

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

281/2016 Foru Agindua, azaroaren 9koa, onartzen duena bete direla irailaren 28ko 229/2016 Foru Aginduan, Arratzua-Ubarrundiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. aldaketaren espedientea zenbait baldintzarekin behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Irailaren 28ko 229/2016 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Arratzua-Ubarrundiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. aldaketaren espedientea, zenbait baldintzarekin.

Bigarrena. 229/2016 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendu eta gero, espedientea foru aldundira igorri beharko zela, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, behin betiko onartzeko, haren betearazte indarra adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2016ko urriaren 27an sartu zen aldundi honen erregistroan espedientearen testu bateratua.

II. OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertuta, egiaztatu da bete egin direla aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren irailaren 28ko 229/2016 Foru Aginduan, Arratzua-Ubarrundiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 1. aldaketaren espedientea behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka, zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko azaroaren 9a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

**2.1.1.18 artikulua idazketa berria.
UL.01 antolamendu xehatuko eremua****2.1.1.18. artikulua. Antolamendu xehatuko UL.01 esparrua****I. MUGAK ETA AZALERA**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Ullibarri Ganboan dago. Mugak P-2 planoetan zehaztu dira.

Azalera 71.444,14 m² da gutxi gorabehera.

II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Garapen ereduaren funtsak bizitegien ehundura antolatzea eta finkatzea dira; gehieneko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

* Bideak zabalduko dira; horretarako lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

III. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA/EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: HIRI LURZORUA.

2. Antolamendu/kalifikazio orokorra

Esparru honen antolamendu orokorra Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-3 planoetan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta A.2-02 zonak: bizitegiak, landa lurreko herrigune zaharra.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera landa lurreko herrigune zaharrak dira eta beraiei buruzko arauak A.2 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 1. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 50.798,37 m².

i. A.2-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 18.486,80 m².

ii. A.2-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 32.311,57 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hogeita hamaika (31) daude eta bost (5) eraiki daitezke.

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikulua honetako azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: dentsitate oso baxuko bizitegi zona.

Erabilera pribatuko zona orokorrak dira; kalifikazioaren arabera dentsitate oso baxuko bizitegi zonak dira eta beraiei buruzko arauak A.6 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 3. puntua).

A. Zonetako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 9.274,47 m².

i. A.6-01 zonako azalera, gutxi gorabehera: 2.461,08 m².

ii. A.6-02 zonako azalera, gutxi gorabehera: 6.813,39 m².

B. Zonetan eraikitzeko baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: hiru (3) daude eta ezin da eraiki gehiago (0).

ii. Eraikinen inguruko gainerako baldintzak artikuluko honetako azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonetako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.3. D.8-01 zona: gizarte ekipamendua; erlijioa.

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera gizarte ekipamendu erlijio-soaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak D zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 7. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 637,27 m².

B. Zonan eraikitzaerako baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.4. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera pribatuko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera bide komunikazioen (errepideak) sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak E.1.1 zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 8. puntua). Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zona hau hiri zeharbidea da eta beraren funtzio nagusiari mugakide dituen lurzatiei zerbitzua ematea gehitzen zaio.

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 7.463,49 m².

B. Zonan eraikitzaerako baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.5. G.0-01 zona: komunitate ekipamendu orokorra.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera, komunitate ekipamendu orokorraren sistema orokorra da, eta hari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 227,86 m².

B. Zonan eraikitzaerako baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.6. G.7-01 zona: gizarte ekipamendua; zerbitzu publikoak.

Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera zerbitzu publikoetarako gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.493,42 m².

B. Zonan eraikitzaerako baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikuluko honetan azpizona bakoitzaerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

2.7. G.9-01 zona: gizarte ekipamendua; erakundeak. Erabilera publikoko zona orokorra da; kalifikazioaren arabera erakundeen gizarte ekipamenduaren sistema orokorra da, eta berari buruzko arauak G zonetarako ezarritako arau orokorrak dira (1.3.2.4. artikulua, 15. puntua).

A. Zonako guztirako azalera, gutxi gorabehera: 1.549,26 m².

B. Zonan eraikitze baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

C. Zonako jabariaren eta erabileren inguruko baldintzak: artikulua honetan azpizona bakoitzerako ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarri dira.

3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarritzko estrategian ez da ezarri esparruko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri Antolamendurako Plan Orokorren zuzeneko burutzapena identifikatzen da.

4. Garapeneko planeamendua prestatzeko eta onartzeko eta lurzorua programatzeko epeak ezartzea.

Ez da ezarri baldintza berezirik.

5. Esparruan dauden sistema orokorren sarea zehaztea lortzeko edota gauzatzeko eta kostua onartzeko.

Ez da ezarri baldintza berezirik.

6. Esparru espazialaren mugapen xehatua berraztertzeko irizpideak.

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5. artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura artatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak.

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Sistema orokorren oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3. artikuluan ezarri dira.

IV. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA/ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK

1. Hiri lurzoruaren kategoria: URBANIZAZIOAREN BIDEZ FINKATUTAKO LURZORUA.

Hala ere, eraikuntzako lanei ekitean frogatzen bada proposatutako eraikineko eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lursailak kategoria hau lortuko du: haztatutako eraikigarritasuna gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzorua.

2. Antolamendu/kalifikazio xehatua.

Esparru honen antolamendu xehatua Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko P-4 planoetan ezarri da.

2.1. Eraikinak, jabaria eta erabilerak

A.2 azpizonetan 1.5.2.3. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

* Eraikin motak:

– Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

– Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

– Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

– Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3. artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

A.6.1 azpizonetan 1.5.2.7. artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

C.2 azpizonetan 1.5.2.10. eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

* Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I Esparruko gainerako azpizonetan 1.5.2 kapituluko berariazko artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintzako antolamenduak azpizona hauetan dauden eraikinak finkatzen ditu.

2.2. Haztapen koefizienteak. Haztatutako eraikigarritasuna eta batez bestekoa

Esparruko azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	ERREF: BOE	ERREF: ETXEB. LIBREA, FAMILIAB
* Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
* Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
* Etxebizitza librea: blokea	2,50	0,56
* Etxebizitza librea: atxikia	3,00	0,67
* Etxebizitza librea: familia bakarrekoa	4,50	1,00
* Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
* Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
* Hirugarren sektorea	0,50	0,11
* Ekipamendua	0,50	0,11
* Industria	1,00	0,22
* Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasuna (haztatua eta batez bestekoa) finkatzeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin edota elementu berezien katalogazioa

Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko "Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak

1.4.5.3. artikuluan eta P-7 planoetan finkatu dira

3. Burutzapenerako araubide iragankorra

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta planeamenduarekin bat ez datozenak.

1.4.7.2. eta 1.4.7.3. artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Esparru honetan ondoko dokumentuetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria; EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterranea); 7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskadiko Kultura Ondareari buruzkoa; 20/1990 Foru Araua, ekainaren 25ekoa, Arabako Lurralde Historikoko errepideei buruzkoa.

Gainera, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak ere aplikatuko dira.