko bizitegi-hazkundera aurreikusi da Uribe-Kosta korridoreko udalerrietarako: Getxo, Sopelana, Barrika, Plentzia eta Gorniz. Urduliz ere bertan hartuko da barne, bai Unbeko korridoreko 1. zatia dela eta, bai metropolitarraren lerroarekin duen lotura dela eta. Hazkunde horrek ondorengo irizpideak izango ditu ezaugarri:

a.- Kostarekiko paralelo izango den egitura linealaren trazadura, lurraldea eta lehendik dauden hiri-inguruneak errespetatutako dituen.

b.- Planaren eraginpean dauden udalerrietako plangintzen inguruko neurriak, garapen globala ez dadin hipotekatu epe motzerako jardueretan, batez ere urbanizagarria ez den lurzoruko izaera barreiatuko jardueretan.

c.- Oinarrizko bide-azpiegitura eraikitzea. Hori esku hartzeko elementu egituratzaile izango da eta proposatutako hazkunderarekin bat datorren hirigintza-egituratzearen inguruko irizpideekin diseinatuko da.

A.3.- Trapagaran.

Bere etorkizuna, tokiko plangintzan definitutakoa, irismen handiko hiri- eta paisaia-birkualifikazioan datza. Horren bidez aurrerantzean ez da izango industria-asentamenduen hartzaile eta hobetu egingo da hiri-eszena, La Arboledaren birgaitze integratuko plan bereziaren, Trapagarango Udalak egindako proiektuaren, antzekoekin.

- A.4.- Nerbioi-Ibaizabal eremuko asentamenduak: Etxebarri, Galdakao, Basauri, Arrigorriaga eta Ugao-Miraballes.

Ez da aurreikusi udalerrri hauetan eskualdeko hornidurak edo jarduerak gauzatzeko aukerarik. Aitzitik, produkzio-egiturari eutsiko zaio eta hobetu egingo da bizitegi-parkearen eta hiri-eszenaren hirigintza-irudia.

Hirigintza-jarduerak ertzekoak izango dira, ubideen inguruan. Horien bidez bateragarri bihurtuko dira produkzio- eta bizitegi-erabilerak eta tokiko idiosinkrasia azpimarratuko da tamaina txikiko irudimenezko diseinuekin.

- A.5.- Bigarren etxebizitzak sustatzea Zeberio udalerrian eta Muzkiz, Sopelana, Plentzia, Barrika, Gorniz eta Lemoiz itsasertzeko udalerrietan.

Azkenik, aipatzekoa da LAAek eskualde-egituraren barrurako definitutako hazkunde selektiboko estrategiek Bilbao metropolitarrako LZPak berak ezarritakoetara igortzen gaituztela.

B) Bilbao metropolitarrako LZParen irizpideak eta proposamenak

- B.1. - Bilbao metropolitarrako LZPak, bizitegitarako lurzoruari dagokionez, oro har LAAetako irizpide eta proposamenei eusten die eta horiek proposatutako eredia garatzen du. LAAetan planteatutako lurralde-esparru horien azterketa zehatzagoaren ondorioz, hainbat eremutan banatu dira. Horietan bizitegi-garapenerako lurzoruak gordetzeko irizpide desberdinak proposatzen ditu.

Bilbao metropolitarrako LZParen Aurrerapenean barne hartutako bizitegi-garapenetarako berariazko proposamenen zatiak honakoak dira:

A 10 zatia

Abrako portutik, iparraldetik, Arboledarainoko, hegoalderako, zatia hartzen du bere baitan. Baita, ekialdetik, Barakaldo eta Sestao herriguneetatik, Muskizeraino eta Kantabriarekiko mugaraino, mendebalderantz. Bertan bizitegi-garapen alternatiboa proposatzen da, dentsitate txikikoa, La Arboleda auzoko herrigunea hedatuz eta eremuko ekipamendu-jarduerei lotuta.

A 12 zatia

LZParen mendebaldeko muturrean kokatzen da, Kantabriarekiko mugan. Bertan egin litezkeen bizitegi-garapen alternatiboak, lehen etxebizitzara nahiz bigarrenera bideratutakoak, ondorengo zona hauetan kokatuko lirateke:

Lehenik eta behin, N-634 korridorean zehar, Abanto herrigunearen eta Kantabriako mugaren artean. Bigarrenik, Pobeña herrigunea oinarri hartuta, esparruaren mugarako norabidean. Hirugarrenik, Kardeo auzoari lotutako haranean.

B1 zatia

Iparraldean dagoen eremu metropolitarraren zatia da, Mungiako Eskualde Egiturarekin mugan dagoena. Plentzia-Gorliz konurbazioko udalerrietatik Lemoizko zentral nuklearrera bitartekoak hartzen ditu barne.

Bizitegitarako hiru garapen-eremu definitu dira:

Lehenak arku bat osatzen du aipatutako Plentzia-Gorliz konurbazioaren inguruan eta horrek batez ere bizitegietan oinarritutako aurrealdea itxuratzen du hiri-hazkundearen ekialdeko amaiera gisa. Bertan dentsitate txikiko antolamendua proposatzen da.

Bigarrena Lemoiz udalerriari dagokio. Bertan ekipamendu publikoari lotutako bizitegitarako eremua prestatzea proposatzen da, Urizar mendiaren hegalean, hain zuzen ere.

Hirugarrena, berriz, Armintzan dago, bertan eraikitako ertzak antolatzeko.

B5 zatia

Getxo herrigunetik Barrikako herrigunera artekoak biltzen ditu, baita Berango, Urduliz eta Sopelana ere. Kalitateko eta dentsitate txikiko bizitegi-eskaintza duen zona da, hazkundeak barne hartzen dituen bidetik itsasertzeko parkearen ertzearaino dagoen zerrendan kokatutakoa. Bizitegi-garapenean erabilera mistoaren ondorio diren beste jarduera batzuk hartuko lirateke barne.

Santa Ana eta Berango herriguneetan, BI-3124an eta Sopelanako Manene auzoan oinarritutako bizitegi-erabilerak ere aurreikusi dira. Gainera, bizitegi alternatiboan inguruko bi jarduera ere proposatzen dira: bata Martiartu elkartearen Fadura kirol-zentroarekin lotzen duen haranean (horretarako ingurunean asko integratutako eta dentsitate txikiko esku-hartzea behar da) eta, bestea, Urduliz inguruan, hiri-birmoldaketatzat jotakoan, bizitegi- eta produkzio-jardueren arteko integrazioari irtenbidea ematea helburu izango duena eta BI-631n barrena gauzatuko dena.

B10 zatia

Bilbo itsasadarrak definitutako lurraldea da. Zortzi eremutan dago banatuta. Horien arteko bostetarako proposatu dira bizitegi-jarduerak. Ondoren zehaztuko ditugu bostak:

Olabeaga: Erakustazoka eta San Mames bezalako ekipamendu handien kokalekua aldatzen bada, aukera izango da zona misto bat sortzeko, bizitegiei eta hirugarren sektoreari eskainitakoa hain zuzen ere.

Zorrotzaurre: Hiru ekipamendu handi berezirekin batera, ehun mistoa proposatzen da (bizitegi, merkataritza, aisia eta bulegoetara bideratutakoa) kanalaren alde banatan. Horrezaz gain, erriberan dagoen tradiziozko bizitegi-garapenean oinarritutako garapena eta Zorrotzaurreko campus berriari lotutako bizitegi-eremua.

Zorrotza-Buceña: Ardatz metropolitarraren eta itsasadarraren artean kokatutako zonan bizitegi-sektore bat sor liteke.

Ansio-Lutxana-Asua: Ansio merkataritzagune handi baten kokaleku da eta horrek bizitegi-garapen paraleloa izango du lagun.

Galindo: Ibaiaren ahotik hurbilen dagoen zonan egingo litzateke bizitegi-garapena.

C12 zatia

Zati hau eremu metropolitarraren hegoaldean dago kokatuta. Kadagua eta Galindo ibaien haranak hartzen ditu bere baitan. Lehenengoan batez ere bizitegi-garapenak kokatuko lirateke eta bigarrenengoan garapen mistoak izango lirateke nagusi.

D5 zatia

Asua haranak osatzen duen zati hau Bilbo Handiaren inguruan erabiltzeko aukera gehien eskaintzen duen hedapen-espazioetako bat da. Dentsitate txikiko bizitegi-garapenak hartzeko ahalmena duen zatitzat jotzen da.

E3 zatia

Txorierri zonaren azkeneko zatiak osatzen du, eskualde-egituraren mugarainokoak. Hiri linealaren formako bizitegi-garapena proposatzen da, BI-737aren oinarri diren herriguneak josiz, hiri-bilbeari egitura-koherentzia

emateko asmoarekin. Horrezaz gain, Unbe-Berriaga lerroaren hegoaldeko hegalean dentsitate txikiko bizitegi-garapena egiteko aukera hartu da aintzat.

E7 zatia

Etxeberritik Galdakaorako Nerbioi ibaiaren zatia hartzen du bere baitan. Eremu honetan hiri-bilbea berriz osatzen ahaleginduko gara. Horretarako loturak ezarriko ditugu gaur egun bananduta dauden zonen artean. Lotura horiek bizitegi-garapenen eta korridore berdeen bidez egingo dira. Horietako batzuk ditugu, adibidez, Arrigorriaga herrigunearen eta Basauriko San Migelen artekoa, Basauri herrigunearen eta Galdakaoko perribai-Olabarrietaren artekoa edo Etxebarri eta Basauri herriguneen artekoa.

E10 zatia

Bigarren etxebizitzaren garapena egiteko aukera proposatzen da, batez ere Zeberio udalerrian eta neurri txikiagoan Zollon.

C7 eta D9 zatiak

LZParen Aurrerapenak ez du C7 eta D9 zatien inguruko berariazko proposamenik egiten bizitegiez ari dela. Azken zati hori Bilbo udalerrian erdialdeari dagokio eta bertan, honekin batera doan koادرaren arabera, 16.500 eta 21.300 etxebizitza artean egingo dela aurreikusi da.

LZPan erabilitako zatikatutako egitura LAP honetan erabilitako lurralde-esparruetara egokitze asmoarekin egin dugu ondorengo sintesia:

- 1.- **Bilboko lurralde-esparrua:** C.7 eta B.10 zatiak hartzen ditu barne. Bertan Olabeaga, Zorrotzaurre eta Zorrotza-Buceña zonak berriz definitzea proposatzen da, bizitegitarako jardueren bidez.
- 2.- **Ezkerraldea lurralde-esparrua:** A.10, A.12, B.10 eta C.12 zatiak hartzen ditu barne. Bertan bizitegi-garapenak proposatzen dira Galindo, Barakaldo eta Galindo eta Kadagua ibaien haranetan. Lehen etxebizitzatik bigarreneko bizitegi-garapen alternatiboak, berriz, N-634 korridorean barrena, Pobeña herrigunea eta Kardeo harana oinarri dituen zonan. Azkenik, dentsitate txikiko bizitegi-garapen alternatiboak Arboledan.
3. **Eskuinaldea lurralde-esparrua:** Bertan ditugu B.1, B.5 eta B.10 zatiak eta bertan bizitegi-garapenak definitu dira Lemoizko Urizar mendiaren magalean,

Plentzia-Gorliz konurbazioaren inguruan, Armintzan, Getxotik Barrikarako kostaldeko zerrendan, Berangon, Urdulizen, Ansio-Lutxana-Asua zonan, eta Bolue haranean ingurunearekin integratutako dentsitate txikiko esku-hartzea.

4.- **Asua haranaren esparrua:** D.5 eta E.3 zatiak hartzen ditu barne. Txoriherri zonaren azkeneko zatirako hiri linealaren formako garapena proposatzen da, baita dentsitate txikiko bizitegi-garapen handiak ere Asua haranean eta Unbe-Berriaga lerroaren hegoaldeko hegalean.

5.- **Ibaizabal eskualdea:** E.7 eta E.10 zatiekin dator bat. Hiri-bilbea bizitegi-garapenen bidez berriz osatzea eta Arrigorriaga herrigunearen eta Basauriko San Migelen arteko bilbe berdeak sortzea proposatzen du, baita Basauri, Aperibai-Olabarrieta herriguneetan, Galdakaon eta Etxebari eta Basauriko guneeetan ere. Zeberion eta Zollon, berriz, bigarren etxebizitzaren garapena.

B.2.- Lehen esan dugunez, Bilbao metropolitarraren LZPak ondorengo prozeduraren arabera udalerrri bakoitzak etxebizitzetarako gorde beharreko zenbatekoa ere aipatzen du:

- LZPak erreferente gisa lurralde-zati bakoitzari egozten dion lurzoruaren magnitudearen barruan dagokien kuotaren zatia balioetsiko dute:

ZATIA	BIZTANLERIA	FBbT	IKUSPUNTUA	97ko INK
A10	267.964	607	503	469
A12	6.941	23.456	19.414	18.112
B1	7.469	634	525	490
B5	100.144	8.502	7.038	6.564
B10	138.710	12.280	10.195	9.480
C7	32.159	2.730	2.260	2.108
C12	3.394	297	245	229
D5	5.268	448	370	345
D9	238.875	21.272	17.666	16.422
E3	11.305	960	794	740
E7	86.107	7.420	6.141	5.729
E10	16.215	1.398	1.157	1.079
GUZTIRA	914.551	80.004	66.308	61.767

- Zenbateko hori beren udalerrian horretarako LAAen 4. eranskinean jasotako formula polinomikoa aplikatuzetik lortutako zenbatekoarekin konparatuko dute.
- Justifikatu ondoren, zenbatekoa onartuko dute eta gehienezkoa aurreko zenbatekoetako handiena izango da.

Zenbateko horrek K udal-ahalmenaren faktorearen eragina izango du. Faktore hori udal bakoitzak proposatuko du, LZPtik eta bere ikuspegiaren eta estrategiaren arabera egoki irizten dituen egoera partikularretatik abiatuta.

- Babes ofizialaren erregimenaren mendeko izango diren etxebizitzaren ehunekoari dagokionez, LZPak 17/1994 Legea, ekainaren 30ekora, Etxebizitzaren Arloko Presako Neurriak eta Hirigintza Plangintzako zein Kudeaketako Tresnak Izapidetzeko Neurriak Zehazteari buruzkora, igortzen gaitu.

C) LAParen irizpideak eta proposamenak

LAP honek bere funtseko alderdietan hartu ditu barne LAAek nahiz Bilbao metropolitarraren LZParen Aurrerapenak bizitegitarako lurzoruen inguruan emandako orientabideak. Horiek aurrerago laburtu ditugu, ondorengoak salbuespen:

- Batetik, LAAk nahiz LZParen Aurrerapenak bizitegitarako lurzoruaren eredu orokor baten barruan dentsitate txikiko garapenaren inguruan egindako proposamenak bildu badira ere, ez dira etxebizitza babestuen jardueretarako esparru egokitzat jo, izan ere, gure ustez horiek erdi/goi-mailako dentsitatekoak edo goi-mailakoak izan behar dute.
- Bestalde, LZParen Aurrerapenari jarraiki, hiri lineala egingo litzateke Txoriherriren azken zatian eta dentsitate txikiko bizitegi-garapena gauzatuko litzateke Unbe-Berriaga lerroaren hegoaldeko hegalean. Bi kokapen horiek LAPean hartu dira barne, baina lehenengoan dentsitate handiagoko tipologia planteatzen da.

- Amaitzeko, lurzoru-erreserben koadroari, B.2. puntuan adierazi dugunari, dagokionez, uste dugu LZParen Aurrerapenak adierazitako lurzoru-erreserba biztanleriaren araberako banaketari jarraitzen zaiola eta gure ustez Bilbao Metropolitarrako Eskualde Egituran funtsezkoa da lurraldea berrerekatzeko zenbait jarduerari heltzea.

Salbuespen horiek egin ondoren, etxebizitzaren sustapen publikorako LAPean planteatutako irizpideak eta proposamenak azalduko ditugu.

- Etxebizitza babestuen jarduerak ondoren adierazitako eskualdeetako udalerrietara bideratzea, LAAek nahiz LZPak proposatutako bizitegi-hazkundearekin bat etorritz:
 1. Bilbo
 2. Ezkerraldea eta Trapagaran: Alonsotegi, Barakaldo, Portugalete, Santurtzi, Trapagaran, Ortuella, Abanto Zierbena, Zierbena eta Muskiz.
 3. Eskuinaldea: Erandio, Leioa, Getxo, Berango, Sopelana, Urduliz, Plentzia eta Gorniz
 4. Asua harana: Loiu, Sondika, Derio, Zamudio, Lezama eta Larrabetzu.
 5. Nerbioi-Ibaizabal harana: Galdakao eta Basauri.

Eremu horietan jarduteko irizpideek itsasadarraren bi ertzak leheneratzeko eta eraldatzeko jarduerak hartzen dituzte barne (zehatzago esateko Sestao eta Barakaldo udalerrietan Ezkerraldean, Erandio eta Leioan Eskuinaldean eta Olabeaga, Zorrotzaurre eta Zorrotza Bilbo udalerrian). Bien bitartean, intentsitate handieneko hazkundeak Eskuinaldean eta Asua haranean aurreikusi dira. Nerbioi-Ibaizabal eremuko udalerrietan aurreikusi diren jarduerak hiri-bilbeak konpontzen eta formalizatzen lagunduko dute, hiri-hutsuneak betetzeko jardueren bidez. Gisa horretan produkzio-aparatua eta bizitegitarako garapen berriak integratuko dira.

Funtsean LAAen proposamenak biltzen dituzten hipotesi horiei jarraiki eta eskualde-egiturako eremu desberdinetan ezarritako bizitegitarako garapen berrien arteko oreka handiagoa lortzeko irizpidea aintzat hartuz, berrerekatzeko lehen ekintza bat proposatuko dugu: Asua haraneko eta eskuinaldeko hiriguneen bizitegi-gainhaztapena Bilbo eta Ezkerraldearekin.

Proposamen horren helburua aipatutako lurralde-esparru gaineztatutako herriguneez dituzten metaketa-arazoak konpontzea da. Baina ez bakarrik leheneratzeko barneko jardueren bidez, baita aldi berean bizitegitarako garapen berriak hartzeko ahalmen handiagoa duten hiriguneez garapena sustatuz ere. Aurreikuspenen arabera Ezkerraldean sortuko diren eta Eskuinaldean aseko diren familia berrietatik eratorritako premiak, lehen hurbilpen baten arabera, 1.120 etxebizitza babestukoak izango dira. Bilbori dagozkionak eta Asua haranean aseko direnak, berriz, 1.600 etxebizitza babesturi dagozkionak izango dira.

Lurralde-esparruen ezaugarrien arabera, leheneratzeko eta eraldatzeko barne-jarduera alternatiboak garapen berriekin konbinatzen ahalegintzen den estrategia honen bidez, berrerekatzeko beste zenbait ekintza planteatzen dira, eremu hartzaile gisa ondorengo eskualde-egiturak izango dituztenak, hain zuzen ere:

Enkarterria (720 BOE), Mungia (720 BOE), Arratia (320 BOE), Durangaldea (1.600 BOE), Busturialdea (320 BOE), Amurrio (320 BOE).

Hasiera batean behintzat, eta agiri hau aurrerapena dela kontuan izanik, planaren hipotesia hau da: etxebizitza horiek guztiak Bilboko premiei kentzea. Horretan salbuespen izango lirateke 560 BOE Ezkerralderako eta 320 Nerbioi eremurako.

Oinarrizko irizpide horiek kontuan hartuta, garapen berrietarako eta lurzoru-erreserbetarako eremurik egokienak zehaztu ditugu eta narriatutako eremuak leheneratzeko eta eraldatzeko jarduera nagusiak identifikatu dira. Horrezaz gain, babesteko eta birgaitzeko jarduerak ere zehaztu dira. Horiek dagozkien proposamenen planoan islatu ditugu.

Jakina, proposamen horiek guztiak eta agiri honek bildu dituen zenbatekoak eskualde-egiturako LZParen proposamenekin alderatu beharko dira.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea.-

Bilbo, Berango, Erandio, Getxo, Gorliz, Leioa, Plentzia, Sopelana eta Urduliz, Eskuinaldean, Derio, Larrabetzu, Lezama, Loiu, Sondika eta Zamudio, Asua-Txoriherrin,

Abanto-Zierbena, Alonsotegi, Barakaldo, Muskiz, Ortuella, Portugalete, Santurtzi, Trapagaran eta Zierbena, Ezkerraldean eta, amaitzeko, Arrigorriaga, Basauri, Etxebarri, Galdakao eta Ugao-Miraballes Ibaizabal-Nerbioi eskualdean, babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan guztietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzera bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Bilbon, Ezkerraldeko Sestao eta Barakaldo udalerrietan eta Eskuinaldeko Erandio eta Leioa udalerrietan, oinarrizko politikaz gain, berariazko beste politika bat ere proposatzen da, bizitegi-eremuen arteko industria-espazioak, batez ere dimentsio ertainak edo txikiak dituzten espazio barreiatuak, birmoldatzera bideratutakoa. Horrezaz gain, itsasadarrari lotutako aukera-eremu zabalak birmoldatuko dira. Horiek, ahal dela, ekonomia-jardueretarako eta jarduera mistoetarako bizitegi-erabileretara bideratuko dira, baita ekipamendu handietara ere.

Bestalde, lehen ere adierazi dugunez, Ibaizabal-Nerbioi eskualdeko udalerrietako industrialdeei eusteko, horiek bizitegi-garapenekin integratuko dira.

Arrankudiaga, Barrika, Lemoiz, Zaratamo eta Zeberio udalerrietan, izaera landatarra eta populatze barreiatua edo dentsitate txikikoa dituztenez, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarriztat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.-

Agiri honen helburu estrategikoetako bat izango da eskualde-egitura osatzen duten udalerrietan hutsik dauden 4.200 etxebizitza alokatzeko merkatuan jartzea planak iraungo

duen aldirako. Hori eginez gero, 5.200 familia berriren premiak ase ahal izango dira, aurreikusitako txandakatzeen bidez. Etxebizitza hutsak alokatzeko politika eskualde-egitura osatzen duten lehentasunezko intereseko udalerrri guztietan aplikatu ahal izango da, eta hala egin beharko da gainera.

2.2. Lurzoruaren politika.-

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

Honakoa da eskualde-egitura osoari dagokion koadroa:

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	4.980	1.330	4.710	1.090	9.690	2.420	
Bestek konts.	3.570		3.070		6.640		
GUZTIRA	8.550	1.330	7.780	1.090	16.330	2.420	18.750
Zatiko kalif. eta kudeak	18.750		8.870		27.620		

Alabaina, egoki iritzi diogu koadro hori aintzat hartu ditugun lurralde-esparruen arabera banatzeari:

Bilbo

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	1.200	290	990	190	2.190	480	
Bestek konts.	790		520		1.310		
GUZTIRA	1.990	290	1.510	190	3.500	480	3.980
Zatiko kalif. eta kudeak	3.980		1.700		5.680		

Ezkerraldea

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	1.370	330	1.250	220	2.620	550	
Bestek konts.	880		620		1.500		
GUZTIRA	2.250	330	1.870	220	4.120	550	4.670
Zatiko kalif. eta kudeak	4.670		2.090		6.760		

Eskuinaldea

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	1.300	410	1.340	410	2.640	820	
Bestek konts.	1.090		1.160		2.250		
GUZTIRA	2.390	410	2.500	410	4.890	820	5.710
Zatiko kalif. eta kudeak	5.710		2.910		8.620		

Asua

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	510	130	530	120	1.040	250	
Bestek konts.	360		340		700		
GUZTIRA	870	130	870	120	1.740	250	1.990
Zatiko kalif. eta kudeak	1.990		990		2.980		

Ibaizabal

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	600	170	600	150	1.200	320	
Bestek konts.	450		430		880		
GUZTIRA	1.050	170	1.030	150	2.080	320	2.400
Zatiko kalif. eta kudeak	2.400		1.180		3.580		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea.-

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 13.397 etxebizitza babestu eraikitzeke kalifikatutako lurzorua zegoen. Horietatik 3.685 Sailaren ekimenekoak dira. Horrezaz gain, Sailak kudeatzen dituen baina udalaren ekimenekoak diren beste 140 etxebizitza daude. Kontuan izanik Abanto Zierbena, Portugalete, Erandio eta Galdakao udalerriek beren sektoreak 17/94 Legera egokitu beharko dituztela dagozkien zatiko planak idazten direnean, etxebizitza babestuetarako kalifikatutako lurzorua 15.500 etxebizitzari dagokiena izango da.

Jada adierazitako tokietan aurreikusitako etxebizitzez gain, Abanto Zierbena, Alonsotegi, Barrika, Berango, Larrabetzu, Lemoiz, Loiu, Muskiz, Ortuella, Ugao-Miraballes eta Zamudio udalerrietan ere udalen ekimen publikoko 1.163 etxebizitza egitea aurreikusi da, nahiz eta horien kudeaketa hainbat eragileren mendekoa izan, hain zuzen ere, Visesa, Etxebizitza Saila eta udal eta sustatzaile pribatuen mendekoa.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera 27.620 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 18.750 Lurraldearen Arloko Plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Aipatutako lurraldea berronkatzeko estrategiaren arabera, gutxitu egingo dira Bilbo (-4.720), Ezkerraldea (-1.680) eta Ibaizabalen (-320) aurreikusitako etxebizitzak eta handitu, berriz, Eskuinaldekoak (1.120) eta Asuakoak (1.600). Hori dela eta, beste 4.000 etxebizitza izango ditugu beste eskualde-egitura batzuetara aldatzeko, bertan horiei dagozkien premiak asetzeko (Durangaldeko Eskualde Egiturara 1.600 etxebizitza, Enkarterriko Eskualde Egiturara 720 etxebizitza, Mungiako Eskualde Egiturara 720 etxebizitza, Arratiako Eskualde Egiturara 320 etxebizitza, Busturialdea-Artibaiko Eskualde Egiturara 320 etxebizitza eta Aiarako Eskualde Egiturara 320 etxebizitza).

Lehen aipatu ditugun eskualdeen artean, Ezkerraldeak, Sestao udalerriak hain zuzen ere, izango lituzke zailtasun gehien etxebizitza babestuen premiei erantzuteko, ez baitu horretarako egoki den lurzoru hutsik. Udalerrri honetan, Ezkerraldeko eta Bilboko gainerako herrigune gaineztatuetan bezalaxe, funtsezkoa da bertan gauzatu beharreko jarduerak alokairu-erregimenekoak izatea.

Txoriherri eskualdean (Asuan), etxebizitzaren banaketa eskema linealari jarraituko zaio, nahiz eta lurraldea berronkatzeko politikari eutsi. Premia gehienak Zamudio eta Derion aseko dira, eta horien ondotik Lezama, Sondika, Loiu eta Larrabetzun.

Eskuinaldean bide beretik jardungo da. Horrela bada, areagotu egingo da Leioako etxebizitzaren kopurua. Getxon, berriz, arazoa bestelakoa da, izan ere, Getxo neurri handi batean bere eskariari erantzuteko egoeran dagoen arren, ez du kalifikatzeko lurzoru berririk izango gaur egun kalifikatuta dituenak garatu eta kudeatu ondoren. Hori dela eta, etorkizuneko une horretatik barne-erreformako lanak egitera bideratu beharko dira

jarduerak. Berango, Sopelana eta Urduliz udalerriek gaur egungo eta etorkizuneko premiei erantzun ahal izateko beharrezko lurzorua dute.

Gorliz eta Plentzia udalerriek ere badute lurzorua. Hala ere, Plentziak barne-erreformako prozesuei ekin beharko die eta bere premiak Gorliz eta Barrika udalerrien premiekin uztartu beharko ditu, ia agortua baitu asentamendu berrietarako egoki den lurzorua.

2.3. Eraikitze programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 9.690 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 9.060 etxebizitza eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da. Hala eta guztiz ere, egoki litzateke azpimarratzea herrigune gaineztatu guztietan funtsezkoa dela egindako eraikuntza berriko jarduera guztiek alokairua izatea edukitza-erregimen gisa. Izan ere, hori da sortzen diren familia berrietatik eratorritako premietako batzuei "in situ" erantzutea ahalbidetzen duen etxebizitzaren ondare publikoa bermatzeko modu bakarra, bizitegitarako garapen berriak egin ahal izateko lurzoru-erreserbak ia agortuta dituzten udalerrietan.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta:

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	3.940		3.750		7.690		
Saltzea	1.040	4.900	960	4.160	2.000	9.060	
GUZTIRA	4.980	4.900	4.710	4.160	9.690	9.060	18.750

Hitzartutako etxebizitzak “beste eragileak” kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Bilbo udalerria:	Zorrotza eta Zorrotzaurre
Ezkerraldea:	N-634aren iparraldea, udalerriko lurzoru finkatuen eta Murieta Bekoaren artean, Abanto Zierbenan; N-639aren mendebaldea, San Roke eta San Roman auzoen artean, Zierbenan; Erreka Santurtzin eta Galindo Barakaldon.
Eskuinaldea:	Artaza-Artazabarri-Leioandi eta San Juan, Leioan. Iturralde, Berangon.
Asua	Eguskitza Tabernari, Artenaga eta Labarrieta Derion; Larrabe Larraagane Zabala Goikoa eta Arteaga Ibarri Lezaman eta N-637 iparraldea, Derioko mugaren eta herrigune finkatuaren ekialdeko ertzaren artekoa, Zamudion.
Nerbioi-Ibaizabal:	Errekalde Auzoa, Uriarte Auzoa eta Lapatza Auzoa eta Irutxeta eta Pagobieta auzoetako mendebaldea Basaurin eta Gorozibai-Elorritxueta-Kareaga Galdakaon.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.-

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Honakoak dira gaur egun eraldatzeko eremu nagusiak: Bilboko itsasadarraren ertzen artekoak, Zorrotzaurre, Zorrotza eta Olabeaga; Ezkerraldean, Barakaldo eta Sestao udalerriak; eta Eskuin aldean Erandio eta Leioa.

Narriatutako eremu eta auzoetako birgaitzeko lanak, berriz: Irala eta Bilbo Zaharra Bilbon, Txabarri-EI Sol Sestaon, San Luis Barakaldon, La Arboleda Trapagaranen, San Juan Santurtzin, San Antonio Etxebarrin, Alzaga Erandion, Zierbenako portua, La Txopera Leioan, besteak beste.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Bilbo, Portugalete, Plentzia, Ugao-Miraballes, Larrabetzu eta Algorta-Getxoko herrigune historikoak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Sailkatzeko premiak
Bilbo			
BILBO	5.970	3.378	2.592 (*)
Guztira Bilbo	5.970	3.378	2.592
Ezkerraldea			
ABANTO ZIERBENA	490	195	295
ALONSOTEGI	105	52	53
BARAKALDO	2.400	2.346	54
MUSKIZ	690	687	3
ORTUELLA	200	80	120
PORTUGALETE	800	736	64
SANTURTZI	1.070	609	461
SESTAO	150	106	44
TRAPAGARAN	780	605	175
ZIERBENA	320	50	270
Guztira Ezkerraldea	7.005	5.466	1.539
Eskuinaldea			
BERANGO	555	30	525
ERANDIO	1.180	447	733 (*)
GETXO	2.330	1.436	894 (*)
GORLIZ	230	0	230
LEIOA	2.710	1.589	1.121
PLENTZIA	200	20	180
SOPELANA	1.000	891	109
URDULIZ	240	0	240
Guztira Eskuinaldea	8.445	4.413	1.880
Asua			
DERIO	715	50	665
LARRABETZU	205	16	189
LEZAMA	375	0	375
LOIU	390	164	226
SONDIKA	330	0	330
ZAMUDIO	970	0	970
Guztira Asua	2.985	230	2.755
Ibaizabal			
ARRIGORRIAGA	355	270	85
BASAURI	1.320	620	700
ETXEARRI	325	57	268
GALDAKAO	1.255	1.001	254
UGAO-MIRABALLES	150	0	150
Guztira Ibaizabal	3.405	1.948	1.457
GUZTIRA BILBAO METROPOLITARRA	27.810	15.435	10.223

(*) Premia horietako batzuk barne-erreformako jardueren bidez ase beharko lirateke.

MUNGIAKO ESKUALDE-EGITURA

10.6. MUNGIAKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

A) LAAetako irizpideak eta proposamenak

LAAek Mungia Eskualde Egiturarako egindako proposamenak Mungia herrigune nagusiko hiri-hazkunde selektiboaren inguruko jardueretan oinarritutakoak dira, izan ere, Mungia da eskualde-egiturako edo egituraren aldetik berorri lotutako hurbileko eremuetako hiri nagusia.

Horrezaz gain, Mungia udalerrian habitat alternatiboak sortzea proposatu da. Horiek lehendik dauden herriguneekin etorriko dira bat egiturari dagokionez. Beste habitat alternatibo batzuk sortzeko aukera ere proposatzen da, betiere horiek lehendik dauden herrigune txikiei lotutakoak badira.

LAAen ustez egokia da bigarren etxebizitzaren fenomenoak Arrieta, Bakio, Maruri eta Meñaka udalerrietan.

Azkenik, hazkunde selektiboko estrategietarako LAAek egindako ohar kuantitatiboak aipatu behar ditugu. Horiek erreferentzia gisa hartuko dituzte kontuan Etxebizitzen Sustapen Publikorako LAP honek eta dagozkion lurraldearen zatiko planek. Mungia Eskualde Egituraren kasuan, 3.500 etxebizitza hartu beharko ditu hazkunde selektibo gisa.

B) Mungia LZParen irizpideak eta proposamenak

Mungia LZParen Aurrerapenean ez dira bizitegitarako garapenearen inguruko berriazko proposamenak jaso. Ondorengo herri eta eremuei dagozkien zenbait argibide orokor besterik ez ditu ematen:

- Mungiaren kasuan, LAAek 3.500 etxebizitza kokatzeko proposamena aipatzen dute, hazkunde selektiboaren ondorio gisa. Horrezaz gain aipatzen du garapenaren zati batek habitat alternatibo gisakoa izan beharko lukeela. Habitat hori 1.800 etxebizitza ingurukoa izango litzateke eskualde-egitura osorako.
- Arrieta, Bakio, Fruiz, Gamiz-Fika, Meñaka, Maruri eta Larrauri herriguneetan gauzatuko da gainerako bizitegitarako hazkundearen zatirik handiena.
- Gainera, eskualde-egitura BI-2120 (Mungia-Plentzia) eta BI-2121 (Mungia-Gernika) ardatzen arabera banatzea proposatzen du.

- a) Hego-mendebaldeko eremua: Honek Bilbao metropolitarraren garapenaren eragin handia izango luke eta, hori dela eta, garapen oldarkor samarrak izan ditzake, baita La Bilbaina eta Unbemendiren antzeko bizitegi-eremuak ere, nahiz eta lurraldearen gainerako zatiarekin izango lituzketen loturak zuzendu.

Beste garapen-modu onargarri bat landagunearen zentroa berregokitzea izango litzateke, inguruan bizitegitarako garapena sustatu ahal izateko.

- b) Ipar-ekialdeko eremua: Landatarragoa denez, landaguneetan oinarrituko da garapen berrietarako, LAAek adierazitakoari jarraiki.

C) LAParen irizpideak eta proposamenak

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez proposatutako antolamendu-ereduarekin bat, LAPak honakoa proposatzen du jarduteko irizpidetzat: eskualde-egiturako BOEko garapena batez ere Mungia udalerrirantz bideratzea, eta horren orde edo osagarri moduan Bakio, Gatika eta Gamiz-Fika herriguneetara. Horietan guztietan hazkundera herriguneetan bertan egingo litzateke.

LAAek lurraldea berregituratzeari dagokionez egindako proposamen orokorren, eskualde-egitura honetako LZPak bere egin dituenen, ondorioz, LAP honen ustez egokia litzateke eragindako garapen horiek BOEen garapenen gehiegizko haztatzea izatea osagarri. Hori 720 etxebizitzakoa izango dela balioetsi da.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea.-

Mungia udalerria babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko da. Bertan lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Gatika, Bakio eta Gamiz-Fika udalerriak jardura publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira. Horietan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, babes ofizialeko etxebizitzetarako jardura osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzen bideratutako politika gauzatuko da.

Arrieta, Fruiz, Laukiz, Meñaka eta Maruri udalerrietan, izaera landatarra eta populatze barreiatua edo dentsitate txikikoa dituztenez, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak. Izan ere, horiek, batetik Arrieta, Fruiz eta Meñakako premiak aseko lituzkete eta, bestetik Laukiz eta Marurikoak.

2. Administrazioaren berriazko jardueren proposamenak. Etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.-

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.

Kalifikatutako etxebizitzaren parkea errentagarri bihurtzea da planaren helburu estrategikoetako bat. Hori dela eta, LAParen helburu izango da Mungia udalerrian hutsik dauden 60 etxebizitza alokatzeko merkatuan jartzea planak iraungo duen aldirako. Helburu hori lortzeko 70 familia berriren premiak asetzea ahalbidetuko du, aurreikusitako txandakatzeen bidez.

2.2. Lurzoruaren politika.

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzeakoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	230	120	240	120	470	240	
Bestek konts.	320		350		670		
GUZTIRA	550	120	590	120	1.140	240	1.380
Zatiko kalif. eta kudeak	1.380		710		2.090		

2.2.1. Kalifikatutako lurzorua kudeatzea eta garatzea.-

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 900 BOE eraikitzeke kalifikatutako lurzorua zegoen, Sailak bidegabe eduki gabe ondarrerik eskualde-egituran.

Planak bere helburuen artean hartu du barne Sailak 470 etxebizitza eraikitzea eta beste eragile batzuen 670 etxebizitzatarako lurzorua kudeatzea. Hori dela eta, Sailaren lehentasunezko zeregina izango da eraikuntza-kuotari erantzuteko behar adinako ondarea eratzeaz gain, planak planteatutako helburuak lortzea ahalbidetuko duten lurzoru kalifikatuak merkaturatzea ere.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 2.090 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 1.380 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Planaren aurreikuspenek 2.090 BOEtarako lurzorua gordetzea egokia litzatekeela adierazten badute ere, horrek ez du esan nahi erreserba horiek berariaz egon behar dutenik udalerrri guztietako plangintzetan jasota, izan ere, izaera erdi-hiritarra edo landatarra duten udalerrietan egin daitezkeen jarduerak nahiz etorkizuneko planetarako aurreikuspenek, zein kopururen ingurukoak diren ikusita, ez dute, ziurrenik, hirigintza-plangintzan jasota egon beharko. Sailak, nahi izanez gero, aukera hori interesekotzat jotako udalerrietara zabal dezake, eta planak irauten duen bitartean horietan ehuna etxebizitzatarako lurzorua kalifikatu. Hori dela eta, plangintzan islatu beharreko lurzorua 1.600 eta 1.950 etxebizitza artekoa izango da, lehentasunezkoa ez den intereseko udalerrien inguruan hartutako erabakiaren arabera.

Gaur egun lehentasunezko intereseko udalerrietan 870 etxebizitzatarako lurzorua dagoenez kalifikatuta, beharrezkoa izango da 700 eta 1.100 arteko BOEtarako lurzoruaren kalifikazioa barne hartzea plangintzan.

Etxebizitza babestuen premiak batez ere Mungia udalerrian aseko dira. Udalerrri horretan etxebizitzaren erdia baino zertxobait gehiago dagoeneko kalifikatutako lurzoruan kokatuko da eta gainerakoak, baita eskualde-egiturako gainerako udalerriei esleitutako ia guztiak ere, lurzoru berrietan kokatu beharko dira.

2.3. Eraikitze programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 470 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Horrezaz gain, planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek babes ofizialeko beste 910 etxebizitza eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da. Hala ere, jarduera gehienak alokairu-erregimenaren ingurukoak izango direnez, horretarako biztanleria-masa nahikoa duten udalerrietan gauzatu beharko dira batez ere.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa. Datuak 8 urteko bi alditan banatu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	140		130		270		
Saltzea	90	440	110	470	200	910	
GUZTIRA	230	440	240	470	470	910	1.380

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" atalean hartu ditugu barne.

Planak irauten duen bitartean Sailak bere jardueretako 50/60 etxebizitza inguru erabili ahal izango ditu udalerrri txikietako premiei erantzuteko, landa-garapenerako programetarako eta gisa horretako beste batzuetarako.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Etxegarai, Larreta eta Elortzabarri Mungia udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.-

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Gaur egun eskualde-egituran ez dago leheneratzeko inolako eremu "berezirik". Hala ere, interesgarria litzateke Mungia hiribilduko herrigune historikoa leheneratzea, BEBP baten bidez.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Gaur egun eskualde-egituran ez dago jarduera horien xede izan daitekeen eremurik.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak.-

Lurralde-eredua, udalerriak kategoriatan banatzea, hurbilerraztasun eta espazio erabilgarria gogoan hartuz eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan izanik, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo 16 urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoruek).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BAKIO	150		150
GAMIZ-FIKA	100		100
GATIKA	135		135
MUNGIA	1.570	870	700
Guztira Mungia	1.955	870	1.085

ARRATIAKO ESKUALDE-EGITURA

10.7. ARRATIAKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

A) LAAetako irizpideak eta proposamenak

LAAek eskualde-egitura honetarako egindako proposamenak Igorre udalerria eskualde-egiturako hiri nagusi izatera iristeko bilakatzera bideratutakoak dira. Horretarako, hiri-izaerako bizitegitarako hazkundera proposatzen da. Horren bidez hiri-ertzak berrantolatzen ahaleginduko gara, baita tipologia arkitektonikoak moldatzen eta irudi erakargarria eskaintzen ere.

Horrezaz gain, Artea, Areatza, Arantzazu, Zeanuri eta Dima udalerrietan habitat alternatiboak sortzea proposatzen da, lurraldea berronkatzeko helburuarekin eta Bilbao Metropolitanarra arintzeko asmoarekin.

Azpimarratzekoa da, halaber, Areatzako herrigune historikoa. Horretarako birgaitze integraleko programa estrategikoa proposatzen dute LAAek.

Amaitzeko, hazkunde selektiboko estrategietarako LAAek egindako ohar kuantitatiboak aipatu behar ditugu. Horien arabera 2.500 etxebizitza izango dira Arratiako Eskualde Egiturarako.

B) LAParen irizpideak eta proposamenak

Artezpideek bizitegitarako lurzoruari dagokionez proposatutako antolamendu-ereduarekin bat, honako jarduteko irizpideak proposatzen dira:

- Eskualde-egiturako BOEen garapena Igorre, Lemoa eta Bedia udalerrietarantz bideratzea.
- Eskualde-egitura honetara beste batzuetatik iritsitako premiak asetzea. Horretarako 320 etxebizitza beharko dira eta batez ere Igorre udalerrian kokatuko dira.
- Birgaitze integraleko programak garatzea Areatzako herrigune historikoan.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea.

Bedia, Igorre eta Lemoa udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan, lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzerara eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzerara eta garatzerara bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Areatza, Artea eta Zeanuri udalerriak jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerrizat joko dira. Horietan, dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratze oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzerara bideratutako politika gauzatuko da.

Arantzazu eta Dima udalerrietan, izaera erdi-hiritarra edo landatarra eta populatze barreiatua edo dentsitate txikikoa dituztenez, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratze oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.

Arratiako Eskualde Egituran ez dago etxebizitza hutsak alokatzera bideratutako politika behar bezain eraginkorrek aplikatu ahal izateko biztanleria-tamaina duen udalerririk. Hori dela eta, LAPak ez du horri buruzko berariazko politikarik proposatzen, bertako udal-entitateek egin ditzaketenetatik at.

2.2. Lurzoruaren politika.

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzen jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	60	70	60	70	120	140	
Bestek konts.	200		200		400		
GUZTIRA	260	70	260	70	520	140	660
Zatiko kalif. eta kudeak	660		330		990		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea.

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 234 etxebizitza eraikitzeke kalifikatutako lurzoru zegoen. Horietatik 12 besterik ez ditu kudeatzen Sailak, nahiz eta ekimena Sailak eta Udalak elkarrekin sustatukoa izan.

Planak bere helburuen artean hartu ditu barne Sailak eta berari atxikitako eragileek 120 etxebizitza eraikitzea eta beste eragile batzuen 400 etxebizitzatarako lurzoru kudeatzea.

Hori dela eta, Sailaren lehentasunezko bi zeregin izango dira zuzeneko eraikuntzako helburuak gauzatu ahal izateko lurzoru-ondarea lortzea eta egun kalifikatuta dauden lurzoruak merkaturatzea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 990 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 660 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Agiriaren azalpen orokorrean adierazi dugunez, etxebizitza publikoetarako lurzoruaren garapen txikia aurreikusi duten udalerrietan ez dirudi beharrezkoa denik horiek (eta ondorengo planetarako erreserbak) plangintza orokorrean barne hartzea. Beraz, kalifikatutako lurzoruaren premiak 700 eta 900 etxebizitza artekoak izango dira, Sailak aipatutako aukera hori lehentasunezkoa ez den intereseko udalerrietara zabaltzearen inguruan hartutako erabakiaren arabera.

Gaur egun 234 BOEtarako lurzoru dagoenez kalifikatuta, beharrezkoa izango da 550/750 BOE berritarako lurzoru kalifikatzea, plana indarrean egongo den aldiaren eta planaren zatiko helburuak bete ahal izateko erritmoarekin.

Planaren oinarrizko proposamenari jarraiki, udalerririk bakoitzean aurreikusitako bizitegitarako hazkundearen arabera ezarriko da etxebizitza babestuen zenbatekoa. Hala eta guztiz ere, Igorre udalerririk eskualde-egiturari dagozkion 320 etxebizitzaren bi heren hartzea aurreikusi da, lurraldea berronkatzeko neurri gisa.

2.3. Eraikitze programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 120 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek babes ofizialeko beste 540 BOE eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	0		0		0		
Saltzea	60	270	60	270	120	540	
GUZTIRA	60	270	60	270	120	540	660

Hitzartutako etxebizitzak “beste eragileak” kontzeptuan hartu ditugu barne.

Planak irauten duen bitartean Sailak bere jardueretako 20 etxebizitza inguru erabili ahal izango ditu udalerrri txikietako premiei erantzuteko, landa-garapenerako programetarako eta gisa horretako beste batzuetarako.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Mulegi Igorre udalerrian; Meatza Lemoa udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Gaur egun ez dago horrelakorik eskualde-egitura honetan. Nolanahi ere, herrigunean kokatutako Cementos Leona-ren planta eraberritzeko eta/edo eraldatzeko lanak bideratu beharko lirateke.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Areatzako herrigune historikoa.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak.

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo 16 urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoruak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BEDIA	85	76	9
IGORRE	480	23	457
LEMOA	150	0	150
AREATZA	60	12	48
ARTEA	45	109	0
ZEANURI	70	14	56
GUZTIRA ARRATIA	890	234	720

DURANGALDEKO ESKUALDE-EGITURA

10. 8. DURANGALDEKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

A) LAAetako irizpideak eta proposamenak

LAAek Durangaldeko Eskualde Egiturarako egindako proposamenei jarraiki, Durango eta Abadiño alderantz bideratu nahi da Durangaldeko Eskualde Egiturako hazkundera, Durango eta Matienako herriguneak integratzea sustatzeko, hain justu.

Horrezaz gain, bateragarri bihurtu nahi dira Durango, Abadiño, lurreta eta Izurtzako plangintzak, integratuta garatu ahal izateko, baina Izurtzako hirigintza- eta arkitektura-baloreei eutsiz, izan ere, hiri-bilbe txikiagoa du eta landa-giroaren zantzuak ditu.

Herriguneen (Durango – Izurtza) arteko lotura-eremuen jarraitasuna eteten duten eta horien hiri-kalitatea txikitzen duten industria-instalazioak eraldatzea proposatzen da.

Bestalde, Amorebieta-Etxanoko hiri-ehunaren hiri-morfologia berritzea proposatzen da, horrekin batera Durangorekin bat egiteko funtzionalki.

Elorrio eta Mañaria udalerrien kasuan bateragarritzat jotzen da bigarren etxebizitzaren garapena, Mañariaren kasuan lehendik dauden eraikuntzetan oinarrituz.

Azkenik, Durango eta Elorrioko herrigune historikoetan birgaitze integratutako programa estrategikoak egitea proposatzen da.

Aurrekoez gain, LAAek hazkunde selektiboko estrategien inguruko ohar kuantitatiboak egin dituzte. Horiek erreferentzia gisa hartuko dituzte kontuan Etxebizitzen Sustapen Publikorako LAP honek eta dagozkion lurraldearen zatiko planek. Durangaldeko

Eskualde Egituraren kasuan, hazkunde selektiboari dagokionez, 1.600 etxebizitza berri kalifikatuko dira, bizitegitarako hazkundearen formulen arabera ondorioztatutakoez gain.

B) LAParen irizpideak eta proposamenak

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez proposatutako antolamendu-ereduarekin bat, honako jarduteko irizpideak proposatzen ditu LAPak:

- Eskualdeko bizitegitarako hazkundera Durango eta Abadiño udalerrietarantz bideratzea.
- Durango eta Izurtza herriguneeen arteko lotura-eremuetako industria-instalazioak eraldatzea.
- Durango eta Elorrioko herriguneeak birgaitzea.
- Udalerrri bakoitzeko BOEen premiak udalerrri horietan bertan konpondu beharko lirateke.
- LAPak lurraldea berrorekatzeko proposatutako programaren barruan, eskualde-egitura honek 1600 etxebizitza babestu berri hartu beharko ditu. Horiek udalerrien artean banatuko dira, baina bereziki Durango inguruan, eskualde-egiturako hazkunde selektiboan hartzaile baita.

1.1. Udalerrriak kategoriatan banatzea.-

Abadiño, Atxondo, Amorebieta-Etxano, Berriz, Durango, Elorrio, Iurreta eta Zaldibar udalerrriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan, lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako

kalifikatutako lurzoruak urbanizatzerara eta garatzerara bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Izurtza udalerrira jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko da. Bertan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzerara bideratutako politika gauzatuko da.

Durango udalerrirako, oinarrizko politikaz gain, Izurtzarekin lotzeko industria-eremuak birmoldatzea helburu izango duen berariazko politika proposatu da.

Garai eta Mañaria udalerrietan, izaera erdi-landatarra eta populatze barreiatua edo dentsitate txikikoa dituztenez, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.-

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.-

Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikaren barruan, etxebizitza hutsak alokatzea alderdi garrantzitsua da.

Hori dela eta, lurraldearen arloko plan honek, plana indarrean egongo den aldirako, helburu gisa proposatu du 260 etxebizitza huts alokatzea. Horiek, aurreikusitako txandakatzeak direla eta, 310 bat familia berriren premiak asetzea ahalbidetuko dute.

Politika hori Durango, Iurreta, Amorebieta-Etxano, Elorrio eta Abadiño udalerrietan aplikatzea proposatzen da.

2.2. Lurzoruaren politika.-

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzen jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	760	260	770	250	1.530	510	
Bestek konts.	700		700		1.400		
GUZTIRA	1.460	260	1.470	250	2.930	510	3.440
Zatiko kalif. eta kudeak	3.440		1.720		5.160		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea.-

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 1.418 BOE eraikitze kalifikatutako lurzoru zegoen. Kontuan izanik Durango eta Elorrio udalerriek beren sektoreak 17/94 Legea egokitu beharko dituztela dagozkien garapenerako zatiko planak idazten direnean, etxebizitza babestuetarako kalifikatutako lurzoru 2.350 etxebizitzari dagokiena izango da.

Sailaren funtsezko helburua izango da lurzoru horiek merkatuko eskaintza erreal izatea.

Horrekin batera, Sailak eskualde-egituran duen lurzoru-ondarea 87 etxebizitzakoa baino ez denez eta planak 2000-2007 aldirako esleitu dizkion zuzeneko kalifikazio-jarduerak 750 etxebizitzari dagozkionak direla kontuan hartuta, nahitaezkoa izango du planaren

lehenengo aldirako ezarritako helburuak bete ahal izateko ondarea lortzea, baita 2008-2015 aldirako jarduerak garatuko direla bermatzeko gutxieneko erreserba sortzea ere.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 5.160 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 3.440 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Lehen esan dugunez, 2.350 etxebizitza egiteko lurzoru jada kalifikatua dagoenez, planak irauten duen bitartean beste 2.800 etxebizitza egin ahal izateko lurzoru kalifikatu beharko da.

Alderdi horri dagokionez, planaren oinarritzko proposamenari jarraiki, udalerrri bakoitzean aurreikusitako bizitegitarako hazkundearen arabera ezarriko da etxebizitza babestuen zenbatekoa. Horiek, ordea, zuzendu egingo dira beste eskualde-egituretatik datozen 1.600 etxebizitzak hartzeko. Horiek, ahal dela, Durango-Matiena eremuan egingo dira eta batez ere Abadiño udalerrian, baita Amorebieta eta lurreta herriguneetan ere.

Horrezaz gain, beharrezko iritzi zaio Durango udalerrinari esleitutako zatiaren heren bat gutxienez barne-erreformako jardueretan gauzatzea.

2.3. Eraikitze programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 1.530 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 1.910 BOE eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da. Hala eta guztiz ere, Sailaren eta horri atxikitako eragileen jarduera gehienak alokairu-erregimenekoak izango dira eta nahikoa biztanleria-masa duten udalerrietan gauzatu beharko dira.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	550		550		1.100		
Saltzea	210	960	220	950	430	1.910	
GUZTIRA	760	960	770	950	1.530	1.910	3.440

Hitzartutako etxebizitzak “beste eragileak” kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzaren sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduerak nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Jausegibarri, Zelaita, Zubieta eta Ixar Amorebieta-Etxano udalerrian; Arriaundi eta Amolina lurreta udalerrian; Trahabarren-Isunai-Matiena eta Uribarren Abadiño udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.-

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Gaur egun eraldatzeko eremu nagusiak Izurtza eta Durango udalerrien artekoak dira, industrien kokaleku direnak hain zuzen ere.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.-

Durango eta Elorrioko herriguneak.

3.- Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoriak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
ABADIÑO	1060	0	1.060
AMOREBIETA-ETXANO	1.400	1.081	319
ATXONDO	110	0	110
BERRIZ	230	0	230
DURANGO	1.230	855	375 (*)
ELORRIO	310	315	0
IURRETA	610	61	549
IZURTZA	40	24	16
MAÑARIA	30	0	30
ZALDIBAR	140	0	140
GUZTIRA DURANGALDEA	5.160	2.336	2829

(*) Premia horietako batzuk barne-erreformako jardueren bidez ase beharko lirateke.

BUSTURIALDEA-ARTIBAICO ESKUALDE-EGITURA

10.9. BUSTURIALDEA-ARTIBAICO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

A) LAAetako irizpideak eta proposamenak

LAAek bizitegitarako garapenaren inguruan eskualde-egitura honetarako egindako proposamen nagusiak Markina udalerrian oinarritzen dira batez ere. Gisa horretan erantzuna eman nahi zaio bertan izan litekeen hazkunde endogenoari, baina horretaz gain, Eibar-Ermua arintzeko hartzaile izan nahi du. Hazkunde hori ondorengo jardueren araberakoa izango litzateke:

- Markina herriguneko bizitegitarako hiri-hazkundera.
- Habitat alternatiboak.

Bigarren etxebizitzak arautzeari dagokionez, aldiz, lehen mailako sustapena azpimarra dezakegu. Sustapen horrek zerikusia izango du lurraldeko desorekak zuzentzera bideratutako estrategiekin, Ispaster, Lekeitio eta Mendexa herriguneei dagozkienekin, hain zuzen ere. Bigarren etxebizitzak itsasertzeko udalerrietan eta barnealdeko beste udalerrri erakargarri batzuetan sustatzea ere proposatzen da. Alabaina, horietan hirigintza-garapenak bertan dauden naturguneak ahalik eta gehien errespetatuz egingo dira.

Bestalde, nabarmentzekoak dira Bermeo, Mundaka, Elantxobe, Lekeitio, Ondarroa eta Markinako herrigune historikoak eta lehentasun gisa Lekeitio eta Markina udalerrietan birgaitze integraleko programa estrategikoak garatzea proposatzen da. Bestalde, gisa horretako programak Bermeo eta Ondarroa udalerrietan ere egingo direla aurreikusi da.

Azkenik, hazkunde selektiboko estrategietarako LAAek egindako ohar kuantitatiboak aipatu behar ditugu. Mintzagai dugun kasuan, Busturialdea-Artibaiko Eskualde Egituraren kasuan, 750 etxebizitza ezarri dira Markina-Xemein-Etxebarriaren eragin-eremurako.

B) LAParen irizpideak eta proposamenak

Ondorengoak dira LAPak jarduteko finkatutako irizpideak:

- Lurraldeko eskualdeen banaketaren araberako jarduera bereizia. Bizitegitarako jarduera nagusia Gernika-Bermeo inguruan gauzatuko da eta batez ere hiri nagusi horietan.
- Etxebizitza-premiak eskualde bakoitzeko udalerrri nagusietara bideratzea: Gernika eta Bermeora, eta horietara ezin bada, Muxika, Mundaka, Forua eta Busturiara, Busturialdean, eta Lekeitio, Markina eta Ondarroara, eta horietara ezin bada, Berriatura Lea-Artibai eskualdean.
- Nahikoa nabarmenak ez diren premiak dituzten udalerrien kasuan, eskualdeka multzokatu beharko dira premiak, premia horiei batera eta modu koordinatuan erantzun ahal izateko.
- Lurraldea berrorekatzearen inguruko alderdiei dagokienez, eskualde-egiturak beste 320 etxebizitza babestu hartuko ditu eta horiek Busturialdea eskualdean kokatuko dira, Gernika inguruan hain zuzen ere.
- Birgaitze integraleko programa estrategikoak garatzea Lekeitio, Markina, Mundaka, Bermeo eta Ondarroako herrigune historikoetan.

1.1. Udalerrriak kategoriatan banatzea.-

Gernika, Markina-Xemein, Ondarroa, Bermeo eta Lekeitio udalerrriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan, lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratuzera

eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzorua urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Berriatua, Busturia, Forua, Mundaka eta Muxika udalerrak jardura publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira. Horietan, lehendik dauden parkeak hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jardura osagarriak, lehentasuneko intereseko udalerrien osagarri izango direnak, egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzen bideratutako politikak gauzatuko dira.

Ajangiz, Amoroto, Arratzu, Aulesti, Ea, Elantxobe, Ereño, Errigoiti, Etxebarria, Gautegiz-Arteaga, Gizaburuaga, Ibarrangelu, Ispaster, Kortezubi, Mendata, Mendexa, Morga, Munitibar-Arbatzegi-Gerrikaitz, Murueta, Nabarniz eta Sukarrieta udalerrietan, izaera erdi-hiritarra edo landatarra eta populatze barriatua edo dentsitate txikikoa dituzten, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.-

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea.-

Eusko Jaurlaritzaren etxebizitza-politikaren barruan, etxebizitza hutsak alokatzeak atal garrantzitsua izan behar du. Hori dela eta, lurraldearen arloko plan honek plana indarrean egongo den aldirako helburu gisa proposatu du egun hutsik dauden 240 etxebizitza alokatzea. Horrek, aurreikusitako txandakatzeak direla eta, 300 bat familia berriren premiak asetzea ahalbidetuko du. Politika hori Gernika, Bermeo, Ondarroa eta Lekeitio udalerrietan aplikatzea proposatzen da.

2.2. Lurzoruaren politika.-

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzen jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	460	170	460	160	920	330	
Bestek konts.	470		430		900		
GUZTIRA	930	170	890	160	1.820	330	2.150
Zatiko kalif. eta kudeak.	2.150		1.050		3.200		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea.-

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 1.318 etxebizitza eraikitzeke kalifikatutako lurzoru zegoen. Horietatik 101 Sailak kudeatutakoak dira. Horrezaz gain, Sailaren ekimenekoak diren edo Sailaren eta udalbatzaren ekimen bateratuaren emaitza diren beste 92 etxebizitza daude.

Sailaren lehentasunezko zeregina izango da lurzoru horiek merkaturatzea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea.-

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 3.200 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 2.150 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Planaren aurreikuspenek 3.200 etxebizitzatarako lurzorua gordetzea egokia litzatekeela adierazten badute ere, horrek ez du esan nahi beharrezkoa denik aurreikuspen horiek berariaz hartzea barne plangintzetan, izan ere, izaera erdi-hiritar edo landatarreko udalerrietan egin litezkeen jarduerak hitzarmen bidez egingo dira aurreikuspen guztien arabera, eskaria antolatu ondoren betiere. Aukera hori planak interesekotzat jotako udalerrietara hedatzearen inguruko erabakia Sailaren esku uzten du planak.

Horrenbestez, lehentasunik gabeko intereseko udalerrietan kalifikatutako lurzoruak izan badirela plangintzan bermatzeko beharra izan edo ez, plangintzan programatu beharreko lurzoruaren premia 2.500/2.800 etxebizitza artekoa izango da.

Gaur egun aurrez adierazitako lehen bi kategorietako udalerrietan 1.200 etxebizitza inguru eraikitzeke lurzorua dagoenez kalifikatuta, beharrezkoa izango da planak irauten duen aldian eta bertan adierazitako helburuak eta erritmoak gogoan, 1.300/1.600 BOEtarako lurzorua kalifikatzea.

Lurzoru berria sortzeari dagokionez, planaren oinarritzko proposamena etxebizitza babestu gehienak eskualde bakoitzeko udalerrri nagusiei esleitzean datza. Hala ere, horiek zuzendu egingo dira lurraldea berrerekatzeke ekintzen ondorio izango diren beste 320 hartzeko. Horiek Gernika-Lumo inguruan kokatuko dira.

Horrezaz gain, Bermeo, Gernika-Lumo, Lekeitio, Mundaka eta Ondarroari esleitutako etxebizitzetako batzuk barne-erreformako jardueren bidez lortu beharko lirateke.

2.3. Eraikitzeke programa.-

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 920 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte.

Planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 1.230 BOE eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berariazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da. Hala eta guztiz ere, Sailaren eta horri atxikitako eragileen jarduera gehienak alokairu-erregimenekoak izango dira eta nahikoa biztanleria-masa duten udalerrietan gauzatu beharko dira.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	320		330		650		
Saltzea	140	640	130	590	270	1.230	
GUZTIRA	460	640	460	590	920	1.230	2.150

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

920 etxebizitza horietatik %10 inguru Sailak berak erabili ahal izango ditu udalerritxikietako premiei erantzuteko. Horiek 5B eremuak izeneko programari eta antzekoei atxiki ahal izango dizkie.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Errenteria, Gernika-Lumo udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak.-

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Une honetan ez dago eskualde-egitura honetan eraldatzeko eremurik.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Bermeo, Mundaka, Elantxobe, Lekeitio, Markina eta Ondarroako herrigune historikoak.

3.- Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo 16 urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoriak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BERMEO	715	552	163 (*)
BUSTURIA	55	0	55
FORUA	60	0	60
GERNIKA-LUMO	920	613	307
MUNDAKA	130	31	99
MUXIKA	125	0	125
BERRIATUA	95	0	95
LEKEITIO	215	18	197
MARKINA-XEMEIN	175	0	175
ONDARROA	250	181	69
GUZTIRA	2.740	1.395	1.182

(*) Bermeo, Lekeitio eta Ondarroa udalerrietan etxebizitzaren zati handi bat barne-erreformako jardueren bidez lortu beharko litzateke.

DONOSTIA-BETERRIKO ESKUALDE-EGITURA

10.10. DONOSTIA-BETERRIKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

Aurretiko gai gisa aipatzekoa da Donostia-Beterriko Eskualde Egiturako zatiko planari dagokion aurrerapen-dokumentua une honetan ari direla idazten eta gaur egun administrazioak ez duela eman aurrerapen horrek planteatutako antolatzeko ereduaren irizpide, helburu eta irtenbideei buruzko iritzirik.

Aipatutako eredu horren alderdirik esanguratsuenak, bizitegitarako lurzoruari dagozkionak betiere, azterketaren eta proposamenen gai izango diren lurralde-esparruak definitzearen, eremu horietako bakoitzerako berariazko estrategiak esleitzearen eta etxebizitza-parkearen hazkundeari buruzko iguripenen gutxi gorabeherako zenbateko eta banaketa finkatzearen ingurukoak dira. Horrenbestez, baita bizitegitarako garapen berriak hartzeko beharrezko izango diren lurzoru-baliabideen ingurukoak ere. Azkenik, eskualdeko jarduera estrategiko nagusien berri ematen du aurrerapen-dokumentuak, bizitegitarako lurzoruaren inguruan, hain justu.

Agiri horren arabera, etxebizitza-parkearen hazkundeari buruzko iguripenak 1.700/2.300 etxebizitza artekoak izango dira 2002-2010 aldian eta 1.400/2.250 artekoak 2010-2018 aldian.

Honakoak dira definitutako lurraldeko eremuak: Bidasoa Behea, Oarsoaldea, Oiartzun harana hartzen duena, Pasaiako badia eta Donostia udalerrriaren ekialdeko zona, Donostia Erdialdea, Donostia udalerrriaren gainerako zatia hartzen duena (Zubietako lurrak izan ezik), Urumeako korridorea, Oria Beheko korridorea eta Andoain.

Esku hartzeko eta dimentsionatzeko irizpide orokorrak.

Bidasoa Behea

Irun herrigunerako bizitegi-parkea zaintzeko eta hobetzeko politika proposatu da eta hiri-hazkunde berriak herrigune horren periferian egitea aurreikusi da. Bestalde, udalerrri hori eta Hondarribia herrigunea lotzen dituen ardatza finkatzea, hiri-izaera emanez. Dentsitate txikiko hazkundeak Jaizkibel mendiaren hegaletan eta Irun udalerrian, A-8aren hegoaldean.

Bidasoa Beheko bizitegitarako garapen berrien multzoa oro har dimentsionatzeko proposatzen den parkearen hazkunde-erritmoa urteko 375/525 etxebizitzakoa izango da 2002-2010 aldian eta 350/500 etxebizitzakoa 2010-2018 aldian.

Oarsoaldea

Oiartzun harana garapen barreiatuko eta dentsitate txikiko eremutzat jotzen du ereduak. Hazkunde intentsiboak Arragua-Ugaldetxo inguruan izango dira batez ere.

Pasaiaiko Badia finkatutzat jotzen da. Gainera, adierazi da egoki litzatekeela Buenavista-Auditx/Akular-Molinao ibarra eremuaren hirigintza-garapen integralari ekitea, Altza, Antxo eta Errenteria mendebaldea hazteko eta lasaitzeko eremu gisa.

Oarsoaldea eremuko garapena oro har dimentsionatzeko proposatzen den parkearen hazkunde-erritmoa urteko 350/550 etxebizitzakoa izango da planaren lehenengo aldian eta 325/525 etxebizitzakoa bigarren aldian.

Donostialdeko erdialdea

Eremu honetan esku hartzeko irizpideen arabera, hiri-garapen intentsiboak egingo dira hiri tradizionalen eta Antigua-Ibaeta zabalgunean eta dentsitate txikiko hazkundeak, berriz, Aiete eta Miramon gainetan.

Helburu garrantzitsu gisa proposatu da hasi berri den Ibaeta-Errotaburu hiri-ardatza Añorga-Txiki, Añorga eta Errekalde aldera luzatzea. Hori dela eta, saihasbidearen lotura eta Errekalde arteko N-1aren zatia birmoldatzea planteatu da, korridore horren konfigurazioa hiritarragoa izatea lortzeko helburuarekin.

Proposatutako bizitegitarako garapen berrien multzoaren antolamendua oro har dimentsionatzeko proposatzen den eraikuntza-erritmoa urteko 600/800 etxebizitzakoa izango da 2002-2010 aldian eta 300/700 etxebizitzakoa 2010-2018 aldian.

Urumeako korridorea

Astigarraga, Hernani eta Urnieta udalerriak hartzen ditu bere baitan. Ereduari jarraiki, eremu hau da hiri-garapen intentsiborako lurralde-eremurik egokienetako bat. Bertako hazkunde-erritmo jarraitua planak izango dituen bi aldietan urteko 125/225 etxebizitzakoa izango dela balioetsi da.

Oria Beheko korridorea

Usurbil, Lasarte eta Zubieta (Donostia) hartzen ditu barne. Ereduaren ustez, Zubietako ibarrak izango dira Donostialdeko bizitegitarako etorkizuneko garapenerako eremurik egokienak. Horrenbestez, eremu hori prestatzera bideratutako zenbait jarduera proposatzen dira. Bide horretatik, Oria ibaiaren ubidean esku hartuko da eta hurbilerraztasuna hobetuko da.

Proposatutako garapen berrien multzoaren antolamendua oro har dimentsionatzeko proposatzen den hazkunde-erritmoa urteko 100/200 etxebizitzakoa izango da planaren lehenengo aldian eta 125/225 etxebizitzakoa bigarrengoan.

Andoain

Ereduaren arabera Andoain udalerria Donostia-Beterriko Eskualde Egituraren eta Toloserriko Eskualde Egituraren arteko errotula eta iragaite izango da. Bizitegitarako hazkunde intentsiboak proposatu dira, herrigunearen jarraipen gisa.

Garapena oro har dimentsionatzeko proposatzen den hazkundera urteko 50/100 etxebizitzakoa izango da planaren bi aldietako bakoitzean.

LAParen lurralde-irizpideak

Aurrez aipatu dugun Donostia-Beterriko Eskualde Egituraren LZParen Aurrerapenean proposatutako antolamendu-ereduarekin bat etorritz, jarduteko ondorengo irizpideak proposatzen ditu Lurraldearen Arloko Planak lurraldeari dagokionez:

Bidasoa Behea lurralde-esparrua, espazio erabilgarri asko duenez, eremu egokia izango da gaineztatuago dauden beste lurralde-esparru batzuk (Pasaiako badia esate baterako) arintzeko prozesuetatik eratorritako zenbait jarduera hartzeko. Hori dela eta, familia berriak osatzeko iguripenetatik bakarrik eratorriko liratekeen premiei legozkiekeen lurzoru kalifikatuen premiak zertxobait igotzea proposatzen da.

BOEtarako lurzoruaren kalifikazio osoaren proposamena, Bidasoa Beheari eta planak iraungo duen aldiari dagokiona (etorkizuneko planetarako erreserbak barne), 3.500 etxebizitzakoa izango dela balioetsi da.

Ondorengoak izango dira jarduera nagusiak:

Irun: San Migel-Anaka (800 etxeb.), Olaketa (285 etxeb.), Palmera-Montero (180 etxeb.), Oinaurre (150 etxeb.), Txenperenea (260 etxeb.)

Epe luzera, etxebizitza babesturako lurzoru berriak gaur egungo trenbide-sistemaren inguruko jardueren, bizitegi-ehunen barruko lurzoru industrialak eraldatzearen eta hiri-hutsuneak betetzearen eta beste hainbat ekintzaren bidez lortuko direla aurreikusi da.

Hondarribia: Komentualde (170 etxeb.), Muliarte (220 etxeb.), Lau Haizeta, Presa, eta abar.

Bestalde, Oarsoaldean (Pasaiako badian eta Oiartzun haranean) Herrera, Buenavista eta Molinao ibarra eremuetara bideratuko dira, Aurrerapenaren irizpideei jarraiki, jarduteko lehentasunezko proposamenak. Horiek leheneratzeko jarduerak izango dira. Garapen berriak, aldiz, Auditx-Akular inguruan gauzatuko dira, baita Errenteria herrigunearen eta autobidearen artean dauden lurzoru urrietan ere.

Lezo udalerrian, berriz, 1. sektorearen garapena alde batera utzita, administrazioaren ahaleginak udalerrriaren ekialdean kokatuta dauden eta gaur egun Algeposa enpresak betetzen dituen industria-lurzoruak eraberritzera eta horien erabilera aldatzera bideratu beharko lirateke.

Oiartzun esparruari dagokionez, hurrengo hiru bosturtekoetan Ugaldetxo eta Ergoien auzoen arteko bizitegi-garapen lineala egingo dela aurreikus daiteke. Garapen horren lehen aldi gisa ziurrenik azken herrigune horren eta Iturrioz auzoaren arteko ehunak batuko dira. Lurralde-esparruaren ezaugarriak kontuan hartuz, komenigarria litzateke batera antolatzea haranaren zati hau eta bertako dentsitateak egokiak izatea inguruko ezaugarrietarako.

BOEetarako lurzoruaren kalifikazio osoaren proposamena, Pasaiaiko badiari eta Oiartzun haranari eta planak iraungo duen aldiari dagokiena (etorkizuneko planetarako erreserbak barne), 2.000 etxebizitzatarako lurzorukoa izango dela balioetsi da. Zenbateko horretan, ordea, ez dira barne hartu Donostia udalerriko Auditiz-Akular eremuari dagozkionak.

Donostia udalerrirako oinarrizko bi jarduera-mota aurreikusi dira. Horietako batzuk hiri-hutsuneak betetzera eta hirigune tradizionalaren barruan zaharkitu edo narriatutako eremuak leheneratzera bideratuko dira. Beste batzuk, ostera, garapen berriak izango direla esan dezakegu.

Lehenengo horien artean, lehen aipatu ditugunak, udalerraren ekialdeko zatiari dagozkionak, alde batera utzita, aipatzekoak dira Morlans (500 etxeb.), Marrutxipi (260) eta Kontadores (100 etxeb.), horiek baitira jarduerarik esanguratsuenak.

Bigarren goen artean egongo lirateke Loiolako erriberako (540 etxeb.) bizitegitarako garapen berriak, Ibaeta-Errotaburu ardatzaren hegaletakoak eta Iza (155 etxeb.) eta Pagolako (200 etxeb.) jarduerak.

Aipatutako jarduera horiek guztiak, Illarra, Lugaritz, Igeldoko zabalgunea, Zubietako zabalgunea eta abar kokaleku izango dituzten beste jarduera txiki batzuk eta, Donostia udalerrian bertan, Urumeako korridorean, egingo direnak batuta, 2.500 etxebizitza babestutarako lurzoria beharko dugu. Horiei Auditiz-Akularren aurreikusitakoak, kalifikatzeko bidean daudenak, gehitu beharko genizkieke.

Lurzoru horiez, egun kalifikatuta daudenez edo kalifikatzeko bidean daudenez, kanpo, erreserba nagusiak gaur egungo Loiolako kuartelari, Ibaeta-Errotaburu ardatza

Errekalderaino luzatzeko lurzoruei (horretarako gaur egun Cementos Rezolak okupatzen dituen lurzoruen erabilera aldatu beharko litzateke) eta Donostiak Zubietan dituen lurzoruei dagozkienak izango dira.

BOEetarako lurzoruaren erreserba osoaren proposamena, Donostia udalerriri eta planak iraungo duen aldiari dagokiena, 7.500 etxebizitza babestutarako lurzorukoa izango dela balioetsi da (etorkizuneko planetarako erreserbak barne).

Urumeako korridorea da, LZParen Aurrerapenak adierazten duen legez, Donostia-Beterriko Eskualde Egiturako hiri-garapen intentsiborako eremurik egokienetako bat.

Loiola eta Astigarraga arteko zatian, Txominenea (360 etxeb.) eta Martutene (60 etxeb.) eremuan gaur egun kalifikatu direnez kanpo, gaur egungo Loiolako kuarteren erabilera aldatzean eta horiek izaera intentsiboko bizitegitarako lurzoru gisa garatzean oinarrituko lirateke jarduera nagusiak. Horiez gain, Hipikako lurrak ditugu (orain hondar-izaera dutenak) eta horiei dagokien erabilera LZPak proposatu beharko du. Eremu horretan dago, halaber Antondegi eremua, Visesaren jabetzakoa, nahiz eta kota altuagoetan dagoen. Eremu hori garapen intentsiboko eremu (2.000 etxeb.) izateko egokitasunari buruzko zalantzak irmoak dira, bertako topografiari eta eremuaren hurbilerraztasunari begiratuta. Bestalde, jardueraren garrantzia eta izango dituen ondorio funtzionalak ikusita eta Martutene eta Astigarragako hiri-egituretan izango lituzkeen mota guztietako ondorioak kontuan hartuta, aukera hori goragoko mailako plangintza-esparruetan aztertu eta baliozkotu beharko litzateke.

Astigarraga udalerrian, jada kalifikatuta dauden lurzoruak alde batera utzita, hedatzeko aukera bakarra herrigunearen ekialdeak eskainiko luke, Errenteriarako errepidean oinarritutako lurzoruetan hain zuzen ere.

Hernani udalerrian, berriz, garapen berriak egiteko aukerak Sagastillan, Portuan eta herrigunearen iparraldeko sARBIDEAREN ondoan gauza litezke. Bizitegitarako garapen berriak egiteko zona gisa aurreikusi da gaur egun kalifikazio industrialak duen eremu bat,

gaur egun udalerrriaren ekialdean dauden hiri-garapenen eta trenbidearen artean hain justu.

Urnieta udalerrian, aldiz, hurrengo urteetako garapen berriak herrigunearen iparraldean eta hegoaldean kokatuko direla aurreikusi da: Langarda, gaur egungo errepidearen eta trenbidearen artean iparraldean eta herrigunearen eta Salestarren ikastetxearen artean hegoaldean.

Aurreikus daitezkeen garapen horiez landa, egokia litzateke sakonago eta osotasunean aztertzea saihesbideak eta gaur egungo GI-131 errepideak mugatzen duten eremua, bereziki aurreikusitako bi lotuneen artean.

Amaitzeko, Andoain udalerrriaren kasuan 20-21 eta 22 sektoreetan eta Moleda inguruan, herrigunearen iparraldean hain zuzen, kokatuko dira aurreikusitako garapen berriak.

Eremu hau oro har dimentsionatzeko (Donostia udalerriri dagozkion eremuak kanpo utzita), komenigarria litzateke 2.000 etxebizitza babestutarako lurzorua kalifikatzea. Zenbateko horretan hartuko lirateke barne etorkizuneko planetarako erreserbak ere.

Lasarte eta Usurbil udalerriei eta Donostiak Zubietan dituen jabetzei dagokien eremua izango da Donostialdeko etorkizuneko bizitegi-garapenerako eremu handietako bigarrena.

Lurralde-aukera honen garrantzia eta inplikazioak ikusita (ez bakarrik etxebizitza babestuetarako lurzorua kalifikatzeari edo lurzoru publikoko ondarea sortzeari begiratuta bakarrik, baita eskualde-egiturako bizitegi-lurzoruaren antolamendu orokorrerako ere) LZPak eta administrazioak abalatu eta berretsi behar dute, lehenik eta behin. Izan ere, administrazioak hori une honetan erabat gauzatzearen edo etorkizunerako erreserba gisa gordetzearen inguruan duen iritzia eman beharko du. Eremu hori garatzearen aldeko erabakia hartuko balu, jarduera-eremua mugatzea, antolatzea eta erabilera eta intentsitateak, aldiak, garatzeko epeak eta abar finkatzea izango litzateke bigarren urratsa.

Lurraldearen ikuspegitik erreparatuta, eremu zabal horretan bi zati bereiz genitzake, Oria ibaiaren alde banatan daudenak, alegia.

Eskuinaldeak, askoz kolonizatuagoa dagoenak, badu nolabaiteko industria-erabileren jarraitasuna Urbarte-Michelin eta Atxega industrialdearen, Usurbil herrigunearen parean dagoenaren, artean. Jarraitasun hori Atalluko hutsuneak baino ez du eteten. Inguru hori N-634 errepideak eta trenbideak (horren trazadura aldatzeko aukera, LZParen Aurrerapenean planteatutakoa, ez du barne hartzen trenbideetako LAPak) bereizten dute Usurbil herrigunetik.

Ezkerraldean, ostera, ezaugarri desberdinak dituzten beste bi zona bereiz daitezke, bata Zubieta herrigunearen ekialdean dagoena eta bestea mendebaldean dagoena. Ekialdekoa hiri-izaera handiagoa ari da lortzen, herrigunearen beraren erreferentzia, Lasarte herrigunearen hurbiltasuna eta Zubietako futbol-zelaiak eta hipodromoa direla eta.

Bestalde, inguru horretan, baina ibarraren kotak baino altuxeago, Sailak lurzoru-ondarea du. Alabaina, gure ustez eremu horrek ez ditu betetzen izaera intentsiboko hiri-garapenak egiteko ezaugarri fisiko eta hirigintzako ezaugarri egokiak.

LAPak proposatzen du eskuinaldeak egun duen kalifikazioari eustea eta hiri-garapenak Lasarte herrigunearen aurrean biltzea, hipodromoaren kokalekua aldatuz, baita dentsitate txikiko hazkundeak egitea Sailaren lurzoru-ondarea eta Zubieta herrigunearen mendebaldeko ibarrak erreserba gisa gordetzea ere. Horren inguruko iritzia ere eman beharko du LZPak.

Eremu honen inguruko alderdi ezezagunak ugariak direla ikusita, agiri honetan nahiago izan dugu 750 bat etxebizitza dimentsionatzea Usurbil eta Lasarte herriguneen ondoko garapenetan eta ahal dela Oria ibaiaren ezker aldean, Lasarte herrigunearen ondoan, gaur egun hipodromoa dagoen tokian, kokatuko diren 1.500 etxebizitza babestu aurreikustea.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Eskualde-egiturako udalerrri guztiak —Andoain, Astigarraga, Donostia, Hernani, Hondarribia, Irun, Lasarte, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Errenteria, Urnieta eta Usurbil—

babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako kalifikaziorako, antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzea bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Pasaia eta Lezo udalerrien kasuan, horrezaz gain, zaharkituta dauden eta hiri-bilbean txertatuta dauden industrialdeak eta horietan jardueren arteko bat ez etortzeak direla eta arazoak sortzen dituztenak birmoldatzera, eraberritzera eta eraldatzera bideratutako berariazko politika proposatzen da.

Irun, Oiartzun, Hernani, Urnieta eta Usurbil udalerrietan, oinarrizko politikaz gain, beren premietatik eratorritako lurzoru publikoaren eskaintza baino handiagoa izango dena sortzera bideratutako berariazko politika proposatuko da, lurraldea berrorekatzeko prozesuei heltzeko.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitzeo programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Eraikitako etxebizitza-parkearen gaineko jardueren artean, "erabili gabeko" etxebizitza hutsak merkaturatzea da LAParen helburu estrategikoetako bat. Hori dela eta, agiri honek helburu gisa proposatzen du horietako batzuk pixkanaka-pixkanaka merkaturatzea, planaren amaieran merkaturatutako etxebizitzak 1.800 izateraino. Ekintza honen bidez 2.200 familia berriri dagozkien premiak ase nahi dira. Programa hau eskualde-egitura guztietan aplikatuko litzateke, eskualdearen eta bertako herrien ezaugarriak kontuan hartuta.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzen jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	2.620	730	2.630	660	5.250	1.390	
Bestek konts.	1.960		1.860		3.820		
GUZTIRA	4.580	730	4.490	660	9.070	1.390	10.460
Zatiko kalif. eta kudeak.	10.460		5.150		15.610		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 6.000 etxebizitza babestu inguru eraikitzeke kalifikatutako lurzoru zegoen eskualde-egituran. Horietatik 1.500 (batzuk kalifikatu gabeko lurzoruak) Sailari dagozkie. Ordutik BOEtarako kalifikatutako lurzoruak nahiz Sailaren ondareak gora egin dute.

Administrazioaren zeregin nagusietako bat izango da kalifikazioarekin hasitako prozesuak amaitzea eta horiek merkatura ateratzen direla bermatzea. Horretarako, ordea, planak lehenengo erdirako Sailari egotzitako helburua 4.600 etxebizitzatarako lurzoru merkaturatzea denez eta Sailak berak duen lurzoru-ondarea 1.500 etxebizitza ingurukoa besterik ez denez, Sailarentzat lehentasunezko zeregin izango da beste 3.000 etxebizitzatarako kalifikatutako lurzoru kontrolatzea, horiek merkaturatzeko aurretiko urrats gisa.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Planean aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 15.600 etxebizitzatarako lurzoru behar da. Horietatik 10.500 plan honek irauten duen aldiaren egingo direla aurreikusi da.

2000. urtearen hasieran 6.000 etxebizitza babestu ingurutarako lurzoru besterik ez zegoenez, beste 9.500 etxebizitzatarako lurzoru kalifikatzeari ekin behar zaio. Horiek kalifikatzea behar-beharrezkoa da Oiartzun, Lezo, Errenteria, Astigarraga, Hernani, Urnieta eta Usurbil udalerrietan. Horietako batzuek, oraingoz behintzat, ez dute etxebizitza babestuetarako lurzoru gordetzeko betebeharririk.

2.3. Eraikitze programa.

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 5.250 etxebizitza babestu eraikiko dituzte. Planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 5.200 etxebizitza eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	2.050		2.050		4.100		
Saltzea	570	2.690	580	2.520	1.150	5.210	
GUZTIRA	2.620	2.690	2.630	2.520	5.250	5.210	10.460

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduerak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Muliate Hondarribian; San Migel-Anaka-Olaketa eta Montero Irunen; lurzoru-erreserba Ugaldetxo eta Altzibar arteko eremuan, Oiartzunen; Luzuriaga Pasaian; Morlans, Loiolako erriberak, Loiolako kuartelak, Txominenea eta Lasarteko hipodromoa Donostian; Sagastilla eta trenbidearen iparraldean dagoen industrialdea eraldatzea Hernanin; Langarda, herrigunea eta trenbidearen arteko eremua eta herrigunearen eta Salestarren ikastetxearen arteko eremua Urnietan; herrigunearen eta Kalezarren arteko eremua Usurbilen; eta 20-21 eta 22 sektoreak Andoainen.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Gaur egun leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak Pasaia badiakoak dira, honakoak zehatzago:

Herrera, Buenavista, Molinao ibarra Donostia eta Pasaia udalerrietan eta Marrutxipi eta Txominenea Donostian.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Amara Zaharra eta Sagues Donostian eta Oiartzun (Elizalde auzoa), Astigarraga, Hernani eta Errenteriako herriguneak, baita oro har, gainerako udalerrietako erdiguneak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
ANDOAIN	650	421	229
ASTIGARRAGA	150	0	150
DONOSTIA	7.500	5.000	2.500
HERNANI	900	54	846
HONDARRIBIA	650	416	234
IRUN	2.850	1.380	1.470
LASARTE	400	300	100
LEZO	275	40	235
OIARTZUN	550	100	450
PASAIA	375	92	283
ERRENTERIA	800	100	700
URNIETA	350	100	250
USURBIL	350	50	300
GUZTIRA	15.800	8.053	7.747

TOLOSERRIKO ESKUALDE-EGITURA

10.11 TOLOSERRIKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeako lurralde-irizpideak.

Toloserriko Eskualde Egiturako Aurrerapenak nahiz irizpide, helburu eta irtenbide orokorren agiriak bizitegitarako lurzoruaren inguruan proposatutako eredua zenbait irizpideren emaitza da. Irizpide horien oinarritzko helburuak honakoak dira: gaur egungo asentamenduen sistema finkatzea, hiri-espazioak kualitatiboki hobetzea zaharkitutako eta narriatutako hiri-eremuak eraldatzearen eta leheneratzearen bidez, eta garapen intentsibo berrien eta dentsitate txikikoen alternatibak bilatzea, hurrenez hurren, metatutako hiri-eremuetako tentsioak arintzea ahalbidetzeko eta landaguneak finkatzeko eta garatzeko aukerak eskaintzeko.

Eredu horren alderdi kuantitatiboei dagokienez, bizitegitarako eskaintza 4.600/5.100 etxebizitza artekoa izango da. Hori, 2 indizearekin harrotuz gero, urteko 145/165 etxebizitza eraikiko direla aurreikus daiteke. Bizitegitarako hazkunde intentsiboak Oria haranean (Villabona-Elbarrena, Irura-Anoeta, Tolosa-Ibarra eta Alegia herriguneetan) biltzea proposatzen da. Bestalde, alboetako haranetan dauden landa-udalerrietarako bertako eskariari erantzungo dioten eta gaur egungo herriguneek dituzten ezaugarriekin bat etorriko diren tipologiak dituzten hazkunde txikiak iradokitzen dira.

Irizpide, helburu eta irtenbide orokorren agiriak jardueren eta kokapenaren inguruko ondorengo orientazioak ematen ditu:

Tolosa eremua

- Herrigune historikoa birgaitzea eta etxebizitzaren parkea birgaitzeko jarduerak sustatzea.
- Hiri-eremuan kokatutako industriak lekualdatzea eta libre utzitako lurzoru berriak bizitegitarako erabiltzea.

- Laskorain-iparrerako hurbilerraztasuna hobetzea eta bizitegitarako eremu bihurtzea pixkanaka.
- Usabal-ipar eremua zaintzea.

Villabona-Elbarrena eremua:

- Tolosa-Ibarra eremuak izan dezakeen gainezkatzeko-mailaren arabera eskualde-egiturako garapen intentsiboak hartzeko lehentasunezko eremua.
- Hiri-eremuan kokatutako industriak lekualdatzea eta libre utzitako lurzoruak bizitegitarako jarduera intentsiboetarako erabiltzea.

Anoeta-Irura eremua:

- Herriguneeen mugakide diren ibarrak okupatzea pixkanaka, batez ere Anoeta hegoaldean.

Alegia:

- Herrigune historikoa birgaitzea.
- Industria-aurriak behera botatzea eta libre utzitako lurzoruak bizitegitarako erabiltzea.
- Garapen berriak errepidearen ezkerrean, Amezketarako bidean.

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez proposatutako antolamendu-ereduarekin bat, honako jarduteko irizpideak proposatzen ditu LAPak:

Aurretiko gai gisa aipatzekoa da ezinbestekoa dela, jarduera-eremu izan daitezkeenak ebaluatzeko eta zehazteko, administrazioak eskualde-egituraren lurralde-antolamenduaren inguruko jarrera hartzea eta eskualdeko udalerrri nagusien (Tolosa, Ibarra, Villabona, Zizurkil eta Iruraren) udal-plangintzak berrikustea, lurralde- eta hiri-gertakariari modu orokorrean heltzea ahalbidetzen ez duten aldaketa txiki eta puntualak baino harantzago.

Tolosaldean eta bereziki udalerrri horretan, oso mugatuak dira bizitegitarako garapen berriak egiteko aukerak. Usabal-iparra ibarraren aukera alde batera utzita (udalak inguru hori ekipamenduetara bideratzea aurreikusi baitu), berebiziko garrantzia izango dute hirigune finkatuan edo horren ondoan kokatutako eraldatzeko lanek.

Eremu honetan eraldatzeko jardura nagusiak Ikastolaren eremukoak (orain gutxi jarri da abian), Laskorain eremukoak eta Aita Larramendi eremukoak, Arkaute aurrekoak, izango dira, udalerrriaren iparraldean. Azken jardura hori epe luzerakoa izango da eta aurrez Apattaerreka industrialdea garatzea izango du eskakizun.

Ibarra udalerrrian garapen berrien aukerak lehen sektoreko erabilerako hiri-hutsuneek baldintzatuko dituzte.

Villabona eremuan Villabona-Elbarrena hiri-eremu integratua nahi genukeen bezala finkatzea eta garatzea (hori Zizurkil udalerritik abiatutako garapenetan oinarrituta egin beharko litzateke) ezinezkoa da, tartean baitago Oriako paper-fabrikaren, bere instalazioak handituko dituela aurreikusi duen enpresaren, eremua. Horrenbestez, eremuan egin litezkeen bizitegitarako hazkundeak, izaera puntualeko garapen txikiak baino harantzago eta eredu orokorrik ezean, Salvadora paper-fabrikaren instalazioak bizitegi-izaerara aldatzeko aukerara eta/edo Villabonako Udalak, plangintza berrikusten duenean, bere garaian Sacem enpresak okupatutako lurzoruen erabileraren, egun industrial denaren, inguruan hartutako erabakira mugatuko dira.

Horrela bada, epe laburrera Anoeta eta Irura udalerriek, bi muturren artean daudenek eta funtzionalki horien mendeko direnek, bakarrik izango dituzte bizitegitarako garapen intentsibo berriak egiteko alternatiba garbiak. Horietako lehena Ikastolaren eta gaur egungo herrigunearen arteko zonan egongo litzateke eta bigarrena, berriz, iparraldean dagoen ibar zabalean. Goragoko mailako antolamendu-irizpideen arabera komenigarri balitz, ibar hori besteak beste eremuaren osotasuna aintzat hartuko luketen eta ekipamendu-hornidurak aurreikusiko lituzketen (eta ez mailaz maila jardungo luketen) plangintza-tresnen bidez garatu beharko litzateke.

Eskualdearen hegoaldeko zatian, ezinbestekoa dirudi Alegia herrigunea finkatzeak. Horretarako bizitegitarako garapen berriak egingo dira eta bertako ekipamenduak birkualifikatuko dira, bere inguruko udalerrietan izan duen zeregin biltzailea berreskuratzeko eta Tolosa hegoaldearen eta Goierriko Eskualde Egituraren artean sortzen den “hutsunea” ekiditen ahalegintzeko.

1.1. Udalerriak kategoriatan banatzea

Villabona, Zizurkil, Irura, Anoeta, Tolosa, Ibarra eta Alegia udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Tolosa udalerraren kasuan, horrezaz gain, zaharkituta dauden eta hiri-bilbean txertatuta dauden industrialdeak eta horietan jardueren arteko bat ez etortzeak direla eta arazoak sortzen dituztenak birmoldatzera eta eraldatzera bideratutako berriazko politika proposatzen da.

Anoeta eta Irura udalerriei dagokienez, berriz, oinarrizko politikaz gain, nolabaiteko babes-erregimena izango duten etxebizitzak sustatzeko lurzoru publikoko eskaintza sortzen bideratutako berriazko politika gauzatuko da.

Izaera erdi-hiritarra eta landatarra duten udalerrietan —Aduna, Asteasu, Larraul, Alkiza, Hernialde, Belauntza, Berrobi, Elduain, Berastegi, Leaburu, Gaztelu, Altzo, Lizartza, Oresa, Albiztur, Bidegoyan, Amezketa, Baliarrain, Orendain, Abaltzisketa eta Ikaztegietan—, populatze barreiatua edo dentsitate txikia ezaugarri dituen asentamendu-mota denez nagusi, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitzeo programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

“Erabili gabeko” etxebizitza hutsak erabiltzea da LAParen helburu estrategikoetako bat. Hori dela eta, agiri honek helburu gisa proposatzen du planak irauten duen bitartean egun hutsik dauden 100 bat etxebizitza alokairuen merkatuan jartzea Tolosa-Ibarra eta Villabona-Zizurkil udalerrietan. Ekintza horren bidez 125 familiari dagozkion premiak ase ahal izango dira.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, “bestek kontsumitzekoak” izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	200	100	210	100	410	200	
Bestek konts.	280		290		570		
GUZTIRA	480	100	500	100	980	200	1.180
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.180		600		1.780		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, 2000. urtearen hasieran 103 etxebizitza eraikitzeke kalifikatutako lurzorua zegoen. Horietatik 70 (batzuk eraikitzen ari dira une honetan) Sailaren jabetzako lurzoru dira.

Orain gutxi Tolosako Udala hainbat espedienteren izapideak egiten hasi da, beste 200 bat etxebizitza inguruko kalifikatzea ahalbidetuko dutenak. Anoeta udalerrak, aldiz, 72 etxebizitzatarako lurzorua kalifikatu du. Horien eta Villabonan (90 etxebizitza) hasi dituzten beste prozesu batzuen bidez, 475 etxebizitza eraikitzeke lurzoru kalifikatuaren edo kalifikatzeko bidean dagoenaren erreserba osatuko da.

Administrazioaren zeregin nagusietako bat izango da aipatutako prozesuak amaitzen laguntzea eta horiek merkatura ateratzen direla bermatzea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Planeari aurreikusitako eraikuntza-prozesuak aurrera eraman ahal izateko eta etorkizuneko bestelako planen jarraitasuna bermatzeko behar diren lurzoruei dagokienez planak egindako aurreikuspenen arabera, 1.780 etxebizitzatarako lurzorua behar da. Horietatik 1.200 plan honi jarraiki gauzatuko dira.

Lurralde-banaketari dagokionez, diagnostikoaren aldiari egindako oharretan oinarrituta planak egindako oinarritzko proposamenetako bat eskualdeko BOEko jarduerak Ori ibaiaren bidearen erdialdeko herriguneetan banatzean datza.

Tolosaldean, berriz, planaren lehentasunezko proposamena administrazioak Laskorain inguru osoko plangintza aldatzeko prozesua bere gain hartzea eta horretan buru izatea da, hori baita Tolosan BOEtarako lurzorua gordeko dela bermatzeko bide. Horren ostean, lurzoru hori kudeatzea, 325 BOEtarako lurzorua lortzeko helburu orokorrarekin (horietatik 100 kalifikatzeko bidean daude). Gainera, Venta-Aundi ingurua, trenbidearen eta ibaiaren artekoa, Usabal-Iparra ekipamenduen zona berriaren ondoan dagoena, BOEtarako (75/100 etxebizitza) lurzoru gisa birkalifikatzeko aukera aurreikusi da.

Planaren aurreikuspenen arabera 580 jarduera egingo dira planaren lehenengo erdian. Horietatik 200 jarduera zuzenean egingo ditu Sailak edo berorri atxikitako sozietateek. Bestalde, Sailaren erreserbak gehienez 70 etxebizitzatarakoak direnez, Sailarentzat lehentasunezkoa izango da 260 etxebizitzatarako lurzorua lortzea. Izan ere, 130 behar ditu lehenengo zortzi urteetako jarduerak gauzatzeko eta beste horrenbeste behar ditu gutxieneko erreserbak osatzeko, bigarren zatiari dagozkion 210 etxebizitzak egin ahal izateko, alegia.

Beste lurzoru batzuk, jada aipatu ditugun eraldatzeko prozesuetarako nahiz hiri-garapen berrietarako lurzoruak, lortzeko bidean, bat etorri beharko dugu udalerriko plangintzaren berrikuspenarekin.

Ibarra udalerrian ez da berariazko kokapenik adierazi. Alabaina balioetsi da epe laburrera komenigarria litzatekeela 100 etxebizitza babestu inguru egin ahal izateko behar adina lurzoru izatea.

Villabona eremuan, berriz, egokia litzateke epe laburrera gaur egungo BOEtarako lurzoru-eskaintza, 90/100 etxebizitzakoa dena, bikoiztea.

Anoeta eta Irura udalerriei erreparatuta, planak A-19aren eta Ikastolaren arteko lurzorua gordetzea proposatzen du lehenengoaren kasuan (100 etxebizitza gutxi gorabehera). Beste horrenbeste lururaren kasuan ere. Hala ere, horiek gehiago izan litezke, goragoko plangintza-mailak balioetsiko balu ibarraren garapen integralari ekitea komenigarria dela.

Nahiz eta planak oro har adierazi 1.780 etxebizitza babestu egiteko lurzorua kalifikatu behar dela (zenbateko horretan barne hartu dira aurreikuspenen arabera BOEtarako lurzoruaren garapen txikiak izango dituzten udalerrietan egin litezkeenak eta etorkizuneko planetarako aurreikuspenei dagozkienak), zentzuzkoa izan liteke aipatutako udalerririk horiei dagozkien lurzoruak ez adieraztea berariaz plangintzetan. Hori hala balitz, interesekotzat (lehentasunezkotzat edo ez) jo diren udalerrietan kalifikatzeko gutxieneko premiak 1.400 BOE inguru eraikitzeke lurzoruari dagozkionak izango dira.

2.3. Eraikitze programa.

Plan honen baitako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 410 bat etxebizitza babestu eraikiko dituzte. Planean barne hartu ez diren arren, bestelako eragileek beste 800 BOE eraikiko dituztela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren. Izan ere, hori berriazko helburuen eta dagozkien bideragarritasun-azterlanen mendekoa izango da.

Honekin batera doan koadroan adierazi dugu eraikuntzari dagokionez planak proposatutakoa, 8 urteko bi alditan banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	120		120	-	240		
Saltzea	80	380	90	390	170	770	
GUZTIRA	200	380	210	390	410	770	1.180

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Laskorain Tolosan; Ikastolaren eta herrigunearen arteko eremua Anoetan; herrigunearen iparraldeko ibarra Iruran; Salvadora paper-fabrika eraldatzeko eremua Villabonan.

Planak aurreikusi du Sailak bere jardueretako batzuk izaera erdi-hiritarra edo landatarra duten eta aurreikuspenen arabera garapen txikia izango duten udalerrietako premiei erantzuteko, landa-garapeneko programetarako eta abarretarako erabil ditzakeela. 80 etxebizitzako zenbatekoa ezarri da orientazio gisa planak izango duen iraunaldirako.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

b) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Gaur egun ondorengoak dira leheneratzeko eta/edo eraldatzeko zain dauden eremu nagusiak:

Laskorain (Tolosa)

Aita Larramendi (Tolosa)

Salvadora (Villabona)

Epe luzera egin nahi liratekeen baina zailtasunak sortzen dituzten jardueren artean, berriz, aipatzekoak dira Zizurkilgo Elbarrena gunearen ondoren dauden industrialdeak berritzeko/eraldatzeko lanak.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Alegia eta Tolosako herrigune historikoak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerrriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoriak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
ZIZURKIL	100	0	100
VILLABONA	250	0	250
ANOETA	180	0	180
IRURA	120	0	120
TOLOSA	500	20	480
IBARRA	180	71	109
ALEGIA	100	0	100
GUZTIRA	1.430	91	1.339

GOIERRIKO ESKUALDE-EGITURA

10.12. GOIERRIKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeko lurralde-irizpideak.

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez Goierriko Eskualde Egituraren LZPak proposatutako antolamendu-ereduaren oinarri diren helburuek eta irizpideek gaur egungo garapenaren eraldaketa kualitatiboan eragitea dute xede. Izan ere, gisa horretan, gaineztatutako eremuetako tentsioak arinduko dira, landa-inguruneen bideragarritasuna sustatuko da, eskualdeetako hiri nagusiak bultzatuko dira eta lurralde-esparruko elementuen arteko lotura eta osagarritasun handiagoa ezarriko da.

Hori lortu ahal izateko, ordea, gaur egungo garapen-motaren, eskura dagoen espazioaren eta hautemandako arazoan araberako hirigintza-estrategiak proposatu beharko dira.

Bide horretatik, bada, proposatutako ereduak gaur egungo hiri- eta landa-asentamenduen sistema finkatzen du eta bertan Beasain-Ordizia-Lazkao multzoa izango da hiri nagusi. Bestalde, Zumarraga-Urretxu multzoak osatutako hiri nagusiarekin lotuko da Legazpi, elkarrekin lotzeko esku-hartze arinen bidez. Garapen intentsibo berriak multzo horietan kokatuko dira batez ere, eskaintzarekin bat etorritik.

Epe ertain/luzera lurzoru-erreserba nagusiak Lazkao, Ormaiztegi eta Idiazabal udalerrietan egongo dira.

Zumarraga-Urretxu eremuak egun duen eta epe ertainera Beasain-Ordiziak izango duen dentsitate-maila ikusita, komenigarria litzateke Ormaiztegi eta Idiazabal lurraldea berronkatzeko estrategiak aplikatzeko lurralde-esparru egokitzat jotzea, bizitegitarako lurzoruari dagokionez. Zehatzago esateko, Urola Garaiari dagozkion 360 etxebizitza-premia Beasain eremuan asetzea proposatzen da.

Erabaki hori udalerrri horietan espazio erabilgarri zabala izateari zor zaio, baita errepedez bertara iristeko erraztasun handiari ere. Ormaiztegiren kasuan hori are handiagoa izango da bertako trenbide-komunikazio bikaina eta eskualde-egiturako bi hiri nagusiren arteko kokapen estrategikoa direla eta.

Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martin, Idiazabal, Segura eta Zegama udalerrietan, erdi-mailako herriguneak direnez, 1.000 eta 2.000 biztanle arteko biztanleriak dituztenez eta, oro har, euskarriztat dituzten hiri-kontzentrazio handiagoen periferian daudenez, epe ertainerako iguripenak beren hazkundeari alternatibaren bat eskaintzean eta ekintza txikien eta beren mailako garapen osagarrien bidez beren herriguneak finkatzean oinarrituko dira.

Eskualde-egitura honetan landagune ugari daudela kontuan hartuta eta horiek LAAek "habitat alternatibo" deitutakoen hartzaille bihur daitezkeela ikusita, dentsitate txikiko etxebizitza-eskaintza batez ere herrigune horien inguruan biltzea proposatzen da. Hori dela eta, hiri-eremu integratuko zati diren edo batez ere hiritarrak diren udalerriek, oro har, alde batera utzi beharko dituzte mota honetako garapen berriak.

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez Goierriko Eskualde Egituraren LZPak proposatutako antolamendu-ereduarekin bat etorritik eta kontuan izanik etxebizitzaren sustapen publikorako lurzoruaren politika proposatutako lurralde-helburuak lortzeko oso tresna garrantzitsutzat jotzen dela, eragile publiko zein pribatuek garatu beharreko ekintza zehatzek eredu hori indartzea izango dute helburu. Horretarako jarduteko ondorengo irizpideak proposatuko dira:

- Beasain-Ordizia-Lazkao eremuan badituzte gaur egun kalifikatutako lurzoruaren erreserbak. Lazkao, aldiz, epe ertain/luzerako erreserbak dituzte. Eredu honetako hirigintza-estrategia, horrenbestez, gaur egun dauden lurzoru-baliabideak behar bezala administratuzera, aipatutako erreserba horiek gauzatuzera eta hiru udalerrien multzoaren egituratze eta formalizazio bateratua ahalbidetuko duten ereduak diseinatuzera (horretarako garapen berrien trinkotasunean eta espazio zaharkituak eta gainbehera doazenak indarberritzean oinarrituko dira) bideratuko da.

- Zumarraga-Urretxu-Legazpi eremua zenbaterainoko dentsitate-mailara iritsi den ikusita, komenigarria da garapen berriak mugatzea, funtsean gaur egun dauden kalifikazioetara mugatzea, hain zuzen ere. Hori dela eta, etxebizitza publikoetarako birkalifikazio txikiak bakarrik baimenduko dira, zaharkitutako industrialdeen barne-birmoldaketa helburu izango dutenak eta hiri-ehuna osatuko eta bertako zatien integrazio morfologikoa eta funtzionala areagotuko dutenak.
- Ormaiztegi eta Idiazabal udalerrietako lurzoru-erreserbak ez dira ezinbestean epe labur/ertainera erabili behar eta, hori dela eta, aukera ezin hobea eskaintzen dute administrazioak bere jarrera har dezan eskualde-egituraren bizitegitarako lurzoru-ondarea sortzearen inguruan.
- Lehen aipatu ditugun erdi-mailako udalerrietan eta egun legez etxebizitza babestuetarako lurzoruak gordetzeko betebeharrak ez dutenetan, estrategia nagusia udalekin hitzartzeko prozesuak zehaztean oinarrituko da, bide horretatik garatuago dauden udalerrien osagarri izango den eskaintza sortzeko xedearekin. Jarduera horiek gauzatzea edo ez eta horien tamaina aurreikusitako eskaeraren eta aipatutako udalerrietako bakoitzaren hiri-egituraren arabera izango dira.

1.1 Udalerriak kategoriatan banatzea

Beasain, Ordizia, Lazkao, Idiazabal, Ormaiztegi, Zumarraga, Urretxu eta Legazpi udalerriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzera bideratutako oinarritzko politikak proposatuko dira.

Beasain-Ordizia-Zumarraga eta Legazpi udalerriaren kasuan, horrezaz gain, zaharkituta edo narriatuta dauden industrialdeak berritzera, birmoldatzera eta eraldatzera bideratutako berariazko politika proposatzen da.

Lazkao, Idiazabal eta Ormaiztegi udalerriei dagokienez, berriz, oinarrizko politikaz gain, lurzoru berria kalifikatzearen eta garatzearen bidez etxebizitza publikoa sustatzeko lurzoruaren eskaintza publikoa sortzera bideratutako berariazko politika gauzatuko da.

Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martin, Segura eta Zegama udalerriak jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira. Horietan, dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzera bideratutako politika gauzatuko da.

Izaera erdi-hiritarra eta landatarra duten udalerrietan —Arama, Alzaga, Gaintza, Olaberria, Zerain, Mutiloa, Gabiria eta Ezkio Itsason—, populatze barreatua edo dentsitate txikia ezaugarri dituen asentamendu-mota denez nagusi, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu bestelako aukerako jarduerak, diruz lagundutako parkea erostea eta abar.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programak.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

“Erabili gabeko” etxebizitza hutsak erabiltzea da LAPak proposatzen duen helburu estrategikoetako bat. Goierrri eskualdearen kasuan, helburu orokor hori gauzatzeko, egun hutsik dauden 235 etxebizitza jarriko dira alokairuan planak irauten duen bitartean, 16 urtetan beraz, Beasain-Ordizia-Lazkao eta Zumarraga-Urretxu-Legazpi hiri-multzoetan. Prozedura horren bidez 300 familia berriri dagozkion premiak ase ahal izango dira.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak. “Bestek kontsumitzekoak” izeneko

atalean bildu ditugu hitzartutako etxebizitzetarako lurzorua eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	270	120	270	120	540	240	
Bestek konts.	440		360		800		
GUZTIRA	710	120	630	120	1.340	240	1.580
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.580		750		2.330		

2.2.1. Kalifikatutako lurzorua kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, gaur egun babes ofizialeko 775 etxebizitza eraikitze kalifikatutako lurzorua dago. Zenbateko hori bat dator planaren aurreikuspenen arabera planaren lehenengo zatian egingo direnekin.

Dena dela, kalifikatutako lurzorua egoteak ez du esan nahi etxebizitza horiek eraikiko direnik edo lurzorua bera berehalakoan garatzeko prestatuta dagoenik. Hori dela eta, administrazioaren zeregina izango da bi helburu horiek lortzea, bai baimenetan baldintzak ezarriz edo ekimen pribatuak egin beharreko kuota berrmatuko duten bestelako neurriak ezarriz, bai, lehenengo kasuan, administrazioak zuzenean parte hartuz aurrez deskribatutako prozesu horietan.

Horren inguruan planak proposatutakoari jarraiki, epe laburrera administrazioak hartuko luke bere gain San Juan eremua (Ordizia) garatzeko eta kudeatzeko lana (400 etxebizitza, horietatik %75 BOE). Hori eginez gero, bere ondarearekin batera (250 etxebizitza ingurutarako lurzorua) gutxieneko erreserbak lortuko ditu planak, lehenengo zortzi urteetarako aurreikusitako jarduerak gauzatu ahal izateko.

2.2.2. Lurzorua sortzea

Horrekin batera, Lurraldearen Arloko Planaren proposamenen arabera plana indarrean egongo den aldiari 1.580 BOE eraikiko direla kontuan izanik eta planaren premisetako batek aldietako bakoitzaren hasieran eta bigarrengoaren amaieran aldi horietan egingo diren jardueren euskarri izango den lurzoruak kalifikatuta egon behar duela dioela ahaztu gabe, ezinbestekoa izango da 1.500 etxebizitza berri inguru egiteko lurzoru berria kalifikatzea, gaur egun kalifikatutako etxebizitzak 775 baitira.

Gaur egun Ordizia, Beasain, Zumarraga eta Legazpi udalerriek bakarrik dute babes publikoko etxebizitzetarako lurzoruak gordetzeko betebeharra eta udalerririk horietan nahikoa mugatuak dira erabilgarri dauden espazioak. Hori dela eta, lurzoru berrietako zati handi bat Lazkao, Idiazabal eta Ormaiztegi udalerriekin, agiri honetan lehentasunezko interesekotzat jo ditugunekin, eta eskualde-egiturako hiri nagusiko koroa periferikoko udalerririk hitzartu beharko da. Egokia litzateke prozesu horretan Saila izatea gidari.

Hori lortzeko bidean, jarduera estrategikoa izango da Ormaiztegiko ibarra, Santa Luzia ibaiaren alde banatakoa, Telleri-Arte eta herrigunearen gaur egungo garapenaren arteko eremua, bizitegitarako lurzoruaren erreserba-zona estrategikotzat jotzea, potentziala baitu etorkizunean sustapen publikoko jarduera berriak garatzeko.

Halaber, Agauntza ibaiaren ezkerrekoa, Lazkaoko herrigunearen eta Beasaingo Institutuaren artean, erreserba-eremutzat jotzea proposatzen da. Irtenbide horrek Lazkao eta Beasaingo industrialde banaren kalifikazioa aldatzeko eskatuko luke.

Amaitzeko, erreserba izan daitekeen hirugarren zona handia Idiazabalen dago, herrigunearen ipar-ekialdean, autobidearen eta bertara sartzeko errepidearen artean.

Planak oro har 2.350 etxebizitza eraiki ahal izateko lurzoru kalifikatua behar dela adierazten duen arren, horrek ez du esan nahi erreserba horiek berriaz hartu behar direnik barne plangintza orokorrean. Izan ere, nahikoa da lehentasunezko edo lehentasunezko ez diren intereseko udalerririk dagozkienak barne hartzearekin. Beraz, kalifikatutako lurzoruaren premiak gutxitu egingo dira, 100 gutxiago izateraino hain zuzen ere.

Are gehiago. Aukera izango litzateke (dokumentu honetan aukera hori Sailaren esku utzi dugu) lehentasunezkoak ez diren intereseko udalerriek, betiere aurreikusitako jardueren kopuruaren arabera, erreserba horiek ez egiteko beren plangintza orokorrean, eta horrenbestez, hitzarmenen bidez jarduteko. Kasu horretan eskualde-egituran kalifikatutako lurzorua premiak murriztu egingo lirateke, 1.920 etxebizitza babestu egiteko behar den lurzoria izateraino.

Horrenbestez, gaur egun kalifikatutako etxebizitza guztiak lehentasunezko intereseko udalerrietakoak direnez, kalifikatutako etxebizitza berrien kopurua 1.900 eta 2.250 etxebizitza artekoa izango da gutxi gorabehera, aurrez adierazi dugunari jarraiki.

2.3. Eraikitze programa

Lurzoria Antolatzeke Lurraldearen Arloko Plan honek Goierriko Eskualde Egiturarako proposatutako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek (Visesak eta Alokairuaren Eragileak) 730 etxebizitza eraikiko dituzte. Bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek) beste 850 etxebizitza eraikiko dituztela aurreikusi da.

730 etxebizitza horietatik 540 alokairukoak izatea proposatzen da. Horiek 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrietan edo herrigune integratuetan kontzentratuko dira.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	270		270	-	540		
Saltzea	100	460	90	390	190	850	
GUZTIRA	370	460	360	390	730	850	1.580

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Sailak bere jardueretako 30 bat etxebizitza udalerritik txikien premiei erantzuteko gorde ahal izango ditu, antolatutako eskariaren ondoren, nolahi ere.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

San Juan Ordizian; Agauntza ibaiaren ezkerreko lurzoruaren erreserba, Lazkao herrigunearen eta Beasaingo Institutuaren artean; Idiazabal eta Ormaiztegi udalerrietako lurzoruen erreserbak.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

Bi motatako jarduerak bereizi ditugu: zaharkitutako eremuak berritzeko jarduerak eta babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

a) Zaharkitutako eremuak berritzeko jarduerak

Goierriko Eskualde Egituran birmoldatzeko eremu nagusiak Ordizia, Beasain, Zumarraga eta Legazpi udalerrietan daude. Oro har jabetza pribatua izan da buru prozesu horretan, gisa horretako jarduerak errentagarri izateko dentsitate handien truke.

Gaur egun eraldatzeko zain dauden eremu nagusiak ondoren aipatuko ditugunak dira:

Ordizia San Bartolome zona birmoldatzeko eta berorren erabilera bizitegitarako erabilerara aldatzeko jarduera.

Ordizia-Beasain LZPak epe ertain/luzera proposatuta jarduera gaur egun CAF enpresak betetzen duen eremuaren, atezaindegiaren eta gaur egungo N-1aren artean dagoenaren, erabilera aldatzea da, betiere aipatutako enpresaren barne-berregituratzeari ekiten bazaio.

Misto gisa (bizitegitarako/hirugarren sektorerako) kalifikatutako eremu hori antolatuz gero (hori Beasain eta Ordizia udalerriek batera egin beharko dute), guztira 600 etxebizitza baino gehiago eskain litezke, garapen-erritmoa edozein delarik ere.

Administrazioaren zeregina eremuaren birmoldaketa integrala ahalbidetzea eta erraztea izango da, nahiz eta zuzenean esku hartzeko edo ez hartzeko aukera izan. Horretarako bestelako azterketa eta balorazioa egin beharko lirateke.

Legazpi

Patricio Elorza paper-fabrikak betetzen duen eremua birmoldatzea eta berorren erabilera bizitegitarako erabilerrara aldatzea. Eremu horrek 3.5 ha gordin dituenez, 150/200 etxebizitza egin litezke bertan.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak

Jarduera hauek herrigunerik garatuenen erdialde guztietan eragingo dute. Hala eta guztiz ere, bereziki azpimarratuko ditugu Ordizia, Segura, Urretxu eta Lazkao udalerrietako herrigune historikoei dagozkienak.

3. Etxebizitzaren sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrien kasuan, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BEASAIN	350	151	199
ORDIZIA	370	336	34
LAZKAO	250	0	250
ORMAIZTEGI	250	0	250
IDIAZABAL	200	0	200
LEGORRETA	60	0	60
ITSASONDO	40	0	40
ZALDIBIA	60	0	60
ATAUN	60	0	60
SEGURA	50	0	50
ZEGAMA	50	0	50
ZUMARRAGA	220	141	79
URRETXU	80	0	80
LEGAZPI	250	148	102
GUZTIRA	2.240	776	1.464

UROLA-KOSTAKO ESKUALDE-EGITURA

10. 13. UROLA-KOSTAKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzekeo lurralde-irizpideak.

Honakoak dira bizitegitarako lurzoruari dagokionez Urola-Kostako LZPak proposatutako antolamendu-ereduak oinarri hartzen dituen funtsezko hiri premisak: lehenik eta behin, eskualde-egiturako garapen endogenoari bakarrik erantzutea; bigarrenik, gaur egungo asentamendu-sistema finkatzea (horretan Zarautz izango da itsasertzeko zerrendako hiri nagusia eta Azpeitia eskualdearen barnealdekoa); hirugarrenik, eredu globalaren elementuen artean gaur egun dagoen egoerari eustea.

Lurraldeari begira, LZPak egindako proposamenak eredu osatzerakoan finkatu eta erlazionatu beharreko bost zati edo esparru nagusi definitzean dautza. Eredu horietako bakoitzean esku hartzeko irizpideak bertako errealitatearen, ereduaren esleitzen zaien zereginaren eta ereduaren sartzeko unearen arabera izango dira.

Bost zati horiek funtsean bat datoz LAParen analisiaren aldiaren identifikatutako hiru lurralde-esparruekin, eta hauexek dira: itsasertzeko zerrenda edo Zarauzko eremua (LZPak Oria itsasadarra eta Zarautz bereizten ditu), Azpeitia-Azkoitia eremua (LZPak Iraurgi harana eta Zestoa-Lasao korridorea bereizten ditu) eta A-8ko lotunearen inguruko eremua, Arroa-Bekoan, eta, adiera zabalean, Zumaiko herrigunea barne hartzen duena. Zumaia udalerrinari egotzi zaio bi lurralde-esparruen arteko errotula-zeregina eta LZPak "Iraeta iparraldea" izendatu du.

Ondorengoak dira eremu horietan esku hartzeko berriazko irizpideak:

Oria itsasadarrean gaur egungo garapenak finkatzea proposatu da. Horretarako epe labur eta ertainerako esku-hartze berriak sustatuko dira, baina Oria herrigunearen iparraldean bakarrik, herrigunearen eta hondartzaren artean. Planaren azken zatirako

utziko dira Oria ibaiaren gainean aurreikusitako saihesbidetik gora garapen berriak antolatzeko zereginak.

Zarautzen kasuan hazkunde selektiboko eremu gisa kalifikatzeari uko egiteko aukera planteatu da, uste baitugu prozesu hori aurreratu egin dela.

“Iraeta iparraldea” eta Iraurgi harana izango dira epe labur eta ertainera aukera-eremurik azpimarragarrienak, asentamenduak, industriakoak nahiz bizitegiak, berrorekatzeko esku-hartzeetarako.

Lurralde-eredu horri jarraiki, LAPak jarduteko ondorengo irizpideak egiten ditu bere:

Kostaldekoko eremuan gaur egun oso lurzoru-erreserba gutxi daude babes ofizialeko etxebizitzetarako. Alabaina, Orio-Zarautz eta Zumaia udalerriek, oro har, horiek epe ertainera areagotzeko aukera dute.

Horrenbestez, eremu honetako hirigintza-estrategiak gaur egun kalifikatutako lurzoruak merkaturatzera eta aipatutako erreserba horiek lortzera bideratu behar du. Horretarako hauxe proposatzen da: batetik, Orioko Udalarekin hitzarmenak egitea eta, bestetik, Zumaia udal-plangintza (une honetan ari dira egiten) aprobetxatzea eta berori berrikusteko sustatzea, baita Zarauzkoa ere.

Honakoak izango dira jarduera horien oinarri: Hondartza eremuak, herrigunearen mendebaldean egin litekeen zabalgunea eta horren eta Añibarko Portuaren arteko eremua Orion; Zalbide (neurri handi batean garatutakoa), Artiko (gaur egun hirugarren sektoreko lurzorua dena) eta Salberdin inguruak (erabilera aldatzeko aukera eskaintzen duten industria-lurzoruak) Zarautzen; eta Otalora ingurua, Zumaia herrigunearen hegoaldean (adiera zabalari jarraiki, gaur egungo bizitegi-mugaren eta Oikiako errepidearen loturaren artean, lehenengo fasean, baina epe luzera Arroa-Bekoa arte luzatzeko joerarekin). Horiez gain, gaur egun kalifikatuta dauden tamaina txikiagoko beste zona batzuk, 15HGE eta 1 eta 4 sektoreak esate baterako.

Planaren bigarren zatirako geldituko lirateke Basusta (Zumaia) eta Astiko (Zarautz) garapen berriak.

Azkoitia-Azpeitia eremuan, 15 urtetan eraikitako 1.700 etxebizitzetatik 175 besterik ez dira izan BOE (bakar bat ere ez azkeneko hamarkadan) eta gaur egun kalifikatutakoak ez dira 200 etxebizitzatara iristen. Bertan dauden 1.400 etxebizitzako erreserba globalak ikusita (horretan ez dira barne hartu herrigune historikoak), ezinbestekoa da administrazioak sustapen publikoko etxebizitzetarako lurzorua lortzearen aldeko jarrera ausarta hartzea.

Zentzuzkoena administrazioaren jarduna lehenik eta behin egun kalifikatuta dauden lurzoruera bideratzea izango litzateke eta, ondoren, gaur egun urbanizaezintzat jotako beste eremu batzuk kalifikatzea lortzea. Lehenengo horien artean aipatzekoak dira Altzibar, A-52, Santa Klara eta Altamira eremuak Azkoitian eta San Migel, Soreasu, Jaka etxea eta zezen-plazaren ingurua Azpeitian.

Epe luzera begira, Azpeitian birmoldatzeko moduko zonatzat jo da saihebidetaren eta ibaiaren arteko esparrua, herrigunearen ekialdean dagoena, gaur egun hein batean Ucin enpresako instalazioek betetzen dutena. Azkoitiaren kasuan, aldiz, aipatzekoa da Insausti ingurua.

Zestoa udalerrian garapen berrietarako eremu nagusiak Idiazpi eta Alberdi dira, Zestoa herrigunearen mendebaldean eta Arroa-Bekoan daudenak hurrenez hurren. Epe ertain edo luzerako aukerak eskaintzen dituzten eremuen artean, oster, Zestoa herrigunearen eta ibaiaren arteko eremua dugu, baita Rezolara arteko lurrak ere, A-8aren loturaren ingurukoak, Arroa-Bekoan. Bi eremu horiek industria-lurzoru gisa daude kalifikatuta egun.

1.1. Udalerririk kategoriatan banatzea

Orio, Zarautz, Zumaia, Zestoa, Azpeitia eta Azkoitia udalerririk babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoru hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerririk dagokien kategorian sailkatuko dira.

Horietan dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzera bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Gaur egun 17/94 Legearen eraginpean ez daudenez, Orio eta Zestoa udalerriei dagokienez, berriz, oinarrizko politikaz gain, lurzoru berria kalifikatzearen eta garatzearen bidez lurzoruaren eskaintza publikoa sortzera bideratutako berariazko politika gauzatuko da.

Getaria udalerria jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko da. Bertan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzera bideratutako politika gauzatuko da.

Izaera erdi-hiritarra eta landatarra duten gainerako udalerrietan —Aia, Aizarnazabal, Errezil eta Beizaman—, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu eskari antolatua oinarritzat duten aukerako jarduerak.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Gaur egun hutsik dauden “erabili gabeko” etxebizitzak alokairuaren merkatuan jartzea da LAPak proposatzen duen helburu estrategikoetako bat. Urola-Kostako Eskualde Egituraren Kasuan, helburu orokor hori gauzatzeko, 220 etxebizitza inguru “berreskuratuko” dira merkatu horretarako. Horren bidez 270 familia berriri dagozkion premiak ase ahal izango dira. Proposamen hau Zarautz, Zumaia, Azpeitia eta Azkoitia udalerriei dagokie.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak. “Bestek kontsumitzekoak” izeneko atalean bildu ditugu hitzartutako etxebizitzetarako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	370	140	380	150	750	290	
Bestek konts.	360		400		760		
GUZTIRA	730	140	780	150	1.510	290	1.800
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.800		930		2.730		

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, gaur egun 325 etxebizitza babestu eraiki ahal izateko lurzoru dago kalifikatuta eskualde-egituran. Horietako batzuk, gainera, eraikitzen ari dira une honetan. Zumaiak du lurzoru-erreserbarik handiena, izan ere, 120 etxebizitza ditu lurzoru urbanizagarrian, 1 eta 4 sektoreetan.

Orain dela gutxi Azpeitiko Udalak plangintza aldatzeko proposamen bat aurkeztu du, 240 etxebizitza babestu inguru eraiki ahal izateko Txapa-enea/San Migel ibarraren eremuan. Jarduera horren bidez lurzoru urbanizagarrien kuotak konpentsatu nahi dira, baita udalerrriak duen defizita kitatu ere.

Aldaketa hori onartuz gero, eskualde-egiturako lurzoru-erreserbak 500 etxebizitza inguru eraikitzea ahalbidetuko luke.

Kalifikatutako lurzoruei dagokienez, Sailaren lehentasunezko zeregina izango da lurzoru horiek garatzea eta merkaturatzea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Planaren aurreikuspenen arabera planaren lehenengo erdian 870 etxebizitza babestu eta bigarren erdian gehixeago eraikiko direnez eskualde-egituran, kalifikatutako lurzoruak merkaturatzearekin batera, administrazioak ausart jokatu beharko du etxebizitza publikoetarako lurzoru berria sortzea sustatzeko.

Alderdi horri erreparatuz gero, planaren proposamena epe laburrean (lauzpabost urtetan) 1.300 etxebizitza berri egiteko lurzoruak kalifikatzea lortzean datza. Hori eginez gero, 900 etxebizitza izango ditugu planaren bigarren zatirako.

Orientazio modura edo, epe laburrerako ondorengo kalifikazioak proposatzen dira:

Orio (100 etxebizitza)

Zarautz (350 etxebizitza) (Salberdin eta Artiko eremuak)

Zumaia (450 etxebizitza) (Otalora eremua eta Basusta behealdeko erreserba)

Zestoa (100 etxebizitza)

Azpeitia (100 etxebizitza hiri-lurzoruan)

Azkoitia (250 etxebizitza), Altzibar, Santa Klara eta Altamira.

Planak berak proposatutakoari erantzun ahal izateko planak kalifikatzeko xedetzat hartzen dituen 2.730 etxebizitzetan udalerrri txikietan egin litezkeen jarduerak nahiz horiei dagozkien erreserba-kotak hartzen dira barne. Jarduera horiek osotasunaren aldean duten garrantzi txikia dela eta, aukera izango litzateke erreserba horiek ez hartzeko berariaz barne udalerrri horien plangintza orokorretan. Aukera hori, Sailak hala erabakiz gero, dokumentu honetan lehentasunezkoak ez diren intereseko udalerritzat jo direnetara ere zabal liteke (eskualde-egitura honen kasuan Getariara). Hori dela eta, planaren helburuei erantzun ahal izateko kalifikatutako lurzoruaren premiak 2.500/2.600 etxebizitza babestu artekoak izango dira.

2.3. Eraikitze programa.

Plan honek barne hartutako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek 750 etxebizitza eraikiko dituzte. Horren osagarri, bestelako eragileek, udalek eta sustatzaile pribatuek batez ere, beste 1.000 etxebizitza eraiki ditzaketela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez dira argitu Eusko Jaurlaritzak aukeratutako jarduera-eremu zehatzak zein izango diren.

Ondoren aurkeztutako koadroan eraikuntzaren inguruan egindako proposamenak bildu dira, planak dituen aldien arabera banatuta.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	250		250	-	500		
Saltzea	120	500	130	550	250	1.050	
GUZTIRA	370	500	380	550	750	1.050	1.800

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Sailak berari egotzitako etxeetatik 35 inguru erabili ahal izango ditu landa-garapeneko planen premiak asetzeko, udalerrri txikietako jarduerari erantzuteko eta gisa horretako beste batzuetarako.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Salberdin eta Artiko Zarautzen; Otolarra Zumaian; Txapaenea-San Migel ibarra Azpeitian; Alzibar, Santa Klara eta Altamira Azkoitian. Lurzoru-erreserba Zestoa udalerrian.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Gaur egun honakoak dira leheneratzeko eta/edo eraldatzeko dauden eremu nagusiak:

Salberdin (Zarautz)

Indaux (Getaria)

1. sektorea (Zumaia)

Soreasu eta zezen-plaza ingurua (Azpeitia)

Epe luzerako, berriz, honakoak proposatzen dira: Rezola eta herrigunearen eta ibaiaren artean dauden industria-lurzoruak Zestoa, saihesbidearen eta ibaiaren arteko eremua, gaur egun Uncin enpresako instalazioen zati batek betetzen duena Azpeitian, eta Insausti Azkoitian.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Orio eta Zarauzko erdialde historikoak eta Aia, Getaria, Zumaia, Zestoa, Aizarna, Azpeitia eta Azkoitiko herrigune historikoak.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrien kasuan, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
ORIO	200	0	200
ZARAUTZ	700	0	700
GETARIA	100	0	100
ZUMAIA	500	137	363
ZESTOA	200	0	200
AZPEITIA	500	110	390
AZKOITIA	400	75	325
GUZTIRA	2.600	322	2.278

DEBA BEHEKO ESKUALDE-EGITURA

10.14. DEBA BEHEKO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzekeo lurralde-irizpideak.

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez Deba Beheko Eskualde Egituraren LZPak proposatutako antolamendu-ereduaren oinarri diren gainerako irizpide eta helburuetan eragiten duten funtsezko bi elementuak honakoak dira: laurogeiko hamarkadaren hasieratik eskualde-egituran gertatzen ari den pixkanakako biztanleria-galera eteteko helburu demografikoa (eta agian baita indarberritze demografiko arinaren hasiera sustatzea ere) eta eskualde-egiturak analisiaren fasean hautemandako dentsifikazioaren, berregituratzearen, lurraldea berrorekatzearen eta higiezinaren eskaintzaren inguruko arazoak bere muga barruan konpontzeko ahalmenaren gaineko premisa.

Programazio-oinarri horietatik abiatuta eta eskualde-egiturako udalerririk metatuenean dituzten dentsitate handiak murrizteko lehentasunezko helburua gure eginda, hirigintza-estrategia gaur egungo garapenaren, espazio erabilgarriaren eta lurralde-esparru bakoitzaren berriazko arazoaren arabera izango da.

Horri jarraiki, ereduak gaur egungo hiri-asantamenduen sistema finkatzen du eta bertan Eibar-Ermua eremu integratua izango da hiri nagusia.

Eremu honen espazio-gainezkatzea ikusita, bi udalerririk horietako herriguneak arintzeko eta leheneratzeko jarduerari ekitea proposatzen da. Horretarako, horietan kokatutako industria-asantamenduak lekualdatuko dira eta horien ordez bizitegitarako eremu berriak edo eremu misto berriak (ekipamenduak/hirugarren sektorea/bizitegiak) sortuko dira, kasuan kasu. Gisa horretako jarduerak motak Soralezko herrigunera ere hedatu ahal izango dira.

Gisa horretako jarduerekin batera, “neurriko” hiri-garapenerako hirigintza-politikak proposatzen ditu eskualdearen erdialdean, Elgoibar-Mendaro eremuan, bizitegitarako erabileretarako harrera-ahalmen handia duen esparruan.

Garapen estrategiko berriak, 20 etxeb./ha inguruko gehienezko dentsitateak izango dituztenak, espazio erabilgarri gehien duten lurraldeko zonetara bideratuko dira. LZPan horiek itsasertzeko zerrendarekin identifikatu dira.

Amaitzeko, Mallabia eta Itziaroko herriguneen inguruan garapen txikiak egitea proposatzen da. Gainera, dentsitate txikiko etxebizitzak —LAAetako terminologiari jarraiki habitat alternatiboak— egingo dira eskualde-egiturako gainerako biztanleriaguneetan.

Bizitegitarako lurzoria antolatzeke eredia nahiz kuantifikazioak, 2000ko ekainean aldatutakoak, hasierako planteamenduekin bat datozela dirudi (horiek agian gehiegi dimentsionatu dira kostaldearen kasuan). Hala eta guztiz ere, komenigarria litzateke adieraztea aipatutako kuantifikazio horietan ez direla Ermua udalerrinari, plangintza orain gutxi onartu duenari, dagozkionak ageri. Horrenbestez, hurrengo 16 urteetarako eskualde-egitura honetan proposatutako etxebizitza berrien multzoa 5.400 etxebizitza ingurukoa izango da.

Bizitegi-eskaintza horrek, 2 indizearekin harrotuko litzatekeenak, 2.700 etxebizitza eraikitzea ahalbidetuko luke. Eraikitzeke erritmoa urteko 170 etxebizitzakoa izango litzateke. Erritmo hori nahikotzat jo dugu, eskualde-egiturako demografia-iguripenak kontuan hartuta.

Eragile publikoek egin beharreke ekintza zehatzek aipatutako eredia indartzea izango dute helburu. Horretarako jarduteke ondorengo irizpideak proposatzen ditu LAPak:

Eibar-Ermua eremuan eta Soraluze herrigunean, hiri-ehuna leheneratzeko, hobetzeko eta arintzeko jarduerak ezinbestekoak direnez, esku-hartze publikoa nahitaezkoa izango da aipatutako helburuak lortu ahal izateke. Horien artean lehentasuna izango dute zaharkituta dauden edo gainbehera doazen espazioak indarberritzeko jarduerak, aipatutako lehenengo bi udalerrien arteke egituratze eta formalizazio bateratua handiagoa izan dadin ahalbidetzeko.

Elgoibar eremuan, aurrekoaren antzeko ezaugarri eta arazoak eta gainezkatze-maila handiagoa dituzenez, hirigintza-estrategiak dauden baliabide urriak administratzean eta barne-berrikuntzako prozesuen eraginpean dauden hiri-eremu ugariak desblokeatzean datza. Horietakoren bat etxebizitza babestuak egiteko lurzoru berriak lortzeko berreskura daiteke.

Mutriku-Deba eremuan, baita Mallabia eta Mendaro udalerrri txikietan ere, gaur egun legez etxebizitza babestuetarako lurzoru gordetzeko betebeharririk ez dutenez, hirigintza-estrategia udalekin hitzarmenak egiteko prozesuak ezartzera bideratuko da, hiri-garapen berriko eremu txikiak sortzeko asmoz, gaur egun dauden herriguneetan integratuta. Horrezaz gain, xede izango da garatutako udalerrietakoaren osagarri izango den eskaintza sortzea.

1.1. Udalerrriak kategoriatan banatzea

Eibar, Ermua, Elgoibar, Soraluze, Deba eta Mutriku udalerrriak babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzoruen hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerriei dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzea eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoruak urbanizatzea eta garatzera bideratutako oinarrizko politikak proposatuko dira.

Eibar, Ermua, Elgoibar eta Soraluze udalerriei dagokienez, berriz, oinarrizko politikaz gain, zaharkitutako eta narriatutako eremuak berritzera, birmoldatzera eta eraldatzera bideratutako berriazko politika gauzatuko da.

Mendaro eta Mallabia udalerrriak jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko dira. Horietan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeke oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzera bideratutako politika gauzatuko da.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Gaur egun hutsik dauden erabili gabeko etxebizitzak alokairuaren merkatuan sartzea da LAPak etxebizitza babestuen premiak asetzeko modu gisa proposatzen duen helburu estrategikoetako bat.

Deba Beheko Eskualde Egituraren kasuan, proposamen orokor hori gisa horretako 265 etxebizitza berreskuratzeko helburu kuantitatiboan datza. Horren bidez 325 familia berri dagozkion premiak ase ahal izango dira. Politika hori Ermua, Eibar eta Elgoibar udalerrietan aplikatuko litzateke.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzaren jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, "bestek kontsumitzekoak" izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	420	130	400	100	820	230	
Bestek konts.	360		290		650		
GUZTIRA	780	130	690	100	1.470	230	1.700
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.700		790		2.490		

2.2.1. Kalifikatutako lurzorua kudeatzea eta garatzea

Inbentarioko datuetatik ondoriozta daitekeenez, gaur egun 629 etxebizitza eraiki ahal izateko lurzorua dago kalifikatuta. Zenbateko hori planaren arabera lehenengo 8 urteetan egingo liratekeen etxebizitzaren kopurua (900 etxebizitza) baino are txikiagoa da.

Planaren proposamenaren arabera, epe laburrera administrazioak bere gain hartu beharko luke Txonta eremuaren garapena eta kudeaketa Eibarren (gutxi gorabehera 500 BOE). Gisa horretan, bere ondarearekin batera (420 etxebizitzatarako lurra, eta horietatik 150 inguru une honetan ari dira eraikitzen), erreserba-oinarria lortuko luke planaren lehenengo erdirako aurreikusitako jarduerak gauzatu ahal izateko. Aurreikuspen horien arabera, Sailak eta berorri lotutako sozietateek 780 etxebizitzatarako lurzorua kudeatu behar lukete. Hori dela eta, 350 etxebizitza kalifikatu inguru izango ditu bigarren erdiari aurre egiteko. Horiek eta Eibarren, Asua-errekan eta Armagin eremuetan hain zuzen ere, kalifikatzeko bidean dauden beste lurzoru batzuk izango dira oinarri planaren bigarren zatian Eusko Jaurlaritzari legozkiokeen lanak egin ahal izateko. Lan horiek 690 etxebizitzatarako lurzorua prestatzean eta kudeatzean dautza.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Deskribatutako jarduera horiekin guztiekin batera, planak lurzoru berria sortzeko zereginari egin beharko dio aurre, beste eragile batzuei planak ezartzen dizkien jarduerak egitea ahalbidetzeko. Horrezaz gain, hori euskarri izango da etorkizuneko planen programazioaren xede izango diren jardueretarako. Izan ere, abiapuntutzat hartzeko lurzoru kalifikatuaren gutxieneko erreserbak beharko ditu.

Etxebizitza babestuetarako lurzoru horiek batez ere Deba, Mutriku, Mallabia eta Mendaroko herriguneei lotutako hiri-garapen txikietan, hainbat intentsitate-maila izango dituztenetan, oinarrituko dira, baita aukerako jardueren edo barne-berrikuntzako prozesuen mendeko diren eremuak desblokeatzearen ondorioz lortutako beste batzuetan ere. Horiek gaur egun ez daude etxebizitza babestuetarako kalifikatuta eta Elgoibar eta Soraluze udalerrietan daude kokatuta.

Amaitzeko, aipatzekoa da, planaren arabera lurzoru-premia 2.490 etxebizitzakoa izango bada ere, Sailaren esku utzi dela lehentasunezkoa ez den intereseko udalerrietan (Mallabian eta Mendaron) lurzoru horiek erreserba esplizitu gisa plangintza orokorrean barne hartzeko egokitasunaren inguruko erabakia.

2.3. Eraikitze programa.

Deba Beheko Eskualde Egiturari dagokionez Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak barne hartutako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek (Visesak eta Alokairuko Eragileak) 800 etxebizitza inguru eraikiko dituzte. Horren osagarri, bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek) beste 900 etxebizitza inguru eraiki ditzaketela aurreikusi da.

Aurrerapen-dokumentua izaki, agiri honetan ez da argitu Eusko Jaurlaritzak zuzenean sustatuko dituen jardueren kokapen zehatza.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	310		310		620		
Saltzea	110	490	90	390	200	880	
GUZTIRA	420	490	400	390	820	880	1.700

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

Eskualde-egitura honen berriazko ezaugarriak eta arazoak kontuan izanik eta aurrez adierazitako irizpideetan oinarrituta, eragile publikoek egin beharreko jarduerak,

lehentasun gisa, Eibar, Ermua, Elgoibar eta Soraluze udalerrietako hiri-berrikuntzako eremuetan gauzatzea proposatzen da.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

Eskualde-egitura honen berariazko ezaugarriak eta arazoak kontuan izanik eta aurrez adierazitako irizpideetan oinarrituta, eragile publikoek egin beharreko jarduerak, lehentasun gisa, Eibar, Ermua, Elgoibar eta Soraluze udalerrietako hiri-berrikuntzako eremuetan gauzatzea proposatzen da.

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak.

Gaur egun honakoak dira leheneratzeko eta/edo eraldatzeko dauden eremu nagusiak:

San Antonio, Geltokia, San Pelaio eta Aldapa Ermua udalerrian; Alfa, Txonta, Asua-Erreka, Errekatsu, Ardantza eta Electrociclos Eibarko herrigunean; Maala, Aitzkorri eta Urasandi eta N-634 errepidearen arteko zona Elgoibar udalerrian eta Erregetxe eremua eta herrigunearen hego-ekialdeko zona Soraluze udalerrian.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Oro har garatuen dauden herriguneen hiri-erdialdeei dagozkien jarduera horiek bereziki esanguratsuak dira Ermua, Elgoibar, Deba eta Mutrikuko herrigune historikoetan, Elgoibarko Altzola eta Olasogain auzoetan eta Soraluzeko Asilu, Altzuri eta Zubiria eremuetan.

3. Etxebizitzen sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerriak kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berariaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzoria kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, 7.000 biztanle baino gehiagoko udalerrien kasuan, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
MALLABIA	60	0	60
ERMUA	500	331	169
EIBAR	900	178	722
SORALUZE	120	0	120
ELGOIBAR	450	120	320
MENDARO	100	0	100
DEBA	200	0	200
MUTRIKU	200	0	200
GUZTIRA	2.530	629	1.891

DEBA GARAIKO ESKUALDE-EGITURA

10.15. DEBA GARAICO ESKUALDE-EGITURA

1. Bizitegitarako lurzorua eta etxebizitza publikoetarako lurzorua antolatzeke lurralde-irizpideak.

Bizitegitarako lurzoruari dagokionez Deba Garaiko LZPak proposatutako antolamendu-ereduaren zutabe diren helburuek eta irizpideek gaur egun duen maila gainditzea ahalbidetuko duen eskualde-egituraren tamaina lortzea dute xede, baita eremurik metatuetako tentsioak arintzea (lurralde-esparruen arteko oreka handiagoa izan dadin lortzeko) eta eremu horietako hiru hiri nagusien arteko kohesio handiagoa erdiesteko ere.

Horretarako, hurrengo hamasei urteetan 75.000 biztanle inguruko demografia lortzeko helburua eta hiri-garapen tradizionalerako lurzoru nabarmen eskasa abiapuntutzat hartuta, lurralde-esparruetan hautemandako arazoan eta horietako espazio erabilgarriaren araberako hirigintza-estrategia proposatuko da.

Hori dela eta, Arrasate eta Bergara herriguneek gaur egun duten dentsifikazio-maila ikusita, izaera selektiboko hazkundeak Oñatirantz bideratu beharko lirateke, eskualdean bertan. Erabaki hori Oñatik duen espazio erabilgarri zabalean oinarritu da, baita tradizioz eskualde-egiturako hiri nagusi izan diren bi udalerrien artean duen kokapen estrategikoan ere. Bergaraldean Antzuola eta Elgeta herriguneek (beren mugen barruan) eskualde-mailan Oñatiri egozten zaion zereginaren parekoa izango dute.

Jada aipatu dugunez, hiri-garapen tradizionalak egiteko lurzoru urria dela eta, horietan hazkunde intentsiboak egin beharko dira eta dentsitate txikiko garapenak (0-40 etxeb./ha), berriz, malda leunak dituzten mendi-hegaletan eta lurraldean barrena barreiatutako berrogeita sei herriguneetan.

Hori guztia aintza hartuta, LZPak jarduteko ondorengo irizpideak proposatzen ditu.

Arrasate eta Bergara herriguneetan hazkunde intentsiboetarako garapen berriak egiteko aukerak, oro har, berrikuntza integralaren xede izan daitezkeen eremu zaharkituak eraldatzeko jardueretara mugatzen dira. Administrazioak ezinbestean hartu beharko du parte horiek kudeatzeko zereginean, etxebizitza babestuetarako lurzoru-erreserbak erdiesteko betiere.

Eskualdea osotasunean hartuta, Oñati udalerrian daude hiri-garapenerako lurzoru-erreserba nagusiak. Oñatik ia erabat agortua du bere udal-plangintza eta, hori dela eta, arlo honen inguruko estrategiak administrazioak eskualde-egituran lurzoru-ondare publikoa osatzearen aldeko jarrera hartzera bideratu behar du. Bestalde, udal-plangintza berrikus dadin sustatu behar du, epe laburrerako premiei erantzun ahal izateko (gaur egun gordetako lurzoria 28 etxebizitza babestukoa da).

Aretxabaleta, Eskoriatza eta Antzuola erdi-mailako udalerrietan (lehenengo bietan orain gutxi onartu dituzte plangintzak eta hirugarrengoa berrikusten ari dira), gaur egun legez etxebizitza babestuetarako lurzoria gordetzeko behartuta ez daudenetan, aipatutako legea aldatzera eta udalekin hitzarmenak egiteko prozesuak ezartzera bideratuko da oinarritzko estrategia. Horren helburua udalerririk garatuenetako eskaintzaren osagarri izango den eskaintza sortzea da.

1.1. Udalerririk kategoriatan banatzea

Bergara, Oñati, Arrasate, Aretxabaleta eta Eskoriatza udalerririk babes publikoko etxebizitzetara bideratutako lurzorien hirigintzako antolamendurako, sustapenerako eta kudeaketarako lehentasunezko intereseko udalerririk dagokien kategorian sailkatuko dira. Horietan lehendik dagoen etxebizitza-parkea zaintzera, hobetzera eta berreskuratzera eta etxebizitzetarako kalifikatutako lurzoria urbanizatzen eta garatzen bideratutako oinarritzko politikak proposatuko dira.

Bergara eta Arrasate udalerririk dagokienez, berriz, aurreko politikez gain, zaharkitutako eta narriatutako eremuak berritzera, birmoldatzera eta eraldatzera bideratutako berariazko politika gauzatuko da.

Oñati, Aretxabaleta eta Eskoriatza udalerriei dagokienez, aldiz, oinarrizko politikaz gain, lurzoruaren eskaintza publikoa sortzera bideratutako berariazko politika gauzatuko da, lehenengo udalerrriaren kasuan lurzoru berria kalifikatzearen eta garatzearen bidez.

Antzuola udalerrria jarduera publikoak garatzeko intereseko udalerritzat joko da. Bertan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politikaz gain, BOEetarako jarduera osagarriak egiteko lurzoru publikoko eskaintza sortzera bideratutako politika gauzatuko da.

Elgeta, Leintz-Gatzaga eta Aramaio udalerrietan, lehendik dagoen parkea hobetzeko eta berreskuratzeko oinarrizko politika birgaitze isolatuaren bidez egingo dela aurreikusi da. Dena dela, ez dira baztertu bestelako aukerako jarduerak, antolatutako eskarian oinarrituta.

2. Administrazioaren berariazko jardueren proposamenak: etxebizitza hutsak alokatzeko politika, lurzoruaren politika eta eraikitze programa.

2.1. Etxebizitza hutsak alokatzea

Gaur egun hutsik dauden “erabili gabeko” etxebizitzetako batzuk alokairuaren merkaturako berreskuratzea eta bertan sartzea da LAPak etxebizitza babestuen premiak asetzeko modu gisa proposatzen duen helburu estrategikoetako bat.

Deba Garaiko Eskualde Egituraren Kasuan, helburu orokor hori Bergara, Oñati eta Arrasate udalerrietan aipatutako etxebizitza horietako 220 berrerabiltzea izango da. Horren bidez 270 familia berriri dagozkion premiak ase ahal izango dira.

2.2. Lurzoruaren politika

LAPak planak irauten duen aldirako planteatutako lurzoruaren politikaren inguruko helburu kuantitatiboak ondorengo koadroan islatu ditugu. Bertan hartu ditugu barne lurzoru berriak sortzera bideratutako ekintzak zein gaur egun kalifikatuta dauden lurzoruak kudeatzea eta garatzea helburu dutenak.

Hitzartutako etxebizitzen jardueretara bideratutako lurzoruak eta Eusko Jaurlaritzak beste eragile batzuentzat kudeatuko dituela aurreikusitakoak, “bestek kontsumitzekoak” izeneko atalean bildu ditugu.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Konts. prop.	350	130	350	110	700	240	
Bestek konts.	340		320		660		
GUZTIRA	690	130	670	110	1.360	240	1.600
Zatiko kalif. eta kudeak.	1.600		780		2.380		

Planak oro har bertan aurreikusitako helburuak bete ahal izateko 2.400 etxebizitzatarako lurzoria behar dela adierazten duen arren, horrek ez du esan nahi lurzoru hori berriaz hartu behar denik barne udalerrri guztietako plangintza orokorretan. Hori ezinbestekotzat jotzen da lehentasunezko intereseko udalerrrien kasuan eta intereseko udalerrrietako lurzoria barne hartzea Sailaren irizpidearen mende utziko da.

Egindako aukeraren arabera, lurzoruaren premiak 2.220/2.320 etxebizitzatarako lurzoruari dagozkionak izango dira.

2.2.1. Kalifikatutako lurzoruak kudeatzea eta garatzea

Lan honetan zehar egindako inbentariotik ondoriozta daitekeenez, inbentarioaren amaieran, 1999ko abenduan, babes ofizialeko 315 etxebizitzatarako aurreikusitako lurzoria zegoen eskualdean. Alabaina, zenbateko horri beste 400 etxebizitza berri gehitu dizkiogu, Arrasateko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak Cerrajera eremuaren inguruan egindako hitzarmena dela medio.

Eskaintza bateratu horrek, 700 bat etxebizitzakoa izango denak, ez du esan nahi lurzoria prestatuta dagoenik berehala garatzeko. Horrenbestez, administrazioaren zeregina izango da, lehenik eta behin, lurzoru hori merkatuko eskaintza erreal izatea.

2.2.2. Lurzoru berria sortzea

Gaur egungo eskaintzarekin ez dugu nahikoa lurzoru-aurreikuspenak estaltzeko, ezta planaren lehenengo erdiko eraikuntza-aurreikuspenak (800 etxebizitza ingurukoak direnak) gauzatu ahal izateko ere. Beraz, ezinbestean hasi beharko dugu berehalako defizita estaltzeko lurzoru berria lortzen eta planaren bigarren erdirako proposatutako eraikuntza-helburuei eustea ahalbidetuko duten erreserbak sortzen.

Horri jarraiki, planaren proposamena Arrasate udalerrian beste 200 etxebizitza berri eraikitzeke lurzoria lortzea izango da. Lurzoru hori Zabalgune eta Uribarri eraldaketa-eremuetan kokatuko da eta udalak udal-plangintza berrikusteko prozesuan horiek hiri-lurzoru gisa kalifikatzea proposatzen du.

Irizpideei eskainitako atalean aditzera emandakoaren ildotik, nolabaiteko tamainako hiri-garapenarako lurzoru-erreserba nagusiak Oñati udalerrian daude, eskualdea erreferentzia hartuta, baita Aretxabaleta eta Eskoriatza udalerrietan orain gutxi kalifikatutako lurzoruetan ere.

Gai horri buruz planak proposatzen du epe laburrera 150 etxebizitza babestu egiteko lurzoria lortu behar dela Eskoriatzan, 250 etxebizitza egiteko adinakoa Aretxabaleta udalerrian (bi kasu horietan gaur egun plangintzak bizitegitarako lurzoru gisa kalifikatutakoetan) eta 500 etxebizitza inguru egitekoa Oñati udalerrian, hego-ekialdean hain justu.

2.3. Eraikitzeke programa.

Planak barne hartutako eraikuntza-helburuei jarraiki, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Gizarte Gaietako Sailak eta berorri atxikitako sozietateek (Visesak eta Alokairuko Eragileak) 700 etxebizitza inguru eraikiko dituzte. Horren osagarri, bestelako eragileek (udalek eta sustatzaile pribatuek, batez ere) beste 900 etxebizitza eraiki ditzaketela aurreikusi da.

	2000-2007		2008-2015		2000-2015		
	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	EJ	Beste erag.	
Alokatzea	250		250	-	500		
Saltzea	100	470	100	430	200	900	
GUZTIRA	350	470	350	430	700	900	1.600

Hitzartutako etxebizitzak "beste eragileak" kontzeptuan hartu ditugu barne.

Sailak bere jardueretako 30 bat etxebizitza udalerrri txikien premiei erantzuteko gorde ahal izango ditu, antolatutako eskariaren ondoren, nolana ere.

2.4. Etxebizitzen sustapen publikorako lurzoruen inguruko jarduera nagusiak

2.4.1. Lehentasunezko jarduerak

San Antonio Algodonera eta Morilla eremuak eta Bergarako herriguneko hego-ekialdeko lurrak; Cerrajera, Zabalgune eta Uribarri Arrasaten; egun Aretxabaleta eta Eskoriatzan kalifikatutako lurzoruetan etxebizitza babestuetarako lurzorua lortzea eta erreserbak sortzea Oñatiko garapen berriko hiru eremuetan.

2.4.2. Hiri-berrikuntzako jarduerak

Eskualde-egitura honetako herrigune nagusiek gainezkatzeko-mailari eta hiri-garapen intentsiboak egiteko aukerari dagokienez dituzten berariazko ezaugarriak eta arazoak ikusita, eragile publikoek egin beharreko jarduerak batez ere Bergara eta Arrasate herriguneetako hiri-berrikuntzako eremuetan oinarritzea proposatzen da.

a) Leheneratzeko eta/edo eraldatzeko jarduerak

Gaur egun honakoak dira leheneratzeko eta/edo eraldatzeko dauden eremu nagusiak:

Bergaran San Antonio Algodonerari dagozkion lurak eta Antzuolak Debarekin bat egiten duen ingurua, Deba udalerrirako irteeran.

Cerrajera zaharrari dagokion eremua, egun eraikitzen ari diren etxebizitzak eta Arrasate Ospitalearen artekoa. Udalerririk horretan badira beste eraldaketa-eremu batzuk ere, hala nola, Zabalgunek eremua, Aranzabal enpresa zaharraren aurrekoa, eta Uribarri, Olanditxo behean, Iturriperen ondoan.

b) Babesteko eta birgaitzeko jarduerak.

Urola Garaia eskualdean proposatutako babesteko eta birgaitzeko jarduerak nagusiak Bergara, Arrasate, Aretxabaleta, Eskoriatza eta Leintz-Gatzagako herrigune historikoei eta Aramaioko udaleko Ibarra herriguneari dagozkienak dira.

3. Etxebizitzak sustapen publikorako udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

Lurralde-ereduaren, udalerririk kategoriatan banatzearen, hurbilerraztasunaren eta espazio erabilgarriaren inguruan adierazitakoari jarraiki eta berriaz finkatutako helburuak eta irizpideak kontuan hartuz, aurrerapen-dokumentua denez, hurbilpen gisa hurrengo hamasei urteetarako ondorengo irizpideak proposatu dira, kokatzeko eta dimentsionatzeko. Irizpide horiek babes-erregimenen baten mendeko diren etxebizitzak sustatzeko lurzorua kalifikatzerakoan hartu dira aintzat (horretan barne hartu dira, halaber, gaur egun horretarako kalifikatutako lurzoru libreak).

Udal-plangintza dimentsionatzeko proposamenak

	Proposatutako BOEak	Kalifikatutako BOEak, 2000ko urtarrila	Kalifikatzeko premiak
BERGARA	500	120	380
ANTZUOLA	100	0	100
OÑATI	600	28	572
ARRASATE	750	167	583
ARETXABALETAK	220	0	220
ESKORIATZA	150	0	150
GUZTIRA	2.320	315	2.005