

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

256/2014 Foru Agindua, ekainaren 3koa, onartzen duena Hirigintza eta Ingurumen Saileko foru diputatuaren otsailaren 17ko 55/2014 Foru Aginduak ezarritako baldintzak betetzea; 55/2014 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen lekorako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 1. aldaketa puntualaren espedientea, hain zuzen ere, 1. poligonoko 1280. eta 1281. lurzatietan hiri lurzorua ezartzeari buruzkoa

AURREKARIAK

Lehenengoa. Otsailaren 17ko 55/2014 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu da lekorako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntual baten espedientea. Aldaketa horren xedea da lekorako hiri lurzorua hedatzea, eta horretarako SAUR-1 sektoreko lurzoru urbanizagarriaren zati bat, hain zuzen ere katastroko 1. poligonoko 1280. eta 1281. lurzatiak, birsailkatu eta SUR-5 finkatu gabeko hiri lurzoru bihurtuko dira.

Bigarrena. 55/2014 Foru Aginduak berak ezarri zuen, kontuan hartuta adierazitako baldintzak ez zirela funtsezkoak, haiek konpondu ostean espedientea zuzenean Foru Aldundira igortzea, berriro jendaurreko izapidea egin beharrik gabe, haren betearazpena deklaratzeko, izapideak egiteko eta argitaratzeko.

Hirugarrena. Espedientearen testu bateratuak 2014ko martxoaren 19an izan zuen sarrera Aldundiaren erregistroan. Dokumentazioa aztertu zenean, ordea, zenbait gauza zuzendu gabe zeudela egiaztatu zen; horregatik, Udalak, 2014ko maiatzaren 23an, berriro aurkeztu du testu bateratua, akats horiek zuzentzeko.

OINARRIAK

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

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren otsailaren 17ko 55/2014 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzat ematea. Foru agindu horren bidez behin betiko onartu da lekorako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntual baten espediente; aldaketaren xedea da lekorako hiri lurzorua hedatzea, SAUR-1 sektoreko lurzoru urbanizagarriaren zati bat, hain zuzen ere katastroko 1. poligonoko 1280. eta 1281. lurzatiak, birsailkatuz eta SUR-5 finkatu gabeko hiri lurzoru bihurtuz.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko ekainaren 3a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko Diputatu
MARTA RUIZ CERRILLO

**141.a) ARTIKULUAREN ALDAKETARI DAGOKION ARAUDIA, BARNEAN DITUENA
SUR-5 HIRI LURZORUAREN ETA U. E.1 EGIKARITZE UNITATEAREN FITXA BERRIAK,
142.a) ARTIKULUAREN ALDAKETA ETA SAUR-1 UNITATEAREN FITXA BERRIA**

PLANEAMENDUKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO VIII. TITULUKO (HIRI LURZORUARI BURUZKO HIRIGINTZA ARAUAK) 141. ARTIKULUA (Hiri lurzorua).

Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak errepideetara eta bideetara zehaztutako distantziak beteko dira.

Bai urbanizazioek bai eraikuntzek Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzekoa, beteko dute, bai eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua ere, irisgarritasun baldintzak ezartzen dituen hiri inguruneetarako, eremu publikoetarako, eraikuntzetarako eta informazio eta komunikazio sistemetarako.

a) Bizitegien zonak.

_ SUR-1 zona: lekorako hirigune zaharreko zonarik finkatuena da.

Barruan dauka U. A.2 unitatea.

_ SUR-2 zona: barruan hartzen du etorkizuneko bulebarrean (egungo zeharbidea) hedatzen den zonako bizitegitarako hiri lurzorua, hirigunetik mendebaldera. Bertako eraikuntzak etxe bakartuak edo blokeak izan daitezke.

_ SUR-3 zona: bizitegitarako hiri lurzorua, era tradizionalako eraikuntza bakartuetarako, hirigunetik hegoaldera eta ekialdera. Barruan dauka U. A.1 unitatea.

_ SUR-4 zona: bizitegitarako hiri lurzorua, bloke erako eraikuntza kolektiboetarako, Estibali-zko Andre Maria kalean. Barruan hartzen du eremu berean eraikitako adinekoen egoitza.

_ SUR-5 zona: bizitegitarako hiri lurzorua herriaren hegoaldean, San Sebastian kalearen ondoan. Bertako eraikuntzak bakartuak edo atxikiak izan daitezke.

UNITATEEN FITXAK

SUR-5

XEDEA: kanpoaldeko hiri lurzorua antolatzea eraikuntza bakartu berriekin, dokumentazio grafikoan zehaztuta dagoen moduan.

EGIKARITZEA GAUZATZEKO ETA KUDEATZEKO BALDINTZAK.

Urbanizazioak finkatutako hiri lurzorua honako hauek osatzen dute: orubeek, eta hiri zerbitzuak osatzeko eta burutzeko lanen bitartez orube (2/2006 Legeak orube izateko ezarritako baldintzekin) bihur daitezkeen lurzati guztiek edo batzuek. Obra horiek lurzatiaren barruan edo lurzatiaren mugakide den jabari publikoko zonan egin behar dira.

– URBANIZAZIOAK FINKATUTAKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/2006 Legearen arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiteria publikoa) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete euren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da, halaber, eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

– URBANIZAZIOAK FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: urbanizazio eta eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/2006 Legeak ezartzen duenaren arabera, finkatutako urbanizaziorik ez duen hiri lurzoruan dauden lursailen jabeek, nahitaez, honakoak laga beharko dizkiote Udalari, dohainik:

– Tokiko bideak, espazio libreak, berdeguneak eta hornidura publikoak, dagokien kudeaketa fitxan zehaztutakoak.

– Bere esparruan aurreikusi daitezkeen sistema orokorrak egiteko behar den lurzorua.

– Egikaritze unitatearen aprobetxamenduaren ehuneko 15ari dagokion lurzorua.

Gainera, lurzatiaren aurrealdea urbanizatzeko lanak ordaindu beharko dituzte, eta, kasua balitz, baita egin ere.

Era berean, jarduketa berrietan, hirigunea zeharkatzen duten 00 mailako erreken ubide estaliak kentzera joko da.

– HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN GEHIKUNTZAREN BIDEZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUAREN BALDINTZAK:

Egikaritzea: eraikuntza proiektua.

Urbanizazio kargak: 2/2006 Legearen arabera, lurzati horiek orube izateko baldintzak beteko ez balituzte, hau da, hiri zerbitzuak (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiteria publikoa) ondoan ez balituzte eta agiri grafikoetan definituta datorren bidearen sekzioaren arabera lurzatiak dituen sarrera eta aurrealdea zolatu gabe baleude, jabeek horretarako behar diren urbanizazio lanak osatu beharko lituzkete euren kontura.

Urbanizazio hori nahitaezkoa izango da, halaber, eraikinek finkatutako lurzatiaren kasuan, bertan birgaitze lanak egiten badira edo haien erabilera aldatzen bada.

Egikaritze unitateak: SUR-5 zonaren barruan Arauek UE 1 egikaritze unitatea aurreikusten dute.

KUDEAKETA FITXETAN finkatzen dira unitateetako bakoitzerako jarduketa sistema, behar diren gauzatze proiektu juridikoa eta urbanizazio proiektua, eta urbanizazio kargak eta lagapenak.

Unitate hauek aldatu ahal izango dira aldaketa justifikatzeko behar den dokumentazioa aurkeztuta.

Unitate bakoitzeko kudeaketa fitxetan aurreikusitako lurzatiak aldatu ahalko dira, baldin eta gutxieneko lurzatiaren eta bide publikorako aurrealdearen baldintzak, araudi orokorrean jasoak, betetzen badira.

ANTOLAMENDU BALDINTZAK.

ERABILERA NAGUSIA: bizitegia.

– ERAIKIN MOTAK: lurzati eraikigarrietan honako eraikin mota hauetako bat eraiki daiteke, beherago adierazten diren baldintzetan:

a. Bizitegi erabilerarako baino ez dena.

1. mota. Etxebizitza bakarreko eraikin bakartua.

2. mota. Bi etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota. Etxebizitza bakarreko eraikin atxikia.

b. Bizitegiz besteko erabilerarako baino ez dena.

4. mota. Eraikin bakartua.

5. mota. Eraikin atxikia.

– BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA BEREN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA:

Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa eta eremu libreak.

Eraikuntzako erabilerak:

Nekazaritza erabilera: mintegiak eta berotegiak.

Nekazaritza biltegiak: 1. eta 3. motakoetan, beheko solairuan, nekazaritza eta abeltzaintza erabilerarekin batera, eta 5. motakoetan.

Abeltzaintza erabilera: norbere kontsumorako abeltzaintza jarduerak: 1. eta 3. motakoetan, beheko solairuan, biltegiarekin batera, eta 5. motakoetan.

Konpainiako animaliak: konpainiako animaliak onartuko dira, baldin eta beren jabeek baino erabiltzen ez badituzte. Etxebizitzako bi abere (2) egon daitezke, baldin gainerako auzokideei inolako eragozpenik sortzen ez badiete.

Bizitegitarako erabilera:

a. Familia bakarreko etxebizitza: 1. eta 3. motakoetan.

b. Bi familiakoa: 2. motakoetan.

Industria erabilera:

a. Eraldakuntzako edota nekazaritzako industriak, 0,05 kW/m² baino potentzia txikiagoa badute:

4. motakoetan (solairu bakarrekoak), beste industriako erabilera batzuekin batera.

b. Eskulanak eta lanbide artistikoak: 1., 2. eta 4. motakoetan, beheko solairuan.

c. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak: erabilera hori debekatuta dago.

d. Etxeko kontsumorako gaiak konpontzeko lantegiak: 4. motakoetan, beheko solairuan, beste erabilera batzuekin batera.

Komunitate ekipamendua:

a. Hezkuntza. Irakaskuntza arautugabeak: 1., 2. eta 4. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin batera, eta 4. motakoetan, gainerako irakaskuntzak.

b. Kultura. Kultura informazioa: 4. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin batera.

c. Jolasak eta ikuskizunak: 4. motakoetan.

d. Osasuna eta administrazioa: 4. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

e. Gizarte-laguntza: 4. motakoetan, beste ekipamendu batzuekin partekaturik.

f. Kirola, erlijioa, herritarren zaintza eta segurtasuna eta hiri zerbitzuak: 4. motakoetan.

Hirugarren sektorekoak:

a. Bulegoak: 4. motakoetan, beheko solairuan.

b. Saltokiak: 4. motakoetan, beheko solairuan.

4. motakoetan, bulegoekin partekaturik.

c. Ostatuak: 4. motakoetan. Eraikin eskusiboan.

Aparkalekuak: Beheko solairuan eta sotoetan, babes ofizialeko etxebizitzaren araudia betez.

– ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK:

A) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Gehieneko eraikigarritasuna: bizitegitarako erabilerak: 0,3

Gehieneko eraikigarritasuna, guztira: 0,80

(Hurrengo erlazioari dagokiona: eraikitako m² / lurzatiaren m²).

Lurzati hartzailearen azalera okupagarria guztira: ehuneko 70.

(Ostatu erabileretan izan ezik, horrelakoetan 0,80 m²/m²-ko eraikigarritasuna onartuko baita).

Gutxieneko azalera eraikigarria: aurreko paragrafoan adierazitakoa gorabehera, lurzati bakoitzak 120 m²-ko azalera eraikigarria izango du gutxienez, nahiz eta, azalera txikiaren ondorioz, aurreko eraikigarritasun koefizienteak aplikatuzetik azalera txikiagoa atera.

Gutxieneko azalera hori gauzatu ahal izateko, ezinbestekoa izango da:

- Beheko solairuko azalera eraikia 80 m² baino gehiagokoa ez izatea.
- Eraikinean etxebizitza bat baino gehiago ez izatea.

Gutxieneko azalera eraikigarria baimendutako edozein erabileratarako izan daiteke.

Baina lurzati bat mugakideei batzen bazaie, oinarrizko eraikigarritasun koefizientearen ondoriozko azalera eraikigarria baino ez dio transmitituko lurzati berriari.

Baimendutako eraikin motak, lurzatiaren tamainaren arabera:

2. motakoa, lurzatia 1.200 m²-koa edo gehiagokoa denean.

Gainerako motak: arau hauek behin betiko onartzen direnean lehendik baden edozein lurzati, eta sortze berriko lurzatietan, testu honetan dagokien paragrafoan xedatutako parametroen arabera.

Lurzati eraikigarria: lurzati eraikigarritzat hartuko da arau hauek behin betiko onartzen direnean dagoeneko badena eta erregistratuta dagoena, bai eta testu honetako dagokion paragrafoan zehaztutako sortze berrikoak ere.

Lurzatikatzeetarako gutxieneko lurzatia edo unitate minimoa:

Edozein zatiketa edo banantzetik (lurzatikatzea) ateratako lurzati lokabe berriek, eraikitzeak diren eraikin moten arabera, honako azalera eduki behar dituzte, gutxienez:

2. mota: 1.200 m².

Gainerako motak: 600 m².

Daitekeena da jatorrizko finkak, bere baitan, arau hauek onartu aurreko eraikin bat izatea. Halakoetan, eraikin hori daukan finka berriak artikuluko honetan ezarritako parametroak betetzeko beharrezko azalera eta formak eduki beharko ditu.

Baimenduta egongo dira, eta eraikigarritasuna zenbatzean ez dira kontuan hartuko, lorategiko elementu higigarriak, zurez eginak, gehienez 2 m x 2 m x 2 m-koak, bizigarri bihurtzeko inolako instalaziorik gabekoak.

Aurrealdeko mugen gutxieneko neurriak:

Ez da aurrealdeko mugetarako gutxieneko neurririk ezartzen arau hauek behin betiko onartu aurretik dagoeneko bazeuden lurzatiarentzat, familia bakarreko etxe bakar bat eraikitzeak. Gainerako eraikin motetarako, aurreko muga, gutxienez, 20 metrokoa izango da.

Hala ere, edozein zatiketa edo taldekatzetik (lurzatikatzea) sortutako lurzati lokabe berrien aurrealdeko mugek, eraikin mota bakoitzerako, neurri hauek izan beharko dituzte:

2. mota: 20 m.

Gainerako motak: 15 m.

Aurrekoaz gain, lurzati berri guztiek hurrengo baldintza bete beharko dute: bere barneko edozein tokitan 10 metroko diametroko zirkulua egin ahal izatea, hau da, zirkulu hori egitea ezinezko bihurtzen duten estutzerik ez da onartuko.

Eraikinaren eta aurreko, atzeko eta alboetako mugen arteko distantzia: eraikinetik bideetara 3 metroko tartea egongo da, eta eraikina gainerako mugei atxikita egon daiteke.

1280. lurzatian 3 metroko atzeraemangunea egongo da 1339. lurzatiko mugatik, litekeena delako etorkizunean gunehori bide publikotarako lagatzea.

Lurzatiaren mugan garajeak zein egurtegiak eraiki daitezke, baldin eta hurrengo baldintzak betetzen badituzte:

– Antzeko eraikin bati atxikita dagoen eraikina izatea, lurzatiaren kontrako mugan kokatuta egotea eta muga horrek definitzea ukitze planoan.

Proiektua bi eraikuntzena izatea, eta obra aldi berean burutzea.

– Eraikuntza biak beste eraikuntza nagusi baten eraikin osagarriak izatea.

– Lurzati horien barruan eraikin nagusia eraikita egotea.

– Azalera eraikia, gehienez, 50 m²-koa izatea, eta altuera, puntu guztietan, 3 metro baino gehiago ez izatea.

Erregai gordailuak jartzeari dagokionez, mugetaraino 3 metroko tarte librea errespetatu beharko da, salbu eta lurzatiaren ezaugarri bereziak direla kausa distantzia hori gordetzea ezinezko bada. Kasu bakar horretan, distantzia hori murriztu ahal izango da udal bulego teknikoaren baimen idatziarekin, baina Eusko Jaurlaritzako Industria Sailak zehaztutako distantzia gordez.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea: Batetik bestera gutxienez 3 metroko tartea egongo da, bizitegitarako eraikinak direnean.

Inola ere ezingo da egin eraikin osagarriak, aurrez eraikin nagusi bat ez badago.

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: bi solairu (beheko solairua barne).

Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: 7,00 m erlaitzera edota hegalerara.

Sestra baxuena duen kale edo espaloitik neurtuko da, maila desberdinetako kaleetara edo eremu publikoetara (ibaien ertzak sartuta) ematen duten mugak dituzten lurzatiak direnean. Eraikuntza beheko solairuan garatzen den kasuetan, hegalerainoko gehieneko altuera 4,00 metrokoa izango da, jardueraren garapena dela eta bestelakorik justifikatzen denean izan ezik.

Solairuen altuera libreak:

a. Gutxieneko altuerak:

a.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 2,50 m.

a.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 2,80 m.

a.3.- Goiko solairuak: 2,50 m.

b. Gehieneko altuerak:

b.1.- Beheko solairua, bizitegitarako erabilera: 3,00 m.

b.2.- Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 5,00 m.

b.3.- Goiko solairuak: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

b.4.- Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro bat gora egingo du, gehienez, kaleko edozein puntuan.

Irtenguneak fatxadetan:

a. Balkoiak, balkoi korrituak, begiratokiak edo hegalkin itxiak eraiki ahal izango dira, baldintza hauekin:

a.1.- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak, gehienez ere, 1 m irten daitezke.

a.2.- Hegalkin itxiak, gehienez, 40 cm irten ahal izango dira.

a.3.- Hegalak ezin izango dira 1,00 metro baino gehiago irten.

b. Ez da onartzen terraza irtenik.

Estalkiak: bizitegitarako eraikinetan, ehuneko 25 eta 40 arteko malda izango dute, eta estaltzeko materiala zeramikazko teila konkortu gorrixka edota okrea izango da. Hegalaren neurriak 40 eta 100 cm artekoak izango dira, baina inola ere ez bidearen zabaleraren ehuneko 10 baino gehiago. Ezingo da txapitula itxurako formularik erabili estalkiak egiteko, ez eta atzera emandako atikorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkiaren planoak urratzen dituen elementurik. Teilatupeak edo txoritokiak agertzea baimentzen da, gehienez ere jartzen diren teilatuaren isurkiaren luzeraren ehuneko 15ean. Eraikin nagusia, kasu guztietan, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkiarekin egingo da.

Bizitegitarako ez diren eraikinen kasuan, gehienez ehuneko 40ko malda onartzen da, eta estalkia egiteko edozein eraikuntza sistema edo material erabili ahal izango da, proiektatu beharreko eraikinarekin bat badator. Estalkiko planotik gora eraikinak behar dituen argiztapen elementuak, igogailuak eta abarrekoak irten daitezke.

Estalkia argiztatzeko soilik argi zuloak instalatu ahalko dira, estalkiaren forjatuaren barruan, eta ezingo dira irten ez haren intradosetik ez haren estradosetik.

Estalkiaren planoak zuzenean aterako da hegala ertzetik.

Lurzatiaren itxiturak: lurzatiak elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementuok gehienez laurogei (80) zentimetro altu izango dira, eta osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehieneko garaiera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Kalearen eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak eustorma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesia), gehienez, bi metroko altuera izango du. Salbuespen gisa, eustormak eta itxitura gardenak batera 2 m baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla eta metro bateko itxitura gardena baino ez da onartuko hormaren gainean.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzaketen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurzatiaren itxituratik errepiderainoko tartea hiri barruan:

Lehentasunezko intereseko sarea: 25 m baino gehiago, galtzadaren kanpoko ertzetik.

Oinarrizko sarea: 16,50 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Eskualdeko eta tokiko sarea; eguneko batez besteko intentsitatea > 2.000 ibilgailu eguneko: 14 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Tokiko sarea (1.000 ibilgailu/eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 2.000 ibilgailu/eguneko): 9 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Tokiko sarea (500 ibilgailu/eguneko < eguneko batez besteko intentsitatea < 1.000 ibilgailu/eguneko): 8,5 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Auzo eta toki sarea; eguneko batez besteko intentsitatea < 500 ibilgailu eguneko: 8 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Lurzati itxituretatik edo eraikinetatik zeharbideetara egon beharreko tartea agiri grafikoetan zehazten dira.

Lurzatiaren itxituretatik ur bideetarainoko tartea: lerrokaduren planoan adierazitakoa.

Eraikuntza lerrotik ur bideetarainoko tartea: lerrokaduren planoan adierazitakoa.

Ur ibilguren batetik gertu dauden eremu eraikiak edo urbanizatuak garatu baino lehen, beharrezkoa izango da uholdeak izateko arriskuari eta ingurumen eraginari buruzko azterlana egitea, jarduketa hori egokia den ala ez zehaztuko duena.

Lurzatiaren itxituretari eta eraikuntzari dagokienez arau hauetan definitu diren distantziak gutxienezko distantziak izango dira, azterlan hidrauliko horien emaitzen ondoriozkoak.

Gainerako parametroak: atal honetan arautu ez diren parametroek, hala badagokio, izaera orokorreko araudian eta aplikatzekoa den legedian ezarritako baldintzak beteko dituzte eta betiere babes ofizialeko etxebizitzetarako indarreko araudia.

B) KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN BAIMENDUTA DAUDEN BIRGAITZEKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA PARAMETROAK ETA GAINERAKO BALDINTZAK.

B.1. Fitxa honetan aurretik adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan, araudi honen 66. artikuluan zehazten diren esku hartzeak egin ahal izango dira.

B.2. Berariaz antolamendutik kanpo ez dauden eta handitzeko aukerak agortuta dauzkaten bizitegi eraikinei dagokienez, oin berriko eraikuntzei orokorki ezarritako baldintzekin bat, etxebizitza kopurua handitu ahal izango da orube unitate berean, honako baldintza hauek betetzen badira:

a) Eraikuntzaren azalera eraikia, birgaitzeko esku hartzearen aurretik, eraikitako 250 m²-tik gorakoa izatea.

b) Etxebizitza berri bakoitzaren azalera eraikia gutxienez 150 m² izatea.

c) Birgaitze proiektuaren atal gisa eskatzea eraikin osoko fatxaden, estalkiaren eta egiturazko segurtasunaren egokitzea, nahiz eta esku hartzea partziala izan, eta eraikineko elementu desegokiak kentzea.

d) Eraikuntzak honako hauek mantentzea:

– Kanpo fatxaden azaleraren ehuneko 50 gaurko egoera berean, eraikuntza sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

– Egungo baoen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxadak antolatzea edo eraikin bati eska dakizkiokeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

– Solairuen kopurua, orokorki ezarritakoa gainditu bada, baina forjatu kota aldatzea onartuko da, oin berriko eraikinei eskatzen zaien gutxienezko altuera librea betetzeko bada.

e) Etxebizitzen gutxienezko bizigarritasun baldintzak betetzea, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan jasotakoaren arabera.

B.3. Antolamendutik kanpo ez dauden bizitegitarako eraikinetan, aldatzeko edozein esku hartze onartuko da, handitzeko edo ez, oin berriko eraikinei orokorki ezartzen zaizkien parametroak betez gero.

Hala ere, etxebizitza kopuruaren ondorioetarako, horien egungo kopurua handitu ahal izango da orube unitate berean, betiere haietako bakoitzaren gutxieneko azalera eraikia gutxienez 150 m² bada.

B.4. Bizitegitarako ez diren eraikinei dagokienez, erabilera aldatzea onartuko da zonako arau orokorrek hori onartuz gero.

Hala ere, bizitegi erabilera aldatzea onargarria izango da, lehendik zegoen eraikina antolamenduan dagoenean (B.2 idatz zatian xedatutakoa aplikatuko zaio) edota, berariazkoa ez den antolamenduz kanpoko egoeran egonda, ezaugarri morfologikoak bizitegitarako eraikinen ezaugarrien antzekoak direnean, B.2 idatz zatian ezarritako baldintzak betetzen badira.

B.5. Berreraikitzeke eraikuntzako esku hartzeek oin berriko esku hartzeei aplikatu beharreko hirigintzako eta eraikuntzako parametroak bete beharko dituzte.

B.6. Lurzati bat azpizatitu ahalko da, baldin eta arau hauek behin betiko onartzeko unean erabilera nagusiko eraikin bat baino gehiago badauzka, F planoan (hiri lurzuaren eta lurzoru urbanizagarriaren kudeaketa) hala izendatuta, honelako ezaugarriak dauzkaten eraikin guztietan, nahiz eta oin berriko eraikuntzak hartzen dituzten lurzatiak zatitzeko gutxieneko unitateko parametroak ez bete.

Elementu banatzaileak mehelin hormak direnean bakarrik hartu ahal izango da bolumen eraiki bakar bat zenbait eraikin gisa. Ezin da inola ere horrelakorik gertatu baldin eta elementu banatzaileetan forjatuak badaude, osorik edo zati batez.

Aldez aurretik zeuden eraikinak azpizatitu ondoren, B atal honetan azaldutako aginduak aplikatu beharko dira.

C) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, KATALOGATUTAKO ERAIKINETAN EGIN NAHI DIREN ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatutako eraikinetan egitekoak diren eraikuntzako esku hartzeak historia eta arkeologia ondarea babestu eta zaintzeari buruzko X. tituluan jasotako baldintzei lotuko zaizkie.

Kalifikatutako eta inbentariatutako eraikinetan, B.6 azpiatalean ezarritakoa aplikatu ahalko da, baldin eta gaian eskumena daukan organo batek baimentzen badu.

Udalerrri mailan katalogatutako eraikinetan, B atala aplikatu ahal izango da, osorik edo zati batean, Udalak uste badu, justifikatuta, horien katalogazioa arrazoitu duten historia eta arkitektura balioak ez direla kaltetuko.

D) HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, ERAISPENETAKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEETAN APLIKATU BEHARREKOAK:

Katalogatu gabeko eraikinetan, eraikinaren zati bat edo eraikin osoa eraitsi ahal izango da.

Katalogatutako eraikinetan, historia eta arkeologia ondarea babesteari buruzko X. tituluan xedatutakoa bete beharko da.

UE1 EGIKARITZE UNITATEA

Azalpena:	Hiri lurzorua handitzearen ondoriozko eremu berria San Sebastian kalean, lekorako hirigunearen hegoaldean.
Mugaketa:	5. planoan ("Hiri lurzoru erabilerak" adierazitakoa. Barruan hartzen ditu 1. poligonoko 1.280. eta 1.281. lurzatiak, titulartasun pribatukoak.
Azalera:	2.851,47 m ² (adierazgarria)
Kalifikazioa:	SUR5.
Garapenerako proposamena:	<p>Hiri lurzorua handitzea egikaritze unitate bat garatuz.</p> <p>Hiri antolamendurako plan berezia, urbanizatzeko jarduketa programa, berriro lurzaticatzeko proiektua, urbanizazio proiektua eta eraikuntza proiektuak.</p> <p>Jarduketa isolatu gisa izapidetu ahal izango dira honako kasu hauetan egiten direnak:</p> <p>a) Lehendik badiren orubeak, hirigintzako antolamenduak horien urbanizazioa egokitzat eta eraikuntzarako nahikotzat jo badu. Hala ere, hiri lurzoru finkatuaren kategoriaren barruan sartzen badira ere, indibisoko orubeak lurzaticatze berriaren prozesuaren xede izan daitezke, gutxienez jabetza kuotaren ehuneko 50 ordezkatzeko duen edozein jabekidek hala eskatuz gero. Prozesu horren eremuak ez du orubea bera gaudituko.</p> <p>b) Eraikitze gai diren lurzatiak, orube bihurtzeko nahikoa badute, 195. artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizazio obra osagarriak egitea eraikuntza obren aurretik edo eraikuntza obrekin batera.</p> <p>(195. art. Obra osagarrien proiektuak, obra publiko arruntaren proiektuak eta hornidura publikoetarako obren proiektuak</p> <p>1. Jarduketa bakanetan beharrezkoak diren urbanizazio obra osagarrien proiektuetan urbanizatzeko edo lehendik dagoen urbanizazioa berritzeko lanak proiektatu ahal izango dira soilik horien zenbatekoa lizentzian baimendutako eraikuntza obra kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren ehuneko 5 edo gutxiago bada. Udalak proiektu horiek onartuko ditu udal ordenantzek xedatzen duten prozeduraren bitartez, eta prozedura horretan, Arabako udalerrietan, ukitutako kontzejuek nahitaezko txostena egingo dute. Edo bestela, proiektu horiek eranskin gisa sartuko dira eraikuntza proiektuan eta dagokien lizentziaren bidez baimenduko dira.</p> <p>2. Obra publikoak egiteko edo sistema orokorren nahiz toki sistemen hornidurak gauzatzeko proiektuak, lege honek urbanizazio proiektu gisa kalifikatzen ez dituenak, aplikagarri zaien araudiaren bidez arautuko dira euren edukari, izapidetzeari eta onarpenari dagokienez).</p> <p>Horrelakoetan urbanizazio proiektuaren eta eraikuntza proiektuen bidez garatuko da.</p>
Jarduketa sistema:	Lankidetzeta edo hitzarmena.
Urbanizazioa:	Lurzatiaren aurrealdea, indarra duen planeamenduan ezarritako l errokadurek grafikoki definitzen dituzten bideak osatu arte.
Aprobetxamenduaren lagapena:	Indarrean dauden legeak ezarritakoak.
Horniduren lagapena:	Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5. eta 6. artikuluetan ezarritakoei dagozkienak, hirigintzako eraikigarritasunak alde aurretik gauzatutakoaren aldean izandako gehikuntzaren ondorioz. Eraikigarritasuna: 1.062,02 m ² s.

IX. TITULUKO (LURZORU URBANIZAGARRIARI BURUZKO HIRIGINTZAKO ARAUAK) 142. ARTIKULUA (LURZORU URBANIZAGARRIA)

a) Bizitegi zonak.

– SAUR-1 zona.

– SAUR-2 zona.

Hirigintza Araubidearen Erreformari eta Lurzoruaren Balorazioei buruzko 8/1990 Legearen IV. kapituluaren ezarrita dagoenez, hiriguneetako sektore urbanizagarrietako bakoitza banaketa eremu bat da.

Sektore bakoitzeko aprobetxamendua dagokion eraikigarritasun koefizientetik lortzen da:

HERRIGUNEA	BANAKETA EREMUAK	SAUREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA	AZALERA ERAIKIGARRIA BEREZKO ERABILERA	ETXEBIZITZA KOPURUA
lekora	SAUR-1	9.431,39 m ² .	3.772,56 m ² .	18
	SAUR-2	6.494,06 m ² .	2.597,62 m ² .	16

UNITATEEN FITXAK

SAUR-1

XEDEA: lekorako herriaren hegoaldean dagoen bizitegitarako lurzoru urbanizagarria, dokumentazio grafikoan zehaztutakoa, antolatzea.

ERABILERA: bizitegia.

JARDUKETA SISTEMA: lankidetzeta sistema.

EGIKARITZEA: plan partziala, urbanizazio proiektua, berriro lurzaticatzeko proiektua eta eraikuntza proiektua. Urbanizatzeko eskubidea lortzeko, sektoreko plan partziala onartu behar da, arau subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik lau urte bete baino lehen.

URBANIZAZIO KARGAK: sektorea urbanizatzeko behar diren kargez gainera, komunikazioen toki sistemarekiko lotura antolatu beharko da, alegia, etorkizuneko bulebarrarekioa (antzinako zeharbidea).

UNITATEAREN GUZTIZKO AZALERA GUTXI GORABEHERA: 9.431,39 m².

HIRIGINTZAKO ETA ERAIKUNTZAKO PARAMETROAK, OIN BERRIKO ERAIKINETAN BETE BEHARREKOAK.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza.

Gutxieneko lurzaticatze unitatea: plan partzialak zehaztuko du.

Gehieneko okupazioa: plan partzialak zehaztuko du.

Lerrokadurak: plan partzialak zehaztuko ditu.

Eraikin motak: familia bakarreko etxebizitza bakartuak, atxikiak edo ilarakoak.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,40 m²/m² (hasierako lurzati gordinari aplikatua).

Jatorrizko kotatik gora gehienez egin daitekeen solairu kopurua: bi solairu (beheko solairua barne) gehi estalkipea.

Gehieneko garaiera: 7,00 m.

Gutxieneko distantzia mugetaraino: 3 m.

Bide trazadura: etorkizuneko lurzaticetarako sarbideak barruko bide saretik abiatuta egingo dira. Barruko sare horren diseinuak Udalaren oniritzia beharko du, eta nahitaez txertatuko da herriko gainerako bideen sarean.

Estalkiak: edozein motatako eraikinetan, ehuneko 25etik 40ra bitarteko maldak izango dituzte eta teila gorritz estaliko dira. Ezingo da txapitula itxurako formularik erabili estalkiak egiteko, ez eta atzera emandako atikorik ere. Halaber, ez da onartuko estalkiaren planoak urratzen dituen elementurik. Eraikin nagusia, kasu guztietan, 2, 3 edo 4 isurkiko estalkiarekin egingo da, eta isurki guztietan 50 eta 150 cm arteko hegala izango ditu.

Fatxadak: debekatuta dago ohiko eraikitze eta azpiegitura teknikak simulatzen dituzten materialak erabiltzea, baita eskualdeaz besteko herri arkitekturetan oinarritutako eraikinak eraikitzea ere.

Lurzatiaren itxiturak: lurzatiaren zonako harlangaitzeko elementu itsuen bitartez itxi daitezke. Elementu hauek gehienez ehun (100) zentimetro altu izango dira eta, osa daitezke, hala nahi bada, tokiaren estetikarekin bat datozen babes gardenen bitartez, hala nola, landarezko pantaila edo antzekoen bitartez. Horien gehiengo altuera berrehun (200) zentimetrokoa izango da, baldin beste kale batzuetara ateratzeko bista oztopatzen ez badute.

Kalearen eta lurzatiaren artean dagoen maila aldaketa dela eta itxiturak eustorma lana egiten badu, lan horretarako beharrezkoa den basamentu itsua egin ahal izango da. Itxiturak (horma eta hesia), gehienez, bi metroko altuera izango du. Salbuespen gisa, eustormak eta itxitura gardenak batera 2 m baino gehiago egiten badute, segurtasun arrazoiak direla eta metro bateko itxitura gardenak baino ez da onartuko hormaren gainean.

Hesiak errematatzeke ez da pertsonak edo abereak kalte ditzakeen elementurik onartuko. Lurzatiaren muga ur bide bat bada, kanpoko mugatik ertzerainoko tartea 5 metrokoa izango da edo, bestela, Konfederazio Hidrografikoak onartzen duen distantzia.

Lurzatiaren itxituratik errepideetarako tartea:

Oinarrizko sarea: 16,50 m baino gehiago, galtzadaren ardatzetik.

Eraikuntzatik errepideetarako tartea: 3 m baino gehiago, lurzatiaren itxituratik.

Plan partzialak paisaiaren diseinurako jarraibideak izango ditu, proposamena ingurunean behar bezala txertatzea bermatuko dutenak. Horri dagokionez, plan hori egiteko, honako baldintza hauek lotesleak izango dira:

– Lehendik dauden natura elementuak behar bezala zaindu eta lehengoratzeko.

– Inguru hurbiletik (komunikazio bideak) begiratuta antolamendu berriak ikuspegiaren izan dezakeen eragina. Behar izanez gero, eragin hori leuntzeko neurri egokiak hartuko dira (landarezko pantailak eta abar).

– Eraikin berrietatik lehendik zegoen edozein ingurune babestutara (katalogatutako elementuak, intereseko eraikinak eta abar) gutxienezko distantzietara eustea.

– Ahal den neurrian, eraikinak bideekin lerrotatzeko, lurzatiaren atzeko partea libre utzita, aurreikusitako kaleen hiri sare hobea lortzeko.

– Aurretiaz, ingurumen egokitzapenari buruzko azterlanak aurkeztuko dira, paisaiaren gaineko eragina eta kontuan hartu beharreko neurri zuzentzaileak zehazteko.

Beste parametro batzuk: kasuan kasuko plan partzialean zehaztuko dira.

ARKEOLOGIA ONDAREA:

Arabako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritzari kontsulta egin beharko zaio kokaguneetan sor litezkeen ondorioei buruz. Organo eskudun horrek historia, kultura eta arkeologia ondarearen gainean ezartzen dituen zehaztapenak eta baldintzak onartu beharko dira.

Euskal Autonomia Erkidegoak ustezko arkeologia zona deklaraturako eremuak: 10. La Borda kokagunea (E).