

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

204/2015 Foru Agindua, maiatzaren 6koa, onartzen duena bete direla uztailaren 9ko 335/2013 Foru Aginduan, zeinaren bidez zenbait baldintzarekin onartu zen Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea, ezarritako baldintzak

AURREKARIAK

Lehenengoa. Uztailaren 9ko 335/2013 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea, Añuako SAUR-1eko bizitegitarako lurzatietan eraikigarritasuna handitzeari buruzkoa.

Bigarrena. 335/2013 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendutakoan, espedientea Foru Aldundira igorri beharko zela, berriro jendaurrean jarri beharrik gabe, betearazi beharrekoa zela adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Hirugarrena. 2015eko apirilaren 17an sartu zen Aldundi honen Erregistroan espedientearen testu bateratua.

OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira eta egiaztatu da aurrean aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT:

Lehenengoa. Betetakotzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren uztailaren 9ko 335/2013 Foru Aginduak, behin betiko onartu zuenak Burgeluko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea, Añuako SAUR-1eko bizitegitarako lurzatietan eraikigarritasuna handitzeari buruzkoa, ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

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

Vitoria-Gasteiz, 2015eko maiatzaren 6a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua

MARTA RUIZ CERRILLO

SUR-3 MOTAKO HIRI LURZORUA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA BERRIA**1. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK****1-1. I. KAPITULUA. OROTARIKOAK****1-1.1. 1. ordenantza. Xedea, eremua, indarra eta ondorioak**

Ordenantza hauen xedea urbanizatzeko lurzoru egokiaren SAUR 1-AÑUA izeneko sektorearen hirigintza garapenetik sortutako hiri lurzoruaren hirigintza araubidea berariaz arautzea da. Sektore hori Burgeluko planeamenduko arau subsidiarioetan zehazten da eta Añua herrian dago.

Aplikazio eremua Arabako Foru Aldundiak urtarrilaren 14ko 6/2004 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako antolamendu plan partzialak agindutakoa izango da (espediente zenbakia: AHI-259/03-P06).

1-1.2. 2. ordenantza. Dokumentazioa, kontraesanen konponketa

Ordenantza arautzaile hauez gainera, aplikatzekoa da plan partzialean antolamendu planoekin loturik jasotako dokumentazioa, horietako bakoitzak dagokion nahitaezkotasun maila duelarik.

Interpretazio teknikoaz gatazkarik izatekotan, Udalbatzaren irizpidea nagusituko da. Hark interes partikularren gainetik interes orokorrari begira erabakiko du.

1-1.3. 3. ordenantza. Definizioak

Definizio hauek arau subsidiarioetan ezarritakoen pean daude, azken hauek nagusituko baitira kontraesanik izatekotan.

Lurzoru gordina. Lurzoru gordintzat zera hartzen da: ordenantza hauen aplikazio eremuaren barruan izanik, bere jatorrizko egoeran, hirigintza garapena baino lehenagokoan, dagoena.

Lurzoru garbia. Lurzoru garbitzat zera hartzen da: ordenantza hauen aplikazio eremuaren barruan izanik, jabetzeko gai dena, espazio libre, hornidura eta bideen sistemako nahitaezko lagapenak egin eta gero.

Lurzati-orubea. Lurzati-orubetzat zera hartzen da: lerrokaduraz eta sestraz erabat definitutako lurzoria, planeko hirigintza zerbitzu guztiak dituen eta, hortaz, berehalakoan eraikitzeko gai dena.

Eraikigarritasuna. Arauan erabilera eta lurzoru espezifikoko bakoitzerako ezarritako koefizientea da, lurzoru garbiari aplikatzen zaiona gehieneko azalera eraikigarria ateratzeko. Honela adierazten da: lurzoru eraikigarriaren m^2 /lurzati garbiko lurzoruaren m^2 .

Okupazioa. Planaren ordenantza partikularretan adierazten den koefizientea da, lurzoru garbiari aplikatzen zaiona eraikuntzarekin okupa daitekeen lurzati-orubearen gehieneko azalera ateratzeko. Honela adierazten da: eraikuntzaren m^2 /lurzati garbiaren m^2 .

Gehieneko garaiera. Eraikuntzak goitik behera izan dezakeen gehieneko luzera da, luraren berezko sestratik azken oin bizigarriko sabaiko forjatuaren goiko alderaino neurtuta. Metrotan (m) adierazten da.

Oinak. Estalpeko edozein gainazal horizontal erabilgarri da, bertan jardueraren bat egiteko egokitua.

Arau subsidiarioek oin mota hauek bereizten dituzte, eraikinean duten kokalekuaren arabera:

Sotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagok sabaia espaloiko edo lurreko sestraren azpitik duen oina da sotoa.

Garaiera librea gutxienez 240 cm izango da eta solairuaren garaiera gutxienez 265 cm (egiturazko zintzilduretan, 210 cm).

Erdisotoa: eraikitako azaleraren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagok zoruko planoaren lurreko berezko sestraren kotaren azpitik eta sabaiko planoaren kota horren gainetik daukan oina da.

Sabaiko forjatuko goiko aldea bere edozein puntutan espaloiko edo lurreko sestratik metro batera edo gehiagora duten erdisotoak, sestra gaineko ointzat hartuko dira, ondorio guztietarako.

Beharrezko garaiera librea erabileraren berezko ezaugarrien arabera izango da, gutxienez ere 240 cm izanik garaiera librerako, eta 265 cm solairuaren garaierarako.

Behakoa: Bere azalera eraikiaren ehuneko berrogeita hamar baino gehiagotan eraikinaren erreferentziako kotarekin bat datorren oina.

Solairua: beheko oinako sabaiko forjatuaren gainetik dagoen oina. Solairuaren garaiera librea erabileraren eta zona edo lurzoru motaren ezaugarrien arabera zehaztuko da.

Atikoa: eraikin bateko azken oina, eraikitako azalera gainerako oinena baino txikiagoa bada eta bere fatxadak eraikineko fatxadaren gainerako planoetatik bereizirik badaude.

Teilatupekoa: azken oinaren goiko aldeko forjatuaren eta estalki makurraren eraikuntza elementuen beheko aldearen artean dagoen oina.

Erabilera eta jabari publikoko lurzorua. Plan partzialaren eremuan halakotzat aitorturik dagoen eta Burgeluko Udalarik kargarik gabe lagatzen zaion lurzorua da.

Erabilera eta jabari pribatuko lurzorua. Ordenantza hauetan arautzen den hirigintza eragiketaren ondoren halakotzat irauten duena da, eraikina kokatu behar den lurzati-orubearen bide publikorako lerrokatutatik hartuta.

Nahitaezko lerrokatuta. Nahitaezko lerrokatuta, oinplanoan eraikuntzaren itxura zehazten duena da.

1-2. II. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

1-2.1. 4. ordenantza. Lurzoruaren kalifikazioa

Ordenantza hauek aplikatzen diren SUR-3 hiri lurzoruaren erabilera orokorra bizitegitarako da.

Baimendutako erabilera xehatuak plan partzialean jasotakoak dira, izaera publikoa edo pribatua den. Honako hauek dira:

— Erabilera eta jabari pribatua:

Bizitegitarako: Lurzati-orubea.

— Erabilera eta jabari publikoa:

Espazio libreen sistema:

Berdegunek.

Haurrentzako aisia eta jolasgunea.

Lurzoruaren kalifikazio bakoitza arautzen duen lege araubidea hura jabari pribatua edo publikoa izatearen ondorio da, bigarren kasuan kargarik libre Burgeluko Udalarik laga beharra dagoelarik.

1-2.2. 5. ordenantza. Lurzati-orubea

Lurzati-orubearen itxura eta neurriak grafiko bidez zehazturik daude plan partzialeko antolamendu orokorreko planoan eta hori garatzeko onartutako konpentsazio proiektuan.

Gutxieneko lurzati azalera ez da 700 m² baino txikiagoa izango, eta haren barruan 20 metroko diametroa duen zirkunferentzia bat sartu ahal izango da.

1-2.3. 6. ordenantza. Eraikinen tipologia

Eraikinen tipologia familia bakarreko etxe bakartua da.

1-2.4. 7. ordenantza. Eraikigarritasuna

Etxebizitza eraikigarritasuna: eraikigarritasuna, gehienez ere, 0,40 m²/m² izango da lurzati bakoitzaren azalera garbiaren gainean zenbatuta.

Garajeen azalera kontatu egiten da eraikigarritasunean, sotoko oinean daudenean izan ezik.

Era berean, lorategiko etxolen eta eraikuntza lagungarrien azalera ere kontatzen da eraikigarritasunean, haien itxura, tamaina eta kokalekua gorabehera.

1-2.5. 8. ordenantza. Familia bakarreko etxebizitzetatik mugetarako tartea

Eraikuntzaren fatxada lerrotik gutxienez ere 3 metroko tartea izango da aurreko, alboetako eta atzealdeko mugetaraino.

Espazio horretan debekaturik dago sotoak eraikitzea, baita beste edozein eraikuntza edo instalazio ere.

1-2.6. 9. ordenantza. Eraikuntzaren garaiera eta oin kopurua

Gehienerako garaiera BO+1 izango da.

Erlaitzerainoko garaiera gehienez ere 7 metro izango da fatxada guztietan, horien zentroetan lurzatiaren barruko behin betiko sestetatik neurtuta.

Teilatupeko oinaren azalera, bizigarria izanez gero, kontatu egiten da eraikigarritasunean, 1,50 metroko garaiera libretik gora.

Erdisotoko oinei dagokienez, baldintza orokorretan xedatutakoa beteko da.

Erlaitzerainoko garaiera eta erdisotoarena neurtzeko modua baldintza orokorren arabera izango da, eraikuntzaren fatxada guztietan.

1-2.7. 10. ordenantza. Jabari eta erabilerak publikoko lurzoruko eraikigarritasuna

— BERDEGUNEAK.

Azalera: 938,79 m²

Baimendutako erabilerak: jolasa-atsedena

Baimendutako eraikuntzak: musika kioskoak, pergolak, etab.

Gehienerako garaiera, 3 m.

— HAURRENTZAKO AISIA ETA JOLASGUNEA

Azalera: 382,26 m²

Baimendutako erabilerak: haurren jolasak

Baimendutako instalazioak: aire zabalako jolasak (zabuak)

1-3. III. KAPITULUA. ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA

1-3.1. 11. ordenantza. Baldintza bereziak

Eraikuntzarako baldintza bereziak arau subsidiarioetako baldintza orokorrak izango dira, hala barruko garaierari nola lokal bakoitzaren azalerari, eskailerei, teilatupeari etab. dagokienez.

Gainera, ordenantza honetan espresuki arauturik ez dauden parametroei dagokienez, subsidiarioki aplikatzekoa izango da kasu bakoitzean SUR-2 hiri lurzoruaren ordenantzan ezarritakoa.

1-3.2. 12. ordenantza. Baldintza estetikoak

Tratamendua librea izango da, osaera orokorrari eta materialei dagokienez.

1-3.3. 13. ordenantza. Familia bakarreko etxebizitza

Beti ere gutxienezko lurzati azaleraren eta gehieneko eraikigarritasunaren parametroak bete behar dira.

1-3.4. 14. ordenantza. Itxiturak

Lurzati itxitura librea izango da. Hormaren zati opakua 0,50 metroko garaierara heldu ahal izango da lurzatiak iristeko bidera ematen duen aldeetan; gainerakoa, 2,00 metrora, landare osagaiak, sarea, metalezko hesia edo horien konbinazioa izango da.

1-3.5. 15. ordenantza. Exekuzioa

Finkatu gabeko hiri lurzoruaren denez gero, eraikigarritasuna handitzeak sortzen dituen sistema orokor eta toki sistematarako lurzoru erreserbetarako hirigintza estandarrak lortu behar izan behar dira, 2/2006 Legearen 78. artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 5. eta 6. artikuluetan xedatutakoa aplikatuz.

Hiri lurzoru finkatugabeko sistema orokor eta toki sistemen sareko hornidura eta ekipamenduen estandarrak osorik edo zati batean betetzea zaila denez gero, balio ekonomiko batez ordeztuko da 123/2012 Dekretuaren 5.3 eta 7.3 artikuluetan ezarritako mekanismoaren arabera.

Eraikigarritasuna handitzeak sortzen dituen sistema orokor eta toki sistematarako lurzoru erreserbetarako hirigintza estandar berriengatik diren konpentsazio ekonomikoak kalkulatzeko irizpideak eta mekanismoa udalaren berariazko erabaki bidez ezarriko dira.

1-3.6. 16. ordenantza. Hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak parte hartzea

Eraikigarritasuna handitzeak sortutako hiri lurzoru finkatugabea denez gero, eta ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoru eta Hirigintzarenean, eta azaroaren 28ko 11/2008 Legean, hirigintzako ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetza aldatzen duenean, xedatutakoarekin bat etorritik, eraikigarritasuna handitzeak sorturiko eraikigarritasun haztatuaren % 15aren lagapena aplikatu behar da.

Lurzoru eraikigarriaren lagapenik egitea ezinezkoa den area finkatu, urbanizatu eta eraiki bat denez gero, lagapena konpentsazio ekonomiko baten bidez gauzatu da, helburu horretarako indarrean dagoen udal erabakiak aurreikusten duen moduan.

Esandako lagapen eginbeharretatik salbuesten da 14. antolamendu fitxak eragindako lurzatiak, ez baitu jasaten eraikigarritasun handitzerik, lehenagoko hirigintza egoeraren aldean.

1-3.7. 17. ordenantza. SUR-3 bizitegitarako hiri lurzoruaren barruko antolamendu eremu espezifikoak

AÑUA

FITXA ZK.	14
LURZATI MOTA	hutsik
UNITATEAREN AZALERA	1.020,01 m ² (gutxi gorabehera)
ERABILERA NAGUSIA	Bizitegia
GEHIENEGO ERAIKIGARRITASUNA (lurzati gordiaren gainean)	0,40 m ² /m ²

BAIMENDUTAKO ESKU-HARTZEAK: OIN BERRIKOAK	Familia bakarreko etxebizitza bakartu 1
HIRIGINTZAKO PARAMETROAK: LURZATIAREN ITXITURA LERROA ERAIKUNTZA LERROA SESTRA KOTAREN GAINEKO GEHIENENKO GA- RAIERA HIRIGINTZAKO GAINERAKO PARAMETROAK:	SUR-3 6,8 m kalearen ardatzetik 3 m lurzatiaren itxituratik 7,00 m (B+1) Ikusi unitateen fitxak HIRIGINTZA ARAUDIA
NAHITAEZKO LAGAPENAK: SISTEMA OROKORRAK TOKI SISTEMAK BESTELAKOAK	
URBANIZAZIO KARGAK: LURZATIAREN AURREALDEKO GUZTIRAKO URBANIZAZIOA OSATZEKO BEHARREZKO DIRENAK.	
OHARRAK: – LURZATI BANAEZINA. – ERAIKIGARRITASUN HANDITZERIK GABEKO HIRI LURZORU FINKATUA DENEZ GERO, SALBUETSITA DAGO AZAROAREN 28KO 11/2008 LEGEAN ARAUTZEN DEN HIRIGINTZA APROBETXAMENDUAREN LAGAPENETIK. – ERA BEREAN, SALBUETSITA DAGO UZTAILAREN 3KO 123/2013 DEKRETUAK, HI- RIGINTZAKO ESTANDARREI BURUZKOAK, EZARRITAKO HORNIDURAK ESKURATZEKO KONPENTSAZIO NEURRIAK HARTZEKO EGINBEHARRETIK.	