

# BASAURIKO HAPOren 1. PLAN-BARRUKO ALDAKETA

## AI-01

# HASIERAKO ONARPENA

LABURPEN EXEKUTIBOA

---

KOKAPENA:

BASAURI · BIZKAIA

SUSTATZAILEA:

BASAURIKO UDALA

ERREDAKTORE-TALDEA:



HIRITEK-EN ESP:

2302

DATA:

10.2023

## LABURPEN EXEKUTIBOA

<b>INFORMAZIOA ETA JUSTIFIKAZIOA .....</b>	<b>2</b>
0. AURKEZPENA .....	2
1.- Sarrera.....	2
2.- Aldaketa egitearen beharra.....	2
3.- Aldaketaren edukia .....	2
4.- Onartze-prozeduraren lege-enkoadraketa.....	2
1. HIRIGINTZA-PLANGINTZARI BURUZKO INFORMAZIOA.....	3
1.- Indarrean dagoen hirigintza-plangintza.....	3
2.- Aldaketak hartzen duen eremuaren mugaketa.....	3
3.- HAPOn gaur egungo parametroak.....	4
2. PROPOSAMENAREN DESKRIKAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	5
1.- Proposatutako antolaketa.....	5
2.- Etxebizitza kopuruaren handitzearen justifikazioa.....	5
3.- Zuzkidura estandarren betetzearen justifikazioa.....	6
3.1.- SGEL Gune Librean Sistema Orokorren estandarra (123/2012 D, 5.1.a art).....	6
3.2.- Zuzkidurako bizilekuen estandarra (123/2012 D, 5.1.b art).....	6
3.3.- Gune librean tokiko sistemen estandarra (123/2012 D, 6.1.a art).....	6
3.4.- Ekipamenduko tokiko sistemen estandarra (123/2012 D, 6.1.b art).....	7
3.5.- Aparkalekuen estandarra (123/2012 D, 6.1.c art).....	7
3.6.- Zuhaitzen estandarra (123/2012 D, 6.1.d art).....	7
3.7.- Babeseko etxebizitzaren estandarra (123/2012 D, 10. art).....	7
<b>HAPOn IDAZKERA BERRIA AI-01ean .....</b>	<b>9</b>
Capítulo 2: AREETAKO ORDENANTZAK.....	9
Sección 1: Bizitegia.....	9
1. Eremuari buruzko datu orokorrak.....	9
2. Erabilera-arabidea.....	9
3. Jarduketan egikaritzea.....	9
4. Jarduketak garatzeko ezarritako epeak.....	9
5. Hirigintza-baldintzak.....	10
<b>DOKUMENTAZIO GRAFIKOAREN AURKIBIDEA .....</b>	<b>13</b>
<b>UKITUTAKO EREMUAK .....</b>	<b>14</b>
1. Proiektutako antolaketak gaur egungo aldatzen duen eremuak.....	14
2. Proiektutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuak.....	14

---

# INFORMAZIOA ETA JUSTIFIKAZIOA

---

## 0. AURKEZPENA.

### 1.- Sarrera.

Basauriko Udalak Basauriko Hiria Antolatzeko Plan Orokorren lehenengo aldaketa egitea hastea erabaki du.

### 2.- Aldaketa egitearen beharra.

Aldaketaren xedea AI-01 Jarduketa Integratuaren parametroak berrikustea da, HAPO behin betiko onartzeko erabakiaren aurka jarritako 283/2021 administrazioarekiko auzi-errekurtsioan Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak emandako 2022ko irailaren 29ko 459/2022 epara egokitzeko.

Udalak aldaketa planteatu du AI-01 arauko zehaztapenak bere ingurukoekin parekatzeko agindu judiziala betetzea lurzoruaren balioari dagokionez, baina hori betetzeko moduari dagokionez, hark ere aitortzen dion diskrezio-ahalmen planifikatzailea erabiliz.

### 3.- Aldaketaren edukia.

Dokumentu honen helburu nagusia da eremuko parametro jakin batzuk aldatzea, epaia betetzera egokitzeko. Horretarako, etxebizitza librearen erabilera sartzea proposatzen da, aurreikusitako etxebizitza tasatuaren erabilera osatzeko eta, horrela, jarduketaren balantze ekonomikoa hobetzeko eta baita bertan etxebizitza soziala ahalbideratzea. Horrek esan nahi du HAPOn hasieran aurreikusitako egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua berriro diseinatu behar direla.

Forma aldetik, aldaketa honako dokumentu hauek osatzen dute:

- A. Informazio eta justifikazio memoria.
- B. Hirigintza-araudia eta eremu-fitxa.
- C. Dokumentazio grafikoa: antolamendu-planoak.

Dokumentu osagarriak: herritarrek parte hartzeko programa, ingurumen-azterketa estrategikoa, genero-eraginari buruzko txostena eta hizkuntza-inpaktuaren ebaluaziorako irismen-dokumentu bat ditu.

### 4.- Onartze-prozeduraren lege-enkoadraketa.

HAPO onartzeko jarraitutako prozedura bera jarraituko da, Aurrerakinari dagokionez izan ezik, ez baita beharrezkoa izango (EHLHLren 104. artikulua eta 46/2020 Dekretuaren 35 artikulua), hau da, hasierako onespina, jendaurrean jarri, herritarrek egoki iritzitako alegazioak egin ditzaten, eta eremuan eskumenak eta interesak dituzten erakunde guztiek ere txostena egiteko, behin-behineko onespina eta dokumentua Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordera bidali, eta, bidezko aldatetako egin ondoren, behin betiko onespina. BAO n argitaratu ondoren, AI-01 arauari dagokion HAPOren aldaketa indarrean sartuko da.

Aldaketak ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura izapidetuko du. Hasteko, ingurumen-dokumentu estrategikoa igorriko zaio ingurumen-organuari, Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 29. artikuluan ezarritako edukiarekin.

# 1. HIRIGINTZA-PLANGINTZARI BURUZKO INFORMAZIOA.

## 1.- Indarrean dagoen hirigintza-plangintza.

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2020ko abenduaren 29ko osoko bilkuraren erabakiaren bidez onartu zen behin betiko. Araudia 2021eko urtarrilaren 26ko BAOean argitaratu zen, 16. zenbakian, eta horrela sartu zen indarrean. Plan Orokor honek berrikusi eta ordeztu egiten du uztailaren 27ko 466/1998 Foru Aginduaren bidez behin betiko onetsitakoa (urtarrilaren 31ko 19/2000 Foru Aginduaren bidez bete beharrekoa), bi hamarkada baino gehiago iraun zuena.

## 2.- Aldaketak hartzen duen eremuaren mugaketa.

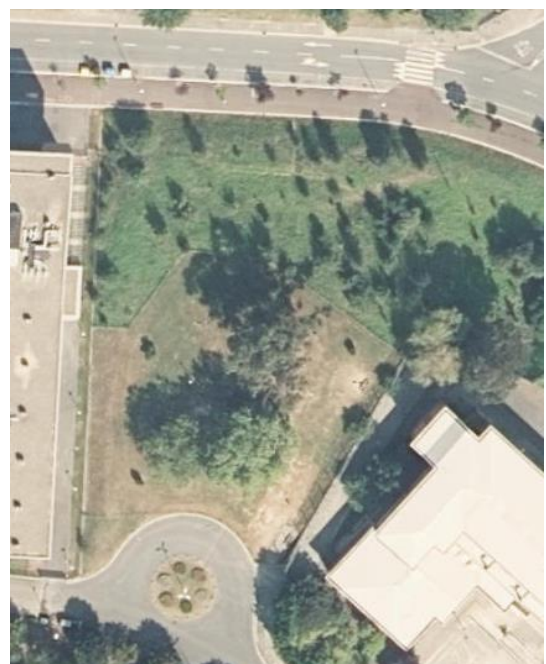
Aldaketak AI-01 Jarduketa Integratuari eragiten dio. Hiri-lurzoru finkatu gabeko eremu etena da, zati batean Kareaga Goikoa, 2.020,06 m<sup>2</sup>-koa, eta bestean Bizkotxalde, 6.234,41 m<sup>2</sup>-koa.

Kareaga Goikoako zatia udalerrira sartzeko guneez arrabal bat da, XX. mende hasierako etxebizitza kolektiboen tipologia duena. Iparraldean trenbidearekin egiten du muga, hegoaldean Kareaga Goikoa kalearekin, mendebaldean espazio libreekin eta ekialdean 9. zenbakiko eraikinarekin, AI-02 jarduketa integratuaren zati dena. Eraikinak kokatuta dauden plataforma eta trenbideraino maldan beheara doan espazio libre bat ditu. Bertan sartzen dira 1. zenbakiko eraikinak, egoera txarrean daudenak baina jendea bizi direnak, 3. zenbakiko eraikinak, aurri-egoeran eta jenderik gabe daudenak, 5. zenbakiko eraikinak, ia aurri-egoeran daudenak, baina zati batean eta 7. zenbakiko eraikinak, egoera txarrean daudenak eta bertan bizi direnak, guztira 39 etxebizitza. Bere urbanizazio-mailak Kareaga Goikoa kaletik jasotzen dituen oinarritzko hiri-zerbitzuak hartzen ditu, lehendik dauden eraikinetarako dimentsionatuak.

Bizkotxaldeko zatia Azbarren auzoaren ondoko urbanizazio berriagoko eremu bati dagokio. Mugakideak: iparraldean, Matxitxako kalea; hegoaldean, Uribarri kalea; mendebaldean, Bizkotxalde egoitza; eta ekialdean, Uribarri BHI. Gaur egun eraikuntzarik gabeko lursaila da, eta 12 metro inguruko altuera du Uribarri kalearen eta haren kotarik baxuenaren artean. Bere urbanizazio-mailak, hasiera batean, HAPOn aurreikusitako antolamenduari, loturei dagokienez, euskarria emateko gai dela dirudi.



Kareaga Goikoa 1, 3, 5, 7 (Ortofotografia 2021)



Bizkotxalde (Ortofotografia 2021)

**LABURPEN EXEKUTIBOA**
**3.- HAPORen gaur egungo parametroak.**

AI-01 jarduketa integratua, beste batzuekin batera, 0 bizitegi-eremuan kokatzen da.

Kareaga Goikoako zatia oinezkoentzako bideen espazio libreetarako gordetzen da, eta lehendik dauden eraikinak antolamendutik kanpo uzten dira (1., 3., 5. eta 7. zenbakiak). Bizkotxaldeko zatia oinezkoentzako bideetarako, ekipamenduetarako, espazio libreetarako eta bizitegietarako (80 etxebizitza tasatu) gordetzen da, eta ez dago antolamenduz kanpoko eraikin edo instalaziorik..



Bere parametro nagusiak ondoko hauek dira:

Eremua	Eremuaren azalera				Azalera eraikia			Eraikigarritasuna SG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Eremua SOak barne.	Eremua SOrik gabe.	SOak	Guztira	Sestra gainean	Sestra azpian	Solairuen kopurua	
A.I. 01	8.254,47	8.254,47	0,00	10.057,88	8.702,67	1.355,21	S+PB+8	1,05

Eremua	Ataripea	Merkataritza-lokala	Etx. Librea	Etx. Gizarte-babeseko	Etxebizitza tasatua	Etxebizitzen guztizkoa	Garaje-trastelekua, etx. librea, beheko solairua	Garaje-trastelekua, etx. librea, sotoa	Garaje-trastelekua, gizarte-bab. etx., sotoa	Garaje-trastelekua, etx. tasatua, sotoa
A.I. 01	---	---	---	---	7.347,46	7.347,46	1.355,21	---	---	1.355,21

Eremua	Dagoen etxebizitzaren azalera	Bizitegi-gehikuntza	Etx. guztizkoa	Etx. librean kop.	Gizarte-bab. etx. kop.	Etx. tasatuen kopurua	Modulua	Dauden etxebizitzen kop.	Etxebizitza-gehikuntza
A.I. 01	2.629,65	4.717,81	80	---	---	80	91,84	39	41

**Haztapen-koefizienteak**

Eremua	Berezko erabilera	Merkataritza-lokala	Ataripea	Gizarte-babeseko etxebizitza	Etxebizitza tasatua	Etxebizitza librea	Industria-pabilioia	Hirugarren sektoreko pabilioia	Blitegia	Garajea GBEan	Garajea ETan	Garajea ELan	Garajea BSan
A.I. 01	Etxebizitza tasatua	0,7903	-0,5187	0,2273	1,0000	1,4839	0,2305	0,5763	0,0576	0,0045	0,0201	0,0864	0,3458

Eremua	Eskatutako estandarra		Proposatutako estandarra		GBE gaindikina/defizita:		ET gaindikina/defizita:
	GBE	ET	GBE	ET	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
A.I. 01	943,56	943,56	---	7.347,46	- 943,56		+ 6.403,90

## LABURPEN EXEKUTIBOA

## 2. PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.

### 1.- Proposatutako antolaketa.

Aldaketa honetan proposatzen den antolamendu berriak 80 etxebizitzaren hasierako aurreikuspena beste 14 etxebizitzatan zabaltzen du, eta horrek 94 etxebizitza ematen ditu guztira, hau da, 55 etxebizitza gehiago. Aurreikuspen hori jarduketari bideragarritasun ekonomiko handiagoa emateko egin da. Bizkotxaldeko eremua berrantolatzea aurreikusten da, lurzatian eraikuntza ezartzea berrantolatuz eta sestrapeko azaleraren aprobetxamendu handiagoa ahalbidetuz. Hori guztia, erabilera publikoko espazioen murrizketarik gabe. Hurrengo tauletan ikus daitezke jatorrizko parametroen eta aldatutako arteko aldeak.

JATORRIZKOA						
Lurzoruaren azalera m <sup>2</sup>	8.254,47					
Eraikigarritasuna m <sup>2</sup> s			ETXEBIZITZA KOPURUA			
guztira SG	8.702,67		Guztira		Aldez aurretik (AI Hazkundera	
Bizitegia BET	7.347,46	+8	80	39	41	
Garaje/trasteleku librea	1.355,21	PB				
Guztira SG	1.355,21					
Garaje/trastelekua BET	1.355,21	S				
	10.057,88					
<b>Zuzkidurak m<sup>2</sup> zoru</b>						
Oinezkoentzako bideak	862,13					
Gune libreak	4.038,17					
Ekipamenduak	1.998,92					
<b>Pribatizagarria m<sup>2</sup> zoru</b>						
Bizitegia BET	918,43					
Garajea BS	436,78					
ALDATUA						
Lurzoruaren azalera m <sup>2</sup>	6.050,70					
Eraikigarritasuna m <sup>2</sup> s			ETXEBIZITZA KOPURUA			
guztira SG	10.283,00		Guztira		Aldez aurretik (AI Hazkundera	
Bizitegia LIBREA	4.982,16	B+6/B+7	46	94	39	7
Bizitegia BET	3.208,26	B+6/B+8	29			29
Bizitegia BES	2.092,58	B+6/B+7	19			19
Guztira SG	5.704,00		APARKALEKU KOPURUA		TRASTELEKU KOPURUA	
Garaje/trasteleku librea	2.230,00	S-1	69	141	53	85
Garaje/trastelekua BET	2.632,00	S-2	44			
Garaje/trastelekua BES	842,00	S-3	29		32	
	15.987,00					
<b>Zuzkidurak m<sup>2</sup> zoru</b>						
Oinezkoentzako bideak	797,00					
Gune libreak	2.692,70					
Ekipamenduak	0,00					
<b>Pribatizagarria m<sup>2</sup> zoru</b>						
Bizitegia EL-BET-BES	1.582,00					
Gune libre pribatuak	979,00					
guztira	6.050,70					

### 2.- Etxebizitza kopuruaren handitzearen justifikazioa.

AI-01 planak, orain HAPO agintzen den bezala, guztira 80 etxebizitza tasatu eraikitzeko aukera aurreikusten du, Bizkotxalden.

Aldaketa honetan proposatzen den antolamendu berriak beste 14 etxebizitzatan zabaltzen du aurreikuspen hori, eta horrek 94 etxebizitza ematen ditu guztira (46 EL, 19 BES eta 29 BET). Eremu horretan bertan berrantolaketa bat egitea ere aurreikusten da, lurzatian eraikinaren ezarpena berrantolatuz eta sestra azpiko azaleraren aprobetxamendu handiagoa ahalbidetuz. Hori guztia, igarotze publikoko espazioen murrizketarik gabe.

**LABURPEN EXEKUTIBOA**

Jarduketaren mugaketa ere doitzen da, bai Kareaga Goikoako zatian, trenbidearen eremuaren ondoran, bai Bizkotxaldeko ekialdean, hezkuntza zentroaren ondoan. Horrek jarduketaren azalera jatorrizko 8.254,47 m<sup>2</sup>-tik 6.050,70 m<sup>2</sup>-ra murrizten du.

Proposatutako etxebizitzaren gehikuntza txikia da lurralde-plangintzak finkatutako gehieneko bizitegi-eskaintzaren ikuspegitik.

**3.- Zuzkidura estandarren betetzearen justifikazioa.**

Legez aurreikusitako zuzkidura-estandarrek (2/2006 Legea eta Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua) sestra gaineko bizitegi-erakigarritasunaren hazkundearen gainean kalkulatu behar dira. Lehendik zegoen bizitegi-erakigarritasuna, HAPOaren zenbaketaren arabera, 2.692,65 m<sup>2</sup>-koa da; beraz, eraikigarritasun-gehikuntza 4.654,81 m<sup>2</sup>-koa da jatorrizko antolamenduan, eta 7.590,35 m<sup>2</sup>-koa proposatutako aldaketan.

Kalkulu horretatik honako hau ateratzen da:

	Estandarra	Gaur egun	Aldatuta	Diferentzia	Proposamena
GLSO m <sup>2</sup> z	930,96	Justifikatua	1.518,07	-587,11	Aldez aurreko HAPOren soberakina
Zuzk Bizit m <sup>2</sup> z	69,82	Justifikatua	113,86	-44,03	Diru bilakatu D 123/2012 5.3 art.
GLTS m <sup>2</sup> z	1.238,17	Justifikatua	907,61	330,57	2.692,70
EKTS	930,96	Justifikatua	1.518,07	-587,11	0,00
Aparkalekuak u	65	Justifikatua	141	-76	SA-n aurreikusiak
Arbolak u	41	Justifikatua	94	-53	Urbanizazioan aurrizteko
BES m <sup>2</sup> z	930,96	Justifikatua	1518,07	-1.161,62	2.092,58
BET m <sup>2</sup> z	930,96	Justifikatua	1518,07	-2.277,30	3.208,26
<b>Bizig eraikig m<sup>2</sup>s</b>	<b>BET</b>	<b>BES</b>	<b>LIBREA</b>	<b>Guztira</b>	<b>Hazkundera</b>
Aldez aurrekoa	0,00	0,00	2.692,65	2.692,65	
Gaur egungo antolaketa	7.347,46	0,00	0,00	7.347,46	4.654,81
Aldatua	3.208,26	2.092,58	4.982,16	10.283,00	7.590,35
Diferentzia	-4.139,20	2.092,58	4.982,16	2.935,54	
Jatorrizko lurzoru azalera m <sup>2</sup> z	8.254,47				
Lurzoru azalera aldaketan m <sup>2</sup> z	6.050,70				

**3.1.- SGEL Gune Libreen Sistema Orokorren estandarra (123/2012 D, 5.1.a art).**

Bizitegi-erabilera handitzen den 25 m<sup>2</sup>-ko 5 m<sup>2</sup>-ko azalera kalkulatu da. Horrek 1.518,07 m<sup>2</sup>-ko azalera ematen du, eta Plan Orokorrean bere garaian kalkulaturako soberakina betetzen da. Izan ere, plan horrek biztanle bakoitzeko 24,12 m<sup>2</sup>-ko espazio libre orokorren ratioa planteatzen zuen, nahiz eta biztanleria-gehikuntza aurreikus daitekeen, bere zehaztapen guztiak betetzearen ondorioz.

**3.2.- Zuzkidurako bizilekuen estandarra (123/2012 D, 5.1.b art).**

1,5 m<sup>2</sup>-ko lurzoru kalkulatu da zuzkidura-bizitokiarentako, bizitegi-erabilerarako eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko gehikuntza bakoitzeko, hau da, 113,86 m<sup>2</sup>. 70,77 m<sup>2</sup> Basconia hego-ekialdeko A.O.R.n zeuden jada. Gainerako 43,09 m<sup>2</sup> horiek 123/2012 Dekretuaren 5. artikularen 3. puntuan ezarritakoaren arabera monetarizatu ahal izango dira.

**3.3.- Gune libreen tokiko sistemen estandarra (123/2012 D, 6.1.a art).**

Jarduketaren azalera osoaren % 15eko gutxienekoaren gainean kalkulatu dira, hau da, 907,61 m<sup>2</sup>, eta kopuru hori soberan gairitzen da proposamenean aurreikusitako 2.692,70 m<sup>2</sup>-ekin.

**LABURPEN EXEKUTIBOA**
**3.4.- Ekipamenduko tokiko sistemen estandarra (123/2012 D, 6.1.b art).**

Bizitegi-erabilera handitzen den 25 m<sup>2</sup>-ko 5 m<sup>2</sup> lurzoru kalkulatu dira, hau da, 1.518,07 m<sup>2</sup>. Zaila da estandar horretatik eratorritako azalera *in situ* gauzatzea. Teorian eman daitezkeen bi planteamenduek (lurzoruan, 2.034,37 m<sup>2</sup>-ko lur-mihia hizkuntza Bizkotxaldeko ikastetxe mugakidearen aurrean, eta sabaian, etxebizitza-eraikineko beheko solairuan dagoen lokal bat edo aparkaleku batzuk) ez dute funtzionalki konpontzen eremuko premiarik, eta jarduketaren egingarritasuna zailtzen dute. Horregatik, 123/2012 Dekretuaren 7.3 artikuluan oinarrituta, zenbatekoa udalaren lurzoru-ondarearen kontuan (PMS) sartzeko edo udalerrian egiten ari diren ehun finkatuaren berroneratze-jarduketetako batera bideratzeko aukera proposatzen da. Edo, Dekretu beraren 8. artikuluan oinarrituta, beste zona batera lekualdatzea. Legez egingarria izan daitekeela ulertzen da; izan ere, neurri ertaineko jarduketa da, eta egikaritze-unitate bakarra mugatuko da. Gainera, mugaketa murrizteak aldaketaren helburuetako bat lortzen laguntzen du, hau da, JI-ren batez besteko eraikigarritasuna handitzea.

**3.5.- Aparkalekuen estandarra (123/2012 D, 6.1.c art).**

Bizitegi-erabilera sestra gaineko 25 m<sup>2</sup>-ko sabai-azalerako gutxieneko 0,35 aparkaleku-plazaren gainean kalkulatu dira. Horrek 141 plaza ematen ditu, eta kopuru hori aise bete daiteke proposamenean aurreikusitako 5.704,00 m<sup>2</sup>-tan sestra azpian garajerako.

**3.6.- Zuhaitzen estandarra (123/2012 D, 6.1.d art).**

Aurrez zeuden 39 etxebizitzaren kopurua handitzen den etxebizitza bakoitzeko zuhaitz bat kalkulatu da, gutxienez. Horrek 55 zuhaitz ematen ditu, eta kopuru hori jarduketan aurreikusitako espazio librean 2.692,70 m<sup>2</sup>-etan koka daiteke..

**3.7.- Babeseko etxebizitzaren estandarra (123/2012 D, 10. art).**

Bizitegi-erabilera hirigintza-eraikigarritasunaren hazkundearen % 40aren gainean kalkulatu da; % 20 gizarte-babeseko etxebizitzari dagokio (BES), eta % 20 babes tasatuko etxebizitzari (BET). Horrek 1.518,07 m<sup>2</sup>t ematen ditu BES-erako eta beste 1.518,07 m<sup>2</sup>t BET-erako.

AI-01 arauaren jatorrizko antolamenduan, BES estandarra ez zen *in situ* betetzen, baizik eta AI-02 jarduketa integratuan konpentsatzen zen. Era berean, AI-01 BET estandarra soberan betetzen zien, eta, beraz, AI-02, AI-03, AI-04, AI-05, AI-06 eta AI-07 jarduketa integratuek AI-01-tik konpentsatzen zuten beraien BET estandarraren defizita.

**HAPOn JATORRIZKOA**

BE ESTANDARRA 0 AREA	Eskatutako estandarra		Proposatutako estandarra		Gaindikina/Defizita		Konpentsazioak	
	GBE	ET	GBE	ET	GBE	ET	GBE	ET
A.I. 01*	943,56	943,56	0	7.347,46	-943,56	6.403,90	AI-02-n	Ez du behar
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	0	1.148,09	-989,97	Ez du behar	AI-01-n
A.I. 03	839,91	839,91	712,2	0	-127,71	-839,91	AI-02-n	AI-01-n
A.I. 04	131,48	131,48	0	0	-131,48	-131,48	AI-07-n	AI-01-n
A.I. 05	276,45	276,45	0	0	-276,45	-276,45	AI-07-n	AI-01-n
A.I. 06	446,08	446,08	0	0	-446,08	-446,08	AI-07-n	AI-01-n
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	0	943,29	-524,37	AI-07-n	AI-01-n
<b>Guztira</b>	<b>4.151,82</b>	<b>4.151,82</b>	<b>4.317,92</b>	<b>7.347,46</b>	<b>166,10</b>	<b>3195,64</b>		

AI-01-rako proposatutako antolamendu berrian, 2.092,58 m<sup>2</sup>t gordetzen dira BESarentzat. Azalera horrek barne hartzen du BESaren % 20ko estandarretik eratorritakoa (1.518,07 m<sup>2</sup>s), gehi BETari dagokion % 20 (1.518,07 m<sup>2</sup>s), BESn ere gauzatzen dena, orain 2/2006 Legeak uzten duen bezala, beti ere, AI-02-an konpentsatutako azalera (- 943,56 m<sup>2</sup>s) kenduta.



**LABURPEN EXEKUTIBOA**

BETaren kasuan, 3.208,26 m<sup>2</sup>t aurreikusten dira, beharrezkoak direnak AI-02 (989,97 m<sup>2</sup>), AI-03 (839,91 m<sup>2</sup>), AI-04 (131,48 m<sup>2</sup>), AI-05 (276,45 m<sup>2</sup>), AI-06 (446,08 m<sup>2</sup>) eta AI-07 (524,37 m<sup>2</sup>) jarduketa integratuen defizitari aurre egiteko, hurrengo taulan ikus daitekeen bezala.

**HAPO-eko ALDAKETAKOIA**

BE ESTANDARRRA 0 AREA	Eskatutako estandarra		Proposatutako estandarra		Gaindikina/Defizita		Kontentsazioak	
	GBE	ET	GBE	ET	GBE	ET	GBE	ET
<b>Eremua</b>								
<b>A.I. 01*</b>	1.518,07	1.518,07	2.092,58	3.208,26	-943,56	3.208,26	AI-02-n	VER NOTA
<b>A.I. 02</b>	989,97	989,97	2.138,06	0	1.148,09	-989,97	Ez du behar	AI-01-n
<b>A.I. 03</b>	839,91	839,91	712,2	0	-127,71	-839,91	AI-02-n	AI-01-n
<b>A.I. 04</b>	131,48	131,48	0	0	-131,48	-131,48	AI-07-n	AI-01-n
<b>A.I. 05</b>	276,45	276,45	0	0	-276,45	-276,45	AI-07-n	AI-01-n
<b>A.I. 06</b>	446,08	446,08	0	0	-446,08	-446,08	AI-07-n	AI-01-n
<b>A.I. 07</b>	524,37	524,37	1.467,66	0	943,29	-524,37	AI-07-n	AI-01-n
<b>Guztira</b>	4.726,33	4.726,33	6.410,50	3.208,26	166,10	0,00		

**OHARRA:** beste JI-etako defizitak estaltzeko ETko azalera (3.208,26 m<sup>2</sup>c) eta eraikigarritasunaren gehikuntzaren ondoriozko azalera (1.518,07 m<sup>2</sup>c) batzearen ondoriozko ET gisa zenbatutako 4.726,23 m<sup>2</sup>c horietatik, azken horiek ES kontsideratuko dira, 2/2006 Legearen 80. artikulua, EAeko Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 7. AX-ak emandako idazketan, aukera ematen duelako hori hautatzeko.

Estandarraren zenbaketa orokorra 0 Area osoan, honako taula honetan ikus daitekeen bezala geratuko litzateke:

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA	Azalera	PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA						GUTXIENEN ESTANDARRAK			Edificabilidad preexistente
		E. Ilibreak	BSE	E. Tasatua	Guztira	GUZTIRA	Incremento de edificabilidad	BSE	E. Tasatua		
		V. Libres	V.P.S.	V. Tasada	Total	TOTAL		V.P.S.	V. Tasada		
<b>AREA 0</b>	<b>Superficie</b>	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	m <sup>2</sup> sabai-az.	
<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	m <sup>2</sup> techo	
A.I.01	6.051	4.982	2.093	3.208	5.301	10.283	7.590	1.518	1.518		2.693
A.I.02	2.428	3.204	2.138	0	2.138	5.342	4.950	990	990		392
A.I. 03	2.886	4.194	712	0	712	4.906	4.200	840	840		706
A.I. 04	786	903	0	0	0	903	657	131	131		246
A.I. 05	1.695	1.949	0	0	0	1.949	1.382	276	276		566
A.I. 06	2.555	2.848	0	0	0	2.848	2.230	446	446		618
A.I. 07	1.712	1.442	1.468	0	1.468	2.910	2.622	524	524		288
<b>HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO</b>	<b>18.111</b>	<b>19.522</b>	<b>6.411</b>	<b>3.208</b>	<b>9.619</b>	<b>29.141</b>	<b>23.632</b>	<b>4.726</b>	<b>4.726</b>		<b>5.509</b>

# HAPOn IDAZKERA BERRIA AI-01ean

## Capítulo 2: AREETAKO ORDENANTZAK

### Sección 1: Bizitegia

#### Artículo 8.2.1 0 bizitegi-areako Ordenantza

##### 1. Eremuari buruzko datu orokorrak

Izena	0 bizitegi-area
Erabilera orokorra eta kalifikazioa	Bizitegia
Eremuaren azalera (SOak barne)	1.160.561 m <sup>2</sup>

##### 2. Erabilera-araubidea

Berezko erabilera

##### 5.2. Etxebizitza kolektiboa

Baimendutako erabilerak:

- 2. Komunikazio-kategoria guztiak
- 3. Azpiegitura-kategoria guztiak
- 4. Ekipamendu-kategoria guztiak
- 5. Bizitegi-kategoria guztiak
- 6. Hirugarren sektoreko-kategoria guztiak
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2. Etxebizitzarekin bateragarria den industria
- 7.2. Etxebizitzarekin bateragarria den biltegia
- 8. Espazio libreen-kategoria guztiak

Erabilera debekatuak:

- 1. Lehen sektoreko jardueren kategoria guztiak
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria
- 7.1.4. Beste industria batzuk
- 7.3. Etxebizitzarekin bateraezina den biltegia

##### 3. Jarduketan egikaritzea

0 hiriko bizitegi-area finkatuta dago, eta bertan ordezkapen-ordenantzak aplikatu behar dira, jarduketa integratuetan, zuzkidura-jarduketetan, jarduketa isolatuetan eta igorritako antolamendu-area definituetan izan ezik.

##### 4. Jarduketak garatzeko ezarritako epeak

Jarduketa integratuak plan orokorraren lehen laurtekoan egikarituko dira.

Jarduketa isolatuetarako zuzkidura-jarduketei dagokienez, 8 urteko epea ezartzen da egikaritzeko.

**LABURPEN EXEKUTIBOA**

Berritze osoko areak egikaritzeko, 8 urteko epea ezartzen da.

**5. Hirigintza-baldintzak**

A.I. 01, A.I. 02 eta A.I. 07 jarduketa integratuek muga egiten dute Basauri zeharkatzen duten estatuaren eskumenpeko trenbide batzuekin. Hortaz, TSLn ezarritakoarekin bat etorriz, ADIFen aurretiazko baimena lortu beharko dute eremu horietan egin beharreko obrek.

Egindako azterketa akustikoaren ondorioz, Babes Akustiko Bereziko Eremutat xedatu dira A.I. 01, A.I. 02, A.I. 07, A.D. 02, A.D. 06, A.D. 07, A.A. 01 eta A.A. 07 eremuak. Hortaz, sustatzaileak beharrezko diren neurri prebentibo eta zuzentzaileak hartu beharko ditu aplikazio-arauetan aireko zaratei dagokienez eskatutako isolamendua bermatzeko. Era berean, betetzen direla egiaztatu beharko du.

A.A. 01, A.I. 07 eta A.D. 03 eremuetan, lurra kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan ageri diren lurzati batzuk daude. Beraz, kokaleku horietan edozein esku-hartze egin aurretik, lurzoruaren kalitateari buruzko adierazpen bat izapidetu beharko da, lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 4/2015 Legean ezarritakoaren arabera.

## ○ Jarduketa integratuen egikaritzea

Eremua	Eremuaren azalera			Azalera eraikia			Solairuen kopurua	Eraikigarritasuna SG m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Eremua SOak barne.	Eremua SOrik gabe.	SOak	Guztira	Sestra gainean	Sestra azpian		
A.I. 01	6.050,70	8.085,07	0,00	15.987,00	10.283,00	5.704,00	3S+PB+8	1,70
A.I. 02	2.428,29	2.428,29	0,00	8.090,87	5.342,24	2.748,63	3S+PB+5	2,20
A.I. 03	2.885,54	2.885,54	0,00	7.868,18	4.905,93	2.962,25	2S+PB+4	1,70
A.I. 04	785,62	785,62	0,00	1.443,19	903,46	539,72	2S+PB+4	1,15
A.I. 05	1.694,53	1.694,53	0,00	3.291,91	1.948,71	1.343,20	2S+PB+3	1,15
A.I. 06	2.554,83	2.554,83	0,00	4.487,07	3.034,25	1.452,82	3S+PB+4	1,19
A.I. 07	1.711,53	1.711,53	0,00	3.941,50	2.909,62	1.031,89	2S+PB+7	1,70

Eremua	Ataripea	Merkataritza-lokala	Etx. Librea	Etx. Gizarte-babeseko	Etxebizitza tasatua	Etxebizitzen guztizkoa	Garaje-trastelekua, etx. librea, beheko solairua	Garaje-trastelekua, etx. librea, sotoa	Garaje-trastelekua, gizarte-bab. etx., sotoa	Garaje-trastelekua, etx. tasatua, sotoa
A.I. 01	---	---	4.982,16	2.092,58	3.208,26	10.283,00	---	2.230,00	842,00	2.632,00
A.I. 02	---	---	3.204,18	2.138,06	---	5.342,24	---	1.649,18	1.099,45	---
A.I. 03	---	---	4.193,73	712,20	---	4.905,93	---	2.684,44	277,81	---
A.I. 04	---	---	903,46	---	---	903,46	---	539,72	---	---
A.I. 05	---	---	1.948,71	---	---	1.948,71	---	1.343,20	---	---
A.I. 06	---	186,18	2.848,08	---	---	2.848,08	---	1.452,82	---	---
A.I. 07	---	---	1.441,96	1.467,66	---	2.909,62	---	498,32	533,57	---

**LABURPEN EXEKUTIBOA**

Eremua	Dagoen etxebizitzaren azalera	Bizitegi-gehikuntza	Etz. guztizkoa	Etz. librean kop.	Gizarte-bab. etz. kop.	Etz. tasatuen kopurua	Modulua	Dauden etxebizitzak kop.	Etxebizitza-gehikuntza
<b>A.I. 01</b>	<b>2.629,65</b>	<b>7.590,35</b>	<b>94</b>	<b>46</b>	<b>19</b>	<b>29</b>	<b>109,00</b>	<b>39</b>	<b>55</b>
A.I. 02	392,39	4.949,85	60	36	24	---	89,04	3	57
A.I. 03	706,36	4.199,57	51	43	8	---	96,19	13	38
A.I. 04	246,05	657,41	10	10	---	---	90,35	4	6
A.I. 05	566,46	1.382,25	24	24	---	---	81,20	9	15
A.I. 06	617,68	2.230,40	28	28	---	---	101,72	8	20
A.I. 07	287,75	2.621,87	32	16	16	---	90,93	3	29

**Haztapen-koefizienteak**

Eremua	Berezko erabilera	Merkataritza-lokala	Ataripea	Gizarte-babeseko etxebizitza	Etxebizitza tasatua	Etxebizitza librea	Industria-pabiloia	Hirugarren sektoreko pabiloia	Bitlegia	Garajea GBEan	Garajea ETan	Garajea ELan	Garajea BSan
<b>A.I. 01</b>	<b>Vivienda Tasada</b>	<b>0,6934</b>	<b>-0,4623</b>	<b>0,1998</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,3428</b>	<b>0,2311</b>	<b>0,4623</b>	<b>0,0770</b>	<b>0,0337</b>	<b>0,0612</b>	<b>0,1101</b>	<b>0,2642</b>
A.I. 02	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	<b>1,0000</b>	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 03	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	<b>1,0000</b>	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 04	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	<b>1,0000</b>	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 05	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	<b>1,0000</b>	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 06	Vivienda Libre	0,5326	-0,3495	0,1532	0,6739	<b>1,0000</b>	0,1554	0,3884	0,0388	0,0030	0,0136	0,0583	0,2330
A.I. 07	Vivienda Social Protegida	3,4286	-2,2500	0,9860	4,3380	6,4370	<b>1,0000</b>	2,5000	0,2500	0,0194	0,0873	0,3750	1,5000

 o **Gizarte-babeseko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuen banaketa**

Eremua	Eskatutako estandarra		Proposatutako estandarra		GBE gaindikina/defizita:		ET gaindikina/defizita:
	GBE	ET	GBE	ET	A.I. 02	A.I. 07	A.I. 01
<b>A.I. 01</b>	<b>1.518,07</b>	<b>1.518,07</b>	<b>2.092,58</b>	<b>3208,26</b>	<b>-943,56</b>		<b>+ 3.208,26</b>
A.I. 02	989,97	989,97	2.138,06	---	+ 1.148,09		- 989,97
A.I. 03	839,91	839,91	712,20	---	- 127,71		- 839,91
A.I. 04	131,48	131,48	---	---		- 131,48	- 131,48
A.I. 05	276,45	276,45	---	---		- 276,45	- 276,45
A.I. 06	446,08	446,08	---	---		- 446,08	- 446,08
A.I. 07	524,37	524,37	1.467,66	---		+ 943,29	- 524,37
<b>Guztira</b>	<b>4.726,33</b>	<b>4.726,33</b>	<b>6.410,50</b>	<b>3.208,26</b>	<b>76,82</b>	<b>89,28</b>	<b>0.00</b>

**A.I. 01** eremuan, 1.518,07 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Hemen hautatzen da estandar osoa (3.036,14 m<sup>2</sup>) GBerek hutsen betetzea. Azalera horretatik, 943,56 m<sup>2</sup> A.I. 02n kokatzen dira, eta gainerakoa, tokian bertan. Hartzen ditu ere 3.208,26 m<sup>2</sup> ET. Hori horrela, A.I. 02ko 989,97 m<sup>2</sup>, A.I. 03ko 839,91 m<sup>2</sup>, A.I. 04ko 131,48 m<sup>2</sup>, A.I. 05eko 276,45 m<sup>2</sup>, A.I. 06ko 446,08 m<sup>2</sup> eta A.I. 07ko 524,37 m<sup>2</sup> har ditzake.

**A.I. 02** eremuan, 989,97 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago ETrik, eta beraz, A.I. 01 eremuan kokatu da 989,97 m<sup>2</sup>-ko azalera hori. Bestalde, 2.138,06 m<sup>2</sup> GBE daude, eta 1.148,09 m<sup>2</sup>-ko gainerakoa dago ondorioz. Hori horrela, A.I. 03ko 127,71 m<sup>2</sup> har ditzake.

## LABURPEN EXEKUTIBOA

**A.I. 03** eremuan, 839,91 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago ETrik, eta beraz, A.I. 01 eremuan kokatu da 839,91 m<sup>2</sup>-ko azalera hori. Bestalde, 712,20 m<sup>2</sup> GBE daude, eta beraz, A.I. 02 eremuan kokatu da 127,71 m<sup>2</sup>-ko defizita.

**A.I. 04** eremuan, 131,48 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago GBERik eta ETrik, hortaz, GBEak A.I. 07 eremuan eta ETak A.I. 01 eremuan kokatu dira.

**A.I. 05** eremuan, 276,45 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago GBERik eta ETrik, hortaz, GBEak A.I. 07 eremuan eta ETak A.I. 01 eremuan kokatu dira.

**A.I. 06** eremuan, 446,08 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago GBERik eta ETrik, hortaz, GBEak A.I. 07 eremuan eta ETak A.I. 01 eremuan kokatu dira.

**A.I. 07** eremuan, 524,37 m<sup>2</sup> GBE eta ET eduki behar dira. Ez dago ETrik, eta beraz, A.I. 01 eremuan kokatu da 839,91 m<sup>2</sup>-ko azalera hori. Bestalde, 1.467,66 m<sup>2</sup> GBE daude, eta 943,29 m<sup>2</sup>-ko gairikina dago ondorioz. Hori horrela, A.I. 04ko 131,48 m<sup>2</sup>, A.I. 05eko 276,45 m<sup>2</sup> eta A.I. 06ko 446,08 m<sup>2</sup> har ditzake.

○ Zuzkidura-bizitokien banaketa jarduketa integratua

A.I. 01 eremuan 90,14 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira horietatik 70,77, eta gainerakoa diru-bilakatu.

A.I. 02 eremuan 74,25 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

A.I. 03 eremuan 62,99 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

A.I. 04 eremuan 9,86 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

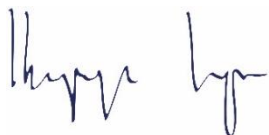
A.I. 05 eremuan 20,73 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

A.I. 06 eremuan 33,46 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

A.I. 07 eremuan 39,33 m<sup>2</sup> zuzkidura-bizitoki izan behar dira, eta A.O.R. Basconia Hego- ekialdea eremuan kokatu dira.

Bilbo, 2023ko urria.

Erredaktore taldearen izenean:



Pablo Maguregui López  
Arkitektoa  
EHAEO 4440



Markel Bollar Arrate  
Abokatu-hirigilea  
BAEO 4453

## DOKUMENTAZIO GRAFIKOAREN AURKIBIDEA

<b>ANTOLAKETA-PLANOAK (O)</b>	<b>ESKALA</b>
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (KAREAGA GOIKOA)	1/500
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (BIZKOTXALDE)	1/500
02 LURRALDEAREN EGITURA OROKOR ETA ORGANIKOA	1/5000
03 LURZORUAREN SAILKAPENA	1/5000
04 SISTEMA OROKORRAK	1/5000
05.1 KUDEAKETA SISTEMA OROKORRAK	1/5000
05.2 KUDEAKETA ESKU-HARTZE EREMUAK	1/5000
05.3 KUDEAKETA ERAIKINEN ARAUBIDEA	1/5000
06 HIRI ANTOLAKETA	1/5000
06.1 HIRI ANTOLAKETA	1/2000
06.2 HIRI ANTOLAKETA	1/2000
06.3 HIRI ANTOLAKETA	1/2000
06.4 HIRI ANTOLAKETA	1/2000
06.5 HIRI ANTOLAKETA	1/2000
07.1 BIZITEGI-PROPOSAMENA	1/2500
07.2 BIZITEGI-PROPOSAMENA	1/2500
08.1 EDATEKO UR-SAREA UDALETXEA	1/5000
08.2 SANEAMENDU SAREA UDALETXEA	1/5000
08.3 ARGINDAR-SAREA	1/5000
08.4 ARGIZTAPEN PUBLIKOAREN SAREA UDALETXEA	1/5000
08.5 TELEKOMUNIKAZIO SAREA: EUSKALTEL	1/5000
08.6 TELEKOMUNIKAZIO SAREA: TELEFONICA	1/5000
08.7 GAS SAREA	1/5000
08.8 HIRI-HONDAKIN SOLIDOEN SAREA	1/2500
09 ZONIFIKAZIO AKUSTIKOA	1/5000
<b>LABURPEN EXEKUTIBOKO PLANOAK (LE)</b>	<b>ESKALA</b>
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (KAREAGA GOIKOA) JATORRIZKOA	1/500
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (BIZKOTXALDE) JATORRIZKOA	1/500
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (KAREAGA GOIKOA) ALDATUA	1/500
0 BIZITEGI-EREMUA – A.I. 01 (BIZKOTXALDE) ALDATUA	1/500

---

## UKITUTAKO EREMUAK

---

### **1. Proiektutako antolaketak gaur egungo aldatzen duen eremuak**

0 hiriko bizitegi-areako AI-01 jarduketa integratua.

### **2. Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuak**

0 hiriko bizitegi-areako AI-01 jarduketa integratua.

Etete-epea gehienez bi urtekoa izango da, hasierako onarpenetik hasita.