

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

Apirilaren 27ko 109/2016 Foru Agindua, Samaniegoko Udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketa puntualari buruzko espedientea behin betiko onartzen duena

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. 2015eko azaroaren 2ko osoko bilkuran, Samaniegoko Udalak erabaki zuen hasieran onartzea Samaniegoko udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala. Aldaketaren helburua da Samaniegoko Jauregiaren eraikuntzari eta haren iparraldean dagoen espazio libreari dagokion hiri katastroko 4-46 lurzati zati birkalifikatzea, erabilera tertziariorako, zehazki ostalaritza eta jatetxerako. Era berean, proposatzen da lurzati nagusiaren eremu hori bereiztea, gerora besterentzeko eta Ondare Historikoa Babesteko eta Kontserbatzeko Katalogoa aldatzeko. Espedientea jendaurrean jarri zen, hilabetez; horretarako, iragarki argitaratu ziren 2015eko azaroaren 13ko 133 zenbakiko ALHAOn eta 2015eko azaroaren 5eko "Diario de Noticias de Álava" egunkarian.

Bigarrena. Jendaurreko epean ez zen alegaziorik aurkeztu, eta Udalak, 2015eko abenduaren 15eko bilkuran, behin-behinean onartu zuen espedientea.

Hirugarrena. Aurretik, 2015eko irailaren 29an, eta abenduaren 9ko 21/2013 Legean, Arabako Foru Aldundiaren Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzuarenean, ezarritakoarekin bat, txostena eman zuen eta, horren bidez, adierazi zuen espediente horrek ez zuela Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko prozeduraren beharrik.

Laugarrena. Era berean, Arabako Hirigintza Batzordeak txostena egin zuen espedienteari buruz apirilaren 20an egindako 2/2016 bilkuran, Diputatuen Kontseiluak 1999ko abenduaren 14an onartutako 155/99 Foru Dekretuan agindutakoa betetzeko

II. OINARRIAK

Lehenengoa. Samaniegoko Planeamenduko Arau Subsidiarioen aldaketa ekimen publikokoa da; izan ere, Samaniegoko Jauregiaren jabea Arabako Foru Aldundia da. Hori dela eta, Aldundia bera da, Lurralde Antolamendu eta Hirigintza Zerbitzuaren bidez, dokumentu teknikoa idatzi duena aurretik Ogasun, Finantza eta Aurrekontu Sailaren Ondare Zerbitzuak eskatuta.

Bigarrena. Arabako Foru Aldundia 4-46 lurzatiaren jabea da; lurzati hori Samaniegoko Jauregiak eta lurzati hori iparraldean eta hegoaldean mugatzen duten espazio libreek, zehazki, atzealdean duen lorategi gunen batek eta eraikuntza horren fatxada nagusiaren aurreko plazak, osatzen dute.

Hirugarrena. Samaniegoko Planeamenduko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren martxoaren 8ko 117/1995 Foru Aginduaren, bidez, eta 117 zenbakiko ALHAOn argitaratu ziren, 1996ko urriaren 11n.

Arau Subsidiarioen aldaketa honen helburua da:

1. Alde batetik, Samaniegoko Jauregiaren eraikinari eta komunitateko ekipamenduaren sistema orokorreko lorategi erantsiari dagokion hiri katastroko 4-46 lurzati zatiaren kalifikazioa aldatzea, erabilera tertziariorako (ostalaritza eta jatetxea), baina Jauregiaren fatxada nagusiaren aurrean dagoen plazatxoak mugatzen duen espazioaren erabilera errespetatzea (Espazio Libreen eta Parke eta Lorategien Erabilera Publikoaren Sistema Orokorra).

2. Beste alde batetik, ATaldean sartzen diren eraikin katalogatuei balio arkitektoniko eta/edo historiko berezia ematea, haren balio arkitektoniko eta historikoarekin bat datorren babes; horretarako, kontuan izan da horren inguruan Samaniegoko hirigune historikoaren BIPBn ezarritakoa.

3. Eta, azkenik, finka nagusitik Samaniegoko Jauregiari eta ondoko lorategi guneari dago-kion zatia bereiztea, eta hura egungo katastro egiturara egokitzea.

Laugarrena. Aldaketak proposatzen du ordenantza berezia sortzea, "Hiri Lurzorua. Samaniegoko Jauregia" izeneko birkalifikazioaren helburu den eremurako, eta beste arauzko atal bi aldatu dira, Jauregia babesteko eta baimendutako eraikuntzako esku hartzeak zehazteko:

1. "Hornidura Lurzorua. Komunitate Ekipamendua"ren ordenantza aldatzea; izan ere, bertan Samaniegoko Jauregiari erreferentzia bat egiten zaio, baina hura ezabatu egin behar da, dagoeneko eraikin hori ez baitu hark arautzen.

2. Arau Subsidiarioen Ondare Historikoa Babesteko eta Kontserbatzeko Katalogoaren idazketa osatzea, ATaldean sartzen diren eraikin katalogatuei balio arkitektoniko eta/edo historiko berezia emateko (besteak beste, Samaniegoko Jauregia), haren balio arkitektoniko eta/edo historikoarekin bat datorren babes.

3. "Hiri Lurzorua. Samaniegoko Jauregia" izeneko ordenantza sortzea, Samaniegoko Jauregiak eta erantsitako lorategi gunek zehaztutako eremuaren hirigintza eta eraikuntza baldintzak arautzeko.

Bosgarrena. Dokumentuak aldaketa honen egokitasuna eta aukera justifikatzen du, behar den arrazoiketa aurkeztuz, dokumentuaren memoria zehaztuta:

– Samaniegoko Jauregiaren eta erantsitako lorategi gunearen eraikuntzari dagokion hiri katastroko 4-46 lurzatiko zatiaren erabilera tertziariorako birsailkapena dela eta, zehazki, ostalaritzarako eta jatetxerako, udal araudia hirigintza errealitatera egokitze beharra islatzen da; izan ere, ia bi hamarkadaz egiten ari den egoera bat legezatu behar da, horrek lagunduko bailuke jarduera udalerrian mantentzen eta dinamizatzen. Gainera, lurzati horren erabilera eta kudeaketa arinduko litzateke, zeina, indarreko plangintzak esleitutako erabilerarekin, ez lukeen jarduerarik izango, hura martxan jartzeko eta funtzionatzeko bideratu beharko litzatekeen inbertsio handiagatik.

– Historia eta arkitektura ondarearen babes eta esku hartze maila dela eta, eta Samaniegoko Jauregiaren kasu zehatzean, aldaketaren arrazoiak da oreka bat ezarri behar dela eraikuntza honek duen balio arkitektoniko eta/edo historiko handiaren eta bertan onartutako babes mailaren eta esku hartzeko moten arabera. Horretarako, katalogazio talde honetan baimendutako esku hartzeak horren harira Samaniegoko Birgaitze Integratuko Plan Bereziak ezarritakora egokituko dira.

– Eta, azkenik, Samaniegoko Jauregiaren eta erantsitako lorategi gunearen eraikuntzari dagokion hiri katastroko 4-46 lurzatiko zatiaren bereizketa dela eta, ezinbesteko izaera justifikatzen da, gero ondasun hori besterentzeko; horrela, gainera, finka nagusitik bereizten den lurzatiko zatiaren gutxieneko aurreko mugakidearen dimentsioa betetzen da, horri aplikagarri zaiola "Hiri Lurzorua. Egoitzakoa 1. maila. Arlo Bateratuak" ordenantza.

Seigarrena. Proposatutako aldaketa ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruaren eta Hirigintzarenaren, 102. artikuluan eta hurrengoetan araututa dago, bai eta Lege hura garatu duten dekretuetan ere, eta, dokumentua aztertu ondoren, ezin da eragozpenik jarri hura onartzeko.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartuko da Samaniegoko udal Planeamenduko Arau Subsidiarioen egitura antolamenduaren, Samaniegoko Jauregiaren eta haren iparraldeko espazio librearen eraikuntzari dagokion hiri katastroko 4-46 lurzatiko zatiaren erabilera tertziariorako birkalifikazioari buruzkoaren, aldaketa puntualaren espedienteak.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsioa jarri ahal izango da bi hilabeteko epean, berau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik hasita, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako Salan.

Gasteiz, 2016ko apirilaren 27a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua

JOSEAN GALERA CARRILLO

HIRIGINTZA ARAUDIA

1. 209. artikulua, Hiri Lurzoruari buruzkoaren, e) atal berria

.../

e) Samaniego Jauregia. Samaniego Jauregiak eta erantsitako lorategi guneak zehaztutako eremuaren hirigintza eta eraikuntza baldintzak arautzeko.

2. "Hornidura Lurzorua. Komunitate Ekipamendua"ren Ordenantzaren idazketa berria

HORNIDURA LURZORUA. KOMUNITATE EKIPAMENDUA.

XEDEA: Ordenantza hau komunitate ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatutako hiri lurzoruaren gainean aplikatuko da; bertako eremuak, lerrokapen altueren eta atzeragune erai-kigarritasunen arabera zehaztuta, dokumentazio grafikoak mugatzen ditu.

URBANIZATZE BETEBEHARRAK: ordenantza honek arauturiko zonak zer erakunderen mende dauden, haiexen kontura egikaritutako dira hiri zerbitzuak eta instalazioak. Udalaren urbanizazio proiektua aurkeztu beharko da obrak egin aurretik, obra baimena emateko. Erakunde sustatzaileak izango du haien mantendu eta onik zaintzeko ardura harik eta, hala badagokio, udalbatzari eskualdatu arte.

UNITATEAREN AZALERA, GUTXI GORABEHERA 21.979,94 m²

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA Ekipamenduaren erabilera jardueraren izaeraren eta bideratuta dagoen talde sozialaren arabera sailkatzen da, honako erabilera xehatueta:

- E1. Hezkuntzako.
- E2. Kulturakoa.
- E3. Jolasekoa.
- E4. Osasuneko.
- ES. Laguntzako.
- E6. Kirolekoa.
- E7. Erljiokoa.
- ES. Administrazioakoa.

E.1. Hezkuntzako.

Ziklo eta espezialitate guztien, baita unibertsitatekoaren, irakaskuntza guztietara bideratutako erabilera publikoko edo kolektiboko jarduerak, bai eta ikerketako, zaintzako, administrazio

eta beste hainbat arlotako jarduera osagarriak eta zuzeneko zerbitzukoak ere, besteak beste, jangelak, kafetegiak etab.

Erabilera honetan sartzan dira, besteak beste, fakultateak, unibertsitateko eskola teknikoak, liburutegiak, ikerketa zentroak, jangelak, ikasleen egoitzak, errektoregoa, eskolaurreko zentroak, haurtzaindegiak, OHO, BBB, LH, akademiak, osabidezko hezkuntza, hezkuntza berezia, lanbiderako tailerrak etab.

E.2. Kulturakoa.

Erabilera publikoko, kolektiboko edo pribatuko jarduerak, arte eta jakintzak zaintzera, egitura gabeko transmisiora, ikertzera eta erakustera bideratuak, edo gizarte eta kultura jarduerak, erlaziozkoak edo loturakoak.

Esaterako, liburutegi, artxibo, museo, erakusketa gela, ikerketa zentro eta elkarte edo taldekatzeak jasotzen ditu, aurretik aipatutako helburuekin.

E.3. Jolasekoa

Komunitateko erabilera publikoko jarduerak, zinemaren, antzerkiaren, mimikaren, zirkuaren, zezenketen edo beste erabilera xehatu batzuetan sartzan ez diren beste antzeko batzuen arte ekoizpenen erakusketara bideratuak.

Esaterako, zinemak, antzokiak, kontzertu gelak, auditoriumak, zirkuak, zezen plazak etab.

E.4. Osasunakoa

Erabilera publikoko kolektiboko jarduerak, zerbitzu mediko edo kirurgikoen eta, hala badagokio, ospitale zerbitzuen orientaziora, prebentziora, informaziora, administrazioa eta prestaziora bideratuak.

Kasu honetan, esaterako, ospitaleak, klinikak, anbulatorioak, kontsultategiak, lehen arretako eta prebentzioko osasun zentroak, Insalud-eko bulegoak eta abar sartzan dira.

E.5. Laguntzakoa

Erabilera publikoko edo kolektiboko jarduerak, toxikomania, gaixotasun kroniko edo minusbalotasun, muturreko pobrezia eta pertsonen babesgabetasun juridikoarekin lotutako arazoei buruzko zerbitzu edo laguntzen informaziora, orientaziora eta prestaziora bideratutakoak.

Esaterako, oinezkoen aterpetxeak, egoitzak, egoitza txikiak, tutoretzapeko pisuak edo babestuak, errehabilitazio zentroak, eguneko zentroak, informazio eta orientazio zentroak etab. Batzuetan, osasun erabilerekin batera; kasu horietan, bi erabilera horietarako ezinbesteko aginduak eta bateragarritasun arauak bete beharko dira.

E.6. Kirolekoa

Erabilera publikoko, kolektiboko edo pribatuko jarduera autonomoak, kiroleko edo kultura fisikoko espezialitateak egitera, irakastera edo erakustera bideratuak. Beraz, ez ditu jasotzen fisikoki eta funtzionalki beste erabilera bereizi eta autonomo batzuei lotutako jarduerak, besteak beste, unibertsitatekoak, hezkuntzakoak etab.

E.7. Erlijioakoa.

Erlijio kulturako espazio eta eraikuntzak jasotzen ditu, bai eta hari lotutakoak ere, eta elkarte bizitza erlijiosoaren moduei lotutakoak ere, esaterako, komunitateak, komentuak etab.

E.8. Administrazioakoa

Ordezkaritzako erabilera publikoko jarduerak, Estatuko Administrazioaren, administrazio autonomikoaren edo tokikoaren jarduera burokratikoak edo teknikoak, bai eta lehenengoen funtzionamenduari zuzenean lotutako jarduerak ere.

Esaterako, Eusko Legebiltzarraren, Aldundiaren, Eusko Jaurlaritzaren, Udalaren, Gobernu Zibilaren egoitzak, Lehendakariaren egoitza, Gobernu Zentralaren Ministerioen ordezkariak eta horien sail teknikoak, burokratikoak edo zerbitzuak.

OIN BERRIKO ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEEI APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ETA ERAIKUNTZA PARAMETROAK:

Gehieneko eraikigarritasuna:

- E1. Hezkuntzako: 2.00
- E2. Kulturakoa: 2.00
- E3. Jolasekoa: 2.00
- E4. Osasuneko: 2.00
- E5. Laguntzako: 1.50
- E6. Kirolekoa: 0.75
- E7. Erljiokoa: 1.00
- ES. Administrazioa: 2.50

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

Derrigorrezko lerrokapenen bidez araututa ez dauden eremuetan aplikatzekoak.

Fatxadako muga gutxienerako neurriak: Edozein azpibereizketan edo banantzetan gertatzen diren lurzati berrien aurrealdeko mugaketek gutxienez 25 m-ko aurrealdea izango dute.

Eraikuntzatik mugetarainoko gutxienerako tartea:

Mugakidea gutxienez 3 metro.

Bide publikoak gutxienez 5 metro.

Derrigorrezko lerrokatzeen bidez araututa ez dauden eremuetan aplikatzekoak.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea: bien arteko tartea, gutxienez, 5 m-koa izango da.

Jatorrizko kotaren gainetik gehienez egin daitezkeen solairu kopurua: bi solairu (beheko solairua barne) gehi estalkiepea.

Sestra kotatik gorako gehieneko altuera: Bederatzi metro erlaitzera eta/edo teilatu hegalaria. Lurzatiak kale bitara ematen badu, altuera behean dagoenetik neurtuko da.

Solairuen altuera libreak:

• Gutxienerako altuerak:

– Beheko solairua: 2,80 m.

– Solairuak: 2,50 m.

• Gehieneko altuerak: erabilerak eskatzen duena. Muga bakarra aurreko idatz zatian eraikin osorako zehaztutako gehieneko altuera izango da:

– Erdisotoko solairua: kaleko sestratik metro 1 gora egingo du gehienez, kaleko edozein puntutan neurtuta.

Lurzatietak itxitura: itxitura gardena edo landarez egindakoa, gehienez, 2 metrokoa. Oinarrizko 60 zentimetroko hormatxo onartzen da.

3. "Hiri Lurzorua. Samaniego Jauregia" ordenantza berria

HIRI LURZORUA. SAMANIEGO JAUREGIA.

XEDEA: Hiri lurzuaren antolamendua, 4-48 lurzatiari dagokion eremuan; bertan, Samaniego Jauregia dago eta hari erantsitako lorategi gunea.

ERABILERA NAGUSIA: Tertiarioa.

BURUTZAPENA: Eraikuntza proiektua eta, hala badagokio, urbanizaziokoa.

EREMUAREN GUTXI GORABEHERAKO AZALERA: 1.591,06 m²

NAHITAEZKO LAGAPENAK: Hirigintza eraikigarritasunaren eta haztatuaren gorakadaren ondoriozkoak, Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorreko 4-48 lurzatia erabilera tertziariorako, zehazki ostalaritzarako eta jatetxerako, birkalifikatzean (uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, hirigintzako estandarrena, eta Lurzoruaren eta hirigintzaren Legearen 27.5 artikulua).

URBANIZATZE BETEBEHARRAK: Urbanizazioa guztiz amaitu arte beharrezkoak direnak

ERAIKUNTZA MOTA: Isolatua.

BAIMENDUTAKO ERABILERA XEHATUAK, ETA DUTEN KOKAPENA BEREN BATERAGARRITASUNAREN ARABERA.

- Eraikuntzakoak ez diren erabilerak: eremu libreak.
- Ostalaritza: beheko solairuan eta horren gainekoetan, baldin eta horiek beheko solairuari loturik badaude. Erdisotoan, baldin eta behe solairuari lotuta badago. Horrelakoetan biltegitarako baino ez da erabiliko.
- Ostatu: Beheko solairua eta erdisotoa erabiltzekotan, egongelarako, harrera gelarako eta denek erabiltzeko geletarako erabiliko dira.

ERAIKUNTZAKO ESKU HARTZEAK

Ordenantza honen eremuan, Samaniego Jauregia A Taldean sartutako eraikin katalogatua denez, duen balio arkitektoniko eta/edo historiko bereziagatik, eraikuntza aldetik egingo diren esku hartzeak Arau Subsidiario hauen "Ondare Historikoaren Babesari eta Kontserbazioari" dagokion tituluan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

Horren harira, esan behar da dagoenaren finkapena baino ezingo dela egin; horretarako, 4-48 lurzatian eraikuntzaren mugimendu arloa dagoeneko eraikita dagoen bolumenaren solairuaren azalera mugatzen da bakarrik ("Lerropenak, sestrak eta altuerak" M-5 planoan jasotzen den bezala), eta ez dago aukerarik bertan eraikuntza berriak ezartzeko.

Era berean, jauregiari erantsitako lorategi gunea lurzatiko azalera libre gisa kalifikatzen da, eta "Hiri Lurzoruaren Erabilerak" M-4 planoan "erabilera pribatuko espazio libre" gisa jasoko da.

4. "X. titulua. Ondare Historikoaren Babesa eta Kontserbazioa. Katalogoa" titularen idazketa berria

X. TITULUA. ONDARE HISTORIKOAREN BABESA ETA KONTSERBAZIOA. KATALOGOA:

Lurzoruaren Legearen testu bateratuaren 25. artikuluan eta Plangintzako Erregelamendua-ren 86. artikuluan ondorioetarako, dauzkaten balio edo ezaugarri bereziak direla eta, babes berezia beharko duten arkitekturako edo hirigintzako eraikin eta elementuen zerrenda erantsi da:

ARKEOLOGIA ETA HISTORIA ONDAREA.

1995eko martxoaren 8ko 177 FArekin bat (apirilaren 3ko 39 ALHAO), Katalogoan, Arkeologia eta Historia Ondarearen atalean, honako elementu hauek jasotzen dira:

- Andre Mariaren Jasokundearen Eliza.

- Pazuengosen dorrea- Samaniegos (Desag.)
- Samaniegoko errota.
- San Roke basiliza.

INTERES ARKITEKTONIKOA.

1. Euskal kultura ondarearen 7/1990 Legeak III. tituluan xedatutakoa gorabehera, ondoko esku hartze hauek gauzatu ahal izango dira:

a) ATaldeko eraikin edo elementuetan, balio arkitektoniko eta/edo historiko berezia dutenetan, zaharberitze zientifikorako eta zaharberitze kontserbatzailerako esku hartzeak egin ahalko dira, Herrigune Historikoko Birgaitze Integratuko Plan Berezian ezarritakoaren arabera; haren behin betiko onarpena uztailearen 3ko 556/1997 Foru Aginduaren bidez eman zen, eta, kasu honetan, bere guneko parametro eta baldintza orokorrak bete ziren, oin berriak altxatu gabe.

b) BTaldeko eraikin edo elementuetan, interes arkitektoniko eta/edo historikoenetan, aurreko puntuan aipatutako esku hartzeak baimenduko dira, bai eta zabaltzea eta berreraikitzea ere, fatxadak eta inbentarioetan jasotako gainerako elementuak mantenduta.

c) C taldeko eraikinetan, interes arkitektonikoa duten eraketa eta/edo xehetasunekin, aurreko puntuan aipatutako esku hartzeak egin ahalko dira eta ordezkatzeari, intereseko arkitektura elementuak berriz jarri.

2. Aurreko puntuan zerrendatutako esku hartzeek gain, aurreko eraikinak aldatzeko beste edozein eraikuntza lan egin ahal izango da, ATaldekoak izan ezik, aldaketako beste edozein eraikuntzako esku hartze, zabaltzarekin edo hura gabe, baldin eta historia ondarea babestearen arloko organo eskudunak horren aldeko irizpena ematen badu.

Gizarte eta Hirigintza Azterlanaren 2.4 eranskinetako eraikin katalogatuen behin-behineko inbentarioak interes arkitektonikoko honako eraikuntza hauek aipatzen ditu:.../...