

BERANGOKO UDALA



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
BEHIN BETIKO ONESPENERAKO TESTU BATERATUA

MEMORIA

2011ko MARTXOA



BERANGOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin Betiko Onespenerako TESTU BATERATUA – 2011ko Marxoa

DOKUMENTUEN AURKIBIDEA

IDATZIZKO AGIRIAK:

- ❖ MEMORIA
- ❖ HIRIGINTZA ARAUDIA
- ❖ BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
- ❖ IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA
- ❖ AURRETIAZKO ETA BEHIN BETIKO TXOSTENAK BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOKO MEMORIA.

AGIRI GRAFIKOAK:

INFORMAZIO PLANOAK

- | | | |
|-------|--|----------|
| I.01. | BILBO METROPOLITARRAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA
INGURU FISIKOAREN ANTOLAKETA..... | 1/10.000 |
| I.02. | BILBO METROPOLITARRAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA
LURRALDE EREDUA..... | 1/10.000 |
| I.03. | NEKAZARITZAKO NAHIZ BASOKO ETA INGURUMENEN L.P.S..... | 1/10.000 |
| I.04. | E.A.E. ko IBAIEN NAHIZ EREKEN ERTZETAKO ANTOLAKETA
LURRALDE PLAN SEKTORIALA | 1/10.000 |
| I.05. | AURREKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO ANTOLAKETA ETA KUDEAKETA
EREMUAK (859/1996 F.A.) | 1/5.000 |

EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PLANOAK

- O.E.1. LURZORUAREN SAILKAPENA ETA LURZORU URBANIZAGAITZAREN
KALIFIKAZIOA..... 1/5.000
- O.E.2.a LURRALDEAREN EGITURA OROKOR ETA ORGANIKOA,
SISTEMA OROKOR ETA ERABILERA OROKORRAK. 1/5.000
- O.E.2.b. LURRALDEAREN EGITURA OROKOR ETA ORGANIKOA,
SISTEMA OROKOR ETA ERABILERA OROKORRAK 1/2.500
- O.E.3. KOMUNIKAZIO ETA GARRAIO SAREA.
SISTEMA OROKORRAK. 1/5.000
- O.E.4.a. ERAIKINEN ARAU EGOERAK ETA LOTURA SEKTORIALAK 1/5.000
- O.E.4.b. ERAIKINEN ARAU EGOERAK ETA LOTURA SEKTORIALAK..... 1/2.500

ANTOLAMENDU ZEHAZTUAREN PLANOAK

- O.P.1.a. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO
KALIFIKAZIO ETA ANTOLAMENDU ZEHAZTUA..... 1/2.000
- O.P.1.b. HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO
KALIFIKAZIO ETA ANTOLAMENDU ZEHAZTUA..... 1/2.000

KUDEAKETA PLANOAK

- G.1. ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANGINTZA ESPARRUAK 1/4.000
- G.2. HIRI LURZORUAN JARDUKETA MOTAK 1/4.000
- G.3. KUDEAKETA ESPARRUAK ETA ATXIKITUTAKO SISTEMA OROKORRAK
..... 1/4.000

HIRI ATONDUREN PLANOAK

- Iu,01. UR HORNIDURA INSTALAZIOAREN ESKEMA 1/5000
- Iu,02. SANEAMENDU INSTALAZIOAREN ESKEMA..... 1/5000
- Iu,03. GAS INSTALAZIOAREN ESKEMA..... 1/5000
- Iu,04. SARE ELEKTRIKO INSTALAZIOAREN ESKEMA 1/5000
- Iu,05. TELEFONICA INSTALAZIOAREN ESKEMA..... 1/5000
- Iu,06 EUSKALTEL INSTALAZIOAREN ESKEMA..... 1/5000

MEMORIA

AURKIBIDEA

I. TITULUA: AURREKARIAK

- I.1. KAPITULUA MEMORIA IDATZI DUEN TALDEA

- I.2. KAPITULUA INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA
 - I.2.A. Arau Subsidiarioak.
 - I.2.A.1 Antolamenduaren laburpena
 - I.2.A.2 Kudeaketaren laburpena
 - I.2.A.3 Egoitza eskaintzaren laburpena
 - I.2.B. Indarrean diren Arau Subsidiarioetako aldaketak
 - I.2.C. Indarrean diren Arau Subsidiarioen garapen maila
 - I.2.C.1 Bizitegitarako hiri lurzorua
 - I.2.C.2 Hiri lurzoru industriala
 - I.2.C.3 Lurzoru urbanizagarria
 - I.2.C.4 Lurzoru urbanizaezina
 - I.2.C.5 Sistema orokorrak eta tokikoak

- I.3. KAPITULUA ARAU SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEAREN EGOKITASUNA
ETA AUKERA
 - I.3.A. Beharra.
 - I.3.B. Irismena.
 - I.3.C. Indarraldia

- I.4. KAPITULUA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRIGINTZA LEGEDIA
ETA LURRALDE ORDENAMENDUA.
 - I.4.A. Estatuko legedia.
 - I.4.B. Autonomia Erkidegoko legedia.
 - I.4.C. Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauak.
 - I.4.D. Bilbo Metropoliko Lurraldeko Plan Partziala
 - I.4.E. Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza
Ekipamendurako Egokia den Lurzorua Publikoki Sortzeko
Lurraldeko Plan Sektoriala
 - I.4.F. EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldeko Plan
Sektoriala
 - I.4.G. EAEko erreka eta ibai ertzak Antolatzeko Lurraldeko Plan
Sektoriala
 - I.4.H. Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko
Lurraldeko Plan Sektoriala.
 - I.4.I. EAEko Trenbide Sarearen Lurraldeko Plan Sektoriala
 - I.4.J. Bizkaiko Errepideen Lurraldeko Plan Sektoriala
 - I.4.K. EAEko Hezeguneen Lurraldeko Plan Sektoriala
 - I.4.L. EAEko Kultura Ondarea Antolatzeko Lurraldeko Plan
Sektoriala
 - I.4.M. Kontuan izan beharreko bestelako planak.

II. TITULUA: HELBURUAK ETA BESTELAKO AUKERAK

II.1. KAPITULUA BERRAZTERTZEAREN HELBURU OROKORRAK

- II.1.A. Hiriaren erdialdea indartzea, hiri trinkoagoa sortzea
- II.1.B. Kurtzeko goi lautada antolatzea.
- II.1.C. Bideen konponbidea eta jarduera ekonomikoak hartzen dituzten eremuak indartzea. Arene eta Arebeta.
- II.1.D. Hilerrirako sarbidea hobetzea.
- II.1.E. Berango eta Getxo artean azken lanak egitea.
- II.1.F. Askotariko egoitza eskaintzaz hornitzea.
- II.1.G. Sistema orokorrak doan lortzea.
- II.1.H. Lurzoru urbanizaezina urbanizatzeko prozesutik babestea.
- II.1.I. Berangoko ondare historikoa osatzen duten elementuak babestea.

II.2. KAPITULUA BERRAZTERTZEAREN EBAZPEN OROKORRAK

- II.2.A. Bidezaintza.
- II.2.B. Ekipamendua.
- II.2.C. Esparru libreak.
- II.2.D. Bizileku kopurua areagotzea.
- II.2.E. Jarduera ekonomikoak.
- II.2.F. Ingurune fisikoa.

II.3. KAPITULUA BESTELAKO AUKERAK.

III. TITULUA: HARTUTAKO EBAZPENA

III.1. KAPITULUA DESKRIBAPEN OROKORRA

III.2. KAPITULUA LURZORUAREN SAILKAPENA

- III.2.A. Hiri lurzorua.
- III.2.B. Lurzoru urbanizagarria.
- III.2.C. Lurzoru urbanizaezina.

III.3. KAPITULUA LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA ETA ORGANIKOA

- III.3.A. Garraio eta Komunikazio Sistema Orokorra
 - III.3.A.1. Bide sarea.
 - III.3.A.2. Trenbide sarea.
- III.3.B. Esparru libreak.
- III.3.C. Ekipamenduak.

III.4. KAPITULUA LURZORU ESKAINTZA BERRIA

- III.4.A. Bizitegitarako lurzorua.
 - III.4.A.1. Babestutako etxebizitzaren estandarren inguruko hausnarketa legalak'.
 - III.4.A.2. Etxebizitza babestuetako estandarrak betetzen direla justifikatzea.
- III.4.B. Jarduera ekonomikoak.

IV. TITULUA: PLANAREN INGURUGIRO TRAMITAZIOA

I. TITULUA: AURREKARIAK

MEMORIA

I. TITULUA: AURREKARIAK

I.1. MEMORIA IDATZI DUEN TALDEA.

Berangoko Udalak, 2006ko martxoaren 16an egindako bileran, Tokiko Gobernu Batzarrak hartutako erabakiz, Arruti Boyra Arkitektura S.L.P. enpresa aitortu zuen Hiria Antolatzeke Plan Orokorra idazteko esleipendun, lehiaketa publiko bidez.

Tokiko Gobernu Batzarraren erabaki hori oinarri hartuta, 2006ko martxoaren 20an zegokion Aholkularitza eta Laguntzako Administrazio Kontratua egin zen, Berangoko udalerriko plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspen dokumentua idazteko. Kontratua hauek sinatu zuten: Miren Dobaran Urrutia alkate eta Udaleko lehendakariak eta Federico Arruti Aldape eta Antón Boyra Eguiluz arkitektoek, Arruti - Boyra Arkitektura, S.L.P. enpresaren izenean.

Honako hauek izan ziren diziplina anitzeko lantaldeko kide:

- Arkitekturako Talde Teknikoa:
Hirigintza arkitektoak: Federico Arruti Aldape
Antón Boyra Eguiluz
Oihana Arruti Ruiz
Arkitekto teknikoa: Jokin Arruti Aldape
Delineatzaileak: Andoni Sáenz Echebarria
José Díaz Durán
Administratzailea: Elvira Fernández Salicio
- Aholkularitza juridikoa:
Abokatuak: Joseba de Beristain y Eguía
Ibane de Beristain Morán
- Ingurumen aholkularitza:
Kimar Consultores Ambientales, S.L.

I.2. INDARREAN DAGOEN UDAL PLANGINTZA

Berango, Bilbo Handia eskualdeari dagokion udalerria denez, Bilbo Handia Eskualdeko Plan Orokorrak zuzendu zuen (Bilbo Handiko Administrazio Korporazioak idatzi eta kudeatutako plana), hirigintza arloko eskumenak Euskal Autonomia Erkidegoari eskualdatu arte.

Administrazio Korporazio hura desegin zenean, eta hirigintza arloan Udalak autonomia berreskuratu zuenean, Eskualdeko Plan Orokorraren Berrazterketa egin zen udalerriz udalerriz, Udal Plan Orokorraren edo Arau Subsidiarioen bitartez, kasuan kasu, eta garai hartan indarrean zen hirigintza arloko legediaren arabera.

Berangon plana berraztertu zen Arau Subsidiarioen bitartez eta, horri jarraikiz, hirigintza garapen propioaren ibilbideari hasiera eman zitzaion. Erreformatik eratorritako egoera politiko berrira egokitua izango zen, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Autonomia Estatutuak eman zion amaiera.

I.2.A.- ARAU SUBSIDIARIOAK

859/1996 Foru Aginduaren (abenduaren 13koa) bitartez onartu ziren behin betiko, eta haien hirigintza arautegia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (134. zenbakian, 1997ko uztailaren 14koan).

Indarrean diren udal plangintzarako Arau Subsidiarioak 135/1996 Foru Aginduz (martxoaren 15koa) onartu ziren, 1984koak berraztertu eta gero.

1992. urtean, indarrean diren Arau Subsidiarioak idazten hasi zirenean, Berangoko udalerriak 888 hektareako azalera zuen, guztira, eta 4.071 biztanle eta 1620 etxebizitza.

Blokeka zeuden etxebizitza kolektibo gehienak Sabino Arana eta Simon Otxandategi kaleetan zeuden, baina, gainera, alboko eremuak ere bete zituzten etxebizitza atxikiek.

Udalerriko eraikinen espazio banaketa osatzen zuten bi industrialdek (Arenekoa eta Arebetakoa) eta eraikin sakabanatuak zituen landa lurzoru batek.

Nahiz eta udalerrian zenbait hobekuntza egin, agerian jarraitzen zuten aurreko araudiak indarrean zeuden garaian izan ziren arazoek.

I.2.A.1. Ordenamenduaren laburpena

Berangoko udalerrirako ordenamendu bat proposatzeko orduan, kontuan hartu zen, oro har, hiriko plangintzaren eta lurralde ordenamenduaren arteko erlazioa, eta esparru sozioekonomikoaren eta demografikoaren baldintzapean jarri zen hiria garatzeko eta kudeatzeko irizpideak hartzea.

Hiria Antolatzeak oinarritzko bi printzipio zituen: Alde batetik, Berangoko muinoan dagoen eraikin multzoa aintzatestea eta indartzea, balio paisajistikoa eta historikoa duelako, eta ekipamendu zentro gisa ere balioa duelako (eliza, udaletxea, plaza, eskolak eta abar), eta, funtsean, esparru librean izango dituen ordenamendu erradiala egitea bertan. Eta, beste aldetik, sare begi lineal itxurako hiri irudia sortzea, Simon Otxandategi kalearen ardatza oinarri hartuta; horrek jasotzen zuen funtsezko ekipamendua, eta lotzen zituen han zeuden zenbait auzune, hala nola, Basotxu, Lukategi, Lantzarte eta Karabigane. Dena den, proposatu zen hiri hazkuntzak oinarri izan behar zuen lehendik zen Bide Sistema, modu integratzaile eta naturalean.

Lehendik zeuden industrialdeei dagokienez, Arebetakoan zabaltze txikiak egitea proposatu zen, izan ere, haren kokalekua eta sarbideak zirela eta, industrialde hark ematen baitzuen aukerarik gehien. Bestalde, Areneko industrialderako beste aprobetxamendu batzuk aurrez ikusi ziren, eremu haren egoera dinamizatzailea errentagarri egingo zutenak.

Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorra Berangoko muinoan zentralizatuta proposatu zen. Horrela, lehendik zegoena zabalduko zen, egoitza eskaintzari egokitutako moduluak estaltzeko, eta Armuruko muinoa sartuko zen. Lursailak mugatzeko asmoa ere bazegoen, irakaskuntzarako eta kirolerako ekipamendua bertan jartzeko.

Lurzoru urbanizaezinean, hainbat babes maila proposatu ziren, haien ekoizpen, natura eta paisaia balioen arabera. Halaber, zenbait neurri zehatz ere proposatu ziren, besteak beste, Gobela ibaia berreskuratzea, Itxe eta Bolueko hezeguneak babestea, Larrañazubi harana babestea, baso autoktonoak babestea eta espezie ekoizleen basoetarako eremuak sortzea.

I.2.A.2. Kudeaketaren laburpena

Honako hauek izan ziren kudeaketa irizpideak: Alde batetik, aurreko Arau Subsidiarioak indarrean izan ziren aldiaren egindako kudeaketa mantentzea; eta, bestetik, egikaritze unitate homogeneoak mugatzea, zabalera txikikoak eta eragindako gutxi zituztenak, unitateok eraginkorrago egite aldera.

Bizitegitarako hiri lurzorurako proposatutako kudeaketak oinarri zuen hiriko toki hutsen hautazko mugatzea. Eremu horietan zenbait jarduera unitate proposatu ziren. Jarduera unitate horien kudeaketaren bitartez, hiri bilbe perimetralak markatzen ziren eta, horrela, hiria errematatuko zen, eta bai proposatutako eraikuntza berria, bai alboko auzoak hornituko ziren. Beharrezko zela erabakiz gero, baliogabetzat jo ziren parametroak aldatzea aurrez ikusi zen.

Alboko bizitegi eremutat jo ziren eremu eraiki berriak, Simon Otxandategi kalearen paraleloan zeudenak; eta dentsitate txikiko bizitegi eremutat, Otxandategi eta Kurtze kaleen ingurukoak.

Hirugarren sektoreko erabileretarako gunek bat mugatu zen, Getxo ondoan.

Bi landa nukleo mugatu ziren, haiek mantentzen laguntzeko eta garapen txikiak egiteko.

Industria gunek mugatu ziren; gaur egungoak mantendu ziren, eta aukera eman zen hurbileko bizitegi erabilerekin bateragarriago eta egokiago ziren hirugarren sektoreko erabileretarako eraldatzeko. Landa ingurunean natura baliabideen zentzuzko erabilera indartu zen, eta babesteko eremuak zehaztu ziren, Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetako irizpideen arabera.

I.2.A.3. Egoitza eskaintzaren laburpena

Udalerrian indarrean diren Arau Subsidiarioak 1996. urtean onartu ziren, honako datu hauekin:

- HIRI LURZORUA:

Azalera, guztira	61,35 Ha
Lehendik dauden etxebizitzak	1.449 etxebizitza
Eskaintzen diren etxebizitzak	361 etxebizitza
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA.....	1.810 etxebizitza

- LURZORU URBANIZAGARRIA:

Azalera, guztira	58,03 Ha
Lehendik dauden etxebizitzak	102 etxebizitza
Eskaintzen diren etxebizitzak	842 etxebizitza
ETXEBIZITZAK, GUZTIRA.....	944 etxebizitza

- Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian lehendik dauden etxebizitzak, guztira: 1.551 etxebizitza
- Hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian eskaintzen diren etxebizitzak, guztira: 1.203 etxebizitza

HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN DAUDEN ETXEBIZITZAK, GUZTIRA 2.754 etxebizitza

- LURZORU URBANIZAEZINA:

Azalera, guztira.....	768,63 Ha
Lehendik dauden etxebizitzak	284 etxebizitza

- Udalerraren azalera, guztira.....**888.01 Ha**

- Plangintza bukatzerako aurrez ikusi den etxebizitza kopurua, guztira....**1.203 etxebizitza**

I.2.B.- INDARREAN DIREN ARAU SUBSIDIARIOAK ALDATZEA

Honako hauek dira indarrean diren Arau Subsidiarioetan sartu diren aldaketak, ordena kronologikoan:

a. Arau Subsidiarioak aldatzea, DC-6 Erkidegoaren Sistema Orokorrean.
Behin betiko onarpena: 1999ko uztailaren 6an.

b. Arau Subsidiarioak aldatzea, AC-21 eremuan.
Behin betiko onarpena: 1999ko urriaren 26an.

c. Arau Subsidiarioak aldatzea, S-2 eremuan.
Behin betiko onarpena: 1999ko urriaren 26an.

d. Arau Subsidiarioak aldatzea, Lukategi sektorean.
Behin betiko onarpena: 2000ko martxoaren 28an.

e. Arau Subsidiarioak aldatzea, AC-27 (Arene) eremuan.
Behin betiko onarpena: 2000ko martxoaren 28an.

f. Arau Subsidiarioak aldatzea, DC-6 Erkidegoaren Sistema Orokorrean.
Behin betiko onarpena: 2000ko urriaren 10ean.

g. Arau Subsidiarioak aldatzea, behe solairuko lokalen erabilera aldatzera bideratutako jarduerak arautzeko.
Behin betiko onarpena: 2007ko ekainaren 28an.

I.2.C.- INDARREAN DIREN ARAU SUBSIDIARIOEN GARAPEN MAILA

I.2.C.1. Bizitegitarako hiri lurzorua

Gaur egun, erabat finkatuta daude Arau Subsidiarioetan “Finkatzen ari diren eremu” gisa definitu ziren eta Birpartzelatze Proiektua onartuta duten guneei dagozkien eremuak.

I.2.C.2. Hiri lurzoru industrialia

Arene “eremu finkatuak” gisa sailkatutakoen barruan sartu zen, eta gune hartarako zabaltzeak eta orube libreetan eraikuntza berriak proposatu ziren. Arene guneak Barne Eraldaketarako Plan Berezia du (plan horri hasierako onarpena eman zaio) eta jendaurrean jartzeko aldi dago une honetan.

Bestalde, Arebeta “finkatu beharreko eremu” deiturikoetan sartu zen, eta bi gunetan banandu zen. Gaur egun, honako egoera honetan dago: Arebeta Hegoaldeak Barne Eraldaketarako Plan Berezia du onartuta; eta Birpartzelatze Proiektuari hasierako onarpena eman zaio, eta alegazioei erantzuteko fasean dago. Arebeta Iparraldeak ez du egin kudeatzeko izapiderik.

Lurzoru horiek kudeatu ez izanaren arrazoi nagusia da ekonomikoki ez dela erakargarria ekimen pribatuarentzat. Hala ere, badira bestelako arrazoiak ere, besteak beste, lurzoruaren jabetzaren egitura konplexua dela.

I.2.C.3. Lurzoru urbanizagarria

Lurzoru urbanizagarria hiru banaketa areatan zatitzen da, eta hainbat sektore daude, Plan Partzialaren bitartez garatu beharrekoak.

1. banaketa arean etxebizitza kolektiboak egiteko asmoa dago, eta Landaida, Intxaurraga eta Lotxariena sektoreak barne hartzen ditu. Landaida sektorea kudeatuta dago eta eraikuntza eginda dago bertan. Lotxariena sektorea aurrekoaren fase berean dago. Intxaurraga sektorea kudeatuta eta urbanizatuta dago, eta ia sektore osoa eraikita dago (azken bi blokeak eraikitzen ari dira).

2. banaketa arean familia bakarreko etxe isolatuak egiteko asmoa zegoen, eta sektore bakarrak osatzen zuen: Santa Ana sektoreak. Gaur egun Plan Partziala eta Birpartzelatze Proiektua ditu, behin behinean onartuta.

3. banaketa arean familia bakarreko etxe isolatuak egiteko asmoa zegoen, eta Otxandategi, Kurtze eta Lukategi sektoreak barne hartzen zituen. Otxandategin ez da hasi hirigintzako eraldaketarik; aldiz, Kurtze eta Lukategi kudeatu eta urbanizatu dira, eta eraikinak egiteko prozesuan daude.

I.2.C.4. Lurzoru urbanizaezina

Berangoko lurzoru urbanizaezina honako area hauetan banatu zen:

- Babes eremua, interes zientifiko kulturala duelako
- Kontserbazio Aktiboko Area
- Basogintzako Erabilerarako Area
- Nekazaritza Erabilerarako Area
- Abeltzaintza Erabilerarako Area
- Landa nukleoak

I.2.C.5. Sistema Orokorrak eta Tokikoak

Kudeatutako sektore eta Jarduera Unitate guztiek ekarpena egin dute eta urbanizatu egin dituzte Arau Subsidiarioek eta Lurzoruaren Legeak esleitu dizkieten tokiko sistemak. Hona hemen xehetasunak:

Eremua	Esparru librea	Irakaskuntzakoa	Kiroletarakoa	Soziala	Bidegintzarakoa
Lantzarte	3.435 m ²	-	12.040 m ²	-	11.455 m ²
Armuru	7.329 m ²	-	-	-	4.823 m ²
Landaia	19.805 m ²	6.000 m ²	1.958 m ²	2.000 m ²	17.215 m ²
Lotxariena	4.063 m ²	2.952 m ²	4.788 m ²	-	7.518 m ²
Guztira	34.632 m²	8.952 m²	18.786 m²	2.000 m²	41.011 m²

Sistema orokorreari dagokienez, Arau Subsidiarioetan aurrez ikusitako esparru librea (zati handiena erabilera publikokoa da) ez da eskuratu oraindik. Eremu horren kokalekua egokitzen da oraindik eta, beraz, eskuratzen saiatu behar da. Horixe da plan honen helburuetako bat, alegia, indarrean diren Arau Subsidiarioetan grafiatutako sistema orokorrak lortzea, eta egikaritze unitateei atxikitzea, Udaleko diru kutxetan eraginik izan gabe eskuratze aldera.

Arau Subsidiarioetan jasota dauden Komunikazioetako Sistema Orokorra egin da. Sistema hori, nagusiki, Uribe Kostako korridoreko irtenbideak eratuta dago.

I.3. ARAU SUBSIDIARIOAK BERRAZTERTZEAREN EGOKITASUNA ETA AUKERA

I.3.A.- BEHARRA

Lehenago adierazi bezala, indarrean diren Arau Subsidiarioak 1996ko abenduan onartu ziren, eta haien Hirigintza Arautegia hurrengo urteko uztailean argitaratu zen. Arau Subsidiarioen Hirigintza Arautegiko 1.1.4 artikuluan xedatutakoaren arabera, Udaltzarak Plangintza berraztertze erabakia hartu beharko du honako egoera hauetakoren bat gertatzen denean:

1.- Goragoko mailako plangintzak edo legeak hala eskatzen duenean, dela berariaz, dela haien zehaztapenen bitartez.

2.- Indarrean sartzen denetik zortzi urtera.

3.- Eraikigarri gisa kalifikatutako lurzoruak (dela bizitegitarako, dela industrial), dauden aukerak oinarri hartuta, epe laburrera lurzoru agortuko dela pentsatzera eramango duen finkatze maila hartzen duenean.

4.- Udal baliabideak modu nabarmenean neurritz kanpokoak direnean, plangintzak jarritako xede eta helburuetarako gehiegizko eragina dutelako.

1., 2. eta 3. puntuetan jasotako egoerak aldi berean gertatu zirenez, Udalak erabaki zuen Udal Plangintza berraztertze lanak esleitzea.

Hain zuzen, indarrean diren Arau Subsidiarioetan bizitegitarako gisa kalifikatu zen lurzoru beteta eta kudeatuta dago, ia osorik. Horrek are beharrezkoago egiten du berraztertze dokumentu hau egitea, bestelako lurzoru urbanizagarria sailkatzeko. Bizitegitarako eta jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa kalifikatuko da, udalerrian dauden beharrak betetzeko.

Higiezin sektorearen bultzadaren ondorioz bizitegitarako gero eta lurzoru gutxiago dago. Hortaz, lurzoru gabezia dago, eta horrek prezioak neurritz kanpo igotzea eragiten du.

Bestalde, gogoan izan behar ditugu lurzoruari buruzko legediak ekarri dituen berrikuntzak ere. Hain zuzen, ez du uzten etxebizitzarik egiten lurzoru urbanizaezinean, eta lurzoruaren zentzuzko kontsumoren alde egin du. Horrela, dentsitate handiagoak sustatu dituzte, eta etxebizitza isolatuen eta lerroan atxikitako etxebizitzaren tipologiaren bitartez lurzoru eraikigarria zabaltzeko aukera mugatu dute (Berangon urteetan jarraitu zaio zabaltze eredu horri), halakoak egiteak dakarren lurzoruaren kontsumo handia dela eta.

Gainera, etxebizitza babestuetako estandar berriak jarri dira. Horrek, aukera emango die hainbat mailatako biztanleei etxebizitza bat lortzeko, eta inflexio puntua izango da, azken urteotako joeran. Izan ere, azken urteotan, zenbait udalerritan (Berangon, besteak beste) etxebizitza garestien eskaintza baino ez zegoen eta, horren ondorioz, biztanleriaren zati batek (gazteak, gehienak) ezinezko zuten udalerrian etxebizitza erostea.

Horrek guztiak beharrezko egiten du Plangintza berraztertzea, honako hauek egiteko: etxebizitza eskaintza eguneratu, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionaleko hirigintza estrategian parte hartu eta etorkizuneko Berangoko oinarriak finkatu.

I.3.B. IRISMENA.

Berangoko Arau Subsidiarioak Berraztertze dokumentu honek balio du udalerriko hirigintza garapenaren prozesua arautzeko. Dokumentu horretako xedapenek Berangoko udalerraren eremu osoan dauden lursail guztietan dute eragina.

Lurzoru jakin batzuk eraikuntza dela eta finkatuta daude, batzuk garai zehaztugabeko zuzeneko eraikuntzen ondorioz, eta besteak aurreko plangintzen emaitza dira. Guztiei emango zaie hirigintza tratamendua, nahitaez babestu beharrekoak izan, ordezkatzeko ordenantza izan nahiz kudeaketa edota plangintza berriko eremuetan sartuta egon.

Hasiera batean, dokumentu honek errespetatzen ditu azken plangintzetan emandako tratamenduak, eta indarrean mantendu ditu honako hauek: garapenerako hirigintza dokumentuak, Plan Partzialak edo Barne Erreformatarako Plan Berezia (onartuak), baita kasuan kasuko kudeaketa esparruetan amaitutako kargak eta irabaziak banatzeko prozedurak ere.

Zehaztapenak aldatuko dira, soilik, higiezinaren sektoreak presio handiena egiten zuen uneetan ere aukeradun lurzoruak garatzeko gai izan ez zen tratamendu eragingabeko kasu egiaztatuetan; esate baterako, Arebeta Iparraldea hiri eremu industrialean.

I.3.C. INDARRALDIA.

Berraztertetik aterako den Plan Orokorreko dokumentuak indarraldi zehaztugabea izango du Foru Aldundiak behin betiko onartzen duenetik aurrera, eta Hirigintza Arautegia Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratu eta gero.

Dena den, aldeztu aurretik berraztertuko da, honako artikulua hauetan xedatutako egoerak gertatzen direnean: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 102. artikuluan («Hirigintza ordenamenduko planak berraztertzea: kontzeptua eta jatorria»); eta Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuko 133. artikuluan.

I.4. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HIRIGINTZA LEGEDIA ETA LURRALDE ORDENAMENDUA.

I.4.A. ESTATUKO LEGEDIA

Gaur egungo lege esparrua zehazten du Legegintzako 2/2008 Errege Dekretuak, ekainaren 20koak, Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onartzen duenak. Errege Dekretu hori Estatuko Aldizkari Ofizialean argitaratu zen, 2008ko ekainaren 26an.

Era berean, aplikagarri dira Lurraren Araudiari eta Hiria Antolatzeari buruzko Legearen (Legegintzako 1/1992 Errege Dekretuak, ekainaren 26koak, onartua) Testu Bategineko artikulua, indarrean direnak.

I.4.B.AUTONOMIA ERKIDEGOKO LEGEDIA

Euskal Autonomia Erkidegoan, honako hauek dira erreferentzia arauak: 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa; eta 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa.

I.4.C. LURRALDE ORDENAMENDUKO ZUZENTARUAUK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauak (otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuz onartuak) dira erreferentziatzeko esparru orokorra, lurzoruaren erregimenari buruzko legedian xedatutako gainerako ordenamendu planak eta lurraldea antolatzeko tresnak egiteko.

Zuzentarauek finkatzen dute eskualde esparrua, lurraldea antolatzearen mailan, eta, gure kasuan, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionala mugatzen dute, eskualdeko proposamenetarako jardute esparru egokitzat hartuta.

Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan jasotakoaren arabera, eremu horiek mugatzeko oinarri hartu behar dira irizpide "funtzionalak", eta eremuok osatuko dituzte kasuan kasuko herri nagusiak eta haren eragin eremuaren barruan sartzen diren udalerriak. Lurraldeko eremu funtzionalak behar bezala mugatzeko eta egituratzeko, honako baldintza hauek izan behar dira:

- Nolabaiteko homogeneotasun geografikoa.
- Nukleo batek edo zenbaiten hiriko lidergo izan behar dute, beren ingurune geografikoko udalerriak zuzentzeko.
- Osagarritasuna; barruko udalerrien arteko harremanak handiagoa izan behar du, barruko eta kanpoko artekoak baino.

Eremu funtzional bakoitzaren barruan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldea Ordenatzeko 4/1990 Legeko 6.5 artikulua arabera, Lurraldeko Plan Partzial bat idatzi behar da, eta plan horrek honako hauek xedatu behar ditu: ordenatzeko berariazko irizpideak, azpiegitura handiak edo ekipamendu orokorrak jartzeko eremu egokiak, lehengoratu edo birgaitu behar diren guneak eta bizitegi erabilerarako edo jarduerarako ekonomikoetarako lurzoru beharrak.

Nolanahi ere, bistakoa da Bilbo Metropolitarrak garrantzi nagusia duela Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan zehaztutako nukleo anitzeko sistemaren barruan, bestelako eremu funtzionalekin alderaezina den lurralde egitura delako. Hain zuzen, Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan, zehazki, 5.3 ataleko 20. Zuzentarauan, adierazi dira Bilbo Metropolitarrako eta mugakide dituen eremu funtzionalak Lurraldeko Plan Partzialak koordinatzeko baldintzak.

Horrekin nabarmendu da Bilbo Metropolitarraren eragina, eta proposatu da Bilbo Metropolitarraren berritzeko behar gehienak betetzeko eta Behe Nerbioiko hiri eta industria egitura eraldatzeko aukera izateko erabilgarri jar dadila jarduera osagarrietarako lurzorua, Balmaseda, Zalla, Igorre eta Mungia eremu funtzionalak.

Logikoki, baldin eta eragina eremu funtzionalaren mugetatik haratago badao, bistakoa da biztanle eta baliabide gutxiago dituzten udalerriak Metropoliko buruaren mende jarriko direla. Metropoliko buru ez da Bilbo jarriko; Behe Nerbioiko ardatz guztia jarriko da, Galdakaotik Abraraino.

Hala ere, Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetako aurreikuspenak betez, Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partziala izapidetu da. Dokumentu bategin hau idatzi den unean, plana behin betiko onartuta dago.

Plan hori hurrengo atalean azalduko dugu, beti ere planak Berangoko udalerrian duen eraginaren eta zehaztapenen ikuspegitik.

I.4.D.BILBO METROPOLITARREKO LURRALDEKO PLAN PARTZIALA.

Irailaren 26ko 179/2006 Dekretuz onartu zen lurraldea antolatzeko tresna hori, eta lehentasunez eragiten die udalaren hirigintza planeamenduko hainbat zehaztapenei, eta, bereziki, honako hauei: natura ingurunea babesteari, udalaz gaindiko azpiegitura handietarako lurzoru erreserbei, guztien intereseko ekipamendu publikoen kokalekuari, hirigintza ordenamendua egiteko irizpideei eta, azkenik, etxebizitzetarako eta jarduera ekonomikoetarako lurzoru azalerak kuantifikatzeari.

Era berean, Lurraldeko Plan Partzialek xedatzen dituzte udalaz gaindiko intereseko hirigintza eragiketak, udalaren hirigintza ordenamenduak bete behar dituen irizpide, printzipio eta arau orokorrak garatuz. Hirigintza eragiketa horiek lurraldearen egitura definitzen dute, udalaren hirigintza planek ezartzen dutena baino zehatzago, zehazki udalaren ikuspegitik.

Berangoko udalerrian, Lurraldeko Plan Partzialaren eraginpean dauden bestelako udalerrietan ez bezala, Plan Partzial horrek ez ditu zehazten udalez gaindiko azpiegituraren eta ekipamenduaren gaineko alderdiak, indarrean diren Arau Subsidiarioetan dagoeneko jasota daudenak berrituko dituztenak; esate baterako, Uribe Kostako korridorea edo trenbidea.

Aitzitik, hasierako onarpena emateko dokumentuan Berangoko udalerrirako etxebizitza berri kopurua kuantifikatzearen gainean ezarri ziren zehaztapenak gehiegizkoak ziren. Horren ondorioz, Udaltzako Anton Aguirregoitia Aretxabaleta arkitektoari eskatu zion Lurraldeko Plan Partzialak Berangoko udalerrinari nola eragingo zion azalduko zuen txostena idatz zezan.

Lurraldeko Plan Partzialaren arabera, Berango Udalerri Hartzaila da, eta lurra eman behar du, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalaren barne berrereka lortze aldera.

Bestela esanda, Bilbo Metropolitarraren barruan dauden zenbait udalerrik ez du nahikoa lurrik familien batez besteko tamaina txikitzearen ondorioz familia unitate gehiago sortzetik eta, beraz, etxebizitza gehiago behar izatetik datorren etxebizitzaren gehikuntza hartzeko. Hori dela eta, hiri garapenerako ezaugarri egokiak dituen lurzoru hutsa duten udalerriek hartu behar dituzte aipatutako udalerriek jaso ezin dituzten etxebizitzak, eta "etxebizitzak hartzeko udalerrri" eginkizuna hartzen dute.

Eremu funtzionala berrerekatzeko beharren analisi horrek hasierako dokumentuan emandako datuen arabera, etxebizitza berrien gutxieneko kopurua 4.430 etxebizitza zen, eta gehienekoa, 7.220 etxebizitza.

Hazkuntza hori gehiegizkoa zen, zalantzarik gabe, eta guztiz aldatuko zuen Berangoko udalerrria. Lurraldeko Plan Partzialaren ondorioak aztertzeke egindako txostenean hainbat hipotesi landu zen, eta plan horrek eman zituen zifrek lurzoruaren okupazioa eta dentsitatea adierazi zituzten. Zifren adierazpen horrek erakusten du *proposatutako etxebizitza kopurua areagotzea gogorregia dela udalerrriaren barne kohesioa mantentzeko, eta udalerrriaren ezaugarriak errotik eta azkar aldatzea saihestuko duen garapena lortzeko.*

Alegazioa aintzat hartu zen, eta Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialak hurrengo 8 urteetarako proposatutako egoitza eskaintza murriztu egin zen, 1.438 eta 2.564 etxebizitza berri arte. Zifra horiek mantendu behar dira, Hiria Antolatzeko Plan Orokorra idazteko.

Zabaltze berriak egiteko tokiari dagokionez, Lurraldeko Plan Partzialean proposatu da Hegoaldean Santa Anako errekak eta Ekialdean Unbe eta Berango arteko errepideak mugatzen duten zelaia erabil dadila. Halaber, aprobetxatu nahi da Bilbo eta Plentzia arteko errepidearen ondoan dauden lurren kokalekua ere. Errepide horren iparraldeko ertzean erabilera mistorako ardatz lineal bat sortu eta finkatu nahi da, Getxo udalerririkiko mugatik Sopelarekiko mugaraino.

Aurrez ikusi den beste jarduera bat da ipar ekialdeko eremua egokitzea. Berangok hantxe du hirugarren sektoreko eta industriako erabilerako gune bat, Areneko ibarraren barrenean. Bitarteko gune zabal bat du, eta han, familia bakarreko zenbait etxebizitza egin dira. Lurraldeko Plan Partzialak asmoa du erabilera horiek finkatzeko, bai eta gune horretan trantsizio erabilera izan dadin saiatzeko eta errepidearen ertzean industria erabilerarik ez jartzeko ere, soilik hirugarren sektoreko erabilerako une bihurtze aldera.

Bestalde, Bilbo eta Plentzia arteko errepidearen Iparraldean dagoen gunearen zati bat Uribe Kostako korridoreak zeharkatzen du. Onartzen da bizitegitarako gune izateko egokia dela eta, beraz, Berangoko udalerrriaren garapena Ipar ekialderantz bukatuko da.

Bestaldetik, honako hau dago xedatuta Lurraldeko Plan Partzialeko Araudiko 56. artikuluan:

56.2 "Bizileku dentsitate ertain edo handiko Garapen Berriko guneetan, hektareako 30 etxebizitza baino dentsitate handiagoa dutenetan, eremuaren eraikigarritasunaren % 15 utziko da jarduera ekonomiko osagarriak jartzeko (...)"

Berangon, Garapen Berri izendapena dute soilik Mastigane eta Otxabeneko sektoreek. Beraz, sektore horietan, bizitegitarako eraikigarritasunaz gain, bestelako erabileretarako eraikigarritasunaren % 15 uztea proposatu da.

I.4.E. EAE-KO EKONOMIA JARDUERA ETA MERKATARITZA HORNIDURETARAKO LURZORUAREN SORKUNTZA PUBLIKOAREN LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA

Abenduaren 21eko 2/2004 Dekretu bidez onartu zen, Bilbo Metropolitarrako eremu funtzionalaren diagnostikoan (haren barruan dago Berango), eta honako hauek aztertzen ditu: hiri egitura eta jarduera ekonomikoa, komunikazio sarea, lurzoru kalifikatuaren erreserbak eta eskarien aurreikuspenak.

Diagnostikoari dagokionez, Berangoko udalerria neurrizko hazkuntzadun udalerrri gisa sailkatu da. Mota horretako udalerrietarako, Lurraldeko Plan Sektorialak oinarritzko politika bat proposatu du, beren lurrak jarduera ekonomikoetarako kudeatzeko, lehendik diren eremuak eta ezarpenak finkatzeko (lehentasunezko akabera ekintzen bidez) eta gaur egungo urbanizazioak hobetzeko.

Udalerrri horietan ez da aurrez ikusi ezarpen berririk edo hazkuntza lan publiko handirik egiterik, salbu lurzoru sustatzeko estrategiei buruzkoetan, eta hori eskualderako interesgarri diren industrialde txikiak sustatzearen bitartez egingo da.

Zehazki, xedapen orokor gisa proposatu da «neurrizko hazkundedun» udalerrri guztietako hirigintza plangintzan, hutsik dauden jarduera ekonomikoetarako lurzoruen azaleraren neurria, gehienez ere, 10 hektarea izan dadila (15 hektarea Mediterraneo aldean). Horretarako, baina, beti mantendu beharko da eraikinak hartzeko azalera nahikoa, natura ingurunean eragin esanguratsurik egin gabe, eta ordenamenduak bat etorri beharko du kasuan kasuko udalerriko eremu funtzionaleko Lurraldeko Plan Partzialean xedatutako lurralde ereduarekin.

I.4.F. EAE-KO NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

Izapidetze fasean dago, eta hasierako onarpena eman zaio. Dokumentu horrek helburu du plan bat izatea, alde batetik, nekazaritza eta basozaintzako erabilerak kudeatzera eta planifikatzera bideratutako jarduerak iradoki eta zuzentzeko, jarduerok lurraldearen plangintza orokorraren esparruan hartuta; eta, bestetik, nekazaritza sektoreko interesak defendatzeko, bestelako erabileren aurrean.

Lurzoru urbanizaezinerako Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan adierazitako kategoriak zehaztu egin dira Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldeko Plan Sektorialean:

- Kanpo utzi da “erabilera zehazturik gabea” kategoria.
- “Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabalekoa” kategorian bi azpikategoria egin dira: “balio estrategiko handikoa” eta “iragaitezko landa paisaia”.
- “Basogintzakoa” kategoria baso gisa hartu da Lurraldeko Plan Sektorialean, eta hainbat azpikategoria ditu. “Basokoa” da azpikategoria horietako bat.

Berangon, ikusi dugu, lurzoru urbanizaezinerako, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldeko Plan Sektorialak jarri dituen kategorietako lau zehaztu direla: “Basogintzakoa” eta “Azaleko urak babestekoa” kategoriak, eta “Balio estrategiko handikoa” eta “iragaitezko landa paisaia” azpikategoriak. Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetako «Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabalekoa» kategoria ere errespetatu da, azken bi horiek Hirigintza Araudian taldekatze gisa.

“Azaleko urak babestekoa” kategoria mugatzeko, Lurraldeko Plan Sektorialak agintzen du EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeke Lurraldeko Plan Sektorialean ezarritako babes eremuak errespetatzea.

Gainera, babes bereziko kategoria sartu da, eta kategoria horren barruan jarri dira, dituzten ezaugarriengatik, babes maila berezia eskatzen duten lurzoruak, alde batetik; eta, bestetik, ingurumena hobetzea, gune hondatuetan (harrobi zaharrak, korridoreko ezpondak eta abar), toki horietako ingurumen kalitatea hobetzeko jarduerak behar dituztenak.

Dena den, Hiria Antolatzeke Plan Orokor honetan, lurzoru urbanizaezinean Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldeko Plan Sektorialak jarritako kalifikazioak errespetatu dira.

I.4.G. EAE-KO IBAIERTZAK ETA ERREKAERTZAK ANTOLATZEKO LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

Plan hori abenduaren 22ko 415/1998 Dekretu bidez onartu zen, eta planean ibaiak eta errekek aztertu dira, hiru alderdiren arabera: ingurumen alderdia, alderdi hidraulikoa eta hirigintza alderdia.

Zenbait Babes Eremu jarri dira, kontuan izanik hiri lurzoruak, lurzoru urbanizagarriak edo lurzoru urbanizaezinak diren. Babes eremu horietan jarduteko irizpidea honako hau da: uren kalitatea manten dadin laguntzea, ibaien ibilgua edo ibaiertzak har edo alda daitezen saihestea eta naturako arriskuetatik eratorritako kalteak minimizatzea.

Lurraldeko Plan Sektorialean adierazi da lurzoruan azaleko urak babesteko zerrenda bat jarri beharra dagoela. Babes gune hori jarri da erreken eta ibaien ibilguaren bi aldeetan; 15 metroko zerrenda, hain zuzen.

Lurzoru urbanizagarriako edo urbanizatzeko gai den lurzorurako zehaztu da ibaien ibilguaren eta eraikinaren arteko gehieneko lerrokadura. Eraikinaren lerrokaduraren eta ibilguaren arteko zerrenda horri esango zaio babes gunea. Adierazi da zerrenda hori esparru librean sistema – berdegune izan ahalko dela, eta nahitaezko lagapen bidez eskuratu ahalko da.

Lurzoru urbanizagarrian jarri beharko den babes gunea zehaztuko dute ibaietatik 15 metrora izango diren zerrendek eta erreketatik 10 metrora izango diren zerrendek. Dena den, aipatzekoa da, Berangoko udalerrian, zehazki Gobela ibairako eraikinarekiko markatu den tartea 12 metro dela. Tarte hori txikitzearen arrazoia da hirigintza garapen berriak hartzeko gaitasuna duten esparruetako marjinei buruzko berariazko araudian zehaztu dela eraikinarekiko gehieneko lerrokadura, ibai tartearen osagai hidraulikoaren arabera. Berangoko udalerrian, Gobela ibaiaren maila 0 da, eta adar arroaren azalera 1 eta 10 km² artekoa da. Beraz, kasu horretan, eraikitzeke egokia den lurzoruan eraikinarekiko gehieneko lerrokadura 12 metro izango da, eta babes gunea izango da lerro horren eta ibilguaren artean dagoena.

Sare hidrografikoaren alboko hiri lurzoruari dagokionez, zehaztu da udal plangintzak baimendu ahalko duela babes zerrenden zabalera murriztea, aldez aurretik justifikatu ondoren. Edonola ere, Uren Legeak erabakitako zortasuneko bost metro linealak mantenduko dira. Hizpide dugun Hiria Antolatzeke Plan Orokorrean errespetatu dira marjinei buruzko berariazko araudian zehaztutako eraikinekiko gehieneko lerrokadurak, haien osagai hidraulikoaren arabera. Beraz, aipatutako tartea 10 metrotan jarri da, bideratzedun tartetean, eta 12 metrotan, bideratu gabeko tartetean.

Lerrokatze horiek zehaztu dira eraiki gabeko orubeetan. Lehendik dauden eraikinak finkatuzat jo dira, nahiz eta haien eta ibilguaren arteko tartea txikiagoa den. Salbuespena Arebeta gunea da. Eremu hartan, uholdeak izateko arrisku jarraitua dagoela eta, URA Agentziak azterketa egin du, eta azterlan horren emaitza izan dira zenbait babes zerrenda. Zerrenda horretan egingo diren eraikinak ez dira bat etorriko plangintzarekin, eta, baldin berreraikitzen badira, zerrenda horrek markatutako tartea errespetatu beharko dute. Hala ere, hori alda lezake gunea horretan ibaia bideratzeko proiektu batek, ibaiaren ibilgua eraikuntzarik egin ezin den marjinetara eramango lukeenak.

Lehentasunezko Natura Intereseko Guneetan Landa esparruari dagozkion marjinetan aplikatuko da Lurraldeko Plan Sektorialeko araudiko D.1.2. puntuko erabileren oinarritzko arautzea. Hala ere, honako aldaketa hauek izango lituzke:

Debekatutako erabilerak:

- Nekazaritza industriak
- Erauzte jarduerak
- Zerbitzuko Instalazio Teknikoak, Ez linealak, A eta B motatakoak; salbu uraren ziklo integralarekin lotutakoak, behar bezala justifikatuta daudenak.
- Hondakin Solidoen Hondakindegia eta Zabortegiak, 3 km²-ko azalera baino txikiagoko adar arroa duten erreketan ere bai.

Berangon, Bolueko istiltze gunean ikus daiteke kategoria hori.

Udalerriaren zati handiena kartografiatu da akuiferoak kutsatzeko zaurtasun handi eta oso handiko gunea gisa.

Ingurumen aldagaiaz gain, honako hauek ere ageri dira, Gobela ibairako:

- Marjina, higadura edota irristatze arriskua duten gunek dauden ibilgu tartean.
- Marjina, berreskuratze beharrak dituen ibilgu tartean.

Higadura eta irristatze arriskua dagoen edota akuifero zaurkortasun arriskua dagoen guneetan, Landa Eremuari dagozkion marjinetan, D.1.2. puntuko erabileren oinarritzko arautzea aplikatuko da, honako aldaketa hauekin:

Debekatutako erabilerak:

- Berariaz debekatuko dira lurpeko akuiferoetako urak kutsa ditzaketen edozein motatako isuriak (solidoak edo likidoak).
- Hondakin Solidoen Hondakindegia eta Zabortegiak, 3 km²-ko azalera baino txikiagoko adar arroa duten erreketan ere bai.

Hona hemen berreskuratzeko beharra duten marjinetarako berariazko araudia:

- Marjina horietan aplikatuko den irizpide orokorra izango da lehengoratzeko edo berreskuratze hondakindegia eta zabortegiak bertan izateagatik hondatu diren edo bideratzeek edo bestelako obrek aldatu dituzten gunek.
- Bide emango zaie ingurumena hobetzeko jarduerari, eta esku-hartzeak egingo dira ibilguaren morfologia naturala berreskuratzeko eta ibaiertzetako edo paduretako landaredia lehengoratzeko.
- Berreskuratzeko beharra duen Landa Eremuari dagozkion marjinetan, D.1.2. puntuko erabileren oinarritzko araudia aplikatuko da.

Aipatutako D.1.2. Araudian xedatuta dago ondoko erabileren araudia, Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan zehaztutako erabilera horien sistematikaren eta definizioaren arabera.

Eragindako erabilerak:

- Kontserbazioa
- Ingurumena hobetzea

Hona hemen Araudi honetako C.4 epigrafeko E eta F kapituluetan xedatutakoaren mende jarri diren erabilera onargarriak:

- Jolas erabilera estentsiboa
- Jolas erabilera intentsiboa
- Jarduera zinegetikoak eta arrain hazkunderakoak
- Nekazaritza
- Berotegiak
- Abeltzaintza
- Basoak
- Erauzte jarduerak
- Garraiobideak
- Airetiko elektrizitate harien lineak
- Lur azpiko lineak
- Zerbitzuen Instalazio Teknikoak, Ez linealak, A motakoak
- Zerbitzuen Instalazio Teknikoak, Ez linealak, B motakoak
- Onura publikoko eta herritarren intereseko eraikinak
- Nekazaritza ustiapenari lotutako etxebizitza isolatuko erabilera

Debekatutako erabilerak:

- Nekazaritza industriak, salbu arrain haztegiak
- Hondakin Solidoen Hondakindegia eta Zabortegiak, 3 km²-ko azalera baino txikiagoko adar arroa duten eraketan ere bai.
- Etxebizitza isolatuko erabilera
- Instalazio arriskutsuak

Aipatzekoa da hasierako onarpena eman zaiola Kantauriko Isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldeko Plan Sektorial honen lehenengo aldaketari.

I.4.H. ETXEBIZITZEN SUSTAPEN PUBLIKORAKO LURZORUAREN LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

Administrazio Publiko interesdunek dokumentu horren aurrerapenari egin dizkieten oharra eta iradokizunak aztertzen ari dira, une honetan. Lurraldeko Plan Sektorial horren helburua da etxebizitza arloan inbertsio publikoak bideratzea. Egiazki, dokumentu hori, aurrerapen fasean dagoenez, soilik erreferentzia esparru orokortzat joko da.

Etxebizitzen Sustapen Publikorako Lurzorua Antolatzeko Lurraldeko Plan Sektorialak lehentasunezko intereseko udalerritzat jo du Berango, bertan babes publikoko etxebizitzetarako lurzorua hirigintzako ordenamendua, sustapena eta kudeaketa egiteko.

Funtsezko arrazoia da Bilbo Metropolitarraren barruan aztertzen direla eremu beteak eta zabaltzeko aukera ematen dutenak, eta lurzoru azalera handia beteta duen eskualdearen barruan jo dela Berangon aukera ona dagoela mota horretako etxebizitzak hartzeko. Sustapen publikoko etxebizitzak egiteko, adierazi da egokiena izango litzatekeela dentsitate ertain-altuak erabiltzea etxebizitzak egingo diren sektoreetan edo egikaritze unitateetan.

Etxebizitza urritasunari konponbidea emateko, Lurraldeko Plan Sektorialak adierazi du, sustapen publikoko etxebizitzetarako lur gehiago kalifikatzeaz gain, lehenetasuneko intereseko nukleoetan (nukleo horietako bat da Berango) etxebizitza hutsak alokatzeko politika kudeatzeko beharra dagoela.

Edonola ere, indarrean den legedian, alegia, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean (ekainaren 30ekoa), xedatuta daude nolabaiteko babes publikoari atxikita dauden etxebizitzaren estandar garrantzitsu batzuk.

I.4.I. EAE-KO TRENBIDE SAREAREN LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA

Plan Sektorial hori 41/2001 Dekretuz (otsailaren 27koa) onartu zen, eta xede du plangintza egiteko eta arautzeko tresna bat eratzea, Dekretuko zehaztapenak garatzeko esku-hartze sektorialerako nahiz urbanistikorako erreferentzia izan dadin.

Aipatzekoa da Euskal Autonomia Erkidegoan, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean dagoen trenbide egitura multzoak osatzen duela trenbide sarea, nahiz eta kasuan kasuko Administrazioek edo erakunde eskudunek eskuduntza zehatz batzuk dituzten trenbide sarea planifikatzeko, haren proiektua egiteko, eraikitze eta ustiatzeko. Beraz, Lurraldeko Plan Sektorial horrek eragina izango du Berangoko Arau Subsidiarioak berraztertzean. Izan ere, barnean du Bilbo eta Plentzia arteko metroko 1. linearen azpiegitura; linea hori Metro Bilbaok kudeatzen du, eta 1995eko urriaz geroztik ematen du zerbitzua.

Trenbidearen bi alboetan dauden bi lur zerrendek osatzen dute zortasun zona. Lur zerrenda horiek jabari publikoko eremuak mugatzen ditu barrualdetik, eta kanpoaldetik, berriz, berdindutako lurraren kanpoaldeko ertzen paralelo diren bi lerrok. Bi lerro horiek 20 metrora daude lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean, eta 8 metrora hiri lurzoruan. Zortasun zona horretan guztiz debekatuta dago eraikin berriak egitea eta berreraikitzea.

Halaber, eraginpeko eremua osatzen dute bi lur zerrendak. Lur zerrenda horiek zortasun zonaren kanpoko mugek mugatzen dituzte barrualdetik, eta kanpoaldetik berriz, berdindutako lurraren kanpoaldeko ertzen paralelo diren bi lerrok. Bi lerro horiek 50 metrora daude lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean, eta 25 metrora hiri lurzoruan. Eremu horretan, edozein motatako eraikuntza egiteko lerroaren jabeari kontsulta egin beharko zaio. Hala ere, jabeak eraikuntza egiteari uko egiten badio, ezezkoak oinarri izan beharko du eraikuntzak trenbide segurtasunerako kalte nabarmenak dakartzala.

Hiri lurzoruan eraikitze gehieneko lerrokaduratzat jo da zortasun zonak markatutakoa, hau da, berdindutako lurraren kanpoaldeko ertzetatik 8 metrora dauden lerro paraleloak. Dena den, Trenbideetako Sistema Orokortzat jo da azpiegiturak behar bezala funtzionatzeko behar diren bideek eta instalazioek hartzen duten lurzoru, baita Metro Bilbaoren jabetzakoak diren lurra ere.

I.4.J. BIZKAIKO ERREPIDEEN LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

1999ko otsailaren 15eko 8/1999 Foru Arauak onartu zuen, eta 18 urteko indarraldia du.

Bizkaiko Errepideen Lurraldeko Plan Sektorialak hierarkizatu egin ditu Bizkaian dauden errepideak, eta honako maila hauetan sailkatu ditu: Lehentasuneko sarea, Oinarrizko sarea, Sare osagarria, Eskualdeko sarea eta Tokiko sarea. Korridorea eraiki arte Sopela eta Mungia lotzen zituen errepidea, hots, Berango iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duen errepidea, Oinarrizko sare deritzonaren barruan dago. Ohiko errepidea da; izan ere, errepide horretatik dago sarbidea alboko jabetzetara, oinezkoak ibiltzeko moduan dago, baita zikloturistak eta abar ere. Gaur egun, Berangotik igarotzen den BI-634 errepidearen tartea hiriko kalea da, eta Udal Bide Sistema Orokorraren zati da. Kale hori Berangoko ardatz nagusietako bat da, eta Sabino Arana du izena.

Gainera, Uribe Kostako korridorea ere, lehen BI-637 errepidea esan zaiona, Bizkaiko errepideen oinarrizko sarearen barruan dago, jakina.

LPSak BI-3733 Berango Eguzkiza errepidearen marraketa berria aurrikusten du. Errepide berri honek, sare horitik berderako aldaketa izango lukeela Unberarteko errepidea luzatzea ekarriko luke.

Errepideen Lurraldeko Plan Sektorialean xedatu da eraikuntza lerroa 50 metrora jarriko dela autobideetan, autobietan eta errepide lasterretan; 25 metrora lehentasuneko eta oinarrizko sareetako ohiko errepideetan; 18 metrora sare berdean; eta 12 metrora tokiko sarean. Berangoko udalerrian kontuan izan beharreko eraikuntzako gehieneko lerrokaduretan, funtsean bi kasu ikusiko ditugu, lurzoru urbanizagarria gurutzatzen edo kokatzen dutenak: alde batetik, eraikinaren gehieneko lerrokadura korridoreko kanpoaldeko ertzetik 50 metrora jarriko da; eta, beste aldetik, bai udalerritik pasatzen den errepidean, bai jarduera ekonomiko mistoen eremua egituratzen dutenetan, lerrokadura mugatuko du kanpoaldeko ertzetik 25 metrora izango den lerro paraleloak, lehentasunezko sarekoa delako. Honetaz gain, Berango Eguzkiba errepide berriak 18 metroko atzerakatzea izango du, sare berdekoa delako.

I.4.K. EAE-KO HEZEGUNEEN LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

2007ko uztailaren 27ko 160/2007 Dekretuz onartu zen, eta udalerraren mugen barruan sartzeko Gobelako urtegia (EB 16), III. multzoari dagokiona, eta Bolue haraneko istildutako lurra, II. multzoari dagokiona.

Kasu honetan, Bolueko istildutako lurrak hartzen duen eremua aipatutako Lurraldeko Plan Sektorialak antolatu behar du. Hortaz, zenbait antolatze kategoria jarri dira:

BABES BEREZIKOA (EP): Kategoria hori aplikatzen zaie ondo zaindutako baso autoktonoei, itsasadarrei eta estuarioei, hondartzei, barrualdeko hezeguneei, kostaldeko labarrei, nagusitutako eremuei edo landaredi berezia dutenei eta, oro har, ekologia, kultura edo paisaia balio handia (edo hiru arloetan balioa) duten guztiei. Kategoria horretan sartzeko dira honako hauek:

- EP2. Uretako landaretza duten eremuak (masiegak, lezkadiak eta abar) eta etengabe edo aldian behin istilduta dauden eremuak.
- EP4. Ondo zainduta dauden landaredi naturaleko gunek. Oro har, hariztiak, pagadiak, artadiak edota sastrakak, normalean ur xaflatik gertuko bandakoak.

INGURUMENA HOBETZEKO (MA): Baso andeatuei, sastrakadiei eta lurzoru marjinali aplikatzen zaie, balio handiko guneen barruan edo ondoan daudenez, kalitatea hobetzeko bilaka daitezen onuragarritzat jotzen direnei. Honako azpikategoria hauek barne hartzen ditu:

EKOSISTEMAK HOBETZEKO EREMUAK (MA1): Azpiero horretan sartzen dira, balio ekologiko, ingurumen balio edota paisaia balio handia izan arren, hainbat mota eta mailako aldaketa antropikoak jasan dituztenak. Aldaketa horiek, baina, lehengoragarriak izaten dira.

BERRESKURATU BEHARREKO EREMU ANDEATUAK (MA2): Azpiero horretakotzat jotzen dira honako hauek: eremu andeatuak, landazabal erruderalizatuak, maiz padura edo haltzadi egituren zatiekin beteak eta abar, hondakindegia edota guztiz finkatutako edo zati bat finkatuta duten eremuak (golf zelaiak, mintegiak eta abar), hezegunearen inguruan daudenak, eta bestelako bitartekoetarako iragaitezko gunea osatzen dutenak (hezegunearen zuzeneko eraginetik kanpoko gunek eta hirigunek).

AZALEKO URAK BABESTEKOAK (S): Estalkia drainatzen duten iturburuak eta ur ibilguak, drainatze kanalak, erretenak, ezpondak eta hezegunearen estalkiaren edo xafla nagusiaren kanpoaldeko istildutako lurak.

NEKAZARITZA, ABELTZAINITZA ETA LANDAZABALEKO GUNEA (AG): Kategoria horretan sartzen dira agrologia gaitasun handiko lurak, zaintzeko interes handienekoak direnak.

BASOKO BABESLEAK (FP): Azpikategoria horretan sartzen dira zenbait eremu, hain zuzen, eremu horietako baliabideak ustiatzean lehentasunezko jotzen diren honako hauek dituztenak: basoaren babeste eginkizuna, higadura eragileen eta irristatze arriskuaren aurrean; haien zeregina baliabide hidrikoak erregulatzean edo haien balio ekologikoa edo paisajistikoa.

Lurraldeko Plan Sektorial honek azpikategoria horretan sartzen ditu landaredi naturaleko gunek, normalean hezegunearen inguruko eremuetako espezie autoktonodun basoak (hariztiak, pagadiak, artadiak, ameztiak eta abar).

1.4.L. EAE-KO KULTURA ONDAREA ANTOLATZEKO LURRALDEKO PLAN SEKTORIALA.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legeak babesten du kultura ondare higiezia. Lege horren eraginkortasuna eta babes juridikoa ezin da zalantzan jarri, baina, hala ere, arintasuna falta zaio. Babesteko atzerapenak arriskua dakar denborak aurrera egin ahala, eta erakusten du lehendik dauden tresnak osatzeko beharra dagoela. Halakoak sortzeko aukera eskaintzen dute Lurralde Ordenamenduko Zuzentzauek. Hain zuzen, Kultura Ondare Higieziaren Lurraldeko Plan Sektoriala sortzeko beharra ezarri dute zuzentzauek.

Honako hauek dira Lurraldeko Plan Sektorialaren aurrerapenaren helburuak:

1.- Xedapen arautzaileak:

- a.- Kultura Ondasun Higiezinari dagozkion ondasunak identifikatzea eta hautatzea, eta haien babesteko kategoriak eta mailak ezartzea.
- b.- Ondasun horiekin pareka daitezkeen hirigintzako kategoriak zehaztea.
- c.- Babesteko xedapenak, xedapenok aplikatzeko moduak eta xedapenen izaera loteslea zehaztea.

2.- Sustatze orientabideak, babesteko eta hobetzeko:

Babesteko modua programatzea, eta lehentasunen ordena ezartzea, ekintza publikoak eta partikularrentzako laguntzak zehazteko.

3.- Garapenerako orientabideak:

Kultura ondasun higiezin jakin batzuk sartzeko hirigintza eta lurralde garapenerako jardueretan.

Adieraztea zein diren kultura jarduerak hartzeko baldintza onenak dituzten ondasunak eta eremuak, hain zuzen, babestu beharreko ondasunen izaerari eta balioari lotutako jardueretarako.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen arabera, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordeak ebazpena eman zuen 1997ko maiatzaren 5ean. Ebazpen hartan zerrendatu eta mugatu ziren Berangoko Balizko Arkeologia Guneak.

Gune horien mugatzea sistematizatze aldera, babes eremuen honako tipologia hauek zehaztu ziren:

A motakoak: eraikinaren horma barruko esparrua.

B motakoak: eraikinaren horma barruko esparrua + 15 metro inguruan, kanporatuen dauden puntuetatik hasita.

C motakoak: elementuak hartzen duen esparrua + 5 metro inguruan, kanporatuen dauden puntuetatik hasita.

D motakoak: eraikinak eta hari atxikitako instalazioek hartzen duten esparrua.

E motakoak: planoan zehaztutako esparrua.

Berangoko Babes Arkeologikoa duten Guneen zerrendan zehaztuta dago bakoitzari dagokion babes esparrua. Hona hemen:

FITXA	IZENDAPENA
1	Santo Domingo de Guzman eliza (A)
2	Otxandategi dorretxea (A)
3	Berangoko dorretxea (A)
4	Basagoiti dorretxea (A)
5	Santa Ana ermita (A)
6	Poze errota (D)
7	Errotatxu errota (D)

Eusko Jaurilaritzako Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearen 2008ko urriaren 27ko Ebazpenaren bitartez, hasiera eman zaio espediente bati, hain zuzen ere zenbait estazio eta monumentu megalitiko (besteak beste, Munarrikolandako trikuharriz osatutako estazioa), Monumentu Multzo izendapenez, Saikatutako Kultura Ondasun deklaratzeko espedienteari.

ZENBAKIA	IZENDAPENA
CM-1	MUNARRIKOLANDAKO 1(C) TUMULUA
CM-2	MUNARRIKOLANDAKO 2(C) TUMULUA
CM-3	M2 MUNARRIKOLANDAKO (C) TUMULUA ERDIAN BARRURA SARTUTA
CM-4	SAIHERRIKO LANDAKO 2(C) TUMULUA
CM-5	SAIHERRIKO LANDAKO 1(C) TUMULUA

Ondoko elementu hauek daude Monumentu edo Monumentu multzo deklaratzeko eta Euskal Kultura ondarearen Inbentario Nagusian sartzeko proposatu diren elementuen zerrendan:

ZENBAKIA	IZENDAPENA
14	Simon Otxandategi iturria
17	Agirre jauregia
25	Arrate Goikoa baserria
6	Landaia Goikoa baserria
2	Intxaurraga baserria
27	Sustatxa baserria
29	Kukullaga Goikoa errota
30	Sustatxa-Eguzkitza ur biltegia.
19	Berangoko udal hilerria. (Ikaza kapera)

Babestu beharreko elementuen zerrenda osatzen dute Tokiko Babesa duten Elementu izendapena eman zaien zenbait elementuk. Azken elementu horiek Memoriako geroagoko ataletan eta Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko Hirigintza Araudian zehaztuko dira, bai eta OE.- 4a eta OE.-4b planoetan ere. Plano horietan ikusten da zehazki non dauden.

I.4.M. KONTUAN IZAN BEHARREKO BESTELAKO PLANAK.

Bestelako planak ere aintzat hartu dira Ingurumenaren gaineko Eraginaren Balioztatze Bateratuaren Azterlanean. Hortaz, azterlan horretan ageri dira planetan jasota izango diren zehaztapen interesgarriak, eta kontuan hartu dira hautatutako ebazpenean. Ebazpen hori dokumentu honetan azaldu da, hasierako onarpena eman dakion.

- 2/93 FORU ARAUA, BIZKAIKO ERREPIDEI BURUZKOA.
- UHOLDEAK PREBENITZEKO PLAN INTEGRALA. BERRAZTERTZEKO AGIRIAK.
- BASOGINTZAREN EUSKAL PLANA.
- BIZIKLETARI BURUZKO BIZKAIKO PLANA.
- BIZKAIKO HIRIKO HONDAKINAK KUDEATZEKO PLAN INTEGRALA, 2005-2016.
- EAE-KO LURZORU KUTSATUEI BURUZKO PLANA, 2007-2012.
- BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO HORNIDURARI ETA SANEAMENDUARI BURUZKO TOKIKO PLANA.
- BIZKAIKO LURRALDE HISTORIKOKO FAUNA ETA FLORA KUDEATZEKO PLANAK.

II. TITULUA: HELBURUAK ETA BESTELAKO AUKERAK

II. TITULUA: HELBURUAK ETA BESTELAKO AUKERAK

II.1. BERRAZTERTZEAREN HELBURU OROKORRAK.

Edozein plangintza orokorren helbururik zabalena da barne hartzen dituen biztanleek (unean unekoek eta etorkizunean udalerrira bizitzera etorriko direnek) ahalik eta bizi kalitate onena izan dezaten bermatzea, dela lekualdatze bidez, dela ugaltzearen bitartez.

Udalerrri guztien helburu dira honako hauek ere: hiria bizitzeko gero eta egokiagoa izatea, zenbait jardueraren ondorio kaltegarriak txikiagotzea, hornigai asko eta askotarikoak izatea, berdeguneak azaletik hedatzea eta lehendik dauden etxebizitzetaraino edo proiektatuta daudenetaraino eramatea, zarata maila kontrolatua izatea, hiriko zerbitzuek herritarren beharrak betetzea eta enplegua sortzeko jardueretarako lurzoruak sortzea.

Hala ere, kasu bakoitzean, guztien helburu horiek zehaztu egiten dituzte kasuan kasuko erakundeak, aurretik izan direnek, mugakide diren udalerrien eraginak, egitura ekonomiko orokorrak eta abarrek. Zehazte maila horretan zerrendatu behar dira udal plangintzaren helburu orokorrak, historiako une jakin batean, helburu horiek ere ez baitira aldaezinak.

Berangon, gaur egun, honako hauek aurkeztu dira, plangintzaren helburu orokor gisa:

II.1.A. HIRIAREN ERDIALDEA INDARTZEA, HIRI TRINKOAGOA SORTZEA.

Gaur egungo ordenamendua sare begi lineal itxurakoa da, Sabino Arana eta Simon Otxandategi ardatzak ditu oinarri, funtsean, eta Berangoko muinoan du erdigune garrantzitsua. Han daude bilduta administrazio erabilerak eta ekipamendu orokorreko eta esparru libreetako erabilerak. Uneko ordenamendu hori "hastapen" antolatzaile gisa mantendu behar da, hiriaren hurrengo garapenetarako.

Garapen horiek modu naturalean egin behar dira, era organikoan eta lurraldeari egokituta. Dentsitate handiagoa eskaini behar da, etxebizitza kolektiboen tipologietan oinarritu behar da, eta hiri trinkoagoa sortu behar da. Etxebizitza eskaintza batu behar da, hiriaren erdialdera inguratu, orain arte egindako (etxebizitza isolatuen eta lerroan atxikitako etxebizitzaren tipologien bitartez) lurzoruaren gehiegizko kontsumoa saihestu eta irudi hiritarragoa izango duen "hiria" sortzen saiatu.

Aurreko planetan ez bezala, honako honetan lurzoruaren zentzuz kontsumitzeko irizpidea sartu da, eta oso garrantzitsua da hori. Halaber, bat dator Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialean jarritako zuzentarauekin eta 2/2006 Legea osatzen duten irizpideekin.

Atal honetan, hiru jarduera bereiz ditzakegu: Sabino Arana kalea berreskuratzea eta berriz Berangoko harremanetarako eta aisialdirako erdigune izan dadin lortzea, ardatz horretan baitago merkataritza eta komunitate ekipamenduen zati bat; erdialdearen densifikazioa Lantzarateko eremuan etxebizitza eta komertzio ekipamendu guzti berri bat eratuz eta etxebizitza guzti berriak (Etxebarri, Mastigane eta Otxabene) Berangoko muinoaren inguruan biltzea, udalerriko ekipamendu erdigune bihurtuz.

II.1.B. KURTZEKO GOI LAUTADA ANTOLATZEA.

Kurtzeko goi lautada metroaren ibilbideak eta Uribe Kostako korridoreak mugatzen dute, baita goi lautadaren eta Sabino Araka kalearen artean dagoen malda gogorrek ere. Etxebizitzak egiteko gune egokia dela argi dago, baina, orain, organikoki gehiago dagokio Getxoko gune mugakideei, Berangori baino. Gune horietarako Berangoko hiri egiturarekiko lotura egokia proposatu behar du Ordenamendu berriak.

Bereziki, komeni da Sabino Arana kalearen eta Kurtze eremuaren arteko oinezkoentzako loturak indartzea, eta gurutzagunea aprobetxatzea. Gurutzagunea geltokia da.

Lotura hori ahalbidetu da metroko igogailuari eta jolas eta kultura ekipamenduari esker. Han egingo da kiroldegia, eta sarbideak izango ditu goiko gunetik (Intxaurraga) eta beheko gunetik (Sabino Arana).

Gainera, garrantzitsua da udalerriko goiko gune horretan ibilgailuentzako zuzeneko sarbide berria egitea korridoretik. Horrela, metroaren lurrazpiko igarobidetik eta korridore gaineko zubitik kenduko da gaur egun dagoen eta Otxandategi garatzen denean sortuko den zirkulazioa.

II.1.C. BIDEEN KONPONBIDEA ETA JARDUERA EKONOMIKOAK HARTZEN DITUZTEN EREMUAK INDARTZEA (ARENE ETA AREBETA).

Dauden bi industrialdeek ezaugarri desberdinak dituzte: Arebetan, kokalekua eta sarbideak direla eta, erabilera selektiboagoen zabaltze txikiak egiteko aukera dago. Bestalde, Arenen dinamika erregresiboa ikus daiteke, eta Barne Eraberritzeko Plan Berezi bat egin da bertan. Plan horrek eremu hartako jarduera dinamizatzailea errentagarri egitea du jomuga, egokia izango den aprobetxamendu berri baten bitartez. Proposatu da bi eremuen artean dagoen lurzorua sailkatzea, Jarduera Ekonomikoetarako Sektore gisa, elkarren artean komunikatzeko eta Uribe Kostako korridoretik sarbide egokia emateko.

II.1.D. HILERRIRAKO SARBIDEA HOBETZEA.

Hirigunetik landa eremura joateko auzo bideetako ertzeko lekuetan berariazko neurriak ezarri behar dira. Neurri horiek aukera eman behar dute, hiriaren etorkizuneko zabaltzeak mugatu gabe, eraikinak mantentzeko, zabaltzeko eta, hala behar denean, eraikuntza berriak egiteko, dagoen eskaerari erantzute aldera.

Horien artean nabarmentzekoa da une jakinetan udal hilerrira joateko bidean izaten den ibilgailu pilaketa. Beraz, leku hori hobetu beharko da, eta aparkalekua egin beharko da eremu hartan, ibilgailuak ez daitezen bide bazterrean utzi. Izan ere, hala egiten denean, bidearen zati bat hartzen dute ibilgailuek, eta arriskua sortzen dute bai oinezkoentzat, bai ibilgailuentzat beraientzat.

II.1.E. AZKEN LANAK EGITEA BERANGO ETA GETXO ARTEAN (MIMENAGA).

Getxo eta Berango arteko hiriaren jarraipenak, baita aurrez ikusita dauden bide azpiegitura berriek ere, eskatzen dute bi udalerrien artean proposamenak bateragarri egitea eta koordinatzea. Bereziki, Getxon, Gobela ibaiaren ibarrean aurrez ikusitako hirugarren sektorerako kokalekuak osa daitezke Armuru muinoaren inguruan dauden hiri hutsoneekin, baita Kurtzeko etxebizitza guneen zabaltzea ere. Halaber, komenigarria litzateke Mimenaga ingurua mugatzea bi udalerrien arteko esparrura, herrirako sarrera ahalbidetuko duen multzo egokia sortzeko, eta horrela ehun jarraitua sortuko litzateke.

II.1.F. ASKOTARIKO ETXEBIZITZA ESKAINTZAZ HORNITZEA.

Berangok kokaleku bikaina duenez, eta oso ondo komunikatuta dagoenez (Uribe Kostako korridoreak hobetu du komunikazioa), etxebizitza eskarian aukera onak ditu Bilboko metropoli guneko jendearentzat. Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialak indartu egin du ideia hori, eta Berangoko udalerrirako eremu funtzionalaren hazkunde handienetako bat aurrez ikusi du.

Berraztertze honetan zabaldu egin da etxebizitza eskaintza, aurreko aukerekin alderatuta, eta nolabaiteko babesaren duten etxebizitzak bultzatu dira, nola babes ofizialeko etxebizitzak hala etxebizitza tasatuak, 2/2006 Legeko estandarrak aplikatuz. Mota horretako etxebizitzek erantzuna emango diete, batez ere, etxebizitza eskuratzeko zail ikusten duten gazteek sortutako gero eta eskari handiagoari. Izan ere, etxebizitzak oso garesti ari dira bihurtzen merkatu librean.

Hortaz, argi dago etxebizitza eskaintza zabala eta askotarikoa dela, etxebizitzaren araudiari dagokionez. Hala ere, aukera ematen du biztanle berriak pixkanaka integratzeko, hiria lo hiri bihurtu gabe, eta ezaugarri edo nortasun zeinu nagusiak galdu gabe. Etxebizitza eskaintzan etxebizitza kolektiboko tipologiakoak sartuko dira, lurzorua kontsumoaren kontrolatze aldera.

II.1.G. SISTEMA OROKORRAK DOAN LORTZEA.

Udalerriko Esparru libreetako Sistema Orokor asko eskuratu gabe daude. Argi eta garbi, lehentasuna du sistema horiek doan lortzeak; eta horrek ez luke ekarri beharko Udaleko diru kutxetarako kargurik.

Horrenbestez, planaren helburu nagusietako bat da mugatzea jarduera integratuetara atxikiko diren Sistema Orokorren sareko hornidura publikoak (bai lehendik daudenak, bai proiektatu direnak), hornidura horiek doan eskuratzeko, eragin horretarako sartuko diren sektoreetan, Hiria Antolatzeko Plan Bereziko esparruetan edo Egikaritze Unitateetan zordunduz. Hori guztia 2/2006 Legeko 186. artikulua arabera.

II.1.H. LURZORU URBANIZAEZINA URBANIZATZE PROZESUTIK BABESTEIA.

Landa eremuan etxebizitza isolatuak sakabanatuta eraikitzeak eragin kaltegarriak dituela ukaezina da, eta eraginok lehengoraezinak dira. Dena den, oinarrizko legediaren eraginez gertatu beharreko prozesuaren geldialdia da bistako helburua, Berangoko hirigintzaren etorkizuneko garapena arriskuan jartzen ez jarraitzeko. Familia bakarreko etxebizitzaren eskaintza kendu da, lurzoruaren kontsumoaren gaineko politikak aldatu direlako, lurzoruaren lege berriak aldarrikatzen duenari jarraikiz. Izan ere, nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerarekiko benetako lotura salbuespena baino ez da, eta kuantitatiboki hutsala da.

Gainera, honako alderdi hauek nabarmendu behar dira:

- Bolueko hezegunea babestea; babes koroak sortzea, hezeguneko uren kalitatea, flora eta fauna mantentzeko.
- Larrañazubiko harana babestea, paisaia balio handia duelako, eta haraneko baliabide naturalak mantentzeko eta zentzuz erabiltzeko.
- Baso autoktonoetako masak babestea, ustiapen eta erabilera tradizionala mantenduz, eta basoak suntsitzea edo andeatzea saihestuz.
- Eremuak sortzea, zuhaitz autoktonoak babesten dituzten basoetarako eta espezie ekoizleen basoetarako.
- Erauzketa jardueren eragina jasan duten eremuak egokitzea (garai bateko harrobiak), baita azpiegituren eragina jasan dutenak (Uribe Kostako korridoreko ezpondak) eta instalazioen eragina jasan dutenak ere (goi tentsioko dorreak, Armuruko muinoan).
- Lurzoru azalera berriak landa nukleo izendapenez mugatzeko, gutxienez sei baserrik egon behar dute. Baserrizat joko dira 1950eko urtarrilaren 1a baino lehenagotik egoitza okupazioa dutela egiaztatzen duten eraikinak.

II.1.I. BERANGOKO ONDARE HISTORIKOA OSATZEN DUTEN ELEMENTUAK BABESTEIA.

Azterketa zehatzagoaren kontura, Berangoko muinoaren inguruan sortu den hiri multzoak ingurumen balioa du, eta indartu egin behar da balio hori. Era berean, plangintzak beste hauek ere babestu behar ditu: Santa Ana basiliza, lehendik dauden dorreak, baserriak eta abar.

Gainera, udalerrian zein elementu diren babestekoak zehaztu da bai Hirigintza Araudian, bai OE-4a eta OE-4b planoetan.

Aipatzekoa da lehentasuna duela Munarrikolandako trikuharriz osatutako estazioa babesteak.

II.2. BERRAZTERTZEAREN EBAZPEN OROKORRAK.

Atal honetan bilduko ditugu Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean proposatuko diren askotariko tratamenduak, aurreko prozesuan aurkitutako arazoak konpontzeko eta etorkizunean hazkunde orekatua izango dela bermatuko duten irtenbide orokorrak emateko.

Irtenbide horiek bi multzotan banatuko ditugu: alde batetik, hornidurak eta zerbitzuak (Bideak, Ekipamendua eta Esparru Libreak) eta, bestetik, lurzorua irabazizko erabilerak (Etxebizitza, Jarduera Ekonomikoak eta Ingurune Fisikoa).

II.2.A. BIDEZAINNTZA.

Atal honetan, esan daiteke Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak proposatzen dituen jarduera guztiak udalerriko zenbait gunetarako sarbideak hobetzera bideratuta daudela. Sarbide horiek, sarbide berriak edo lehendik daudenetan hobekuntzak egitea alde batera utzita, udalerriko gainerako bideak txukuntzea proposatu da.

Sarbideei dagokienez, funtsean, hiru jarduera bereiz ditzakegu:

1. Jarduera Ekonomikoak hartzen dituzten eremuetarako sarbidea. Arene eta Arebeta.
2. Udalerraren Mendebaldean dagoen goi alderako sarbidea. Kurtze eta Otxandategi.
3. Udal hilerrirako sarbidea hobetzea.

1. JARDUERA EKONOMIKOAK HARTZEN DITUZTEN EREMUETARAKO SARBIDEA.

Gaur egun, industrialdeetara eta hirugarren sektoreko erabileretarako gune horietara Berango eta Sopela artean dagoen Uribe Kostako korridoreko biribilgunetik sartzen da. Beraz, esan daiteke udalaz gaindiko bide azpiegiturarekiko (Uribe Kostako korridorea) lotunea konponduta dagoela; ez, ordea, udalerrri barruko loturak. Puntu horren eta Arene industria hirigunearen artean ibiltzen diren ibilgailu astunek Arebeta eta Landaia bidea zeharkatu behar dituzte. Landaia bideak bizilekutarako hainbat eraikin ditu aldeetako batean.

Antzekoa gertatzen da Arebetan, zirkulazioarekin: izan ere, Sabino Arana kalean dauden eraikinetara iristeko Eroski pareko biribilguneraino joan behar da.

Funtsezkoa deritzogu bi gune horietan lehendik dauden bizitegitarako lurzoruetan eragin handirik izango ez duen sartzeko moduren bat jartzea.

Horregatik, pentsatu da biribilgune bat jartzea Arebeta industrialdea hasten den tokian, Arebeta Bidean, Landaia Goikoa kalearekin bat egiten duen gunean. Bi adar izango ditu: bata, Areneraino joango dena, Sektore berria zeharkatuz; eta, bestea, Gobela ibaiaren gainean zubia izango duena, lehendik dagoena baino goragoko kotan, toki horretan ibaiaren eduki hidraulikoa hobetzeko, eta Sabino Arana kaleko amaiera izango den biribilgune txikiraino joango dena.

Jarduera horrek aukera emango du Uribe Kostako korridoretik zuzenean sartzeko Arenera eta Arebetara (bai Arebeta Iparraldera, bai Hegoaldera). Horrenbestez, Arebeta bideak erabilerari hiritarragoa izango du, bizitegitarako erabilerako Ikaza U.E.3 Egikaritze Unitatea sartzeari eta etxebizitzak, lehendik diren bizitegitarako eraikin isolatuak, finkatzeari esker.

2. UDALERRIAREN MENDEBALDEAN DAGOEN GOI ALDERAKO SARBIDEA. KURTZE ETA OTXANDATEGI.

Metroaren bideek udalerriko gainerako tokietatik bereizten dituzte Intxaurrea, Kurtze eta Otxandategi guneak, eta hesi handia dira.

Gainera, Intxaurrea eta Kurtze eta Otxandategi artean beste langa artifizial bat sortu da: Uribe Kostako korridorea.

Une honetan, metroaren linearen azpiko pasabidetik sartu behar da Intxaurreara, Kurtzera eta Otxandategira. Hori gune gatazkatsua da, Kurtze eta Intxaurrea auzoak zabaldu direnez gerotik ibilgailu gehiago ibiltzen delako handik. Arazo hori ez da konponduko bere kabuz; are gehiago, egoerak okerrera egingo du, Kurtze eta Otxandategi eremuetako eraikuntza lanak bukatzen direnean.

Horrez gain, Intxaurrea eta Kurtze eta Otxandategi elkarrekin komunikatzeko Uribe Kostako korridorearen gainean dagoen zubia erabili behar da, baina zubiak ez du zabalera nahikoa. Gaur egun, korridorea lurpetik zeharkatzen duen igarobide bat dago, eta hori lot liteke Otxandategiko bideekin etorkizunean. Hala ere, aukera hori landu gabe dago.

Horregatik, Uribe Kostako korridoretik hondartzetara joateko irteeran dagoen biribilgunea aprobetxatzen da, udalerriren goi aldera zuzenean joateko. Han, Getxorekiko mugan, mendebaldean, dagoen biribilgune horrekin lotuko da, lehendik dauden bideen bitartez, eta egokitu egin behar da. Bide eta sarbide horiek arinduko dute, zati batean behintzat, metroaren bideak eta korridorea zeharkatu behar dituzten ibilgailuen joan etorri ugaria. Lotura bide horiek Otxandategiko Egikaritze Unitatean zordunduz kudeatuko dira.

3. HILERRIRAKO SARBIDEA HOBETZEA.

Une jakin batzuetan, sarbide horretan arazoak izaten dira, honako hauek direla eta: bidearen estutasuna, ikusgaitasun falta eta aparkaleku gabezia.

Aipatutako arazoak konpontzeko, proposatu da hilerrira joateko bidea hobetzea (1 Etxebarri Hiria Antolatze Plan Bereziaren esparruari atxikia) eta eremu haren ondoan aparkatzeko zenbait toki egitea.

Proposatutako gainerako bideei dagokienez, aipatzekoa da asmoa dela lehendik dauden bideak hobetzea, batez ere landa bideak, eta tokiko bideen plangintza egitea. Bide horiek egituratzen dituzte hiri lurzoruan planteatu diren egikaritze unitateak.

II.2.B. EKIPAMENDUA.

Arlo horretan, oinarrizko printzipio bat hartu behar da abiapuntu, hain zuzen, lehendik dauden ekipamendu eraiki guztiak mantentzean datzana.

Berraztertze honetan bereiz aztertu dira ekipamendu publikoak eta pribatuak. Ekipamendu publikoen barruan, nabarmentzekoak dira pilotalekuko kirol ekipamendua, kiroldegiko jolas eta kultura ekipamendua, Otxandategikoa eta Otxabenekoa.

Irakaskuntzako ekipamendu publikoa Berangoko Udal Eskola (finkatu egin da) osatzen da eta honez gain, American School of Bilbao ekipamendu pribatua ere bada udalerrian.

Ekipamendu pribatuei dagokienez, aipatzekoak dira Lagun Beti kirol klubaren kirol instalazioak.

Besteak beste, kiroldegi erabilerarako jolas eta kultura ekipamendua Intxaurraga eta Sabino Arana kaleen artean dago, eta, gainera, bi eremuen arteko lotune ekipamendu gisa balio du. Kirol erabilerarako ekipamendu berri horrek, besteak beste, osatzen du udalerriko kirol erreserba. Gainerako kirol ekipamenduekin batera, udalerraren osotasunean orekatzen du Lantzarten birkalifikatu eta bizitegitarako lurzoru jarri dena, lursailaren kalifikazioa Kirol Esparru Librea baitzen, eta udalerriko esparru libreen eskagarri den azalerako marjinak indartu egiten du ordezkapen hori.

Lehendik dauden eraikinetan jarritako ekipamenduei dagokienez, nabarmentzekoa da Otxandategi dorrea eta Otxabenen dagoen Lipperheide etxea eskuratzea. Bi eraikinak jolas eta kultura ekipamendura bideratuko dira haiek ulertzeko modu zabalenean, eta eraikinak eskuratzea Otxandategiko Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren esparrura atxikita egongo da, dorreari dagokionez; eta Otxabene sektoreratxikita, etxeari dagokionez.

II.2.C. ESPARRU LIBREAK.

Atal horren barruan sartuko genituzke Esparru Libreetako Sistema Orokorrak eta Esparru Libreetako Tokiko Sistemak, izan ere, horiek lortzeko modua bestelakoa den arren, egiatan, udalerraren barruan berdeguneen sarea osatzen dute, eta haien erabilera bera da, ondorio guztietarako.

Hiriko Berdegune gisa kalifikatuko ditugun eremuak (egiazki, guztiak, Infernuetakoa — EL-10— izan ezik, lurzoru urbanizaezinean dagoena) izango lirateke lorategiak, plazak edo esparru libreak, oro har, eskala txikikoak eta zerbitzu ematen dieten etxebizitzetatik hurbil daudenak. Halakoak joko ditugu Hiriko Berdegunetzat, horien eta udalerraren beraren tamaina dela eta, ez baitago parke handirik hirian. Halaber, kategoria horren barruan daude honako hauek ere: hiriko berdeguneak, Gobela ibaia babesteko zerrendak edo hurbilean industria duten etxebizitzak babestekoak (industrialdeen ondorio gogaikarriak arintzen saiatzen dira), edo korridorearen alboan daudenak, etxebizitza berriak korridoretik isolatzeko.

Erabilera handiagoa duten eta hiri ehun osoan dauden berdegune horien aurrean, natura inguruneak berdeguneen bestelako erabilera hedakorragoa eskaintzen dizkigu. Basoek baso ustiapenarako balio dute, paisaia eratzen dute, eta naturaz modu naturalagoan eta atsegingarriagoan gozatzea ahalbidetzen dute, eguneroko hiriko bizitza alde batera utzita. Benetako birrikak dira, herriak eta hiriak inguratzen dituztenak, eta, gure kasuan, herriaren hondoko dekoratua, bai iparralderantz edo mendebalderantz, bai Larrañazubiko haran osoan, edo Bolueko hezegunerantz eta abar.

II.2.D. BIZILEKU KOPURUA AREAGOTZEA.

Aipatu dugun bezala, etxebizitza eskari handia ez da amaitzen, eta oro har erabilera horretarako utzitako hiri lurzoru finkatua ia agortu du. Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialean aurrez ikusi da Berango izango dela biztanle gehien hartuko dituen nukleoetako bat, komunikazioko azpiegiturak hobetzea esker (funtsean, Uribe Kostako korridorea eta metroa). Horrek, baina, handiago egiten du etxebizitza erabilerarako utzitako lurzoru gehiago antolatzeko beharra.

Udalerrriak onartzen du etxebizitza eskaintza areagotzeko beharra, baina areagotze hori modu kontrolatuan egin behar da, Berangok ez baitu nahi bere nortasuna galtzerik, eta ez du nahi urte gutxiren buruan gaur egun dituen biztanleen bikoitza izaterik.

Aipatzekoa da planteatu diren etxebizitzaren ia erdia hiri lurzoruan, egikaritze unitateetan eta ordenamendu esparruetan kokatu direla, Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren bitartez. Horri esker, udalerrriaren erdialde osoa finkatu da, eta ehun jarraitua sortu da. Ehun hori bete dute lurzoru urbanizagarriko bi sektore sailkatzeak, SR-1 Mastigane eta SR-2 Otxabene izenekoak. Sektore horiek olio orban itxurako hazkundeari azkena ematen diote, udalerriko benetako hirigune den Berangoko muinoan hasita.

3.000 biztanle baino gehiagoko herrietan plangintza orokorrean xedatu behar diren babes publikoko etxebizitzetarako hornidurak zehaztu dira Autonomia Erkidegoko legedian (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan jaso) eta 105/2008 Dekretuan, ekainaren 3koan, 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoan. Lege horiek agintzen dute eraikigarritasunaren zati bat nahitaez gorde behar dela babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak egiteko.

Memoria honen III.3. atalean jaso da etxebizitza eskaintza berria.

Lurzoru bakoitzerako proposatutako dentsitateak lurzoru horien potentzialtasun topografikoek, irisgarritasun potentzialtasunek, eta, besteak beste, finkatutako unitateekiko eta atxikitako sistema orokorreko hurbiltasunekoek justifikatzen dituzte. Hau da, hirigintzako eraikigarritasun bakoitzaren aukeraketa koherentea da, edozein kasutan, haren kokalekuarekin eta aurrez han izan diren mugakideekin.

Baztertu ezin den alderdietako bat da familia bakarreko etxebizitza isolatuak jartzeko lurzoru desagertu dela. Orain arte, arazo horri ez zaio aurre egin eta, beraz, eskaria landa lurzorurantz bideratu da, modu artifizialean.

Eraikuntza presioaren formula irteera balbula izan da, besteak beste, Berangoko udalerriko eskari handiarentzat, eta eskariaren gauzatze banakatuak sakabanatu egin ditu etxebizitzak, natura ingurune osoan zehar. Horrekin, paisaia eta zorupea kutsatu dira.

Gaur egun, eskari hori ez dator bat 2/2006 Legearen arau esparruarekin, hazkunde hori ez baita iraunkortzat jotzen, lurzoru kontsumitzeko irizpideak kontuan izanik.

Hortaz, proposatutako etxebizitzaren hazkundera etxebizitza kolektiboen tipologiakoa izango da. Etxebizitzek neurrizko garaiera izango dute, bizitegi erabilera izango du behe solairuak ere, eta etxebizitza bakoitzaren pribatutasuna bermatuko duen lorategi pribatua izango dute. Horrenbestez, nola bizilekutarako sektorean hala egikaritze unitateetan eta Hiria Antolatzeko Plan Orokorreko esparruetan kalifikatutako lurzoru guztia sartuko litzateke atal horretan. Zenbait eraikinek, dena den, saltokiak izan ditzakete behe solairuan.

Egikaritze Unitateetat aritzean, Lantzarte Egikaritze Unitatearen sorrera aipatu beharra dago. Bere helburu nagusia, udalerriko erdigunea indartu eta gaur egun ia erabilerarik gabe herri erdialdean dagoen lurzortia urbanizatzea da.

Azkenik, bigarren segmentua izango litzateke, hiri ehundura finkatuan jarduera txikiak egitea, erabilera zaharkituak eta eraikinak ordezkatzeko, goi mailako dentsitatea justifikatzen duten kalte-ordainen proportzio handiarekin. Halako kasuak bakanak izan ohi dira, eta Sabino Arana 1. eta 2. egikaritze unitate deritze. Kudeaketa planoetan eta dagokien hirigintza fitxan behar bezala mugatuta eta grafiatuta daude. Gainera, lau orube huts daude hiri lurzoruan, jarduera isolatuak, eta horien hirigintza parametroak plan honetako Hirigintza Araudian jaso dira.

Ikus dezakegu, halaber, bizitegitarako hiri lurzoruan hornitzeko jarduera (d.3) bat. Jarduera horri eraikigarritasuna areagotu zaio lehendik zegoenarekin alderatuz, baina ez du funtsik Egikaritze Unitate izateko.

II.2.E. JARDUERA EKONOMIKOAK.

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrek bultzatu behar du bizitegitarako eta zerbitzutarako oinarriko funtzioarekin eta funtzio horren osagarriekin bateragarri diren jarduera ekonomikoak ezartzea. Ezarpen horiek egitea proposatu da gune espezializatu berrietan, eta merkataritza edo industria tradizionalak ez bezala.

Arebeta Iparraldean dagoen eta indarrean diren Arau Subsidiarioetan ere ikusi den problematika lursail lursail konpondu da. Bi hornikuntza jarduera sortu dira, egikaritutakotik haratago eraikigarri diren bi lursail bakarretan. Gainerako eraikinak finkatuzat jo eta utzi dira, jakinda zenbait eraikinek Gobela ibaiaren ibilguarekiko utzi beharreko gutxieneko tarteak ez dutela betetzen. Hortaz, adierazi da ez datozela bat plangintzarekin, eta eraikina etorkizunean berreraikitzen bada, Hiria Antolatzeko Plan Orokorrean xedatutako gutxieneko tarteak errespetatu beharko dira.

Arebeta Hegoaldean eta Arene eremuan jaso dira indarrean diren Arau Subsidiarioen garapenean esparru horietarako onartutako tresnen araudia eta ordenamendua. Beraz, eraikuntza arautuko duten parametroak izango dira gune bakoitzeko Barne Eraldaketarako Plan Berezetan xedatutakoak.

Azkenik, jarduera ekonomikoetarako sektore bat sailkatu da, udalerria eskaintzaz hornitzeko, eta, gainera, S-3 Landaia Goikoa sektore hori egikaritzeak lagunduko duelako atal honetan aipatutako hiri esparruek sortutako zirkulazio arazoak arintzen.

II.2.F. INGURUNE FISIKOA.

Gizakiaren esku-hartzeak sistema naturalaren andeatzea eragiten du, eta oreka ekologikoa puskatzen, basoen atzerakada eraginez, airea eta ura kutsatuz, azalaren higadura eraginez (horrek uholdeak gertatzeko arriskua areagotzen du) eta abar.

Egoera hori, baina, hainbat tratamendu mailatetik lantzen da. Hirigintzako plangintzan azken maila aztertu da, zehatzena eta hurbilena, hondar pikorra hondartzaren handitasunean.

Atal honek garrantzi handiagoa du lurralde mailan; hori, Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialean adieraziko da. Plan horren bitartez, Bilbo Handiko natura esparru osoan homogeneous izango den irizpide batekin, bermatuko da natura ingurunea, hango paisaia, landaredia eta abar zaintzea.

Nolanahi ere, udal plangintzak ahal duen heinean zaindu behar du bere esparrua, eta ahalegindu behar du, pixkanaka, ingurumena ez andeatzen, eta ingurumen balioetan oinarritutako garapen ekonomiko eta sozialaren dinamika indartzen.

Azken urteotan, natura ingurunean egin den jarduera garrantzitsu eta desegokiena izan da familia etxebizitzaren bitartez ingurune hori kolonizatzea. Kolonizazioa eskala handian egin da eta etxebizitza isolatuen lurzoru urbanizaezin osoan zabaldu da.

Duela denbora batez geroztik, bai Lurralde Ordenamenduko Zuzentarauetan xedatutakoari jarraikiz, bai Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen (ekainaren 30ekoa) ondorioz, debekatuta dago nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenei lotuta ez dauden etxebizitzetarako eraikin berriak eraikitzea, Euskal Autonomia Erkidego osoan.

Ingurune naturalaren edo fisikoaren baliokide den hirigintza alorreko kontzeptua lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurzoru da. 2/2006 Legeko 13. artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzoru urbanizaezina da hirigintza eraldaketarik egin ezin zaiona edo hirigintza garapenerako egokia ez dena. Zehazki, *ezin zaio hirigintza eraldaketarik egin, honako kasu hauetako zenbait aldi berean gertatzen direnean:*

- *Babes araudi bereziren baten pean izatea, bere nekazaritza, basogintza edo abeltzaintza balioen arabera, bere natura baliabideak ustiatzeko aukera dagoelako edo balio paisajistikoa, historikoa eta kulturala dutelako, fauna, flora eta oreka ekologikoa babesteko.*
- *Sektoreko legedian araututakoaren arabera, hirigintza eraldaketak egitea debekatuta dutenean, jabari publikoko elementuak babesteko edo zaintzeko.*
- *Hirigintza eraldaketak eragiten duenean edo kentzen ez duenean higadura, lur jausiak, lerrakuntzak, suteak, uholdeak edo arrisku natural edo teknologiko handiak izateko benetako arriskua.*
- *Beharrezko denean lurzoru horren ezaugarriak mantentzea, azpiegiturak, zerbitzuak, hornidurak edo ekipamendu publikoak edo jendearen interesekoak osorik babesteko. Hirigintza garapenerako ez dira egokiak honako hauetako zenbait aldi berean erakusten dituzten lurak:*
- *Landa lurzoru gisa mantentzea beharrezko edo komenigarri egiten duten ezaugarriak, hirigintza garapenerako ereduaren iraunkortasunerako tokiko estrategia errespetatuko dela bermatze aldera.*
- *Tokiko lehen mailako sektore ekonomikoa sustatzeko eskakizun bereziak, batik bat lur hori lehen sektoreari lotuta dagoela justifikatzen duten adierazpen geografiko edo jatorri izendapen aitortuak dauden udalerrietan.*

Azaleko urak babesteko gunea jarri da ibaien eta erreken bazterretan, ibai eta erreken osotasuna eta akuifero horietako uraren kalitatea zaintzeko.

Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko gunean landa lur arrunta dago, eta larredi lursailaz dago osatuta. Batzuetan, hiritarraren eta basokoaren arteko iragaitezkoa izaten da, eta kota baxuetan eta malda txikidunetan izaten diren zenbait nekazaritza ustiategi hartzen dituzte.

Ingurumena hobetzeko zona mugatu egin da, andeatutako lurzoruak berreskuratzeko; esate baterako, korridoreko ezpondak edo harrobiak. Babes bereziko guneen artean nabarmentzekoa da Bolueko hezegunea. Eremu hori babesteko araudia EAEko Hezeguneen Lurraldeko Plan Sektorialak zehazten du.

Hona hemen babes bereziko guneak:

INTERES ARKEOLOGIKOA DUTEN AREAK

Munarrikolanda, Sahierrrikolanda eta Sahierrriko tontorretan daude area horiek, Sopelarekiko mugan.

INTERES EKOLOGIKOA DUEN AREA

Bolueko hezegunea hartzen du, eta lurzoru urbanizaezineko babes bereziko kategoriaren barruan dago.

AZALEKO URAK BABESTEKO AREAK

Ibaien eta erreken alboko lurrak dira, eta babes mugak dituzte ibilguen bi alboetan. Honako ibilgu hauek babesten dira:

Gobela

Arena

Kandelu

Itxe

Larrañazubi-Bolue

II.3. BESTELAKO AUKERAK.

Jendaurrean ikusgai jarri zen aurrerapen dokumentuan bi aukera proposatu ziren hazkunde eredu desberdinekin, eta, egin ziren alegazioak eta iradokizunak aztertu ondoren, plana egiteko oinarriak onartu ziren.

Oinarri horietan esparru bakoitzerako hautatu ziren aukerak aztertu ziren; kasu batzuetan azalera handiena zutenak, beste batzuetan, aldiz, ez.

Hiri lurzoruan, aurrerapenean jaso zen hiri bilbean bizitegitarako josteko egikaritze unitate txikiak egiteko aukera, edo eremu horietan esku-hartzerik ez egitea, lehendik zeuden bizitegitarako eraikuntza isolatuak finkatuz. Adibidez, Aranako egikaritze unitatea. Esku-hartzerik ez egiteko aukera atzera bota da. Beraz, hasierako onarpena emateko dokumentuan aztertu da egikaritze unitate hori eta azalera antzekodun beste batzuk mugatzea, hiri lurzoruan "joste" arazo txikiak konpontzeko.

Proposatutako bizitegitarako esparruei dagokienez, hautatutako aukeren baturak ekarri du olio orbain erako hazkunde logikoa. Horrela, esparruei jarraitutasuna emango zaie, eta lurzoru urbanizaezinezinaren muga markatuko da, zatitu gabeko arku jarraituaren bitartez.

Halaber, Mimenaga esparrurako (esparru hori alboko Getxo udalerriarekin batera kudeatu beharko da), esparruak hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilera edo bizitegi erabilera izan beharko lukeen erabakitze orduan, erabilera nagusizat hirugarren sektoreko eta bizitegitarako erabilera mistoa hartzea hautatu da, idatzi beharko den bateragarritze planerako aukerak ikuste aldera.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan ez da bestelako aukerarik proposatu. Izan ere, Landaia Goikoa sektorea Lurraldeko Plan Partzialak proposatutako lurzoruetan dago kokatuta eta, gainera, funtsezkoa da hura egikaritzea, Arenera eta Aribetara iristeko dauden bide arazoak konpontzeko.

Kokretuki, honakoak dira Udal Batzarrak adostutako plana garatzeko ainarriak.

PLANA GARATZEKO OINARRIAK:

Udalerrri osoaren etorkizuneko antolamendua gidatuko duten gidalerroak xedatzen dira eta laburbilduz hauek dira.

2.1.Lurzoruaren sailkapena

HIRI LURZORUA

- *Etxebarri: 1. aukeran definitutako eran.*
- *Arana: 1. aukeran definitutako eran.*
- *Mimenaga: Getxorekin egin beharreko bateragirritze plan baten bidez zehaztuko da eta erabilera orokorra hirugarren sektorea eta etxebizitza.*
- *Otxandategi: aukera bietan agertzen denarekiko aldaketarik gabe.*

LURZORU URBANIZAGARRIA

- *Landaia Goikoa: aukera biek agertzen duten bezala jarduera Ekonomikoetarako.*
- *Mastigane: etxebizitza erabilera eta 1. aukeran definitutako itxurarekin.*
- *Otxabene: etxebizitza erabilera eta 2. aukeran definitutako itxurarekin.*

LURZORU URBANIZEZINA

- *EAE-ko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurraldeko Plan Sektorialean jarritako Kategoriak eta erabilera araubidea ezarriko da.*

2.2 .Etxebizitza garapena

Bilbao Metropolitarrako Lurralde plan Partzialak hurrengo zortzi urteetarako Barangoko udalerrirako planteatzen duen hazkuntza urkil kontutan hartuta ondoko eredia proposatzen da:

Lurzoruaren erabilera iraunkorra zuztatzeko proposatzen den etxebizitza hazkundera etxebizitza kolektibo tipologian gauzatuko da.

2.3 .Lurraldeko egituraren ainarrizko elementuak.

Antolamenduak aurrerakinean agertutako Sistema orokorren sarreran dauden ekipamendu eta zuzkidura publikoak jasoko ditu, hirigintza garapenaren arrazionaltasun eta koherentzia ziurtatzeko.

ESPARRU LIBRE SISTEMA OROKORRA

Eskuratu gabe dauden esparru-libre sistema orokorrak garapen eremuetara atxikituko dira hauek lortzeko.

BIDE SISTEMA OROKORRA

- *Uribe kosta korridoretik kurtzes, Intxaurrea eta Otxandategira sarrerak benuatuko dira.*
- *Udal hilerrirako sarbidea hobetuko da.*
- *Arenerako sarrera Landaia Goikoa eremua zeharkatuko duen bide baten sorrerarekin konponduko da.*
- *Sabino Arana eta Gobelalde lotuko dituen bide bat burutuko da Mimenaga zeharkatuz.*

EKIPAMENDU SISTEMA OROKORRA

Otxandategiko dorretxea eskuratuko da izen bereko eremuaren garapenarekin.

JOLAS-KULTURA eta KIROL SISTEMA OROKORRA

- *Dokumentuak Sabino Arana eta Intxaurrea bitartean kokaturiko ekipamendu zuzkidura publikoa jaso beharko du eta baita Sabino Arana oinarrizko bidearen eta Kurtzes inguruaren arteko lotura.*
- *Zuzkidura ekipamendu honek udalerrian dagoen kirol eta kultura atonduren beharrianak asetuo ditu.*
- *Otxabene eremuan denbora libre eta jolasetako esparruak lortuko dira.*

KULTUR ONDAERA

- *Babestu beharreko elementuak zehazki identifikatuko dira.*

BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZA

- *Egun daukaten erabilerarako egokiak ez diren zuzkidura lurzoru publikoak, ahal dela babes ofizialeko etxebizitzetara zuzenduko dira.*
- *Jarduketa integratuetan buruzko Ekainaren 30 eko 2/2006 legean 8lurzoruari eta hirigintzari*

Aipatutako oinarri honekin Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren dokumentua garatzen da.

III. TITULUA: HARTUTAKO EBAZPENA

III. TITULUA: HARTUTAKO EBAZPENA

III.1. DESKRIBAPEN OROKORRA.

Berangoko hirigintzako arazoak konpontzeko egitekoetako bat da herritarrak erakarriko dituen hirigune bat eratzea, eta Berango lo hiri udalerrri sakabanatu gisa finka ez dadin lortzea.

Helburu handi hori lortzea ezinezkoa zen duela gutxi arte, hirigunean zehar egunero izaten zen zirkulazioaren eragina dela eta, eta hirigunean etxebizitza atxikiak ugaritu izanagatik. Badirudi, baina, helburu hori bete daitekeela, Uribe Kostako korridorea eta trafiko astuna errotik desbideratzeari esker, eta etxebizitza kolektiboan hirigune hori erdigunea nabarmentzeko moduan inguratu delako.

Dena den, horrekin bakarrik ezin da lortu hirigunea indartzea. Horrez gain, honako hauek ere beharrezkoak dira:

- Erdiguneko etxebizitza eskaintza areagotzea.
- Zentraltasunaren beraren ekipamenduz hornitzea.
- Bide sarea eta aparkalekuak egituratzea.

Elkarren ondoan jarritako hiru alderdi horiek Berangoren hazkunde orekatuaren gako dira. Hiriguneak ahalik eta etxebizitza gehien hartu beharko ditu, udalerrriaren alderdi esanguratsuenak galaraziko ez dituen oreka mantenduz.

Biztanle asko izatea lortu behar du, horrek aukera emango baitio hirugarren sektoreko jarduerak garatzeko, hirian jendea egon dadin eta hiriaz goza dezan egun osoan, eta sakabanatutako biztanleak erakartzeko, hiria jolaserako eta harremanak izateko erabil dezaten.

Hori guztia indartzen da etxebizitza berriak eraikitzearen bitartez, eta Sabino Arana berriz merkataritzarako eta harremanetarako erdigune izan dadin lortzearen bidez. Etxebizitza berriek sortzen diren familia nukleo berriak ekartzen dituzte. Familia berriek gaztetu egiten dute biztanleria, eta pixkanaka sartzen dira Berangoko hiriko bizitzara.

Eta hori guztia hobetuko da ekipamendu eskaintza zabaldua; eta funtsean, kiroldegi berria egiteak eta garatutako tokietan izango diren jolas eta kultura ekipamendu berriek zehaztuko dute eskaintza hori.

Gainera, etxebizitza kolektiboak eginez ekipamendu hirigunea indartzeak biztanleak erakarriko ditu, eta ekipamendu erabileren indarra handituko du.

Jakintzat ematen badugu Arau Subsidiarioak berraztertzearen helburu nagusia aurreko paragrafoetan azaldutakoa dela, ezin dugu lurraldea hartzeko eredu alde batera utzi eta haren ordeztasunaren beste bat jarri, era berean beharrezkoak izango direnak, baina hiriko bizitzaren edo udal konnotaziorik ez dutenak. Jarduera ekonomikoez ari gara. Hori funtsezkoa da jarduera ekonomikoetarako lursail berriak sortzeko, eta memoria honetan aipatutako sarbide arazoak konpontzeko.

Kokaleku horrek zorrak dakartza berekin, ezinbestez, eta zor horiek txikiagotu egin behar dira, ezinezkoa baita guztiz saihestea.

Sabino Arana kalea da Berangoko ardatz nagusietako bat. Han biltzen da merkataritza eskaintza handiena eta Getxotik eta Uribe Kostako korridoretik udalerrira sartzeko bidea da.

Kaleko espaloien zati batzuk jabetza pribatukoak dira, eta Plan Orokorrean proposatu da zati horiek eskuratzea, kalea jarraitutasuna emanaz urbanizatu ahal izateko, eta kaleari bulego itxura emateko, oinezkoek agerpen handiagoa izan dezaten, eta eremu hori udalerriko merkataritza eta aisialdi gune izan dadin. Honetaz gain, d.5 zuzkidura jarduketak dentsitate baxuko bi etxebizitza eraikinen ordezkaketa planteatzen du. Aipatutako eraikinak behe solairuan komertzioa duten bi eraikin kolektibogatik ordezkatuak izango dira.

Eraikin berrien lerroak atzeratu da, kaleko gainontzeko blokeekin lerrokatzen direlarik eta aipatutako Boulevarda gauzatzeko beharrezkoa den espaloia publiko eskuratzen delarik.

Norabide horretan kokatzen dira honako hauek ere: metroaren geltokiaren aurreko bi egikaritze unitate mugatzea (egikaritze unitate horiek aukera ematen dute bi ardatz nagusien artean —Sabino Arana eta Simon Otxandartegi kaleak— ahaidetza egokia egiteko), Gobelak ibaiaren ertzetan esparru librearen sistema amaitzea (funtsezkoa da hori, uholdeak izateko arriskua txikiagotzeko) eta Sabino Arana kaleko bizitegi gunea jarduera ekonomikoaren eremuarekin (Arebeta) lotuko duen oinezkoentzako ibilbide jarraitua —alegia, espaloia— sortzea.

Sabino Arana eta Intxaurrea kaleen artean dagoen ekipamenduak lagunduko du kalearen aisialdi izaera nabarmentzen, jolas eta kultura erabilera izango baitu, zentzurik zabalenean; izan ere, besteak beste, kiroldegia hartuko du.

Berangoko tontorraren zentralitatea indarberritu dagokionez, zera esan behar da, helburu hau bere inguruan etxebizitza kolektibo eremu berriak kokatuz bakarrik lortu daiteke. Gaur egun inguruan dauden etxebizitza adosatuek tipologiak, komertziorik gabekoak, hiriaren kanpokalde bati dagokie, lotarako hiri baterako aproposagoak.

Zuzenketa estrategiko hau posible gertatzen da Lantzarteko zelaia bezala ezaguna den hiri eremuaren berkalifikazioaren bitartez. Lantzarteko zelaia izen bereko eremuaren kudeaketaren ondorioz lortu zuen udalak deialde. Eremuaren kokapen geografikoa, Lurzatiaren geometria eta topografiakoak eta hiri atundurakizateagatik ez du garu egun beharko lukeen lotura, erlazio eta atrakzio papera betetzen, Lantzarteko etxebizitzak eta erdigune administratiboa ondorioz bananduta agertzen direlarik.

Aurreko hiri azkunde eredu, guztiz gaituta behar du, beronen dentsitate baxuak lurzoruen kontsumo handia suposatzen du eta jakina da lurzoru agertzen del eta beraz, ahal den neurrian zaindu beharreko hondazuna dela.

Gainera, eredu hauek hiri atondura handiak behar ditu etxebizitza gutxirako, lurzoru urbanizagaitzean ezartzen duen prezio espekulatiboa eta lotura sozialetik aldatzen diren bizimodu indibidualestak zuzpertzten ditu.

Lur zoruaren erabilera zentzudura lortzeko, berdentsifikazio kontzeptua lehenengo mailako tresua bihurtzen da eta berdentsifikazio honek lurzoru munizipaletan gauzabeak plusbaliak gizartearentzat izango direla suposatzen du. Hala ere, zuzkidura publikoen desagertze edo murrizteak ahalik eta txikienak izan beharko dute. Lanbarteke zelaiaren kasuan, lehen zegoen kirol espazio – libreak 12.040 m² zeuzkan eta planak eremura berrantolatzen du 2.168 m²-ko lurzti pribatua eratuz, etxebizitza tasaturako erabilera ematen zaiolarik. Gainontzeko azalera, tokiko zuzkidura publiko gisa geratzen da, bide eta espazio libre erabilerarako. Konkretuki espazio libre tokiko sistemaren azalera 6.629 m²-koa da, Honek 5.411 m²-ko murrizpena suposatzen du egungo kalifikazioarekiko.

Azalera hay guztiz konpentzitzen da gainontzeko hiri eremuetan ematen den 8.172 m²-ko soberakinarekin.

Laburbilduz, espazio libreen portzentai altua mantentzen da, 100 %-ko plusbaliak administrazioak lortzen ditu, lurzoru pribatua etxebizitza tasatuen erabilera izango du, liritzrrentzako 300 m²-ko zuzkidura publikoa lortzen da eta behe solairuetan komertzioa egoteak berantolamenduaren egokitasuna indartzen duta.

Bestaldetik, kirol erabilera, Sabino Arana eta Intxaurrega artean kokatzen den polikiroldegian bernetzen da, 5 zenbakiarekin izendaata agertzen den Sistema Orokorrera.

Alde juridikoari dagokionez, erabilera publikoa duen lurzati baten pribatizazio partzialak 2/2006 legearen 105.1 artikulua arabera silegi da planeamenduaren berrazterpena egiten baldin bada, zuzkidurei dagokionez kalitatea beste eremuren baten bernetuz. Lantzarateko egikaritze unitateari dagokion fitxan Lantzarateko etxebizitzan tasatuen lehiaketan irabalze suertatu den antolamendua isladatzen da.

Berangoko biztanleriak kirol erabilera benuatua du Sabino Aranako polikiroldegian, deusitata handiko inguruan eta metroaren aldamenean.

Azkenik, eta gure ustetan hiri lurzorian beharrezkoa den berdentsifikazio kontzeptua indartzeko Sabino Arana lakekoaz gain Otxandategitar Simon jarduketa honetan planteatzen diren garapenekin bat datozen etxebizitza kolektibo blokeek lerroan taldekatutzeko bizitegiak ordezkatzeko dituztelarik.

Aipatzekoa da, Arana eta Ikaza egikaritze unitateek, landaida inguruko etxebizitza eremuan babesten dutela jarduketa ekonomiko eremuarengandik.

Gaur egungo egoera ekonomikoak azken aipamen bat merezi du. Planak proposatzen duen etxebizitza hazkundera gehizgikotzat jo daiteke lehengo azterketa baten baina plana indarrean egongo den denboran ziklo ekonomikoak ziurrenik buelta emango du eta eta gainera proposatzen den hazkundera maximoa da, han da, egin daitekeen gehieneko. Gauzak horrela merkatuak berak eta momentuko egoera ekonomikoak aginduko duten eremun desbedinen garapen eskaintza eta eskaera orekatuz.

III.2. LURZORUAREN SAILKAPENA.

Berangoko Hiria Antolatzeko Plan Orokorrari buruzko 2/2006 Legeko 10. artikuluan xedatutakoaren arabera, lurzorua honela sailkatzen da:

- A. Hiri lurzorua.
- B. Lurzoru urbanizagarria.
- C. Lurzoru urbanizaezina.

III.2.A.HIRI LURZORUA.

Honako lursail hauek osatzen dute: Uribe Kostako korridorearen mendebaldean dauden lursailek, Getxorekiko mugan; Arebeta eta Jesus M. Leizaola Uriarte eremuen eta korridorearen artean dagoenak; eta Etxebarri eta Arenekoak.

Egiazki, lursail bat hiri lurzoru gisa sailkatzeak sorburu ditu lehendik diren baldintza objektibo batzuk eta hiri zerbitzuak eta instalazioak hornitzea, eta eraikuntzaren finkatze mailaren arabera egiten da.

Lurzoru hiritarraren barruan, lursailak honako kategoria hauetan sailkatzen dira: hiri lurzoru finkatua, zerbitzu guztiak dituzten eta urbanizatuta dauden edo orube izaera duten lursailez osatua; eta hiri lurzoru finkatu gabea, urbanizazio finkaturik ez duelako edo ordenamenduan lehendik zegoena baino ponderatutako hirigintza eraikigarritasun handiagoa esleitu zaiolako.

Adierazi da, halaber, hiri lurzorian erabilera publikoak eta pribatuak jarri direla. Erabilera publikoen artean, nabarmentzekoak dira erabilera eta jabari publikoko bide sarea, esparru libreak eta berdeguneak, eta ekipamenduak.

Bestalde, erabilera pribatuak dira, besteak beste, bizitegitarako erabilerak (askotariko motak eta tipologiak), ekipamendu pribatuak eta jarduera ekonomikoetarako erabilerak (industria erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera alderdiak).

Bizitegitarako erabilera orokorreko eremuen barruan modu xehatuan kalifikatu dira eraikuntza irekiko azpieremuak, lerroan taldekatutako bizitegitarakoak, bizitegitarako eraikuntza isolatuak eta etxadi itxurako eraikuntza.

Bizitegitarako hiri lurzorua zehatz diseinatu da Hiria Antolatzeko Plan Orokor honetan, eta egikaritze unitate bakoitzeko eta zuzkindura jarduketa bakoitzeko fitxa bat erantsi da Hirigintza Araudian. Etxebarri eremuan, eremuaren zabalera, jabetzaren egitura eta lehendik zeuden eraikinak direla eta, ordenamendu xeherako baliabidera bidali da (oraingo honetan, Hiria Antolatzeko Plan Berezira), eta dagokien fitxa du horrek ere, Hirigintza Araudian.

Diseinatutako lurzorua aldatu daiteke Xehetasun Azterketaren bitartez, betiere jendearen intereserako onura bermatzen denean edo, izatekotan, kalterik sortzen ez denean.

Hirigintzak finkatu gabeko hiri lurzorian jarduera integratuak izango dira, gutxienez egikaritze unitate batez osatuak, sistema orokorren edo tokiko sistemen sareko hornidura publikoak egikaritzeko edo hornidura jarduera isolatuen definizioan sartzen ez diren heinean.

Lurzoru finkatua ordezkapen ordenantza zuzenean aplikatzeak zuzenduko du, baita lurzoru horretan izango diren orube hutsetan egindako jarduera isolatueterako hirigintza araudian zehaztutako parametroek ere.

Hiri lurzoru industrialaren barruan sartzen dira lehendik zeuden instalazio industrial guztiak, lursail propioan eta bakarrean garatzen direnak. Kalifikazio horretan jaso da mantentzen den izatezko egoera bat. Era berean, mantendu dira Arebeta Hegoaldea hirugarren sektoreko hiri lurzoruko lursailatarako indarrean diren arauak eta Arene eremurako onartu berri diren eta AC-27 Barne Eraberritzeko Plan Berezian zehaztu diren arauak garatzeko xedapenak. Jarduera honek amaitzeko Iparraldeko Arebetasen bi zuzkindura jarduketa marratu dira.

III.2.B.LURZORU URBANIZAGARRIA.

Mota horretako lurzorian honako sektore hauek mugatu dira: erabilera orokor bereziak dituzten sektoreak, bizitegitarako sektorea eta jarduera ekonomikoetarako sektorea.

Lehenengo multzoan sartzen dira SR-1 Mastigane eta SR-2 Otxabene, udalerraren ekialdean hirigunea inguratzen duen eraztuna ixten dutelarik.

Jarduera ekonomikoetarako erabilerako sektorean S-3 Landaida Goikoa zehaztu da. Eragin horietarako Bilbo Metropolitarrako Lurraldeko Plan Partzialak ezarritako zehaztapenak betez, eta jakinda hori garatzea lehentasunezkoa dela, Arene eta Arebeta artean trafiko astunak eragindako arazoak konpontzeko.

III.2.C.LURZORU URBANIZAEZINA.

Berangoko udalerrian, lurzoru urbanizaezinak hartzen du, kuantitatiboki, azalera handiena, oraindik ere.

Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiak sartzen dira nekazaritza, abeltzaintza eta landazabalekoa izendapenaren barruan.

Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabalekoa kategoriaren barruan daude azpikategoria hauek: balio estrategiko handiko eremuak, iragaitezko landa paisaia eta basokoa. Kategoria horrez gain, Hiri Antolatze Plan Orokorrean beste kategoria hauek ere jarri dira: azaleko urak babesteko kategoria (ur ibilgu guztietan babes zerrendak jarri dira), babes bereziko eta ingurumena hobetzeko.

Lurzoru urbanizaezina nagusi izateak eta bizitegi erabilerako lurzoru gutxi izateak eragin dute etxebizitza isolatuak lurzoru hori kolonizatzea (hainbat aldiz aipatu dugu hori). Gai hori bukarazi nahi du plan honek, lurzoru urbanizaezinean etxebizitza isolatua jar dadin eragotziz.

Bestalde, mota horretako lurzoruaren barruan sartzen dira askotariko Irakaskuntzako, Laguntzako eta Kiroletako Sistema Orokorrak. Atal honetan, aipamen berezia merezi dute Lagun Beti kirol klubaren kirol instalazioek (Sistema Orokor Pribatua) eta Eskola Amerikarreko irakaskuntza instalazioek.

Sistema orokor horiek bizirik jarraitu dute mota horretako lurzorian, nahiz eta ordenamenduaren barruan, funtsean, aurrez existitzen zirelako dauden.

Lurzoru urbanizaezinean dauden Titulartasun pribatuko Sistema Orokorrak lehendik dauden eraikinetan egiten dira.

III.3. LURRALDEAREN EGITURA OROKORRA ETA ORGANIKOA.

III.3.A. GARRAIO ETA KOMUNIKAZIO OROKORRA.

III.3.A.1. BIDE SAREA.

Berangoko bide sarea egituratzeko prozesuak barne hartzen ditu Uribe Kostako korridorea eta korridore horretatik udalerrira sartzeko proposatu diren sarbide berriak.

Uribe Kostako korridorea sortzeak eragina izan du, ezbairik gabe, udalerraren komunikazioak hobetzean, trafiko astuna eta BI-634 errepidea bertatik kendu baititu. Horrek hiriguneko baldintzak hobetu ditu, batez ere Sabino Arana kalearen egoera. Halaber, korridore horretarako sarbide txikien bidez aukera eman da jarduera ekonomikotarako gunetara (Arene eta Arebeta) zuzenean sartzeko, eta bizitegitarako zenbait eremutatik (besteak beste, Landaida) jarduera horiek sortzen duten trafiko astuna kentzeko. Gainera, udalerraren goiko gunerako sarbideak libratu egingo du metroaren azpian dagoen pasabidea eta, horrela, Sabino Aranako zirkulazioa hobetuko da.

Barneko bide sareari dagokionez, kale berriak egiteko eta egikaritze unitateen barruan hasitako zenbait kale betetzeko proiektuak egin dira. Horrela, jarraitutasuna emango zaie kaleei, eta hirigune berriak egituratzeko balioko dute. Kontuan izango da, halaber, hirigunetik gertueneko eremuetan oinezkoek lehentasuna izan behar dutela.

Hortaz, herria atsegina izan dadin bertako biztanleentzat eta bisitarientzat, nahitaezkoztat jo dira aparkalekuak egitea (aire zabalekoak eta lurpekoak) eta ibilgailu pribatua zentzuz erabiltzeko neurriak pixkanaka aplikatzea.

Adieraztekoa da aparkaleku berria egitea aurrez ikusi dela Arebetan, Intxaurragara joateko lurpeko igarobidearen ondoan. Horrek, aparkaleku faltak eragindako arazoak arintzen lagunduko du.

Aipatutakoaz gain, BI-3733 Berango Eguzkitza errepidearen marraketa berria hartu de kontutan. Errepide berri honek behar duen luzoru erreserba aurrikusi de egiturazko antolamenduko planoetan.

III.3.A.2. TRENBIDE SAREA.

Oinarrizko azpiegitura Bilbo eta Plentzia arteko metroko L1 lineak eta linea horretako geltokiak osatzen dute.

Linea horrek hartzen dituen lursailak argi eta garbi daude mugatuta, eta hiri ehunarekin interferentzia handia eragiten dute, udalerraren gainerakotik banantzen baitituzte Intxaurraga, Kurtze eta Otxandategi gunek.

Udal plangintzan lehendik dagoen azpiegitura jaso baino ez da egin.

III.3.B.ESPARRU LIBREAK.

Gaur egun, Berangon dauden Esparru librean Sistema Orokorraren multzoa eta berraztertze honetan zehaztutako esparru libre berriak ikusita, udalerrri horretarako esparru libre nahiko eta kalitate onekoak daudela jo da. Are gehiago: erreserba bat dira etorkizuneko garapenerako, gutxienez eskatzen diren esparru librean kopurua baino gehiago baitaude.

Berangon, duen biztanle kopurua ikusita, ez da dago bestelako beharrik, eta natura ingurunerako distantzia fisikoek eragiten dute biztanleria, oro har, pozik egotea.

Berraztertze honek arreta berezia jartzen du Gobela ibaiaren ertzen tratamenduan, eta lehentasunezko helburutzat jo du aztertu diren Arau Subsidiarioetan grafiatu diren baina eskuratu ez diren esparru librean sistema orokor guztiak lortzea.

Hiri Antolatzeko Plan Orokor honen helburu nagusietako bat da aurreko Arau Subsidiarioetan grafiatuta dauden baina oraindik eskuratu gabe dauden Esparru librean Sistema Orokor guztiak lortzea.

Esparru librean Sistema Orokorra osatzen duten gunen publikoen zerrenda jaso da Hirigintza Araudiko I.3.22 artikuluan, eta, hiri lurzoruan, sistema horrek 95.874,89 m²-ko azalera du, lurzoru urbanizagarrian eta urbanizaezinean.

Bidalitako plangintza garatuz, tokiko hainbat eremu eskuratu dira, eta halakoak lortzen jarraituko da, bereziki egikaritze unitateak garatzearen bidez. Horrela, tokiko ekarpen berrien sistema osatuko da.

2/2006 Legeak eskatzen du udalerrian biztanle bakoitzeko, gutxienez, 5 m²-ko Esparru librean Sistema Orokorreko lurzoru erreserba izan behar dela.

Beharrezko azalera kalkulatzeko eta berraztertze honek eskatzen den gutxieneko erreserba betetzen duela egiaztatzeko, kontuan izan da dokumentua egiten hasi zen uneko (2006. urtea) Berangoko biztanle kopurua, eta biztanle kopuruaren hazkundera kalkulatu da hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan egikaritze unitateetan proposatutako bizitegitarako azalerako metro karratuen arabera.

Berangon, 2006an lanak hasi zirenean, 6.279 biztanle bizi ziren.

Biztanle kopuruaren gehikuntza kalkulatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko (ekainaren 30ekoa) 78.2 artikuluari jarraituz, eraikitako azalerako 25 metro karratuko biztanle bateko korrelazioa jarri da. Dokumentuan proposatu den bizitegi erabilerako sabai azalera 208.979,63 m² da. Hortaz, azalera hori 25 zenbakiaz zatituta, 8.359 biztanle berri da emaitza.

Laburbilduz, Plan Orokor honetan aurrez ikusitako bizitegien betetzearen azken jomuga 14.638 biztanle da.

Horrek eskatuko du, gutxienez, $14.638 \times 5 = 73.190$ m² parke publiko eta berdegune egitea. Hori, hala ere, zabal beteko da, planean 95.874,89 m²-ko azalera gorde baita Esparru Librean Sistema Orokorrerako.

Esparru Librean Sistema Orokoretako azaleraren soberakina (22.684,89 m²) berariaz joko da erreserbatzat, etorkizunean egin daitezkeen plangintzako aldaketek sor ditzaketen beharretarako, Lurzoruaren Legea garatzeko Premiazko Neurriei buruzko 105/2008 Dekretuko (ekainaren 3koa) 35. artikuluan xedatutakoa betez.

III.3.C.EKIPAMENDUA.

Berangok ekipamendu nahikoa du bere beharretarako, baina etxebizitza gehiago egiteko asmoa dagoenez, beharrezkoa da lehendik daudenak zabaltzea eta beste batzuk sortzea.

Hirigintza Araudiko I.3.23 artikuluan zerrendatu dira ekipamendu publikoak.

Aurrez ikusita dauden etxebizitzak egiteak biztanle gehiago ekarriko duenez, udalerriko kirol hornidura zabaldu da. Hain zuzen, futbol zelai gehiago egin dira DP-2 Futbol zelaia eremuan, eta kiroldegi bat eraiki da LC-5 Jolas eta Kulturako Sistema Orokorrean, metro geltokiaren ondoan. Halaber, Otxandategi dorrea eta Lipperheide etxea eskuratzeko egitasmoa dago, eraikin horietan jolas edo kultura erabileraren bat jartzeko.

Gainera, Administrazioan sor daitezkeen bestelako beharrak aurrez ikusita, eta udaletxea, elementu babestua izanik, zabaltzeko mugak daudenez, Administrazioko Sistema Orokor (AD-2) gisa kalifikatu da udaletxearen ondoan dagoen eraikina. Eraikin horrek ere tokiko babes maila bat du.

Ekipamendu publiko horien osagarri, honako hauek ere badaude: Lagun Beti kirol klubaren kirol instalazioak osatzen duen kirol ekipamendu pribatua eta American School of Bilbao eskolako irakaskuntzako ekipamendu pribatua.

III.4. LURZORU ESKAINTZA BERRIA.

III.4.A. BIZITOKIA.

Hiria Antolatzeko Plan Orokor honek duen etxebizitza eskaintza hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarriaren artean banatzen da; izan ere, lurzoru ez urbanizagarrian etxebizitza berrien aukera kendu egin da.

Hiri lurzorian, Hiria Antolatzeko Plan Orokor honetan zehaztutako egikaritze unitate desberdinetako etxebizitza eskaintzez arituko gara; dagozkion fitxak hirigintzako araudian atxikitzen dira. Erreferentzia eredu bizitoki erabilerarako eraikitako metroena izango da, eta ez etxebizitza kopuruarena, 2/2006 Legean ezarritako hirigintzako eraikigarritasunak ezartzeko irizpideari jarraituz; dena den, Bilbo Metropoliko Lurraldeko Plan Partzialaren urkila bete dadin ziurtatzeko, etxebizitza bakoitzeko eraikitako gainazal jakinak esleitzeko hipotesia egingo da.

Atxikitako koadroan, bizitoki erabilerako eraikigarritasun eskaintza zehazten da.

EGIKARITZE UNITATEAK (U.E.)

Zk.	IZENDAPENA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA					
			Merkataritza	E. Librea	E. Tasatua	BOE	Bizitokia Guztira	Sabai azalera
1	Sabino Arana 1	1.822,00	495,50	1.890,00	0,00	0,00	1.890,00	2.385,50
2	Sabino Arana 2	3.189,00	0,00	2.604,00	0,00	0,00	2.604,00	2.604,00
3	Ikaza	5.026,00	0,00	3.010,00	0,00	0,00	3.010,00	3.010,00
4	Arana	8.334,00	216,00	972,00	756,00	3.461,00	5.189,00	5.405,00
5	Lantzarte	12.151,00	880,00	0,00	7.915,00	0,00	7.915,00	8.795,00
6	Otxandategi	81.701,00	1.930,07	28.921,00	9.640,33	9.640,33	48.201,66	50.131,73
GUZ TIRA		112.223	3.521,57	37.397,00	18.311,33	13.101,33	68.806,66	72.331,23

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIKO EREMUA

Zk.	IZENDAPENA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA					
			Merkataritza	E. Librea	E. Tasatua	BOE	Bizitokia Guztira	Sabai azalera
1	Etxebarri	74.680,00	1.728,00	9.271,25	7.417,00	20.396,85	37.085,00	38.808,00
GUZ TIRA		74.680,00	1728,00	9.271,25	7.417,00	20.396,85	37.085,00	38.808,00

ZUZKIDURA JARDUKETAK

IZENDAPENA	AZALERA	ERIKIGARRITASUN URBANISTIKOA					
		Merkataritza	E. Librea	E. Tasatua	BOE	Bizitokia Guztira	Sabai azalera
d.3	912	-	1.530,00	-	-	1.530,00	1.530,00
d.4	1.351	-	1.530,00	-	-	1.530,00	1.530,00
d.5	2.243	369,00	2.518,00	-	-	2.518,00	2.887,00
	4.506,00	369,00	5.578,00			5.578,00	5.947,00

Honako hau da lurzoru urbanizagarriaren sektoreko bizitoki erabilerako eraikigarritasun eskaintza:

Zk.	IZENDAPENA	AZALERA	ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA					
			Merkataritza	E. Librea	E. Tasatua	BOE	Bizitokia Guztira	Sup. Sabaia
1	Mastigane	88.223,00	6.704,95	8.822,30	7.406,55	30.000,00	46.228,85	52.933,80
2	Otxabene	110.651,00	8.409,48	11.065,11	9.396,01	37.520,00	57.981,12	66.390,60
GUZTIRA		198.874,00	15.114,43	19.887,41	16.802,56	67.520,00	104.209,97	119.324,40

Etxebizitza kopurua bete ahal izateko, etxebizitza libre gisa eraikitako 110 m²-ko, tasatutako etxebizitza gisa eraikitako 90 m²-ko eta BOE gisa eraikitakoen 85 m²-ko estimazioa egin ohi dugu.

Laburbilduz, hau da bizitoki eskaintza:

a.- Hiri lurzoruan, BOEko 394 etxebizitzari, 285 tasaturi eta 448 etxebizitza librerri dagokio.

b.- Lurzoru urbanizagarrian, hipotesi honek emaitza hau ematen du: BOEko 794 etxebizitza, 187 tasatu eta 268 libre.

Udalerriko guztizkoa zenbatzean, BOEko 1.188 etxebizitza ditugu, 472 tasatu eta 716 libre; orduan, guztira, 2.376 etxebizitza gelditzen dira.

Bilbao Metropoliko Lurraldeko Plan Partzialetik eratorritako bizitoki eskaintzen aurreikuspenei dagokienez, planak proposatutako tartearen baitan gaude, hau da, 8 urtetara 1.438 eta 2.564 artean, eta 16 urtetara, 1.867 eta 3.369 etxebizitza artean. Kasu honetan, eta Egikaritze Unitateak eta Hiria Antolatze Plan Bereziak nahiz Plan Partzialak kudeatzen eta garatzen diren arte igaroko den denbora kontuan hartuta, baieztatu dezakegu eskaintza 16 urtetarako Lurraldeko Plan Partzialaren gutxienez gertu dagoela.

Ondorioz, lurralde mailako eskalaren aurreikuspenen arabera, eskaintza orekatua da.

	E. Libre Kop.	E. Tasatu Kop.	BOE E. KOP.	E. KOP. GUZTIRA
Hiri Lurzorua	448	288	394	1.127
Lurzoru Urbanizagarria	268	187	794	1.249
GUZTIRA	716	472	1.188	2.376

Zuzkidura jarduketan kasuan eraikigarritasunaren handitzeak dakarren etxebizitza berriak bakarrik hartu dira kontutan, etxebizitza berrien eskaintzaren inguruan ari baikara.

Ondoren, udalerri osoaren etxebizitza berrien eskeintza agertzen da bizitegi eremu bakoitza eta eremuko eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua bizitegi erregimen bakoitzeko banaketa azaltzen duen taulan.

BEHIN BETIKO ONESPENA- Berangoko Hiria Antolatzen Plan Orokorra

Etxebizitza eskeintzen zenbaterako

L.P.P. ko MUGAK

1438-2564 etxeb.

HIRI LURZORUA

hiri lurzorua- lehen urbanizagarria edo ez urbanizagarria

Izendapena	Azalera m ²	eraikigarritasuna m ² t / m ² s	eraik. Totala m ² c	eraikitako m ² BOE etxeb.	eraikitako m ² etxeb. Tasatuak	eraikitako m ² etxeb. Libreak	eraikitako m ² beste erab.	eraikitako m ² BOE-ko	eraikitako m ² etxeb. Tasatuko	eraikitako m ² etxeb. Libreko	BOE etxeb. Zbk	etxeb. Tasatu zbk	etxeb. Libre zbk	etxeb. Guztira
E.U.6 Otxandategi	81701,00	0,6136	50131,73	9640,33	9640,33	28921,00	1930,07	85	90	110	113	107	263	483
				20,00%	20,00%	60,00%								
H.A.P.B. 1 Etxebarri	74680,00	0,600	44808,00	20396,75	7417,00	9271,25	1723,00	85	90	110	240	82	84	407
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			6000,00	55,00%	20,00%	25,00%								
E.U.3 Ikaza	5026,00	0,599	3010,00	0,00	0,00	3010,00	0,00	85	90	110	0	0	27	27
				0,00%	0,00%	100,00%								

hiri lurzorua- lehen ere hiri lurzorua

Izendapena	Azalera m ²	eraikigarritasuna m ² t / m ² s	eraik. Totala m ² c	eraikitako m ² BOE etxeb.	eraikitako m ² etxeb. Tasatuak	eraikitako m ² etxeb. Libreak	eraikitako m ² beste erab.	eraikitako m ² BOE-ko	eraikitako m ² etxeb. Tasatuko	eraikitako m ² etxeb. Libreko	BOE etxeb. Zbk	etxeb. Tasatu zbk	etxeb. Libre zbk	etxeb. Guztira
E.U.5 Lantzarte	12151,00	0,724	8795,00	0,00	7915,00	0,00	880,00	85	90	110	0	87	0	87
				0,00%	100,00%	0,00%								
E.U.1- Sabino Arana 1	1822,00	1,309	2385,50	0,00	0,00	1890,00	495,50	85	90	110	0	0	17	17
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			975,00	0,00%	0,00%	100,00%								
E.U.2- Sabino Arana 2	2912,00	0,894	2604,00	0,00	0,00	1479,00	0,00	85	90	110	0	0	13	13
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			1125,00	0,00%	0,00%	100,00%								
E.U.4 Arana	8334,00	0,649	5405,00	3461,00	756,00	972,00	216,00	85	90	110	41	8	9	58
				66,70%	14,57%	18,73%								
d.3 zuzkidura jarduketa	912,00	1,678	1530,00	0,00	0,00	1135,00	0,00	85	90	110	0	0	10	10
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			395,00	0,00%	0,00%	100,00%								
d.4 zuzkidura jarduketa	1351,00	1,132	1530,00	0,00	0,00	810,00	0,00	85	90	110	0	0	7	7
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			720,00	0,00%	0,00%	100,00%								
d.5 zuzkidura jarduketa	2243,00	1,287	2887,00	0,00	0,00	1830,50	369,00	85	90	110	0	0	17	17
Kontsumitutako eraik. g.g.b.			687,50	0,00%	0,00%	100,00%								
GUZTIRA	96591		117139,23	33498,08	25728,33	45543,25	5244,57	85	90	110	394	285	448	1127
GUZTIRA etxebizitza erabilera			104769,66											

LURZORU URBANIZAGARRIA

lurzoru urbanizagarria

Izendapena	Azalera m ²	eraikigarritasuna m ² t / m ² s	eraik. Totala m ² c	eraikitako m ² BOE etxeb.	eraikitako m ² etxeb. Tasatuak	eraikitako m ² etxeb. Libreak	eraikitako m ² beste erab.	eraikitako m ² BOE-ko	eraikitako m ² etxeb. Tasatuko	eraikitako m ² etxeb. Libreko	BOE etxeb. Zbk	etxeb. Tasatu zbk	etxeb. Libre zbk	etxeb. Guztira
Santa Ana	92400												87	87
SR-1 Mastigane	88223,00	0,600	52933,80	30000,00	7406,55	8822,30	6704,95	85	90	110	353	82	80	515
				64,895%	16,021%	19,084%								
SR-2 Otxabene	110651,00	0,600	66390,60	37520,00	9396,01	11065,11	8409,48	85	90	110	441	104	101	646
				64,711%	16,205%	19,084%								
GUZTIRA	291274,00		119324,40	67520,00	16802,56	19887,41	15114,43	85	90	110	794	187	268	1249
GUZTIRA etxebizitza erabilera			104209,97											
BERANGOKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA			208979,63								1188	472	716	2376

III.4.A.1 Etxebizitza babestuen estandarren inguruko hausnarketa legalak.

Berangok, 3.000 biztanle baino gehiagoko udalerria izanik (2/2006 legearen 82 art.), lurzoru babes publikoko erregimen baten eraginpean dagoen etxebizitzarako erreserbatzeko obligazioa du.

Hainbestetan aipatu dugun Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 80 artikuluan, babes publikoko erregimen baten eraginpean dauden gutxieneko etxebizitzaren estandarrak eta zenbatekoak ezartzen dira.

Artikulu horretan ezarritakoa laburbilduz, hauek dira hiri lurzorurako ezartzen diren estandarrak: BOEra zuzendutako eraikigarritasun urbanistikoaren % 20; beste % 20, etxebizitza tasatura zuzenduta, eta gainerako % 60, etxebizitza libreria zuzenduta. Lurzoru urbanizagarrian: BOEra zuzendutako eraikigarritasun urbanistikoaren % 20; beste % 20, etxebizitza tasatura zuzenduta, eta gainerako % 60, etxebizitza libreria zuzenduta.

Bestalde, 2/2006 Legea Garatzean Presazko Neurrien 2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak estandarren betetze hau nola garatu behar den erregulatzen du.

21, 25 eta 26 artikuluetan, estandarrak bete direla bermatzeko eskakizunak daude ezarrita.

Ildo horretatik, 21. artikulua nabarmentzen du estandarren ehunekoak eraikitako metro koadro bakoitzari aplikatuko zaizkiola eta ez etxebizitza kopuruari, 2/2006 Legea agertu arte egiten zen moduan.

25.2 artikuluan preskribatzen da planeamendu orokorreko azterketa dokumentuak udalerriri osoan babes ofizialeko etxebizitzaren estandarrak bete direla berma dezake; horretarako, lurzoru moten artean babestutako bizitoki erabilerako eraikigarritasun urbanistikoaren transferentzia egingo da. Horretarako, etxebizitza alorreko Autonomia Erkidegoaren Administrazio Sailak baimendu beharko du hautatutako aukera.

Babes publikoko etxebizitzaren estandarra arautzen duten lege zehaztapenak zehazteko, aipatu behar da "Planeamenduaren Aldaketak. Babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzea" 36. artikulua nabarmendu behar da; horrek, 3.a atalean ezartzen duenaren arabera, lurzoru horren alde aurretiko sailkapen urbanistiko osoa edo partziala ez urbanizagarria izango balitz, birsailkatutako lurzoru mota horri aplikatu beharreko estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona izango da. 36.3.b atalean aitortzen duenez, alde aurretiko sailkapen urbanistiko osoa edo partziala lurzoru urbanizagarria izango balitz eta ez balitz legalki eraldatuta egongo, edo hiri lurzoruaren beraren zerbitzu urbanistikorik gabe egongo balitz, birsailkatutako lurzoruaren azalera horri aplikatu beharreko estandarra lurzoru urbanizagarriari dagokiona izango da.

Azken atal hau irakurri ostean, esan genezake: Hiria Antolatzeko Plan Berezi honetako finkatu gabeko hiri lurzoruak hiri lurzoruaren berezko zerbitzu urbanistikoak izango balitu, aplikatu beharreko estandarra finkatu gabeko hiri lurzoruarena izango litzateke, nahiz eta aurreko planeamendu orokorreko dokumentuan lurzoru hori urbanizagarria izan. Alor hau oso garrantzitsua da jarraian egingo diren babestutako etxebizitzaren estandarrak betetzen direla bermatzeko.

III.4.A.2 Babestutako etxebizitzaren estandarrak betetzen direla bermatzea.

Komeni da aldez aurretik argitzea zehaztutako ordenamenduko alor guztietan ez dela babestutako bizitoki funtzioa duen eraikigarritasun urbanistikoaren estandarra bete; izan ere, batzuen ezaugarriak eta berezitasunak direla eta, ezinezkoa da betetzea, edo hobeto esanda, betez gero, eremuaren kudeaketa arriskuan jarriko luke.

Horrek ez du eragozten 2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan ezarritakoarekin bat etorritik bermatu behar izatea udalerrri osoan legean agindu gisa zehaztutako estandarrak betetzen direla.

Ikus dezagun.

a.- Hiri lurzoruaren Egikaritze Unitateetan, aurre egin behar izan dieten kargen tamaina eta kopuruaren eraginez, horietako lauk ez dituzte legez eska daitezkeen estandarrak betetzen:

U.E.1. Sabino Arana 1 eta U.E.2. Sabino Arana 2

Sabino Arana1 U.E.1 eta Sabino Arana2 U.E.2. Egikaritze Unitateak planeamenduarekin bat ez datozen eraikinetako alorretan daude zehaztuta; ondorioz, unitateak exekutatzeko, eraikuntza horiek ezabatu egin beharko dira, horrek ekarriko dituen kalte-ordainekin batera. Beraz, bizitoki funtzioa duen eraikigarritasun urbanistikoa ez baldin bazen zuzenean eta bere osotasunean etxebizitza liberako esleitzen, bistakoa dirudi eremuaren eraldaketa arriskuan jarriko dela; izan ere, ekonomikoki ez da errentagarria izango.

Beraz, egikaritze unitate hauetan BOE eta etxebizitza tasatu defizita sortzen da. Aipatutako defizitaren kalkulurako hiri lurzoruaren estandarrak aplikatu beharko da, hau da, egun dagoen eraikigarritasunaren handitzearekiko %20a. Zehazki, UE-1 Sabino Arana 1 egikaritze unitatean gaur egun dagoen eraikigarritasuna 975 m²koa da eta UE-2 Sabino Arana 2an 1.125 m²koa.

U.E.3 Ikaza

U.E.3. Ikaza Egikaritze Unitatean ere etxebizitza libreria bideratzen da eraikigarritasun urbanistiko osoa, baina kasu honetan, eraikigarritasun urbanistikoa nahikoa murrizta delako eta unitateak udalerritik lortu gabeko Esparru libreko Sistema Orokorretako bat duelako atxikita.

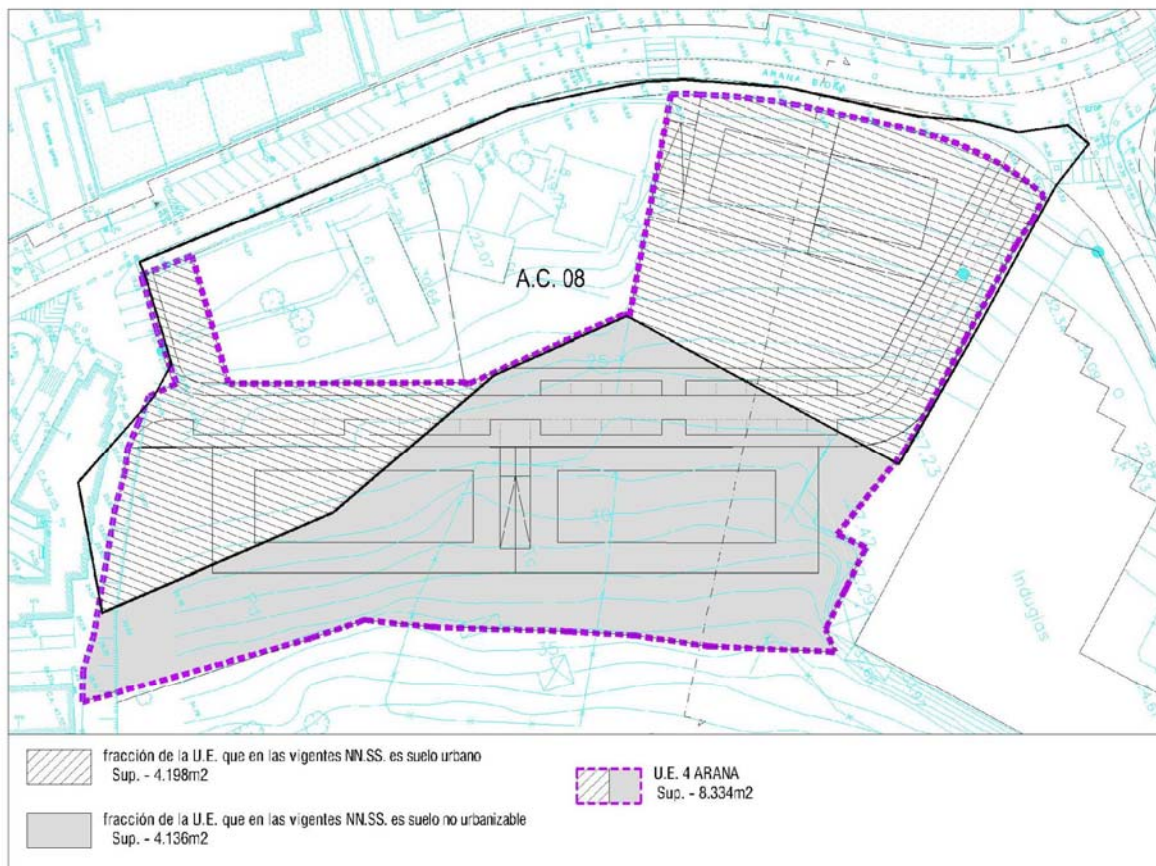
Deizitaren zenbatekoa neurtzeko lurzoru urbanizagarriari dagozkion estandarrak aplikatuko dira, Berangoko Arau Subsidiarioetan egikaritze unitate hau lurzoru urbanizagaitza delako.

U.E.4. Arana

Egikaritze unitateak estandarrak betetzen ditu, eta gainera, gainditu egiten ditu; ondorioz, gehiegizko horrek beste unitateek sortutako defizitaren zatia orekatzeko balioko du.

Egikaritze unitate honen mugaketa, indarrean dauden Arau Subsidiarioetako Hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagaitza daude, beraz, estandarrak betetzeko orduan eremua bitan banandu da. Ataletako batek, Hiri lurzoruko estandarrak bete beharko ditu. (%60a libre, %20a tasatu eta %20a BOE), eta besteak, aurretik lurzoru urbanizagaitza sailkapena zuen atalak, lurzoru urbanizagarrikoak (%25a libre, %20a tasatu eta %55a BOE)

Eraikigarritasuna zenbakatzeko ondoren marrazten diren azalera hartu dira kontutan. Azalera hauek, gaur eguneko Arau Subsidiarioetan agertzen den hiri lurzoru finkatua eta egikaritze unitatearen mugaketa gainjarriz kalkulatu dira. Hiri lurzoruko estandarrak aplikatzeko azalera 4.198 m² da eta lurzoru urbanizagarrikoak aplikatzeko, aldiz, 4.136 m².



U.E.5 Lantzarte

Egikaritze Unitatean, bizitoki funtzioa duen eraikigarritasun urbanistiko osoa etxebizitza tasatura dago zuzenduta; ondorioz, BOEren defizita sortzen den arren, etxebizitza tasatu gehiegi ditugu, eta horri esker, aipatutako lehen hiru Egikaritze Unitateek sortutako defizita orekatuko da.

Gehiegizko eta gutxiegi azalera hauek kalkulatzeko, hiri lurzoruko estandarrak erabili dira.

U.E.6 Otxandategi

Hiri lurzoruko egikaritze unitate honek ez du etxebizitza babestu estandarrik betetzen. Eremu honetan proposatutako eraikigarritasunak hiri lurzoruari dagozkionak dira eta eremu hau Arau Subsidiarioetan lurzoru urbanizagarria da. Beraz, 105/2008 Dekretuko 36. Artikuluan xedatutakoaren arabera, aplikatu beharreko estandarrak lurzoru urbanizagarriari dagozkionak dira.

Halaere, egikaritze unitatean ezin dira betebeharreko estandarrak aplikatu, ondoren agertzen denari jarraiki:

U.E.6 Otxandategi eremuak berezitasun hau du: Berangoko Udalaren eta Agirre-Oxangoiti Jarauspén Erkidegoaren artean hirigintza hitzarmena dago, behin betikoz 2008ko ekainean onartua, publikoki agertu ostean. Aipatutako hitzarmen urbanistikoaren beharra Esparru librean Sistema Orokorren kalifikazioak pizten du, 13.339,52 m²-ko azalera, Udaletxearen atzealdean kokatuta, bai 1985eko Arau Subsidiarioetan, bai 1996ko ondorengoetan. Azalera hori Agirre-Oxangoiti familiaren jabetza da, nahiz eta duela hamarkada bat baino gehiagoz parke publiko gisa erabiltzen den.

Udalak ez zuen aipatutako Esparru librean Sistema Orokorra modu formalean lortu; beraz, familiak nahitaezko desjabetzeari ekiteko eskatu zuen, 1976ko Lurzoruaren Legearen 69. artikuluan ezarritakoa oinarri gisa hartuta.

Espedientea judizializatu ostean, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiak, 2004ko uztailaren 15eko epaian, 0,3705 m²/m²-ko eraikigarritasuna bereziki etxebizitza libre gisa erabiltzearekiko desjabetze balioespena zehaztu zuen, erakusgarrienak diren hurbileko lurzoruen batez bestekoa aintzat hartuta.

Jabetza prozesuaren emaitzarekin ez zenez bat etorri, kasazio epaia errekurritu egin zuen Auzitegi Gorenaren aurrean.

Bi urte eman zituzten ordainketarik egin gabe eta 2006ko ekainaren 13ko kaltetuek lursailak berriro tasatzeko eskatu zuten, datako merkatuko prezioak aplikatuz; horrek hazkunde handia sortu zuen lurzoruaren balioaren estimazioan (1.000.000.000 pezeta baino gehiago). Modu paraleloan atzera egin zuten kasazio errekurtsioan.

Arau Subsidiarioak berrikusteko unea aprobetxatuz, Hiri Antolatzeko Plan Orokorren bidez eta Agirre-Oxangoiti familia Otxandategi eremuan lursailen jabea denez, lurzoruaren eta hirigintzaren 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen zazpigarren Xedapen Gehigarriarekin bat eginez, hitzarmen bat izapidetu eta sinatu zen; horren bidez, Esparru librean Sistema Orokorra Otxandategiko finkatu gabeko hiri lurzoruaren Egikaritze Unitatera atxikitzen da, betiere, hitzartutako urbanismoaren irtenbidea ematen saiatuz, legezkotasun urbanistikoarekiko errespetu guztiarekin interes publikoa ahuldu ez dadin.

Hitzarmena administrazioan formalizatzeko unean, hiri lurzoru ez finkatuen etxebizitza babestuaren estandarrak betetzeko erreserba ehuneko hau da: % 60 librea; % 20, BOE, eta % 20, tasatua.

Hori bai, Otxandategiko Egikaritze Unitatean, indarrean dauden arau subsidiarioetan, lurzoru urbanizagarri gisa dago sailkatuta; ondorioz, 2/2006 Legearen garapeneko Larraldiko Neurriei buruzko 105/2008 dekretuaren 36. artikuluan xedatutakoa aplikatuta, babestutako etxebizitza erreserbatzeko estandarrek lurzoru urbanizagarriarenak izan behar dute; hau da, % 55 BOE; %20, tasatua, eta % 25, librea, Planaren hasierako onarpenean hiri lurzoruaren berezko zerbitzu urbanistikorik ez duten lurretarako.

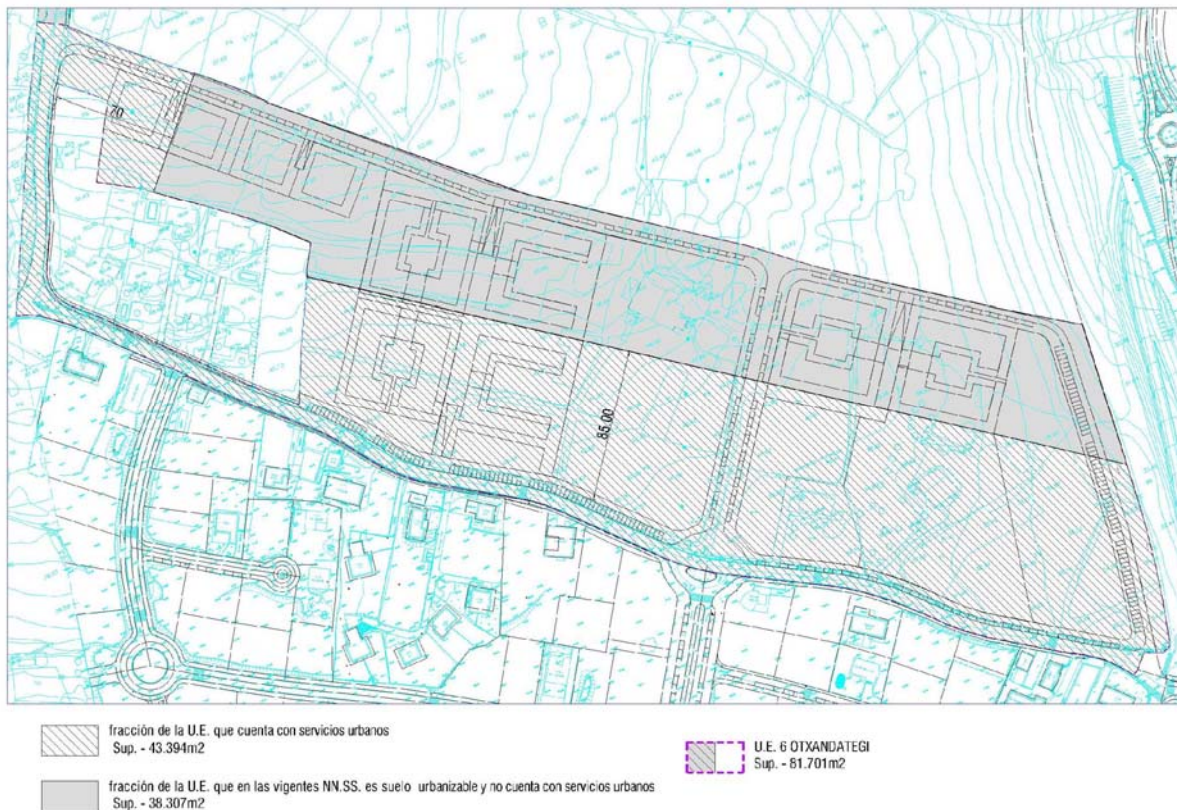
Ekintza horrek desoreka sortzen du hitzarmenean, eta hiri lurzoruan babestutako etxebizitzaren ehunekoari (% 60, % 20, % 20) eutsiz gero, BOEren eraikigarritasuna beste bizitoki eremu batera bideratzeko beharra dakar horrek.

UE-6 Otxandategi Egikatzte Unitatearen parte batek, 105/2008 Dekretuko 1. Artikuluan zehazten diren atondura urbanistikoak ditu. Dekretu berdineko (105/2008) 36.b artikuluan xedatzen denari jarraiki, lurzoruak hiri atondurak baditu aplikatu beharreko estandarrak hiri lurzorukoak izan beharko dira, nahiz eta aurretik lurzoru urbanizagarri sailkapena izan.

Errealitate hau onartuz, babestutako etxebizitzaren estandarrak UE-6 Otxandategin aplikatzeko orduan eremua bi ataletan banatu da, ataleko bati hiri lurzoruko estandarrak aplikatu zaizkiolarik eta besteari lurzoru urbanizagarrikoak.

Beraz, hiri atondurak dituen atalak ez du eraikigarritasun lekualdatzerik suposatuko, betebeharreko estandarrak baititu. Aipatutako bigarren atalean aldiz, aurreko sailkapena lurzoru urbanizagarria da eta ez du hiri atondurarik, hau dela eta aplikatu beharreko estandarrak lurzoru urbanizagarrikoak dira, hiri lurzorukoak aplikatu zaizkion arren.

Eraikigarritasunen zenbatekoa neurtzeko ondoren marraztutako azalerak erabili dira eta azalera hauek hiri atondurek eragina duten sakoneraz baliatuz kalkulatu dira.



b.- Hiri Antolatzeko Plan Bereziko alorre dagokienez, bien egoerak oso desberdinak dira. P.E.O.U.2 Etxebarri eremuak eska daitezkeen estandarrak betetzen ditu. Hala ere, P.E.O.U.1 Otxandategi eremuak aipamen zehatzagoa eskatzen du.

Edozein kasutan, HAPOak Etxebarriko eremurako gehienezko sabai azalera definitzen duela nabarmendu behar da. Babestutako etxebizitzari dagozkion estandarrak kalkulatzeko, gaur egun eremuak gauzatutako eraikigarritasunaren handitzearekiko aplikatu dira ehunekoak. Hortarako, egun dauden eraikinen eraikigarritasuna aztertu da eta 6.000 m²/koa dela ondorioztatu da. Ildo honetan, estandarrak (%55a BOE, %20a tasatu eta %20a libre) eraikigarritasunaren handitzeari aplikatuko zaizkie.

Behin aipatutako eremuetan sortutako defizita neurtuta, hau da galdera: Non eta nola transferitu behar da BOEren defizit hau gainerako lurzoruen jabeak kaltetu gabe?

BOEren beharrezko eraikigarritasun urbanistikoaren kokapenak erantzun argia du: eraikigarritasun hori Mastigane eta Otxabene Sektoreetara transferituko da. Eremu horiek soilik xurga dezakete eraikigarritasun handiena, kudeaketatik etorritako hiri emaitza hipotekatu gabe; izan ere, Irizpide eta Helburuetan hartutako eraikigarritasuna 0,40 m²/m²-koa zen eta horrek handitzeko marjina izatea ahalbidetzen du.

Aipatutako sektoreetan eraikigarritasuna ugaritu egin da Aurrerapenean proposatutakoarekin eta plana idazteko Irizpide eta Helburuetan onartutakoarekin alderatuta. Balio finko gisa hartu dira aurrerapen dokumentuan proposatutako etxebizitza libre eta tasatura bideratutako bizitoki funtzioa duten eraikigarritasun urbanistikoak, 0,40 m²/m² eraikigarritasunari lurzoru urbanizagarriaren estandarrak aplikatzearen emaitza zirenak. Eraikigarritasuna 0,524 m²/m²-ra igo da, eta bizitoki funtzioa duen eraikigarritasun urbanistikoaren igoera oro BOEra eta etxebizitza tasatura bideratu da. Hau da, etxebizitza librea eta etxebizitza tasatura bideratu diren eraikitako metro koadroak mantendu egin dira aurrerapenean proposatutakoekin (0,40 m²/m²-ko % 60 eta % 20) alderatuta, eta gainerakoa BOEra bideratu da. Hori bai, BOEko eta etxebizitza tasatuko eska daitekeen estandarra gainditzen duten (guztizkoaren % 55) eraikitako metro koadroak kuantifikatzeko, sektoreen eraikigarritasunetik zer ehunekori dagokion kalkulatu da, eta gehiegizko gisa materializatutakoaren eta eska daitekeenaren metro koadroen arteko aldea soilik hartu da.

Puntu honetan agertutako guztia hurrengo taula aztertuz askoz ere errazago ulertu ahal izango da; bertan, udalerriko alor guztietako eraikigarritasunak agertzen dira, erregimen desberdinak banatuta eta horietako bakoitzean aplikatutako erreserben ehunekoak daude, eraikigarritasun urbanistiko horiek legalki eska daitezkeenekiko erakusten duten gehiegizkoa edo defizita zehatz markatuz. Gainera, gehiegizkoen eta akatsen batukaria egiten da; horrela, udalerraren zenbaketa orokorrak eska daitezkeen estandarren erreserbak betetzen dituela bermatzen da.

BEHIN BETIKO ONESPENA- Berangoko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra

HIRI LURZORUA

Olxandategi Eremua 1.z hiri lurzorua

U.E.6 Olxandategi	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.6 Olxandategi	43394	0,6136	26626,56	5120,29	5120,29	15360,86	25601,44	1025,12	0,59
Atxikitutako Sistema Orokorrak				20,00%	20,00%	60,00%			
SLC-7 Ekipamendu SO	15083,49								
EL-1 Espazio Libre SO	13339,59								
Bide Sistema Orokorra	8077,63								
Olxandategi Eremua	79894,71	0,333270626							ESTANDARRAK BETETZEN DITU

Olxandategi Eremua 2.z lurzoru urbanizagarria

U.E.6 Olxandategi	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.6 Olxandategi	38307	0,6136	23505,17	4520,04	4520,04	13560,14	22600,22	904,95	0,59
Atxikitutako Sistema Orokorrak				20,00%	20,00%	60,00%			
SLC-7 Ekipamendu SO	15083,49								
EL-1 Espazio Libre SO	13339,59								
Bide Sistema Orokorra	8077,63								
Olxandategi Eremua	74807,71	0,314207902		-7910,58					TRANSFERENTZIA BEHARRA

Etxebarri Eremua

H.A.P.B. 1 Etxebarri	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
H.A.P.B. 1 Etxebarri	74680	0,6	44808,00	20396,75	7417,00	9271,25	37085,00	1723,00	0,496585431
Atxikitutako Sistema Orokorrak		gauzatutako eraik. g	6000,00	55,00%	20,00%	25,00%			
EL-2 Espazio Libre SO	3840								
EL-9 Espazio Libre SO	13770								
Hilerri-Bide SO	8107								
Etxebarri Eremua	100397	0,446308157							ESTANDARRAK BETETZEN DITU

Arana Eremua 1.z hiri lurzorua

U.E.4 Arana	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.4 Arana	4198	0,649	2725,00	1120,80	523,20	972,00	2616,00	109,00	0,623
Atxikitutako Sistema Orokorrak				42,84%	20,00%	37,16%			
TEORIA				20,00%					
				523,20					
				597,60					BOE SOBERAN

Arana Eremua 2.z lurzoru urbanizagaitza

U.E.4 Arana	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.4 Arana	4136	0,649	2680,00	2340,20	232,80	0,00	2573,00	107,00	0,622
Atxikitutako Sistema Orokorrak				90,95%	9,05%				
TEORIA				55,00%	20,00%				
				1415,15	514,60				
EL-6 y7 Espazio Libre SO	3092,71								
Arana Eremua	11426,71	0,473014542		925,05	-281,80				BOE DOBERAN/TASATUA FALTAN

Lantzarte Eremua

U.E.5 Lantzarte	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.5 Lantzarte	12151	0,724	8795,00	0,00	7915,00	0,00	7915,00	880,00	0,651
Atxikitutako Sistema Orokorrak				0,00%	100,00%	0,00%			
TEORIA				20,00%	20,00%	60,00%			
				1583	1583				
Lantzarte Eremua	12151	0,72380874		-1583,00	6332,00				TASATUA SOBERAN/BOE FALTAN

Icaza Eremua

U.E.3 Icaza	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.3 Icaza	5026,00	0,599	3010,00	0,00	0,00	3010,00	3010,00	0	0,599
Atxikitutako Sistema Orokorrak				0,00%	0,00%	100,00%			
TEORIA				55,00%	20,00%				
				1863,6	602				
EL-5 Espazio Libre SO	1863,6								
EL-1 Espazio Libre SO	2936,36								
Icaza Eremua	9825,96	0,306331392		-1655,50	-602,00				BOE TASATUA FALTAN

Sabino Arana 1 Eremua

U.E.1 Sabino Arana 1	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.1 Sabino Arana 1	1822,00	1,309	2385,50	0,00	0,00	1890,00	1890,00	495,50	1,037
Atxikitutako Sistema Orokorrak		gauzatutako eraik. g.g.b.	975,00	0,00%	0,00%	100,00%			
TEORIA				20,00%	20,00%				
				282,1	282,1				
Sabino Arana 1 Eremua				-282,10	-282,10				TRANSFERENTZIA BEHARRA

Sabino Arana 2 Eremua

U.E.2 Sabino Arana 2	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
U.E.2 Sabino Arana 2	2912,00	0,894	2604,00	0,00	0,00	1479,00	1479,00	0,00	0,508
Atxikitutako Sistema Orokorrak		gauzatutako eraik. g.g.b.	1125,00	0,00%	0,00%	100,00%			
TEORIA				20,00%	20,00%				
				295,8	295,8				
Sabino Arana 2 Eremua				-295,80	-295,80				TRANSFERENTZIA BEHARRA

LURZORU URBANIZAGARRIA

Mastigane Eremua

S.R.1 Mastigane	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
S.R.1 Mastigane	88223,00	0,600	52933,80	30000,00	7406,55	8822,30	46228,85	6704,95	0,524
Atxikitutako Sistema Orokorrak				64,895%	16,021%	19,084%			
TEORIA				55,000%	20,000%				
				25425,8686	9245,7704				
Mastigane Eremua	98711,06	0,53624994		4574,13	-1839,22				BOE DOBERAN/TASATUA FALTAN

Otxabene Eremua

S.R.2 Otxabene	Azalera	eraikigarritasuna	eraik. Totala	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikitako m ²	eraikigarritasuna
	m ²	m ² t / m ² s	m ² c	BOE etxeb.	etxeb. Tasatuak	etxeb. Libreak	etxebizitza	beste erab.	ETXEB.m ² t / m ² s
S.R.2 Otxabene	110651,00	0,600	66390,60	37520,00	9396,01	11065,11	57981,12	8409,48	0,524
Atxikitutako Sistema Orokorrak				64,711%	16,205%	19,084%			
TEORIA				55,000%	20,000%				
				31889,616	11596,224				
EL-12 Espazio Libre SO	7093,56								
EL-13 Espazio Libre SO	5941,48								
SGLC-4	4298,00								
Otxabene Eremua	127984,04	0,518741243		5630,38	-2200,22				BOE DOBERAN/TASATUA FALTAN

BERANGOKO BIZITEGIA GUZTIRA **0,186** **830,864** **BOE ETA TASATUA SOBERAN**

OHARRA: eremu batzuetan ematen den etxebizitza tasatu falta ez da benetazkoa, eremuan behar baino BOE gehiago dagoelako, eremuak legearen estandarrak betetzen ditu (hiri lurzoruan %40a babesdun etxebizitzetarako eta lurzoru urbanizagarria %75a).
Hala ere, zenbaki hauek sartzeko erabakia hartu da formula matematikoak emaitza egokia eman dezan.

III.4.B. JARDUERA EKONOMIKOAK.

Erabilera zehatz honetarako lurzorua erreserbatzeko beharra udalerrian erabilerarako lurzoru gehiago sailkatzearen beharretik eta eremu berri honetara eta lehendik daudenetara sarbide berria sortzeko egokitasunetik eratorzen da, hau da, zuzenean korridoretik, bizitoki funtzioa duten hiri eremuetan trafiko astuna arintzeko helburuarekin.

Aipatutako erreserba sektore batean ezarri da, S-3 Landaida Goikoan, Arene industria lurzoruaren eta Aribetako tertziarioa-industrialia den lurzoruaren artean.

S-3 Landaida Goikoaren azalera 84.424 m²-koa da, 8,44 Ha-koa.

Lurzoru urbanizagarriaren sektoreak dagokion plan partziala idatzi beharko du eta Arau hauetako araudi urbanistikoan ezarritako parametroetara egokitu behar da, 1.5.49, 1.5.50 eta 1.5.51 artikuluei eta 2.8.4 artikuluan ezarritako arau zehatzei dagokienez.

Lurraldeko Plan Partzialak 6 eta 7 Ha arteko azalera tartea markatzen du 8 urteko epean, eta 7 eta 9 Ha, 16 urteko epean. Ondorioz, helburu horretarako ezarritako lurzoruaren erreserbak lurralde izaerako planeamenduak markatutako eskakizunak bete ditu.

Era berean, Jarduera Ekonomikoen Lurraldeko Plan Sektorialak ere 10 Ha-ko maximoa markatzen du; beraz, zehaztapan hau ere betetzen da.

IV. TITULUA: PLANAREN INGURUGIRO TRAMITAZIOA

IV. TITULUA: PLANAREN INGURUGIRO TRAMITAZIOA

Berangoko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren espedienteak izan duen ingurugiro tramitazioaren laburpena eginten da puntu honetan.

2007 azaroan Bizkaiko Foru Aldundiko ingurugiro sailarekin, Berangoko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren burutzeko inguruneke eraginari buruzko ebaluazio bateratuaren ikerketaren aurretiko argibide fasea, burutu zen.

Aurretiko argibide faseko dokumentuak memoria txiki bata eta bi plano zituen; indarrean zeuden Arau Subsidiarioen laburpen plano bat eta aurrerakinean planteatuko ziren hazkunde posibleak agertzen zituen beste bat.

Jarduketa Ekonomikoetarako Eremu berri bat sortzea proposatzen da udalerrian dauden bi eremu industrialen artean kokatzen delarik. Eremu honek egun dauden trafiko arazoak konponduko ditu, korridoretik sarrera zuzena ahalbideratuz eta etxebizitza inguruetatik kamioien trafikoa alderatuz.

Etxebizitza hazkundeari dagokionez, lurzoru urbanizagarrian bi eremu berri planteatzen dira (Mastigane eta Otxabene) eta hiru lurzoruan Etxebarri eta Otxandategi.

2008ko uztailean jendaurrean aurkezten da HAPOaren aurrerakina eta dagokien Inguruneke Eraginari Buruzko Ebaluazio Bateratuaren Ikerketa.

Aipatutako dokumentu hauek aurretiko argibide fasean jasotako erantuznak oinarritzat hartuta burutzen dira.

Jendeaurreko aurkezpenak bi hilabeteko iraupena izan zuen eta bitartean dokumentuak eskuragarri izan ziren eskatzen zuenarentzat.

Aurrekinak etxebizitza hazkunde aukera desberdinak planteatzen zituen eraikigarritasun ezberdinak aplikatuz eremu marraketa aukera bakoitzari.

2008ko irailean eta jendaurreko aurkezpenean jendeak agindako iradokizunak aztertu ostean, Berangoko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra burutzeko oinarriak finkatu ziren.

2009ko apirilean Bizkaiako Foru Aldundiko Ingurumen Sailak Infurumen –Kalteari buruzko aurretiazko txostena igorri zuen.

Ezarritako oinarriak eta ingurumen-kalteari buruzko aurretiazko txostena kontuan harturik, 2009ko ekainean haierako onespenerako Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren dokumentua burutu zen, zegokion Inguruneke eraginari buruzko ebaluazio bateratuaren dokumentu osagarrearekin batera.

Dokumentu honek jendaurrean aurkeztu dira eta alegaioak izan dituzte.

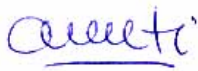
Aipatutako alegaioak aztertu eta erantzun ostean, behin-behineko onespenerako Berangoko Hiria Antolatzeko Plan orokorraren dokumentu hau gauzatzen da. Behin-behineko onespenerako dokumentu hau Euskal Autonomia Erkidego Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidaliko zaio. Era berean, Bizkaiko Foru Aldundiko Ingurumen Sailera igorriko da dokumentua Barangoko HAPOaren Ingurumen Kalteari buruzko behin betiko txostena egin dezan.

2011ko otsailaren 8an 314 Foru Agindua egin zen eta agindu honek ingurumenaren gaineko eraginari buruzko behin betiko txostena egitea ebazten du. Behin betiko onespenerako testu bateratu honek aipatutako txostenean agertutako xedapenak jotzen ditu.

Honekin amaituko litzateke dokumentuaren ingurumen tramitazioa, txostenak aldaketarik eskatzen ez badu.

Bilbao Berangorako, 2011ko martxoan

ARKITEKTOAK,



Sin.:Federico Arruti Aldape



Sin.:Antón Boyra Eguiluz



Sin.:Oihana Arruti Ruiz