

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

97/2017 Foru Agindua, apirilaren 10ekoa, behin betiko onartzen duena, baldintzekin, Guardia udalerrriaren planeamenduko arau subsidiarioak "bizitegi sektore berria" 11 sektoreari dagokionez aldatzeko espedientea

AURREKARIAK

Lehenengoa. Guardiako Udalak, 2012ko ekainaren 15ean egindako bilkuran, planeamenduko arau subsidiarioak "bizitegi sektore berria" 11 sektoreari dagokionez aldatzeko espedientea hasiera batean onartzea eta jendaurreko informazioaren pean jartzea erabaki zuen. Halaxe egin zen, ALHAOn, 2012ko uztailaren 6ko 78. zenbakian, eta 2012ko ekainaren 29an argitaratutako "El Correo" egunkarian, zegozkion iragarkiak sartuz.

Bigarrena. Jendaurreko informazio aldiaren, ez zen alegaziorik aurkeztu; beraz, Udalak, 2012ko irailaren 20ko ohiko bilkuran, behin-behineko onarpena eman zion espedienteari.

Hirugarrena. EAeko Lurralde Antolamendurako Batzordeak Arabako Hirigintza Planeamenduko Atala apirilaren 17ko 4/2013 bilkuran hartu zuen erabakian, espedientearen alde informatzen zen, bizitegiaren kuantifikazioaren arloan eta, bestalde, eta loteslea izan gabe, hirigintza eta kultura ondarearen arloan konpondu behar ziren beste alderdi batzuk ezarri zituen. Halaber, URA-Uraren Euskal Agentziak, Etxebizitza Sailburuordetzak eta Kultura Ondarearen Zuzendaritzak egindako txostenak organo eskudunari bidaltzea erabaki zuen, behin betiko onartzeko.

Laugarrena. Guardiako Udalak espedientea bidali zuen, Aldundiak, egoki iritziz gero, behin betiko onar zezan (Foru Aldundi honen Erregistro Orokorreko sarrera data: 2012ko urriaren 26a).

Bosgarrena. Hala ere, eta espediente administratiboa osorik ez zegoenez gero, Foru Aldundi honetatik 2015ko azaroaren 23an irteetako data duen idazkiaren bidez, besteak beste, administrazio hidrauliko eskudunak (kasu honetan, Ebroko Konfederazio Hidraulikoak) egindako txostena, Paganosko administrazio batzordearen hasierako eta behin-behineko onarpen erabakiaren jakinarazpena eta "jasangarri ekonomikoaren memoria" aurkezteko eskatu zitzaion Udalari.

Seigarrena. Erregistro Nagusian 2017ko urtarrilaren 23ko sarrera data jaso zuen idatziaren bitartez, eskatutako dokumentazioa aurkeztu zen, aurreko atalean aipatutako idatziari erantzuna emanez.

Zazpigarrena. Halaber, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 14ko 155/1999 Foru Dekretuan agindutakoa betez, Arabako Hirigintza Batzordeak espediente horren gaineko txostena eman zuen, bere 2/2017 bilkuran, martxoaren 29an.

OINARRIAK

Lehenengoa. Guardiako Udalak izapidetutako sustapen pribatuko espedienteak indarreko udal arau subsidiarioetan "Bizitegi sektore berria" 11 sektorerako ezarritako zenbait hirigintza parametro aldatu nahi ditu –eraikigarritasuna aldatu gabe–.

Bigarrena. Aurkeztutako agiri teknikoan azaltzen den aldaketaren helburua arau subsidiarioen "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa"n xehetutako antolamenduaren alderdi hauek aldatzea da:

- Sektorearen azalera jasotze topografikoaren arabera egokitzea. Han, benetako azalera 81.848,00 m²koa da, hirigintza fitxan adierazitako 848 m²koa baino handiagoa izanik.

- Eremuko zonakatzeko xehearren azaleraren banaketa eta ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 bizitegi zonetan eraikuntzak erabiltzeko baldintzak aldatzea, erabilera onargarrien artean arau subsidiarioen araudiaren "Bizitegi lurzorurako ordenantzak" IV.2.4. atalaren 39. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoak sartuz, eta solairuetan ezarri behar diren erabileren kasuak bizitegi erabilerara (ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 aldeetan) eta hirugarren sektorearen erabilerara (ZR-4 eta ZR-5 aldeetan) zabalduz beheko solairuetan (etxebizitzaren kasuan baino ez; izan ere, hirugarren sektorearen erabilera lehenago ere ahalbidetzen zen), sotoan eta erdisotoan, ateratako lurzatietan eraikinen ezarpena hobetzeko hala.

- Sektorearen hirigintza eraikigarritasuna zenbatzeko baldintza berriak ezartzea, eremu horretan onartutako erabileren eraikigarritasun xehea zehaztea eta aldatzea eta erabilera horien artean eraikigarritasuna "transferitzea" ahalbidetzea.

- Indarreko arau subsidiarioetan jasotzen den eremuaren hirigintza fitxan aurreikusitako gehieneko etxebizitza kopurua handitzea, kopuru hori 245tik 325era handituz.

- "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa" berrian eraikinen ereduak jasotzea, sektore hori garatzen duen plan partzialaren "lerroakurak eta sestrak" 8. planoan ezarritakoak aldatuz (abenduarien 1eko 1068/2006 Foru Aginduaren bidez onartu zen plan partziala behin betiko eta haren araudia 2007ko martxoaren 12ko ALHAOn, 30. zenbakian, argitaratu zen), sestra gaineko eta sestra azpiko gehieneko eraikuntza lerroetan aldaketa egon baita.

- Kudeaketa prozesuak behar duen dokumentu mota eguneratzea eta hirigintza obrak gauzatzeko prozesua ezartzea, urbanizazioa, sektore osoa bilduko duen fase bakarrean gauzatu beharrean, faseka gauzatzea ezarri.

Hirugarrena. Dokumentu teknikoaren arabera, aldaketa horren alderdiak komenigarriak eta egokiak dira:

- Bizitegi erabilera (ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 aldeetan) eta hirugarren sektorearena (ZR-4 eta ZR-5 aldeetan) beheko solairuan (etxebizitzaren kasuan baino ez, hirugarren sektorearen erabilera lehenago ere ahalbidetzen baita), sotoan eta erdisotoan ezartzeari dagokionez, honela argudiatzen du:

- Beheko solairuko eta sestra gaineko erdisotoan kokatzearen kasuan, paisaia naturaleran zko ikuspegi apartetan oinarrituta eta, luraren orografia dela-eta, erdisotoko solairuaren zati horrek etxebizitza horiei erabilera pribatuko lorategia eta bide publikotiko zuzeneko sarbidea jartzea ahalbidetzen duela kontuan izanda.

- Hirugarren sektorearen erabilera sestra gaineko erdisotoko solairuan onartzeari dagokionez, bide publikotik sarbidea edukitzeko aukera dela-eta.

- Soto eta erdisotoko solairuei dagokienez, bizitegi eta hirugarren sektorearen erabilera, erabilera berak dauzkaten gainekoekin zuzenean komunikatuta egotearen ondorioz, unitate funtzional bakarra osatuz.

- Etxebizitza kopurua handitzeari dagokionez, hau da ematen duen arrazoa: alde batetik, urbanizazio kostuen ondorioa murriztu behar dira eta, bestetik, etxebizitza kolektibo motak dibertsifikatu behar dira higiezinaren merkatuak, egungo familia egituraren eredu aldaketaren ondorioz egun daukan eskaerari –hainbat tamainatako etxebizitzak eskatzen baititu- erantzuteko, haien azalera nahiz gela kopurua murrizteko joera baitago.

- Azkenik, urbanizazioa sektore osoa bilduko duen fase bakarrean gauzatu beharrean faseka gauzatzeari dagokionez, dokumentu teknikoaren arabera, herrialdearen egungo krisi

ekonomikoko egoerak eragin du erabaki hori, eraikuntzan oso nabarmena baita eta, beraz, irizpide hori higiezin merkatuak une bakoitzean daukan eskariaren arabera birpentsatu behar baita.

Laugarrena. Agiri teknikoaz aztertu da eta egiaztatu da zuzendu beharreko gauzak daudela. Honako paragrafo hauetan zehazten dira horiek:

1. Sektorearen mugaketa aldatzeko aldaketak egin behar dira eremu mugakideetan (eta ez bakarrik haien azaleraren mailan). Aldaketa horiek araudi mailan ebatzi beharko dira.

2. Arau subsidiarioen araudiaren "Bizitegi lurzorurako ordenantzak" IV.2.4. atalean baimendutako erabileren kokapena errespetatuko da, solairuetan daukaten kokapenari dagokionez; horri buruz, ez da onartzen erdisotoko solairuko erabilera gisa ZR-4 eta ZR-5 zonetarako aldatutako fitxan adierazitako etxebizitza erabilera (arau subsidiarioen 40. eta 41. artikulua). Gainerako erabilera onargarri dagokienez –etxebizitza izan ezik-, soto eta erdisotoko solairuetan ezarri ahalko dira arau subsidiarioen 41. artikuluan adierazitako baldintzetan.

Bestalde, ezin litzake inola ere sektore horretako erabilera onargarriak (aparkalekuak izan ezik) soto eta erdisotoetan udal planeamenduan adierazitako eraikuntza lerrotik harago zabaldu.

3. Hirigintza eraikigarritasunaren zenbaketa ezartzeko irizpidean, ez da onartzen neurketa horretatik kanpo uztea sestra gaineko solairuetan (hor sartuko lirateke erdisotoak, haien saibaiko forjatuaren goialdea edozein puntutan espalo edo lurteko sestratik metro batera edo gehiagora badago) eta estra azpiko solairuetan kokatutako gelen azalera eraikia, erabilera etxebizitzari lotutako aparkalekuak ez bada; ezin da utzi sestra urbanizazio proiektuak zehaztu dezan, egiturazko antolamenduko zehaztapen bat, hots, hirigintza eraikigarritasuna, aldatzeko aukera emango bailitzaioke hari. Hortaz, aldatu nahi den fitxan hirigintza eraikigarritasuna zenbatzerakoan irizpideak berrikusi beharko dira paragrafo honetan azaldutako baldintzak betetzeko. Sabaiaren metroak murrizten badira, eraikigarritasuna 40.000 m²tik gora handitzea eta sektore hori garatzen duen plan partzialean aurreikusitako lagapenak gehitzea ekarriko luke horrek eta, ondorioz, "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa" rako proposatutako idazketaren "lagapenak" atala aldatu behar litzateke.

4. "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa" ren "eraikuntza aprobeixamendua" atalean dagoen kontraesana zuzenduko da; izan ere, adierazten den bizitegirako muga eraikigarria 40.000 m²koa da –eta beste erabilera bateragarri batzuetarako definitutako eraikigarritasuna eta halakoak sektorean ezartzeko aukera kentzea dakar horrek eta, jarraian, ezartzen den banantzean bizitegirako eraikigarritasuna beste erabilera bateragarri batzuen kaltetan murrizten da.

5. Posible izango da 11 sektorean baimendutako erabileren artean hirigintza eraikigarritasuna "transferitzea" sektoreari buruzko arau subsidiarioen xedapenen aldaketan erabilera bateragarrietarako proposatutako gehieneko hirigintza eraikigarritasunak gaintzen ez badira –egiturazko antolamenduko da xedapen hori, Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen 53.2.c artikulua-. Hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehuneko hori aldaketa honetan zehaztu beharko da.

6. Agiri honen indarreko "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa" arau subsidiarioena izango da eta ez haren zehaztapenak garatzen dituen plan partzialarena, eta aldatutakoa egiturazko antolamenduari dagozkion zehaztapenei eta edukiari egokituko zaie.

7. Ez dira kontuan hartu antolamendu xehari dagozkion alderdiak, arauen aldaketa honetan grafikoki agertu arren –hala nola zuzkidura estandarren kuantifikazioa eta beste batzuk, 11 sektoreari dagokion eremua garatzen duen plan partzialaren txostena egiten denean aztertuko direnak-.

8. "Bizitegi sektore berria 11 zenbakidun sektorearen hirigintza fitxa" rako proposatutako idazketaren "urbanizazioa" atalean, urbanizatzeko faseek obra osoak aipatu beharko dituzte

nahitaez, eta halakoak izango dira erabilera orokorrerako edo dagokion zerbitzurako eman daitezkeenak eta autonomiaz eta independentziaz erabil daitezkeenak; horretarako, Urbanizatze Jarduera Programan (UJP) mugatzen diren egikaritze unitateen eremura mugatu beharko dira; atal hori zuzendu beharko da, urbanizatze proiektuak ezin dituelako egikaritze unitateak eta, beraz, urbanizazio faseak mugatu.

9. Eraikinaren altuerari dagokienez, indarreko subsidiarioen hirigintza araudiaren 48. artikuluan xedatutakoaren arabera:

“Fatxada bakoitzaren altuera bertikalki neurtuko da, bere planoan, haren aurrealdearen erdiko puntuan eta urbanizatutako luraren sestratik azken solairuaren sabaiaren behealderaino”

Irizpide hori, oinarrian, Arabako hirigintza planeamenduaren normalizazio sisteman nahiz Eusko Jaurlaritzak egindako hirigintza eta eraikuntzaren udal ordenantzen oinarritzko eremuan xedatutako arauekin (Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legearen azken xedapenetan 2.ean xedatutakoaren arabera).

Horri dagokionez, guztietan altueraren neurketan beheko kota fatxada bakoitzaren erdiko puntuaren kota da behin betiko lurrarekin elkartzen den tokian (espaloia edo kanpoko lurraren sestra Eusko Jaurlaritzaren arabera).

Handik ondorioztatzen da, fatxada bat baino gehiago daukaten eraikinen kasuan, altueren neurketa haietako bakoitzean egin beharko dela eta aldatu nahi den hirigintza fitxan xedatutakoa bete beharko duela (14 metro).

10. “Jasangarritasun ekonomikoaren memoria”k Foru Agindu honetan aldaketa honetarako adierazitako zuzendu beharreko alderdietara egokitu beharko du bere edukia.

11. Agiri teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazio guztia aurkeztuko da, adierazitako baldintzekin, bai editatu ezin diren fitxategietan (*.pdf hedapena), bai fitxategi editagarrietan (zehazki, planoak *.dwg hedapena duten fitxategietan –dagokion arkatzen *.ctb fitxategia ere emanez- edo *.shape hedapena dutenetan, eta testua *.doc hedapena duen fitxategian).

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzen da “Bizitegi sektore berria” 11 sektoreari dagokion Guardiako udalerraren planeamenduko arau subsidiarioen aldaketaren espedientea, ebazpen honen laugarren oinarrian adierazitako baldintzekin.

Bigarrena. Baldintza horiek ez dira funtsezkoak. Beraz, zuzendutakoan, espedientea foru aldundiari igorriko zaio, berriro jendaurrean jarri beharrik gabe, betearazi beharrekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezen eta argitara dadin.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratuko da.

Laugarrena. Administrazio bidea agortzen duen ebazpen honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2017ko apirilaren 10a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO