

## I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**403/2014 Foru Agindua, irailaren 17koa, onartzen dituen Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren apirilaren 11ko 197/2014 Foru Aginduan, Artziniegako udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 2. aldaketa puntualaren espediente behin betiko onartu zuenean, ezarritako baldintzak bete izana**

#### I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Apirilaren 11ko 197/2014 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onarturik gelditu zen Artziniegako udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 2. aldaketa puntualaren espediente, R-2 eraikuntza sakabanatuko eremuko nahiz I-1 industriarako hiri lurzoruko antolamendua arautzen duten parametroak aldatzearen ingurukoak.

Bigarrena. Urriaren 21eko 197/2014 Foru Agindu horretan bertan ezarri zen, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, horiek zuzendu eta gero, espediente Foru Aldundiari igorri behar zitzaiola, berriro ere jendaurrean jartzeko izapidea pasatu beharrik gabe, espediente betearazi beharrekoa zela adierazteko eta hura izapidetu eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2014ko abuztuaren 12an, espedientearen testu bateratua Aldundi honetako Erregistroan sartu zen.

#### II. OINARRIAK

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

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenez baliatuz, honakoa

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetakotzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren apirilaren 11ko 197/2014 Foru Aginduan, Artziniegako udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen 2. aldaketa puntualaren espediente behin betiko onartu zuenean, finkatutako baldintzak, R-2 eraikuntza sakabanatuko eremuko nahiz I-1 industriarako hiri lurzoruko antolamendua arautzen duten parametroak aldatzearen ingurukoak.

Bigarrena. Ebazpen hau, hirigintzako arautegiarekin batera, ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortu du eta haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, eta horretarako bi hilabeteko epea egongo da, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko irailaren 17a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua*  
**MARTA RUIZ CERRILLO**

**ALDATUTAKO ARAUTEGIA**

Artziniegako udalerriko planeamenduaren arau subsidiarioen  
166. eta 171. artikuluen idazkera berria

**166. ART. ERAIKUNTZA SAKABANATUKO EREMUA (R-2):****1. Eraikuntza motak.**

Eremu honetan ondoko eraikuntza mota hauek egin daitezke, betiere, ondoren aipatzen diren baldintzak betetzen badira:

1. mota. Etxebizitza bateko edo bi etxebizitzako eraikin bakartua.

2. mota. Familia anitzeko etxebizitzako eraikin bakartua.

3. mota. Etxebizitza kolektiboko eraikina

4. mota. Bizitegikoak ez diren erabileretarako bakarrik zuzendutako eraikin isolatua.

2. Baimendutako eraikuntza erabilera xehatuak eta beraien kokalekua.

a) Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: nekazaritzakoa, eremu libreak.

b) Bizitegikoa:

– Familia bakarreko etxebizitza eta bi familiakoa: 1. motan

– Familia anitzeko etxebizitza. 2. motan. Gehienezko etxeb. kop. 6 (mugarik gabe, birgaikuntza kasuetan)

– Etxebizitza kolektiboa: 3. mota.

c) Hirugarrena:

4. motan. R-1ean baimendutako gzutiak.

d) Arau hauek behin betiko onartzen diren unean existitzen diren nekazaritzako eta abeltzaintzako biltegi eta ustiategiek erabilera horri eutsi ahal izango diete, baina ezin izango dira, ez handitu, ez aldatu.

e) Artisautza eta lanbide artistikoak: 4. motan, eta beheko solairuetan gainerakoetan.

f) Industria:

– Eraldaketako industriako erabilerak baimenduko dira bakarrik, xede horretarako jarritako eraikinetan hain zuzen.

– Edonola ere, kasuan kasuko udal baimenak eskuratu beharraz gain, jabekide komunitatearen baimena ere eskuratu beharko da, bakoitza zein jabekide komunitatekoa den.

g) Gizarte ekipamendua:

– Hezkuntza, kultura, osasuna, laguntza eta administraziokoa: 4. motan.

– Aisiako jarduerak, kirola, erlijioa, herritarren babesa eta segurtasuna eta hiri zerbitzuak: 4. motan.

h) Aparkalekuak:

– Beheko solairuan edo erdisotoan, 100 m<sup>2</sup>-ko tarte bakoitzeko edo azalera eraikiaren zatiki bakoitzeko, aparkaleku plaza bat atonduko da lurzatiaren barruan, BOEren eta Irisgarritasunari buruzko legeriaren gutxienezko neurriak betez.

**3. Eraikuntza arloko esku-hartzeak.**

Eremu honetan, eta artikulua honetan xedatutako baldintzetan, eraikuntza arloko honako esku-hartze hauek baimentzen dira:

- a) Oin berriko obrak
  - b) Aldaketak
  - c) Eraistek
4. Oin berriko eraikuntzako esku-hartzeei aplikatu beharreko hirigintza eta eraikuntza parametroak.
- a) Oinarrizko eraikigarritasuna:
    - Bizitegitarako erabilera:  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - Baimendutako beste erabilera batzuk:  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$
    - Bizitegi erako eraikigarritasun osoa + beste erabilera batzuk:  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$
  - b) Lurzati hartzailearen gehieneko okupazio azalera: ehuneko 35  
Gutxieneko okupazio azalera:  $100 \text{ m}^2$
  - c) Lurzatiak eraikuntzari atxikitzea.
    - Jabe batek hainbat lurzati dituenean, horiek guztiek sortutako azalera eraikigarria lotu ahalko du lurzati bakar batean. Higiezin Jabetza Erregistroan eragindako lurzati guztien lotura jaso beharko da.
  - d) Gutxienezko lurzati eraikigarria
    - 1. mota: dagoen katastro lurzatia.
    - Gainerako motak: Lurzatikatzeko gutxieneko azalaren arabera (e idatz zatia)
  - e) Lurzatikatzearako gutxienezko lurzatiak:
    - 1. mota:  $1.000 \text{ m}^2$ . Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 10 m. Inskriba daitekeen gutx. diametroa: 20 m
    - 2. mota:  $2.500 \text{ m}^2$ . Bide publikora ematen duen gutxieneko aurrealdea: 20 m. Inskriba daitekeen gutx. diametroa: 20 m
    - 3. eta 4. mota:  $2.000 \text{ m}^2$ .
1. Ateratzen diren lurzatiek itxurari buruzko gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte, baita dauden eraikinekin loturiko eraikigarritasun koefizientea ere, beren erabilera espezifikoaren arabera.
2. Eraikigarritasunari begira, bakar-bakarrik hiri lurzoruaren mugaketaren barruan jasotako azalera konputatuko dira.
3. Gutxieneko lurzatia baino txikiagoko bat banantzea baimendu ahal izango da, baldin eta finka mugakide batekin elkartzeko helburua badu, eta aurreko idatz zatia beteta.
4. Lurzati batean, bere azalera urriagatik edo forma geometriko irregularrarengatik, ezinezkoa baldin bada artikulu honetan finkatutako parametroak betetzen dituen eraikuntzarik ezartzea, eraiki ezinekotzat hartuko da, lurzati mugakide batekin elkartzearen ondorioz aipatu diren ezugarriak desagertzen diren arte.
- f) Jabari eta erabilera publikoko bidearekiko gutxienezko aurrealdea, sorrera berriko lurzatietan: 10 m.
  - g) Eraikuntzatik mugetarainoko gutxieneko tartea:
    - Bide publikoekiko (lerrokaduren planoaren arabera):
    - Eskualde, toki eta auzobide sareak: Arabako Foru Aldundiaren Sail egokiaren lerrokatze planoen eta baldintzen arabera.

- Gainerako bide publikoak: 5 metro aurreko mugaraino.
- Alboetako eta atzeko mugei dagokienez: 5 m, fatxadaren planotik neurtuta

h) Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea. Lurzati berdinen barruan kokatzen diren eraikinak. Lurzati berean kokatutako eraikinen artean, gutxienez, 10 metroko tartea utzi beharko da.

i) Sestra gainetik, solairu kopurua, gehienez:

- 1. eta 2. eraikin motak: Beheko solairua + 1 + Estalkiartea
- 3. eta 4. eraikin motak: Beheko solairua + 2 + Estalkiartea

– Erdisotoa ez da zenbatuko, betiere, lurzoruaren sestraren aldean metro bateko altuera gainditzen ez badu.

j) Sestra kotatik gorako altuera, gehienez:

- 1. eta 2. motakoetan: 7 m erlaitzera eta/edo hegalerara.
- Gainerako eraikinetan: 9 m erlaitzera eta/edo hegalerara.

k) Solairuaren gutxienezko altuera librea etxebizitzetan: 2,50 m.

l) Gehienezko irtenguneak fatxadan:

- Balkoiak, balkoi korrituak eta behatokiak: 120 cm.
- Hegalkin itxiak: 80 cm.
- Teilatu hegalak: 150 cm.

m) Gainerako parametroak eta baldintzak:

Artikulu honetan arautu ez diren parametro eta baldintzetarako, hala badagokio, izaera orokorreko Araudian ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Edonola ere, monumentu multzoaren kategorian kultura ondasun bezala jasotako Artziniegako herrigune historikoaren mugaketako zonan proposatzen diren eraikuntza esku-hartzeak kasuan kasuko BEPBk ezartzen duen araudiari atxikita egongo dira. Horren mugaketa kasuan kasuko planoan jasotzen da.

Hiri hondakin solidoak jasotzeko zonak egiterakoan, hiru aldetik ezkutatuta eta landare birlandaketa eginez egingo da. Zolarri malkartsua edukiko du, eta urak hustubideko eta hormigoi garbigarriko horma perimetralak dituen kutxatila sifoniko batean bilduko dira, tokia garbitzeko ur hartunea eta landaredia ureztatzekoa barne hartuz.

n) Eraikuntzaren garapena:

Nahitaezkoa izango da xehetasunezko azterlan bat idatzi eta onartzea, R-2 zonan 2., 3. eta 4. moetan oin berriko eraikuntza esku-hartzeetarako obra baimena eman baino lehenago.

Eraikuntza esku-hartze bakoitza baino lehen, lurzoru bakoitza kasuan kasuko hiri lurzoruaren kategorian atxiki beharko da: finkatua, haztatutako eraikigarritasunaren ondorioz finkatugabea edo urbanizazioak finkatugabea.

Oin berriko esku-hartze guztietan (berraikuntza barne delarik), erabilera aldaketakoetan edo dagoen etxebizitza kopurua handitzen dutenetan, proiektuaren barruan jaso beharko da lurzatian dauden elementu itsusgarri guztien eraisketa, eta lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzea eskatu ahal izango da, baita arauetan aurreikusten diren atzeraguneak eta lagapenak ere.

Lurzatiaren aurrealde guztiak urbanizatu egingo dira. Horiek espaloiak edukiko dituzte, gutxienez 2 metrokoak, eta berdeguneko beste 2 metroko zabalera ahal denean (azpiegiturak bertatik igarotzeko), eta baita kasuan kasuko bideak ere eraikuntzaren garapenerako beharrezko direnean, lerrotatze planoko sekzioaren arabera.

**Itxiturak:**

Lurzati itxiturak jartzen diren kasuan, opakoak izan ahalko dira 0,5 metroko altueraraino. Sareak edo landare elementuak eduki ahalko ditu, guztira 2 metroko altuerara iritsi bitarte.

**Espaloiak:**

Lurzatiaren aurrealdeak urbanizatzen diren kasuan, bitarteko zona direnean beste hiri zona batzuen artean, adibidez hauetan:

– A-2602 errepidearen bi aldeetara, zehazki SR-1 Hiri Lurzorura iristeko sarbidearen eta haren parean kokatutako etxebizitza atxikien multzoaren artean kokatzen den errepidearen hiri tartea.

– Sojoko errepidearen hasiera, A-2602 errepidetik Artziniega ibairaino eta bidearen bi aldeetara.

**Espaloiak urbanizatzeko obren garapena:**

– Eraikin finkatuen kasuan, bi urteko epea egongo da obra horiek garatzeko. Behin epe hori igarota obra horiek egin ez badira, Administrazioak egin ahalko ditu Lankidetzaren Sistemaren bitartez.

– Eraikitzen ari diren eta lehen bizialdiko banakako baimena eskuratu ez duten obren kasuan, hala denean eta urbanizazioen kasuan horientzat guztientzat, arau hauek onartzen diren unean derrigorrezkoa izango da deskribatutako obrak betetzea. Horiek Administrazioarekin bat etorri egingo dira, eta nahitaezkoak izango dira lehen bizialdiko baimena eskuratzeko eta urbanizazioa hartzeko.

5. Katalogatu gabeko eraikinak aldatzeko eraikuntza esku-hartzei (berreraikuntza izan ezik) aplikatu beharreko baldintzak.

a) Artikulu honetako aurreko puntuetan adierazitako baldintza orokorren arabera antolamenduz kanpo dauden eraikinetan araudi honen 68. artikuluan zehazten diren obrak egin ahal izango dira.

b) Antolamenduz kanpoko egoera espresuan ez dauden eraikinetan, bizitegitarako erabilerrara zuzendutako birgaitze esku-hartzeek (zabalkuntzakoak izan ezik) ondoko baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Gutxieneko azalera erabilgarriak eta babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) diseinatzeko indarrean dagoen araudian aurreikusitako bizigarritasun baldintzen betetzeak zehaztuko dute birgaitzearen ondoriozko etxebizitzaren gehieneko kopurua.

– Dagoen etxebizitza kopurua handitzen duten birgaitze esku-hartze guztietan, proiektuaren barruan jaso beharko da lurzatiaren dauden elementu itsusgarri guztien eraisketa, eta lurzatiaren kanpoaldea urbanizatzea eskatu ahal izango da, baita arauetan aurreikusten diren atzeraguneak eta lagapenak ere.

c) Eraikuntzako esku-hartzea "birgaitze"tzat eman ahal izateko, gutxienez hurrengo ezaugarri hauek mantendu beharko dira:

– Oraingo eraikinaren ingurutzaila mantentzea, gehienez ere eraikinaren kanpoko fatxadaren azaleraren ehuneko 50ean eragina duten esku-hartzeekin, oraingo baldintza berdinak gordez eraikuntzan sistemari, materialei, neurriei eta lodierari dagokienez.

– Egungo baoen antzeko baoak. Arlo honetan aldaketak onartuko dira, baldin eta fatxadaren antolamendua hobetzea edo erabilerari eska dakizkiokeen gutxienezko argiztapen eta aireztapen baldintzak lortzea badute helburu.

– Hegalaren kota oin berriko jarduketetarako onartutako gehienekoraino handitu daiteke, nahiz eta jarduketa horrek aipatu den eremuan lurzati horretarako aurreikusitako eraikigarritasuna gainditu.

6. Katalogatutako eraikinak aldatzeko esku-hartzeei aplikagarriak zaizkien baldintzak.

Katalogatutako eraikinetan egitekoak diren eraikuntza esku-hartzeak titulu honetako 6. kapituluaren ezarritako baldintzei lotuko zaizkie.

7. Eraisteko eraikuntza esku-hartzeei aplikagarriak zaizkien baldintzak.

Katalogatu gabeko eraikinetan, edozein motatako eraisketa onartuko da, osoa nahiz partziala.

Katalogatutako eta/edo inbentariatutako eraikinetan, titulu honetako 6. kapituluaren aurreikusitakoari jarraituko zaio.

8. Hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren bidez finkatu gabeko hiri lurzoruko lurzati-tako eraikuntza esku-hartzeei aplikagarriak zaizkien baldintzak.

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan, hirigintzako estandarrei buruzkoan, jasotakoaren arabera, eraikigarritasunaren gehikuntza onartua gauzatzen duten jarduketek bete beharko dituzte artikuluko horretan tokiko sistemen sareko dotazio eta ekipamenduetarako zehazten diren gutxienezko estandarrak.

Era berean kontsideratu ahal izango dira 123/2012 Dekretuaren 7. artikuluan arautzen diren kontuak.

171. art. - INDUSTRIA EREMUA (I-1)

1. Eraikigarritasuna lurzati gordinaren gainean: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. Gehieneko okupazioa: ehuneko 65.

3. Baimendutako erabilera orokorrak:

– Industria

– Biltegia.

– Hirugarren sektorea.

4. Debekatutako erabilerak:

– Debekatzen da azaroaren 15eko 34/2007 Legeak, airearen kalitatearen eta eguratsa babestekoak, IV. eranskineko A edo B taldeetako edozeinetan edo hura ordeztzen duten legeak jasotzen dituzten jarduerak ezartzea, eragin urria duten eta artisau industriarekin parekatu daitezkeen jarduerak izan ezik.

5. Gehieneko solairu kopurua:

– Industria eta biltegia: behekoa

– Bulegoak eta hirugarren sektorea: behekoa + 1.

6. Gehieneko garaiera:

– Industria, biltegia eta jardueraren bulegoak: 10 metro edo jarduera garatzeko behar dena, aldeztatik justifikatuta.

– Bulegoak eta hirugarren sektorea: 8 m erlaitzera edo hegalaria.

7. Gutxienezko lurzati:

– Dagoena, kastroko lurzati-tarako.

– 1.000 m<sup>2</sup>, lurzati-katzeetan.

#### 8. Atzeraguneak:

- Mugetara: 3 metro, 7 metroko garaiera gainditzen ez duten eraikuntzetarako.
- Gainerako kasuetan, 5 metro.
- Bide publikoetara: lerrokaduren planoetan adierazitakoak, Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuaren baimenarekin.
- Ur ibilgura: lerrokaduren planoetan adierazitakoak, URA - Uraren Euskal Agentziaren administrazio baimenarekin.

#### 9. Lagapenak:

- Dagozkien antolamentu planoetan zehazten direnak.
- Ibaiondoko pasealekua egiteko zehaztutakoak, zoladura iragazkorrez egindako zorua-ekin, ibaiarekiko paraleloan eta, gutxienez, ibilguaren goiko ezpondaren ertzetik 5 metroko tartearekin. Pasealekuko zorua-aren neurriak eta tipologia definitzea kasuan kasuko administrazio hidraulikoak baimena emateko izapidea hasi baino lehenago egin beharko da.
- Aurreikusitako saneamendu kolektore nagusirako adierazitakoak.
- Artziniega-Sodupe A-2604 errepidearen ondoan, eskuineko aldean, 2 metroko espazioa egiteko zehaztutakoak, eta errepidearen ondoan arbolak ipintzeko eta instalazioak ezartzeko espazio libreen zona, arauetako lerrokaduren planoan aurreikusten diren A-2604 errepidearen sekzioen arabera.

#### 10. I-1 eremuaren exekuzioa

Xehetasunezko azterlana idaztea eta onartzea eskatzen da, I-1 zonan oin berriko edo zabalkuntzako eraikuntza esku-hartzeetarako obra baimena eman baino lehenago. Azterlan horretan, aurretik definitutako lagapen azalerak zehaztuko dira.

Lurzati batean mankomunitateak dakartzaten xehetasunezko azterlanetarako baldintza gehigarriak.

– Lurzatiaren espazio librea jabetza mankomunitatukoa izango da eta ezin izango da banatu. Beraz, ezin izango da espazio libre hori banatzen duen itxiturarik egin.

– Barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek izan beharko dituzte:

Noranzko bakarrek bideak, sartzeko aterik gabekoak: 5 m

Noranzko bakarrek bideak, alde bakar batean pabiloira sartzeko ateak dituztenak: 8 m.

Noranzko bakarrek bideak, alde bietan pabiloietara sartzeko ateak dituztenak: 10 m

Noranzko biko bideak, pabiloira sartzeko aterik gabekoak: 8 m.

Noranzko biko bideak, alde batean pabiloira sartzeko ateak dituztenak: 10 m

Noranzko biko bideak, alde bietan pabiloira sartzeko ateak dituztenak: 13 m