

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**284/2015 Foru Agindua, ekainaren 25ekoa, Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren maiatzaren 4ko 198/2015 Foru Aginduak ezarritako baldintzak betetzea onartzen duena. Azken foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Guardiako lurzoru urbanizaezineko "Molinos" aurkintzan upeltegi bat jartzeko antolamendu plan bereziaren espedientea**

#### AURREKARIAK

Lehenengoa. Maiatzaren 4ko 198/2015 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onartu zen Guardiako lurzoru urbanizaezineko 22 poligonoko 145 lurzatian, "Molinos" aurkintzan, upeltegi bat jartzeko antolamendu plan bereziaren espedientea.

Bigarrena. 198/2015 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 ekainaren 8an, espedientearen testu bateratua sartu zen aldundi honen erregistroan.

#### OINARRIAK

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

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren maiatzaren 4ko 198/2015 Foru Aginduan ezarritako baldintzak betetzat ematea. Foru agindu horren bidez, behin betiko onartu zen Guardiako lurzoru urbanizaezineko 22 poligonoko 145 lurzatian, "Molinos" aurkintzan, upeltegi bat jartzeko antolamendu plan bereziaren espedientea.

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 ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2015eko ekainaren 25a

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

**GUARDIAKO LURZORU URBANIZAEZINEAN, HAIN ZUZEN ERE "MOLINOS" AURKINTZAN,  
UPELTEGI BAT JARTZEKO ANTOLAMENDU PLAN BEREZIAREN ESPEDIENTEA****ORDENANTZAK**

## I. kapitulua. Xedapen orokorrak

**1. artikulua. Xedea eta aplikazio eremua**

Araudi honen helburu da plan berezi honen gai den eremua garatzeko antolamendu irizpideak zehaztea.

Ordenantza hauek ez dute ordezkatzetik aplikagarri den sektore legediko zehaztapenak.

**2. artikulua. Definizioak**

## (a) Eraikinaren mugimendu eremua

Eraikina jasoko duen sestratik gorako azalerari deritzo.

## (b) Eremu libreak

Sestratik gorako eraikinik gabeko zona libreari deritzo, non eraikinaren lagungarri diren jarduerak garatzen diren: sarbidea, bideak, aparkalekua eta espazio libre eta aisialdikoak.

## (c) Nekazaritza interesekoa

Ekoitzi aurretik mahatsa hazteko eta prestatzeko erabiltzen den azalera da.

## (d) Korridore ekologikoa

Zenbait espazio natural elkarri lotzeko eta, horrela, basa espezien habitata zatitzea saihesteko erabiltzen den natura gunea da.

## (e) Bideak eta komunikabideak

Bideak eta oinarrizko zerbitzuen azpiegiturak jasotzen dituen area da.

## (f) Sestratik gorako planta

Sestratik gorako solairu izango da beheko solairu armazoiaren lursailaren kota naturaletik edo urbanizazioaren berdinketa kotatik gora dagoenean.

"Sestratik gorako solairu" izango dira lursailaren orografia naturalari hobeto egokitzeko eraikitzen diren erdisotoak, baldin eta beheko solairu armazoiaren % 50 lursailaren kota naturaletik edo urbanizazioaren berdinketa kotatik gora badago.

## (g) Sestratik beheko solairua

Sestratik beheko solairu izango da goiko solairu armazoi guztia lursailaren kota naturaletik edo urbanizazioaren berdinketa kotatik behera dagoenean.

Erdisotoak ez dira inoiz sestratik beheko solairu izango.

## (h) Sestra

Lursailak eta eraikin baten parametro bertikalak bat egiten duten tokia markatzen duen linea.

## (i) Lursailaren kota naturala

Urbanizatu aurretik lursaileko guneko bakoitzak duen altuera erlatiboa da.

## (j) Berdinketa kota

Urbanizazioaren edo eraikinen plano horizontal ezberdinen altuera erlatiboa da.

## II. kapitulua. Lurzoruaren hirigintza araubidea

**3. artikulua. Erabilera xehatuak**

## (a) Eraikuntzaren mugimendu area

Upeltegi txiki bat jarri ahal izango da, ardoa eraldatzeko eta jarduera horren zerbitzu osagarrietarako (administrazioa, hirugarren sektorea, merkataritza, aparkalekuak, instalazioak, ibilgailu astunentzako sarbidea, pisatzea), beti ere Guardiako lurralde plan partziala eta udal araudia beteta.

Eraikitako azalerarekin eta area libreakin bat etorri urbanizatuko da eraiki gabeko azalera.

## (b) Area libreak

Upeltegi jarduera zerbitzatzen edo osatzen duten hiri elementuak eta elementu naturalak jaso ahal izango dituzte: sarbideak, aparkalekuak, ibilgailu eta oinezkoentzako bideak, lorategiak, zona berdeak eta aisialdikoak, pergolak

Sestratik behera eraiki ahal izango da upeltegia zerbitzatzen duen eraikina, baldin eta upeltegiaren erakin nagusiekin lotuta badago eta kanpoko urbanizazioak egoki integratzen baditu kanporako irteera (argizuloak, hodiak) eskatzen duten instalazioen eraikuntza elementuak.

Arreta berezia jarriko zaio inguruko orografiari ahalik eta ondoen egokitzeari, eta lursailaren ahalik eta azalera gutxien urbanizatuko da. Horretarako, murriztu egingo dira ahalik eta gehien sarbideak eta lursail barruko bideak, aparkalekuak eta zamalanetarako tokiak.

Horiek guztiak paisaian eta inguruko estetikan txertatuko dira, bai eta eraikinarekin eta paisaia naturalarekin, multzoaren irudia bakarra izan dadin.

## (c) Nekazaritza interesekoa

Batez ere nekazaritza laboreetan erabiliko da. Mahastizaintzan eta mahasgintzan lagunduko duten eraikin txikiak jaso ahal izango ditu.

## (d) Korridore ekologikoa

Area horretan debekatuta dago basa espezien migrazioa, banaketa geografikoa eta truke genetikoa eragozten duen zernahi eraikin eta jarduera. Debekatuta dago, halaber, mahastiak landatzea.

## (e) Bideak eta komunikabideak

Ibilgailuen eta pertsonen joan-etorrietarako ezinbesteko bideak, ezpondak, espaloiak eta bestelakoak jasoko ditu.

**4. artikulua. Lorategiak**

Upeltegia inguruan txertatzen lagunduko du.

Ahal dela inguruko landarediaren (erromeroa, ezkaia, abarritza, artea) isla izango da eta saihestu egingo da espezie inbaditzaileak izan litezkeen kanpoko espezieak erabiltzea.

Ahal dela habitat naturalak sortuko dira, batez ere, lurzatiaren mugetan; bai eta inguruko landarediarekin bat egingo duten zuhaitz lerroak ere.

**5. artikulua. Baldintza estetikoak eta paisaiari egokitzeko baldintzak**

Mendilerroaren paisaia balio eta ikuspen handia kontuan hartuta, paisaiari ahalik eta eragin gutxien egiteko moduan diseinatuko eta eraikiko da upeltegia, hots, inguruarekin egoki txertatuz. Baldintza hauek jartzen dira:

(a) Eraikin berriak harmonian egongo dira udalerriko ohiko eraikinekin eta balio etnografiko edo arkitektonikoa dutenekin. Esango da eraikina inguruarekin bat datorrela erreferentziazko eraikinen kolorea, egitura eta eraikitze era desitxuratzen ez dituenean.

(b) Ez dira erabiliko hiri zonetako beren-berregiko baldintza estetikoak eta tipologikoak (industria nabeak, eraikin estandarrek eta errepikatzen direnak).

(c) Kanpoko hormetako eta teilatuko parametro guztiak bukatuta egongo dira, bai eta paisaiarekin bat egitea errazten duten formak, materialak eta koloreak erabiliko ere. Horrek ez dakar, ordea, zernahi hizkuntza arkitektonikori uko egin beharrik.

(d) Multzo arkitektonikoak eta area libreek koherentzia bat gordeko dute eta zer bakarra osatuko.

(e) Instalazioak eta azpiegiturak multzora egokituko dira. Horiek horrela instalazioak eraikinean txertatuko dira: kable instalazioa, hoditeria, kanpoko argiak, eguzki-panelak, andelak

(f) Ahalik eta gutxien aldatu edo hondatuko da berezko topografia; egokitu egingo zaizkie eraikinen eta urbanizazioaren berdintze kotak lursailaren kota naturalei. Debekatuta daude 1,5 metro baino handiagoak diren ezponda bertikalak eta 1: 1 erlazioa baino pendiz handiagoa dutenak. Debekatuta daude, halaber, lursailaren kota naturaletik gora 1,5 metro baino gehiago egiten duten betelanak.

(g) Ezpondek, estetikari eta koloreari gagozkiola, bat egingo dute paisaiarekin eta gainerako jarduerekin, batez ere ikusgai direnekin.

#### **6. artikulua. Energia berriztagarrien erabilera**

Upeltegiaren eraikuntza proiektuak adieraziko du zergatik erabili energia berriztagarrien sistemak, plan berezian aurreikusitako ardogintzarako eta upeltegiaren erabilera osagarrietarako ur bero sanitarioa sortzeko. DB-HE4n zehaztutakoa hartuko da gutxieneko aprobetxamendu gisa, proiektu horretan aurreikusitako benetako kontsumoen arabera.

Beste erabilera batzuetan ere energia kontsumoa murrizte aldera, nahitaezkoa izango da mikrosorkuntza prozesuen bidezko jardueran erabilitako energia edo energia berriztagarriak sortzen dituzten sistemen (biomasa galdarak, panel fotovoltaikoak, haize-sorgailu txikiak) bidezko energia aprobetxatzea.

#### **7. artikulua. Aparkalekuak**

Ibilgailuentzako beharrezko aparkalekuak egingo dira lurzati jasotzailearen eraikinik gabeko arean. Horiek CTE irizpideak beteko dituzte, administrazio eta lokal publikoei gagozkiela.

Erabilera osagarrikerik izanez gero, autobusentzako aparkalekuak egingo dira area horretan, bat erabilera osagarrietarako 3.000 metro koadroko.

#### **8. artikulua. Antolamendu zehaztapenak**

(a) Guardiako LPPn ezarritakoarekin bat etorritik, baimendutako gehieneko eraikigarritasuna 24.000 metro koadrokoa da, baina eraikineko, gehienez, 8.000 metro koadro onartuko dira. Beraz, 8.000 metro koadroko edo gutxiagoko eraikin bi edo gehiago eraikitzea baimentzen da, hurrengo puntuetan xedatutakoak betez.

(b) Kalifikazio xehatuaren planoan adierazten da eraikinaren mugimendu area, eta area horretan kokatu behar dira upeltegiari lotutako eraikin guztiak. Azalera (1.781m<sup>2</sup>) loteslea da, baina kokapena eta zehaztapen fisikoa erlatiboa. Sotoak nola eraikinaren mugimendu arearen azpian hala area libreen azpian egon ahal izango dira, baldin eta sarbidea eraikinaren mugimendu arean badauka.

(c) Hona hemen upeltegiaren hirigintza parametroak:

· Eraikigarritasun fisikoa:

i. Sestratik behera: 12.000 m<sup>2</sup>

ii. Sestratik gora: 8.000 m<sup>2</sup>

- Gehieneko okupazioa:
  - i. Sestratik beheako solairuetan: gehienez, 8.016 m<sup>2</sup> okupatuko dira.
  - ii. Sestratik gorako solairuetan: eraikinaren mugimendu area guztia, beste baldintza batzuen ondorio diren murrizketak kenduta.
- Gehieneko solairu kopurua:
  - i. Sestratik behera: bi solairu.
  - ii. Sestratik gora: xedatutako gehieneko altueraren arabera.
- Eraikinaren altuera, gehienez:
  - i. 10 metro erlaitzera edo teilatu hegalaria, Guardiako egungo arau subsidiarioen 114. artikuluan xedatzen denez. Dena den, ekoizgarritasuna dela eta, altuera hori gainditu beharko balitz, egoki arrazoitu beharko litzateke.
- Eraikuntzak lurzatian izan beharreko kokapenaren parametroak eta baldintzak:
  - i. Lerrokadura planoan zehazten dira sestratik gorako zein beheako eraikinaren linea maximoak.
  - ii. Otsailaren 13ko 6/1995 Foru Arauaren, Arabako Lurralde Historikoko landa bideak erabili, artatu eta zaintzekoaren, 17. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritz, zortzi metro utzi beharko dira bide ertzetik landa bidera.
  - iii. Lurzatiaren gainerako mugetara, berriz, 10 metro izango da.
  - iv. 5 metro utzi beharko dira lurzati berean dauden eraikinen fatxada eta itxituren artean, hala sestratik behera nola gora.
  - v. Eraikinaren linea maximoetatik librea izango da eraikinaren atzeraemangunea.
- (d) Laboreak erein ahal izango dira eraikinaren mugimendu area barruko espazio libreetan. Espazio publikoen akabera ere izan ahalko du urbanizazioak, kontuan hartuz nola txertatzen den nekazaritza eremuan eta zer izaera duen.

### 9. artikulua. Gauzatze tresnak

Aginduzko eraikuntza proiektuaz gain, ezinbestekoa izango da urbanizazio proiektua, hirigintza antolamendua gauzatzeko. Bide eta komunikabide erabilerari dagokiona izango da urbanizazio proiektu honen eremua. Proiektuon hiri zerbitzuen eskemei buruzko trazatuak eta doiketa txikiak berriro aztertu ahal izango dira, urbanizazio proiektu horren eskumen diren azterketa eta kalkuluen ondorioz.

### 10. artikulua. Proposatutako antolamenduaren parametroak

LURZORU SAILKAPENA	Lurzoru urbanizaezina
KATEGORIA	Nekazaritza intereseko zonen babesa
KALIFIKAZIO XEHATUA	Nekazaritza intereseko zona (ehuneko 73,7), eraikinaren mugimendu area (ehuneko 2,1), area libreak (ehuneko 14,4), bideak eta komunikabideak (ehuneko 4,1), korridore ekologikoa (ehuneko 5,7).
EREMUAREN AZALERA, GUZTIRA	8,5 ha
LURZATIAREN AZALERA	78.484 m <sup>2</sup>
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUN FISIKOA SESTRATIK BEHERA	12.000 m <sup>2</sup>
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUN FISIKOA SESTRATIK GORA	8.000 m <sup>2</sup>
ERAIKIGARRITASUN FISIKOA, GUZTIRA	20.000 m <sup>2</sup>