



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI_TEXTO REFUNDIDO
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_TESTU BATERATUA

BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Dokumentua

"I. ESTANDARREN JUSTIFIKAZIOA"



I. DOKUMENTUA. ESTANDARREN JUSTIFIKAZIOA

AURKIBIDEA

I.	ESTANDARREN JUSTIFIKAZIOAREN XEDEA.....	1
II.	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN GEHIENEO ETA GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA.....	1
III.	SISTEMA OROKORREN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOTARA ZUZENDUTAKO LUR ETA ESKUBIDEAK GORDETZEKO GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA	2
IV.	HIRI LURZORU ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN TOKIKO SISTEMEN SAREKO EKIPAMENDU ETA ZUZKIDURETARA ZUZENDUTAKO LURRAK GORDETZEKO GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA	2
V..	BABES PUBLIKOKO ERREGIMEN BATEN MENDE DAUDEN ETXEBIZITZEN GUTXIENEO ZENBATEKOAK ETA ESTANDARRAK BETETZEA	4
VI.	ZUZKIDURA BIZITOKITARAKO ERRESERBEN GUTXIENEO ZENBATEKOAK ETA ESTANDARRAK BETETZEA	5
VII.	BIZITANLEEN BIZITEGI HAZKUNTZAREN GEHIENEO KOPURUA	5



I. ESTANDARREN JUSTIFIKAZIOAREN XEDEA

Dokumentu honen helburua da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua g) atalari erantzutea. Horren arabera Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek honako baldintza hauek bete beharko dituzte: lurraldearen antolamendu-tresnek, eta, oro har, hirigintza-planeamendua lurralde-planeamendura egokitzeko tresnek, hala adierazita, hirigintza-eraikigarritasunak eskatzen dituen estandar maximoak eta minimoak betetzen direla eta hiriko etxebizitza-kopuruaren handitzeari dagokion zifra maximoa errespetatzen dela –etxebizitza-kopurua adieraziz–.justifikatzea.

II. HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN GEHIENEO ETA GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA (77. art.)

Batez ere bizitegi-erabilera duten jarduera integratuen bidez gauzatzen den hiri-lurzoru finkatu gabeko eremuetan, zuzkidura publikoenak ez diren erabileretara zuzendutako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoak ez du gainditzen honako kopuru hau: eremuaren azalerarekiko lurzoruko metro karratu bakoitzeko 2,3 metro karratuko sabaiaren indizea aplikatuta ateratako emaitza, sistema orokorretara zuzendutako lurzorua kasurako zenbatu gabe. Era berean, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa ez da eremuko azalerarekiko lurzoruko metro karratu bakoitzeko sabaiaren 0,4 metro karratuko indizea baino txikiagoa, sistema orokorretara zuzendutako lurzorua kasurako zenbatu gabe.

JARDUERA INTEGRATUA	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA	ESPARRUKO AZALERA	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA / ESPARRUKO AZALERA
HE 1 URETA	2.790 m ² (s)	6.000 m ² (l)	0,465 m ² (s) / m ² (l)
HE 2 BEKOBELAZE	4.350 m ² (s)	4.756 m ² (l)	0,915 m ² (s) / m ² (l)
HE 3 ATEGI	3.585 m ² (s)	6.135 m ² (l)	0,584 m ² (s) / m ² (l)
HE 13 ELIZONDO	666 m ² (s)	1.410 m ² (l)	0,472 m ² (s) / m ² (l)

Batez ere bizitegi-erabilera duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, zuzkidura publikoenak ez diren erabileretara zuzendutako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoak ez du gainditzen honako kopuru hau: eremuaren azalerarekiko lurzoruko metro karratu bakoitzeko 0,4 metro karratuko sabaiaren indizea aplikatuta ateratako emaitza, sistema orokorretara zuzendutako lurzorua kasurako zenbatu gabe.

BIZITEGI SEKTOREA	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA	ESPARRUKO AZALERA	ERAIKIGARRITASUN FISIKOA / ESPARRUKO AZALERA
S.1 KIROLDEGIA	5.005 m ² (s)	10.354 m ² (l)	0,483 m ² (s) / m ² (l)



III. SISTEMA OROKORREN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOTARA ZUZENDUTAKO LUR ETA ESKUBIDEAK GORDETZEKO GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA (78. art.) 78)

Berastegik Herriko Enparantza du hirigunean, 2.487 m²-ko azalerakoa. Gaur egun espazio hori ibilgailuen trafikorako sarrera nagusia da eta aldameneko eraikinetako aparkaleku gisa erabiltzen da. Ibilgailuen egungo sarbidea ordezkatzeko eta lurrazaleko aparkalekuak kentzeko Herriko Enparantza osoa espazio libre gisa bakarrik erabiltzea ahalbidetzen du, eta horixe da Plan Orokor honetako jarduketa nagusia espazio libreei dagokienez.

Nagusiki landa-herri bat bada ere eta gune berdez inguratuta badago ere, Berastegik ez du hiriko espazio libre berdetzat har daitekeen eremurik.

Eldua auzoan, udalerrak enparantza bat du Eskola Etxearen aurrean, eta beste espazio bat Santa Maria elizaren ondoan. Bi eremu hauek 524 m² eta 215 m² dituzte, hurrenez hurren, eta espazio libreen sistema orokorrari batzen zaizkio.

Dokumentu honetan hiriko espazio libreen sare berria sortzea proposatzen da: Tourseko San Martin elizaren ondoan espazio libre bat sortzea proposatzen da, 1.486 m²-koa, eta horrekin atsedeen-eremu bat sortuko da hirigunetik hurbil Berastegiko bizilagunentzat.

Beste alde batetik, Elduaire ibaiaren ertzetik pasealeku berria egitea proposatzen da, udal-kolektore berriaren ezarpena aprobetxatuz. Pasealeku hori, hirigunearen hegoaldean dagoen bideari lotuta, 1. Sektorea. Kiroldegian jasotako pasealeku-proposamenarekin lotuko da. Guztira 5.385 m²-ko azalera izango du, udaleko espazio libreen sarean integratuko da eta, aldi berean, oinezkoentzat dagoen bide-sarea osatuko du.

Era horretara, Berastegik guztira 10.097 m² lurzoru izango du Espazio Libreen Sistema Orokorrean.

Berastegiko erreferentziako biztanleria 1.032 bizilagunekoa zen 2008an, eta biztanleria hori 5.160 m²-ko gutxieneko erreserba dagokio espazio libreen sistemarako 2/2006 Legearen 48. artikuluan ezarritakoaren arabera. Beste alde batetik, eta 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera, 5,00 m²-ko zuzkidura aurreikusi behar da espazio libreen sistema orokorrerako aurreikusitako biztanle berri bakoitzeko. Bizitegiatarako proiektatutako 25 m² (s) bakoitzeko biztanle bat kalkulatu dugu. Plan Orokorrean guztira 19.478 m²(s) izendatzen dira etxebizitza berrietarako, eta horrek eskatzen du gutxienez lurzoruaren 3.896 m² izendatzea espazio libreen sistema orokorrerako. Guztira 9.056 m²-ko gutxieneko azalera aurreikusi behar da espazio libreen sistema orokorrean, eta azalera hori gainditu egiten da Plan Orokorrean proposatutako 10.097 m²-ekin.

IV. HIRI LURZORUAN ETA LURZORU URBANIZAGARRIAN TOKIKO SISTEMEN SAREKO EKIPAMENDU ETA ZUZKIDURETARA ZUZENDUTAKO LURRAK GORDETZEKO GUTXIENEO ESTANDARRAK BETETZEA (79. art.)

Hiri-lurzoru finkatu gabea eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan proposatutako bizitegi-eremuak garatzeko planean behar bezala justifikatu beharko dira tokiko sistemen sareko ekipamendu eta zuzkiduretara zuzendutako lurra gordetzeko gutxieneko estandarrak. Nolanahi ere ez dira jarraian adierazten direnak baino txikiagoak izango:



JARDUERA INTEGRATUA	TOKIKO SISTEMEN SAREA 10 m ² (l) / 25 m ² (ssg) Berdeguneak+espazio libreak > % 15 esp. gai.	APARKALEKUAK 0,35 aparkaleku (prib.) / 25 m ² (ssg) 0,15 aparkaleku (pub.) / 25 m ² (ssg)	EKIPAMENDU PRIBATUA 1 m ² (s) / 25 m ² (ssg)	LANDAREDIA zuhaitz 1 / etxebizitza
HE 1 URETA	1.116 m ² (l) gutx. (horietatik 900 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	39 aparkaleku (prib.) gutx. 16 aparkaleku (pub.) = 16 aparkaleku gutx.	111,6 m ² (s) gutx.	20 zuhaitz gutxi gorabehera
HE 2 BEKOBELAZE	1.740 m ² (l) gutx. (horietatik 713 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	61 aparkaleku (prib.) gutx. 34 aparkaleku (pub.) = 26 aparkaleku gutx.	174 m ² (s) gutx.	36 zuhaitz gutxi gorabehera
HE 3 ATEGI	1.434 m ² (l) gutx. (horietatik 920 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	50 aparkaleku (prib.) gutx. 28 aparkaleku (pub.) > 22 aparkaleku gutx.	143,4 m ² (s) gutx.	33 zuhaitz gutxi gorabehera
HE 13 ELIZONDO	266 m ² (l) gutx. (horietatik 211 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	9 aparkaleku (prib.) gutx. 7 aparkaleku (pub.) > 4 aparkaleku gutx.	26,6 m ² (s) gutx.	4 zuhaitz gutxi gorabehera
S 1 KIROLDEGIA	2.002 m ² (l) gutx. (horietatik 1.553 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	70 aparkaleku (prib.) gutx. 70 aparkaleku (pub.) > 30 aparkaleku (pub.) gutx.	200,2 m ² (s) gutx.	40 zuhaitz gutxi gorabehera

ZUZKIDURA JARDUERA	TOKIKO SISTEMEN SAREA 10 m ² (l) / 25 m ² (ssg) Berdeguneak+espazio libreak > % 15 esp. gai.	APARKALEKUAK 0,35 aparkaleku (prib.) / 25 m ² (ssg) 0,15 aparkaleku (pub.) / 25 m ² (ssg)	EKIPAMENDU PRIBATUA 1 m ² (s) / 25 m ² (ssg)	LANDAREDIA zuhaitz 1 / etxebizitza
HE 5 AZPILETA	107 m ² (l) < 144 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	4 aparkaleku (prib.) < 5 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 14,4 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	4 zuhaitz gutx.
HE 6 KALE NAGUSIA	0 m ² (l) < 612 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	22 aparkaleku (prib.) = 22 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.)	62 m ² (s) > 61,2 m ² (s) gutx.	13 zuhaitz gutx.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI_TEXTO REFUNDIDO
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_TESTU BATERATUA

		< 10 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA		
--	--	---	--	--



ZUZKIDURA JARDUERA	TOKIKO SISTEMEN SAREA 10 m ² (l) / 25 m ² (ssg) Berdeguneak+espazio libreak > % 15 esp. gai.	APARKALEKUAK 0,35 aparkaleku (prib.) / 25 m ² (ssg) 0,15 aparkaleku (pub.) / 25 m ² (ssg)	EKIPAMENDU PRIBATUA 1 m ² (s) / 25 m ² (ssg)	LANDAREEDIA zuhaitz 1 / etxebizitza
HE 7 MAIAZKOENEA	67 m ² (l) < 144 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	4 aparkaleku (prib.) < 5 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 14,4 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	4 zuhaitz gutx.
HE 8 ATXUKARRO	60 m ² (l) < 120 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	2 aparkaleku (prib.) < 4 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 12 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	1 zuhaitz gutx.
HE 9 SUTEGI	224 m ² (l) < 128 m ² (l) gutx. (horietatik 197 m ² (l) gutx. berdeguneak eta espazio libreak izango dira)	4 aparkaleku (prib.) < 4 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 12,8 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	2 zuhaitz gutx.
HE 10 DANBOLIN	0 m ² (l) < 144 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	4 aparkaleku (prib.) < 5 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 14,4 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	4 zuhaitz gutx.
HE 14 ESKOLA ETXEA	200 m ² (l) < 160 m ² (l) gutx.	6 aparkaleku (prib.) = 6 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (publ) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 16 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	4 zuhaitz gutx.
HE 15 ZELAITXO BERRI	44 m ² (l) < 128 m ² (l) gutx. DEFIZITARIOA	4 aparkaleku (prib.) < 5 aparkaleku gutx. 0 aparkaleku (pub.) < 2 aparkaleku gutx. DEFIZITARIOA	0 m²(s) < 12,8 m²(s) gutx. DEFIZITARIOA	2 zuhaitz gutx.

V. BABES PUBLIKOKO ERREGIMEN BATEN MENDE DAUDEN ETXEBIZITZEN GUTXIENEO ZENBATEKOAK ETA ESTANDARRAK BETETZEA (80. art.)

3.000 biztanle baino gutxiago dituenek, Berastegik ez dauka babes publikoko erregimenen baten barruan egongo diren etxebizitzak eraikitzeko lurzorua gordetzeko obligaziorik.



Nolanahi ere, udalbatzari egokia iruditu zaio udal-etxebizitza tasatuen gutxieneko kopuru bat gordetzea herrian dagoen eskaerari erantzuteko. Nagusiki bizitegi-erabilerako jardun integratuen bidez gauzatzea aurreikusi diren finkatu gabeko hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuko eremuetan, udal-etxebizitza tasatuaren erregimenaren mende dauden etxebizitzak egiteko gutxieneko sabai eraikia gordetzea erabaki dute.

JARDUERA INTEGRATUA	BIZITEGIETARAKO HIRIGINTZA ERAIK. SESTRA GAINEAN	UDAL ETXEBIZITZA TASATUEN ERAIKIGARRITASUNA	ETXEBIZITZA LI8BREEN ERAIKIGARRITASUNA
HE 1 URETA	2.678 m ² (s)	527 m ² (s) 19,66%	2.151 m ² (s) 80,34%
HE 2 BEKOBELAZE	4.176 m ² (s)	1.063 m ² (s) 25,45%	3.113 m ² (s) 74,55%
HE 3 ATEGI	3.585 m ² (s)	1.830 m ² (s) 51,05%	1.755 m ² (s) 48,95%
HE 13 ELIZONDO	639 m ² (s)	0 m ² (l) 0%	639 m ² (s) 100%
S 1 KIROLDEGIA	4.805 m ² (s)	911 m ² (s) 18,96%	3.894 m ² (s) 81,04%
LURZORU URBANIZAGARRIA / HIRI LURZORU FINKATU GABEA	15.883 m²(s)	4.331 m²(s) 27,26%	11.552 m²(s) 72,74%

VI. ZUZKIDURA BIZITOKITARAKO ERRESERBEN GUTXIENEO ZENBATEKOAK ETA ESTANDARRAK BETETZEA (81. art.) 81)

20.000 biztanle baino gutxiago dituenek, Berastegiko Hiria Antolatzeko Planak ez dauka zuzkidura-bizitokietarako gutxieneko lurzoru-azalera kalifikatzeko obligaziorik, eta ez da, beraz, era horretako jarduerarik aurreikusi.

VII. BIZTANLEEN BIZITEGI HAZKUNTZAREN GEHIENEO KOPURUA

Udal-plangintza berriak irtenbidea eman behar dien gai nagusien artean honako bi hauek daude: alde batetik, kontuan hartutako indarraldian premiak betetzeko beharrezkoak ikusten dituzten etxebizitzaren kopurua zenbatzea, eta bestetik, etxebizitza horiek non kokatu erabakitzea.

Berastegiko plangintza orokorrak etxebizitza berriak egiteko aurreikusi beharko duen bizitegi-lurzoruaren edukiera, gehieneko eta gutxieneko balioen tartean egongo da. Lurraldearen Antolamendurako Artezpideetan proposatutako metodoa oinarri gisa erabilia kalkulatu da. Kontuan hartzen da hazkuntza horiek hamasei (16) urteko denbora-tarterako aurreikusten direla. Beraz, eraginpeko udal-plangintzek egiten dituzten aurreikuspenetan aipatutako hazkuntza selektiboen % 75 bakarrik har dezakete kontuan.

Honako hauek dira metodoaren aplikazioan esku hartzen duten parametro adierazleak eta koefizienteak:



- Biztanleriari buruzko datuak: Berastegiko biztanleriak etengabe egin du gora azken urteotan. Azken 10 urteotako batez besteko hazkundeari eusten bazaio (urtean % 0,6koa) ezarritako denbora horizontean, 2018an, guztira 1.094 biztanle izango dituela aurreikusten da (HB).
Oinarrizko urteko biztanleria (OB) 2008koa hartzen da, eta 1.032 biztanle dira.
- Familiako batez besteko tamaina: Berastegiko etxebizitza-kopuruari, eta, zehatz-mehatz, okupatutako etxebizitza-kopuruari, buruzko datuak kontuan hartuta, familiako batez besteko tamaina (FBT) familiako 3,09 biztanlekoa da. Esan behar da nahiko tamaina txikia dela Berastegi landa-herri bat dela kontuan hartuta. Ez da aurreikusten FBT aldatuko denik datozen 10 urteotan.
- Okupatutako etxebizitzen kopurua: Gaur egun 333 etxebizitza daude okupatuta (OOE).
- Bizitegi-garapenerako lurzoru-eskaintzaren zurruntasun-koefizientea: LAAetako jarraibideen arabera, Berastegi 6. mailan dago, eta zurruntasun-koefizientea (ZK) 0,35koa da.
- Bigarren bizitegiaren koefizientea: Berastegi Tolosa Eremu Funtzionaleko beste udalerrri batzuen antzeko egoeran dago, eta Bidegoieni bezala 1,5eko koefizientea izendatzen zaio.

Gehieneko balioa: Kalkulu-orria zuzenean aplikatuta lortzen da.

Aurreko balioak abiapuntutzat hartuta, LAAetan jasotako metodo sinplifikatua jarraituz kuantifikatzen den bizitegi-lurzoruaren eskaintza jarraian adierazten diren osagaiak batuta ateratzen da:

- 1 OSAGAIA (K1).- Lurralde-ereduaren inplikazioak:
Ez da aplikatzekoa Berastegin; horrenbestez, $K1=0$ etxebizitza.
- 2. OSAGAIA (K2).- Hazkunde demografikoa.
Behar den etxebizitza-kopurua jarraian adierazten den formula ezarrita ateratzen da:
 $(HB - OB) / FBT$
 $(1094 - 1032) / 3,09$
 $K2 = 20$ etxebizitza
- 3. OSAGAIA (K3).- Familia-egituraren aldaketa.
 $K3 = 0$ etxebizitza
- 4. OSAGAIA (K4).- Eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketa.
Eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketaren arabera behar diren etxebizitzak hauek dira:
 $(OOE + K2 + K3) \times ZK$
 $333 + 20 + 0) \times 0,35$
 $K4 = 124$ etxebizitza
- 5. OSAGAIA (K5).- Bigarren bizitegia.
Bigarren bizitegiaren aurreikuspenaren emaitza den etxebizitza-kopurua honako hau da:
 $(K2 + K3 + K4) \times (BBK - 1) \times 0,5$
 $(20 + 0 + 124) \times (1,5 - 1) \times 0,5$
 $K5 = 36$ etxebizitza

Plangintzak eskainiko duen gehieneko etxebizitza-kopurua aurreko osagaien batuketaren emaitza izango da:



$$\text{GUZTIRA} = K1 + K2 + K3 + K4 + K5$$

$$0 + 20 + 0 + 124 + 36$$

$$\text{GUZTIRA} = 180 \text{ etxebizitza}$$

Gutxieneko balioa: Kalkulu-orria zuzenean aplikatuta lortzen da, eskaintzaren zurruntasunaren faktore zuzentzailea % 50 murriztuta.

- 4. OSAGAIA (K4).- Eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketa.
Eskaintzaren zurruntasunaren zuzenketaren arabera behar diren etxebizitzak hauek dira:
(OOE + K2 + K3) x ZK
ZK = 0,175
333 + 20 + 0) x 0,175
K4 = 62 etxebizitza

Plangintzak eskainiko duen gutxieneko etxebizitza-kopurua aurreko osagaien batuketaren emaitza izango da:

$$\text{GUZTIRA} = K1 + K2 + K3 + K4 + K5$$

$$0 + 20 + 0 + 62 + 36$$

$$\text{GUZTIRA} = 118 \text{ etxebizitza}$$

Emaitzak esan nahi du LAAek onartzen dutela gehienez 180 etxebizitza antolatzeako aukera. Berastegi bezalako herri batean zaila da bizitegi-lurzoru berria egitez kuantifikatzea. Nolanahi ere, LAAetako metodo sinplifikatua ezarrita lortutako emaitza argi eta garbi gehiegizkoa da.

Gutxieneko planteamendu gisa hartuta azken urteotan izandako joera finkatu egingo dela, hau da, urteko batez besteko benetako eskaintza 10 etxebizitzakoa izango dela aurreikusita, eta eskaera hori 10 urteko denbora-horizontera eramanda (2008-2018), proposatuko den eskaintza guztira 100 etxebizitza ingurukoa izango da.

Kontuan izan behar da behin betiko onartutako dokumentu arauemailerik ez izateak agian eragotzi egin duela etxebizitza-kopuru handiagoa egitea. Bizilagunekin egindako hainbat bileratan egiaztatu ahal izan da batzuek inguruko herrietan erosi behar izan dutela etxebizitza Berastegik ez zuelako eskaintzen etxebizitza-tipologia anitza. Bestalde, gazte askok jo dute Udalbatzara eta egile-taldera arrazoizko prezioko etxebizitza gehiago eskatzeko.

Beste alde batetik, eta kontuan hartuta lurzoruaren legeak ez duela epe jakin bat ezartzen Plan Orokorren dokumentuan jasotako aurreikuspenak gauzatzeko, zortzi urteko epea gainditu egiten duten bizitegi-eraikuntzak gauzatzea jaso da dokumentuan, eta proiektu hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita. Proposatutako antolamenduak koherentea izan behar du osotasunean, etxebizitza-beharrak egitura- eta ekipamendu-hobekuntzekin koordinatu behar ditu, gauzatzeko zenbat denbora behar den alde batera utzita.

Aurrean emandako arrazoi guztiak kontuan hartuta, beraz, planteatzen da guztira proposatutako eskaintza a priori 168 etxebizitzakoa izatea. Horietatik 133 sortuko diren hirigintza-esparru berrietakoak dira, eta horiei erantsi behar zaizkie lehengoak ordezkatzeko izango direnak eta dauden orubeetan garatuko direnak, gutxi gora behera 34 etxebizitza berri, alegia.

Plan Orokor honen indarraldi mugagabea gorabehera, Berastegiko udalerraren kudeaketa-ahalmena kontuan hartuta eta Plan Berezia edo Zatiko Plana, Hirigintzako Jarduketa Programa eta Hirigintza eta Birpartzelazio Proiektua onesteko, baikorrak izanda, hiru urte behintzat



beharko direla pentsatuta, ezar daiteke indarrean dagoen lehenengo 8 urteetan eskaintza osoaren % 75 baino gehiago ez dela egingo, hau da, 126 etxebizitza berri gehienez ere.

Hipotesi hori betetzeko azken urteotako bizitegi-hazkundearen dinamika mantendu behar da eta neurriak hartu behar dira biztanleriaren atzeratze- eta zahartze-prozesuak alderantzikatzen laguntzeko.

Bizitegien kuantifikazioari dagokionez kontuan hartu behar den beste gai bat babes publikoko edo prezio mugatuko etxebizitzaren sustapenaren kuantifikazioa da, deskribatutako testuinguru kontuan hartuta.

Gai honi dagokionez adierazi behar da gai honetan aplikatzekoa den legeriak, 3.000 biztanleliko beharako herri bat denez, ez duela behartzen Plan Orokorrean babes publikoko edo prezio mugatuko etxebizitzak sustatzera berariaz bideratutako tipologiarik aurreikustera.

Azken urteotan itundutako prezioa 20 etxebizitza egin dira, eta horrekin erantzuna eman zaio Udalak babes publikoko etxebizitzaren arloan hautemandako eskaerari. Plan Orokorraren dokumentua eztabaidatzeko prozesuan hauteman da era horretako etxebizitza-eskaera esanguratsua dela, eta Plan Orokorraren dokumentu honetan, beraz, tasatutako 46 udal-etxebizitza gutxienez sartzea aurreikusten da (horietatik 5 Elduako hirigunean egongo lirateke), hain zuzen ere, dokumentuaren indarraldian sor daitekeen eskaerari erantzuna emateko. Hau da, aurreikusitako etxebizitza guztietatik gutxienez % 27,38 izango lirateke udal-etxebizitza tasatuak.

Orokorrean planteatutako irizpideei jarraituz, proposatutako bizitegi-eskaintza hau udal-lurraldean non kokatu zehaztu behar da, eta, horretarako, hainbat alternatiba ezartzen dira:

Gaur egun Berastegin guztira 569 etxebizitza daude. Dokumentu honetan bizitegi-eremuak garatzeko hainbat esparru proposatzen dira. Hirigunean eta Elduako hiri-lurzoruan guztira 133 etxebizitza berri dira, eta horietatik 93 hiri-lurzoruko hutsuneetan garatuko dira eta 40 lurzoru urbanizagarrian eraikitzea proposatzen da.

Garatzekoak diren esparruak alde batera utzita, Berastegiko hirigunean eta Eldua auzoan hainbat jarduketa zuzen proposatzen dira. Zenbait kasutan dagoen antolamendua hobetzeko, beste kasu batzuetan eraikigarritasuna gehitzeko eta orain hutsik dauden orubeak osatzeko. Guztira 34 etxebizitza berri zenbatzen dira batez beste, eta horietatik 6 Elduan egongo lirateke.

Proposamen hau Hiri Antolamendurako Plan Orokor honetarako ezarritako helburu eta irizpideetara moldatzen da, eta uste da proposatzen denarekin erantzuna ematen zaiola adierazitako 10 urteko epean aurreikusten den bizitegi-garapenaren beharrari. Ziurtatu beharko litzateke Plan Orokor honetan aplikatu nahi diren programazio- eta kudeaketa-mekanismoekin behar bezala ziurtatuko dela lurzoru hauen erreserbaren benetako erabilgarritasuna hartarako aurreikusitako uneetan, eta orube eraikigarrien erretentzioa eragotziko da. Une jakin batean bizitegi gehiago egiteko behar berriak eta justifikatuak sortuko balira, plangintza-elementuak aldatzeko dagokion espedienteak sustatu beharko da, edo, hala badagokio, berrikusteko espedienteak.

Donostia, 2012ko urria

BUPEtako Ingeniaria:

A. Jaime

Arkitektoak:

M. Muñagorri

A. Urteaga

Abokatuak:

I. Amenabar