

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

AMURRIKO UDALA

Amurrioko udalaren udalbatza osoaren 2015eko otsailaren 5eko erabakia, behin betiko onesteko "Amurrioko plangintzaren arau subsidiarioen aldaketa puntuala, SAPUR 8 bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren sektoreari dagokiona". Espediente: 12021D104

Amurrioko udalaren udalbatza osoak 2015eko otsailaren 5ean erabaki zuen behin betiko onestea "Amurrioko plangintzaren arau subsidiarioen aldaketa puntuala, SAPUR 8 bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren sektoreari dagokiona".

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.3 artikuluan eskatzen denari jarraikiz Arabako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan aurkeztu baino lehen, dagokion iragarkia argitaratu da ALHAOn, onetsitako hirigintza-araubi-dearekin batera.

SAPUR 8 bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren sektoreari dagokion Amurrioko plangintzaren arau subsidiarioen aldaketa hau behin betiko onesteko ebazpenaren (Administrazio bidea amaitzen du) aurka partikularrek administrazioarekiko auzien errekurtsoa jarri ahal izango dute bi (2) hilabeteko epean, egintza jakinarazi edo argitaratzen den egunaren biharamunetik aurrera zenbatzen hasita, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan (Barroeta Aldamar, 10, 2. solairua, Bilbo).

Hori guztia jendaurrean jartzen da, guztiek jakin dezaten.

Amurrioko, 2015eko martxoaren 16an

Alkatea

JOSUNE IRABIEN MARIGORTA

HIRIGINTZA ARAUDIA. ORAINGO EGOERA ETA EGOERA ALDATUA

ARAUDIA. ORAINGO EGOERA

222º. Artikulua. SAPUR – 8 Indarrean.

a). Azalera gordina: 30.168 m²

b) Aprobetxamendu-baldintzak

Gehieneko dentsitatea 8 etxebizitza/ hektarea.

Etxebizitzen gehieneko kopurua: 24 etxebizitza.

Aprobetxamendu-koefizientea: unitatearen azaleraren 0,20 m²/m²

Pribatizatze partzelaren gehieneko azalera: Unitatearen azaleraren ehuneko 60

Eraikinaren gehieneko okupazioa: Pribatizatze partzelaren azaleraren ehuneko 20

Gehieneko altuera BS+1+E (beheko solairua + 1 + estalkipea)

c) Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko etxebizitza

Baimendutako erabilerak: R (2a ,2b)

C (1c) zuzkidurako eraikinetan

G (1a eta 1b)

EI (1 eta 3)

Ec zuzkidurako eraikinetan

d) Antolamendu-baldintzak

Sektore honek Ugartebetxi eta Nerbio ibai-ibilguaren artean dentsitate baxuko bizitegi sarea osatzen du.

Nerbio ibaiaren marra paraleloan Espazio Librean Sistema Lokalari dagozkion lagapen-gu-nearen lehentasunezko xedapenak lotura-izaera du, 5-A planoan islatutakoaren arabera.

Ibai-ibilguarekin mugakidea denez sektore hau eta, arau subsidiarioen behin betiko onespe-naren ebazpenean xedatutakoaren arabera, horri dagokion legerian adierazten den eraikinaren eta ibilguaren arteko 30 metroko tartea errespetatu egingo da, bai ibaiaren egungo ibilguari, bai behin betiko onetsitako agirian eskematikoki jasotzen den ibilbideari dagokionez. Edoze-lan ere, ibaiaren azken ibilbidea zehaztutakoan, Plan Partzialak berriro ezarri ahal izango du honekiko tartea.

Gutxieneko partzela 1.000 m²-koa da.

e) Lagapenak eta kargak

Jabari eta erabilera publikorako lagako dira pribatizatu daitezkeen lurzatiek hartu gabeko lurrak. Lur horiek antolamendu planoetan adieraziko dira.

f) Garapena

Plan Partziala, Onuren zein Kargen banaketarako egitasmoa eta Sektore guztirako Urbaniza-zio-egitasmoa. Arau subsidiarioak indarrean jartzen direnetik, gehienez ere 8 urteko epea ezarri da Plan Partziala behin betiko onesteko.

g) Jarduketa-sistema: Konpentsazioa.

ARAUDIA. EGOERA ALDATUA.

222º. artikulua- SAPUR 8 - Aldatua

a) Sektorearen azalera: 30.035,00 m²

Exekuzio-unitatearen azalera: 16.495,00m²

Atxikitako sistema orokorraren azalera: 13.540,00m²

b) Aprobetxamendu-baldintzak

Aprobetxamendu-koefizientea: sabaiaren 0,40m²/exekuzio unitatearen azaleraren m².

Eraikigarritasuna:

Guztira: 0,40 x 16.495,00m² = 6.598,00 m² (sabaia).

Etxebizitzak sabaiaren 6.327,00 m²

Etxebizitza librea: sabaiaren 5.058,75 m².

Araubide tasatuko BOE: sabaiaren 1.014,60 m².

Araubide orokorreko BOE: sabaiaren 253,65 m².

Ekipamendu pribatua sabaiaren 271,00 m².

Pribatizatzeko partzelaren gehieneko azalera: Sektorearen azalera osoaren ehuneko 55.

Gutxieneko partzela:

500m² familia bakarreko etxebizitzaren partzelatan

600m² bi familiako etxebizitzaren eta etxebizitza multzokatuen partzelatan

Eraikinaren gehieneko okupazioa (pribatizatzeko partzelaren gainean):

Sestra gainean:

ehuneko 43 familia bakarreko eta bi familiako etxebizitzentzat.

Ehuneko 50 etxebizitza egokituentzat

ehuneko 63 etxebizitza multzokatuentzat.

Sestra azpian:

pribatizatzeko partzelaren azaleraren ehuneko 63.

Gehieneko altuera:

BS+1+E (beheko solairua + 1 + estalkipea)

Sestra azpian: ez dago mugarik solairu-kopuruan

c) Erabilera baldintzak

Erabilera nagusia: Familia bakarreko etxebizitza

Baimendutako erabilerak: R (2a, 2b, 2c, 3, 5)

C (1a, 1c, 3, 4)

C (2 a, 2b, 2 c) zuzkidurako eraikinetan

G (1a, 1b)

G (2a, 2b) zuzkidurako eraikinetan

I (1 eta 2) zuzkidurako eraikinetan

E1 (1, 2 eta 3)

Ec (Ec1, Ec2, Ec3, Ec4, Ec5, Ec6, Ec7, Ec8) zuzkidurako eraikinetan

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerentzako gehieneko eraikigarritasuna kopuru osoaren ehuneko 35 dela ezarri da.

d) Antolamendu-baldintzak

Sektore honek Ugartebetxi eta Nerbio ibai-ibilguaren artean dentsitate baxuko bizitegi sarea osatzen du, eta bertako hiri-gunea finkatuta dago.

Sektoreari espazio libreen, jabari publiko hidraulikoaren (Nerbioi ibaiaren ibilbide erdia), ekipamenduaren eta azpiegituren sistema orokor bat atxikitzen zaio.

Nerbioi ibaiaren marra paraleloan Espazio Libreen Sistema Lokalari dagozkion lagapen-gu-nearen lehentasunezko xedapenak lotura-izaera du, 6. Planoan ("Plangintza aldatua") islatu-takoaren arabera.

Nerbioi ibaiaren bideratze Planari dagokionez, Uren Zuzendaritzak 1998ko ekainaren 12an Amurrioko (Araba) udal plangintzaren berrikusketaren inguruko txostena bidali zion EAEko Lurralde Antolamendurako Batzordeari, eta txosten horren arabera, lotura-izaerako honako baldintza hauek ezartzen zituen, besteak beste, arau subsidiario horien aldeko txostena igortzeko:

1. Jabari publiko hidraulikoa ez aprobetxatzea eta bidezor-zerrendan (5,00 m) ez eraikitzea.
2. Egiturazko eta ez-egiturazko neurriak ezartzea 500 urteko etorbidearen isurbide-baldintzen aldaketetan.
3. Nerbioi ibaiaren bi aldeetako 30,00 metroko zerrendan ez eraikitzea. Hala ere, baldintza orokorretan, murrizteko aukera ematen da leku jakin batzuetan, betiere baldintza hidraulikoek horretarako aukera ematen badute.

SAPUR 8 sektorean, eraikitzeko eremuaren eta ibilguaren artean hogeita hamar metroko tartea errespetatuko da, Uren Zuzendaritzaren txosteneko baldintzen arabera. Hain zuzen, hori berretsi egin zen Nerbioi Ibaia Amurrioko Maskuribai baserriaren eta Zanku eta errekaerako elkargunearen artean Bideratzeko Planean. Berau Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren 2009ko irailaren 4ko ebazpenaren bidez onetsi zen, Uraren Euskal Agentziak hala proposatuta.

Aurrekoaren arabera, eraikitze eta hirigintza tartea betetzeko Nerbioi Ibaia Bideratzeko Planean xedatutakoa ezarriko da; izan ere, EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Planean tarteen inguruan jasotako araudia baino murriztaileagoa da.

Bideratzearen egiturazko irtenbideei dagokienez, SAPUR 8 bizitegi-sektoreko jarduketa egin baino lehen Landako kaletik behera dagoen zubia ordezkatu behar da, eta azterketa hidrauliko baten bidez egiaztatu behar da ordezkapen horrek nahikoa murrizten duela oraingo kaltea, edo bestela, beste irtenbideren bat aurkeztu beharko da, Konfederazio Hidrografikoak baliozkotzat jotakoa, horretarako azterketa hidraulikoa aurkeztu aurretik. Azterketa hau aurkezteko, obrarako baimena eskatu behar zaio Uraren Euskal Agentziari.

e) Ustezko arkeologia gunearen babes-alarreko baldintzak

“La Concepcion” landa-errota izena duen irin-errota etxea ustezko arkeologia gune gisa katalogatuta Amurrioko Udaren Planeamenduko Arau Subsidiarioen 301 Bis artikuluan. Errota-etxe hori ekipamendu pribatu gisa finkatuko da eta bere hirigintza-aprobetxamendua sabaiaren 271 m²-an ezarriko da.

Errota-etxea uholde arriskua (10 eta 100 urteko itzulera-denborakoa) duen eremu batean dago, lehentasunezko fluxu-eremuan; beraz, Kantauri Ekialdeko Mugapen Hidrografikoaren espainiar zatiaren Plan Hidrologikoa onesten duen ekainaren 7ko 400/2013 Errege Dekretuaren 53.2 artikulua arabera, oro har eremu honetan, ezingo dira honako erabilera hauek baimendu:

- Garajeak eta sotoak.
- Kanpaldiak, inola ere ez.
- Eraikin berriak, edozein dela ere euren erabilera, honako hauek barne: ikastetxeak, osasun-etxeak, adindunentzako edo urritasun fisiko edo psikikoa dutenentzako egoitzak, suhiltzaileen parkeak, babes zibileko zerbitzuen instalazioak, erregaien zerbitzuguneak, etxaldeak eta animalia-haztegiak
- Sendotzeko, bolumena handitzeko, berritzeko edo bere desjabetze balioa areagotzeko edo eraikinen erabilera aldatzeko obrak, baldin eta uholdeen aurrean zaurgarritasuna areagotzea ekartzen badute, higiezinaren higiezia, apaingarria eta kontserbazioa direla-eta beharrezkoak diren konponketa txikiak salbu.

· Iragazkorak ez diren berotegiak, itxiturak eta hesiak; adibidez, edozein motatako fabrika-hormen itxiturak.

· Mota guztietako materialen edo hondakinen betelan eta metaketa, batez ere isurbidea asko murriztu badezakete, jabari publiko hidraulikoaren kutsadura edo degradazioa eragin badezakete eta/edo flotatu egin badezakete edo herrestan eramanak izan eta, hala, drainatze-eta zubi-obrak oztopatu.

· Ibilguaren parean diseinatutako azpiegitura linealak, saneamendukoak, hornidurakoak eta lur-azpiko beste kanalizazio batzuk izan ezik. Horiek, irtenbide bideragarriak ez duten leku jakinetan salbu, jabari publiko hidraulikoaren bidezidor-eremutik kanpo ezarriko dira.

Nolanahi ere, errota-etxe honen esku-hartzea honako hauen artean adostutakoaren arabera egingo da: arestian adierazitakoa ezartzen duten erakunde eskudunak, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikuluan xedatutakoa eta Ondare urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko uztailaren 30eko 214/1996 Dekretua.

Etxe-errota honen esku-hartzea Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legearen 49. artikuluan eta Ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko ekainaren 30eko 214/1996 Dekretuan xedatutakoaren arabera egingo da.

f) Lagatzeak eta kargak

Jabari eta erabilera publikorako lagako dira pribatizatu daitezkeen lur-zatiek hartu gabeko lurak. Lur horiek antolamendu planoetan adieraziko dira.

g) Garapena

Plan Partziala, Hirigintzako Jarduketa Programa, Birpartzelatzeko Proiektua eta Hirigintza Proiektua sektore guztirako (beharrezkoa balitz, proiektua faseka gauzatzeko aukera izango da). Hirigintzako arau subsidiarioak indarrean jartzen direnetik, gehienez ere 1 urteko epea ezarri da Plan Partziala behin betiko onesteko.

h) Jarduketa-sistema:

Hitzarmena.

i) Etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeke kalifikatutako lursailen erreserba.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluko 3. zenbakian ezarritakoaren arabera, SAPUR 8 sektoreak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeke kalifikatu beharko du, hain zuzen, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbesteko lursailak.

Sektorearen eraikigarritasuna sabaiaren 6.598,00 m²-koa da.

Hori bai, sektoreko eraikin batzuen eraikigarritasuna, Arabako katastroaren webgunean jasota dagoen moduan, honako hau da:

KOKAPENA	ERAIKIN ZK.	ERAIKIGARRIT. (M ² SA)
Ugartebetxi Kalea, 12	1. Eraikina (Errota-etxea)	sabaiaren 334 m ² .
	3. eraikina.	sabaiaren 56 m ²
Ugartebetxi Kalea, 14	2. eraikina.	sabaiaren 489 m ²
Ugartebetxi Kalea, 16	4. eraikina.	sabaiaren 272 m ²
	5. eraikina.	sabaiaren 10 m ²
Ugartebetxi Kalea, 28	6. eraikina.	sabaiaren 364 m ²
ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA		sabaiaren 1.525 m².

Aurrekoagatik ondorioztatzen da sektoreko bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza honako hau dela:

Sabaiaren 6.598,00 m² - sabaiaren 1.525,00 m² = sabaiaren 5.073,00 m²

Horrenbestez, SAPUR 8 sektoreari sabaiaren 3.804,75m² (sabaiaren 5.073,00m² de techo x ehuneko 75) kalifikatzea dagokio etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko.

SAPUR 8 sektoreak eskakizunaren ehuneko 25 garatzen du bere esparruan, hau da, sabaiaren 1.268,25 m² (sabaiaren 5.073,00m² x ehuneko 25) eta gainerako ehuneko 50arekin, hau da, sabaiaren 2.536,50 m² (sabaiaren 5.073,00m² x ehuneko 50), transferentzia prozesua egingo da. Zenbateko horrek lotura eskatzen du honako sektore eta unitate hauen eta horien aldaketekin, salbuetsita baitaude babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikigarritasunetik.

* BEU M 12, BEU M13, eta BEU M14.1.: BEU M-12, UER M-13, eta BEU M-14.1 elementuei BEU M-19 sortzeari dagokion Amurrioko arau subsidiarioen aldaketa.

* SAPUR-12BIS: Arau subsidiarioen aldaketa puntuala, SAPUR-12BIS erreserba-gunea berriro lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeko.

* UER A-5: Amurrioko BEU A-5 bizitegirako egikaritze unitatea.

Hortaz, unitate horiei araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzetarako sabaiaren 2.536,50 m² transferitzea dagokie (sabaiaren 5.073,00 m² eta ehuneko 50).

Arestian aipatutakoaren arabera eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 14. Artikuluan eta 272006 Legearen 80.3 artikuluan xedatutakoaren arabera, araubide orokorreko eta bereziko babestutako bizitegiaren eraikigarritasunaren transferentzia bat egingo da (25.3 eta 25.4 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 26. artikuluan adierazitako prozedurari jarraikiz), Amurrioko plangintzaren honako egikaritze-unitate edo -sektore hauei:

EREMUA/ SEKTOREA	BOERAKO ERAIKIGARRITASUNETIK SALBUETSITAKO LURSAILA (SABAIAREN M ²)	BOERAKO ERAIKIGARRITASUN ESTANDARRA BETETZEKO SAPUR 8N TRANSFERITU BEHARREKOA 8 (SABAIAREN M ²)	BOERAKO GEHEGIZKO ERAIKIGARRITASUNA (SABAIAREN M ²), TRANFERENTZIA-PROZESU HONETAN AGORTU GABEKOA
BEU M-12, M-13, M-14.1	915,32	2.536,50	
SAPUR 12	1.500,00		
BEU A-5.	1.435,00		
GUZTIRA	sabaiaren 3.850,32 m²	sabaiaren 2.536,50 m²	sabaiaren 1.313,82 m²

EAEko Lurralde Antolamendurako Batzordeak babes ofizialeko etxebizitzari dagokion bizitegi eraikigarritasunaren transferentziaren aldeko irizpena eman zuen uztailaren 23an eginiko Arabako Hirigintza Plangintzaren Ataleko 5/2014 saioan hartutako erabakiaren bidez.

j) Sektoreko uraren behin-behineko arazketa-azpiegitura.

Sektoreko uraren arazketa-irtenbidea behin-behinekoa izango da, eta, horretarako, sektoreko soilik balioko duen aurrefabrikatutako araztaile bat erabiliko da. Irtenbide hori aldi baterako izango da, harik eta Nerbioi Ibaiaren Goi Arroaren saneamendurako kolektoreen proiektua aurreikusitako sarea martxan jartzen den arte. Une horretan, sektoreko saneamendu-sarea sare orokor horretara konektatuko da.

Ordura arte, araztailearen isuria ubide publiko batera isurtzen bada, arroaren erakundearen baimena lortuko da, Uraren Euskal Agentziari eskatuta.