

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

268/2017 Foru Agindua, irailaren 26koa, behin betiko onartzen duena Guardia udalerriko lurzoru urbanizaezineko 22 poligonoko 516 lurzatian upeltegi bat ezartzea garatzen duen Antolamendurako Plan Bereziaren espedientea

AURREKARIAK

Lehenengoa. Uztailaren 12ko 214/2017 Foru Aginduaren bidez, eten egin zen Guardia udalerriko lurzoru urbanizaezineko 22 poligonoko 516 katastro lurzatian upeltegi bat ezartzea garatzen duen Antolamendurako Plan Bereziaren espedientearen behin betiko onarpena.

Bigarrena. 214/2017 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak ez zirela funtsezkoak iritzita, ezarri zuen, behin haiek zuzendutakoan, espedientea foru aldundira bidali zedila, berriz jendaurrean jartzeko izapidea egin beharrik gabe, hark behin betiko onartu zezan, betearazi beharreko aitortu zezan, izapideak egin zitezen eta argitara zedin.

Hirugarrena. 2017ko irailaren 8an, espedientearen testu bateratua sartu zen aldundi honen Erregistroan.

OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertu dira, eta egiaztatu da bete direla foru agindu horretan ezarritako baldintzak.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Guardiako udalerriko lurzoru urbanizaezineko 22 poligonoko 516 katastro lurzatian upeltegi bat ezartzea garatzen duen Antolamendurako 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. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko irailaren 26a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK**I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK****1. ARTIKULUA: APLIKAZIOKO LURRALDE EREMUA**

Ordenantza hauen xedea da Guardiako udalerriko 22 poligonoko 516 lurzatiko plan berezia arautu, erabili eta gauzatzea, barnean sartzen delarik lurzatiaren aurrealdeko bide zatia, eta horrek konpontzen duelarik beharrezkoa den urbanizazioa.

Upeltegian ardogintzan jardungo da, hots, ardoak ontzen, biltegitratzen, botilaratzen eta saltzen.

Upeltegiak garbi du ingurumena zaindu behar dela, horregatik teknologia eta energia berri-erabilerak erabiliko ditu eta begirunez zainduko ditu paisaia eta natura.

2. ARTIKULUA: EDUKIA

Jardun eremuan sartuta dauden lurzoruaren kalifikazioak arautzen dituzte ordenantza hauek, baita hura garatzeko ezartzen diren planeamendu tresnek bete behar dituzten baldintzak ere.

Eremu osoa zonatan banatzeko modua zehaztuko du antolamendu plan berezi honek, erabilerean arabera.

Ordenantzak hiru ataletan egituratuta daude:

- Xedapen orokorrak
- Lurzoruaren hirigintza araubidea
- Zonetako ordenantza bereziak

3. ARTIKULUA: NAHITAEZKOTASUNA

Ordenantza hauetako artikulua nahitaez aplikatuko zaizkie plan bereziaren eremuan egiten diren jardun guztiei.

4. ARTIKULUA: INDARRALDIA

Plan bereziaren behin betiko onarpena argitaratzen den egunean sartuko dira indarrean ordenantza hauek, eta eperik gabe egongo dira indarrean, harik eta plan hori barnean hartzen duen beste bat behin betiko onartu arte.

5. ARTIKULUA: AGIRIAK

Plan berezi hau honako agiri hauek osatzen dute, zeinek planaren zehaztapenak jasotzen baitituzte:

- MEMORIA (barne sartzen dira ORDENANTZA ARAUTZAILEAK)
- PLANOAK
- (ERANSKINAK) (aparteko agiria)

6. ARTIKULUA: AGIRIEN HELMEN ARAUTZAILEA

Plan bereziaren arauak aurreko artikuluan zerrendatutako agiriekin definitzen dituzten arren, antolamendu planoak eta ordenantza arautzaileak dira benetan izaera arautzailea eta erregulatzailea dutenak, hirigintza jardunari dagokionez. Gainerako agiriekin argibideak eta azalpenak ematen dituzte, batez ere. Beraz, lehenengoek izango dute lehentasuna, haien edukien artean kontraesanik badago.

7. ARTIKULUA: GAUZATZEKO TRESNAK

Plan berezi honen gauzatze tresnak honako hauek izango dira: eraikina gauzatzeko eraikuntza proiektuak, urbanizazio eta hartune atalak barne. Proiektu horiek, halaber, hauek ere jasoko

dituzte: paisaia lehengoratzeko eta integratzeko proiektua eta plan bereziak gainditu behar izan duen ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozeduraren barruan egindako ingurumen jasagarritasun txostenean zehaztutako neurriak (prebentziozkoak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak).

8. ARTIKULUA: KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

Kontzeptuak direla eta, hona hemen bakoitzaren definizioa.

Sestra: lursailaren edo zoladuraren horizontalarekiko malda zehazten duen lerroa da.

Lursailaren sestra: lursail naturalaren (inongo eraldaketarik izan ez duena) edo artifizialaren (sestra naturala aldatu duten berdintze, lurbetetze edo bete lanen ondorioa) profilari dagokio.

Atzeragunea: lurzatiaren mugen eta eraikinaren fatxada lerroaren artean dagoen distantzia da. Atzeragunea erreferentziatzko mugaren puntu guztietatik neurtuko da; neurtu ere, perpendikularki.

Okupazioa: okupazioa edo okupazio indizea esaten zaio eraikinaren oinplanoko proiektioari dagokion azaleraren eta eremuaren guztizko azaleraren arteko erlazioari, ehunekotan adierazita.

Eraikigarritasuna: gehieneko azalera eraikigarriaren eta erreferentziatzko lurzoruaren azaleraren arteko erlazioa da, eta $m^2(c)/m^2$ -tan adierazten da.

Gehieneko azalera eraikigarria: eraikina osatzen duten sestratik gorako solairuen guztizko azalera eraikia da, lurzati batean egin daitekeena, esleituta daukan eraikigarritasuna ($m^2(c)/m^2$ -tan adierazia) aplikatzearen emaitza.

Eraikinaren altuera: lurzorutik ateratzen den eraikin zatiaren dimentsio bertikala da.

II. KAPITULUA. LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

9. ARTIKULUA: KALIFIKAZIO OROKORRA ETA XEHATUA

a) Lurzoruaren kalifikazio orokorra dator Guardiako Planeamenduko Arau Subsidiarioetan ezarritako zehaztapenetatik, eta haietan zehaztu da Nekazaritzako Intereseko Eremuen Babeseko Lurzoru Urbanizaezin kategoria, esparru horretarako.

10. ARTIKULUA: ZONEN BANAKETA

Aurreko kalifikazioak ikusita, honako zona hauek zehaztu dira, eta erabilera xehatuak esleitu zaizkie, hirigintza araubidea arautze aldera:

Bide sistema

- Landa bide publikoa.
- Sarbideak eta aparkalekuak.

Berdeguneen sistema

- Konpentsazio zuhaitzak landatzeko berdegunea.
- Mahasti gunea

Eraikinen sistema

- Upeltegi zona

Zona horietako bakoitza "zonakatze eta antolamendu planoan" irudikatuta dago, eta haien araudia zona bakoitzerako ordenantza berezien atalean ezartzen da.

1. ATALA. URBANIZAZIO PROIEKTUAK ARAUTZEA

11. ARTIKULUA: XEDEA

Urbanizazio proiektuak dira obra proiektuak, eta haien xedea da praktikan jartzea plan berezian jasoriko zehaztapenak, funtsean hauexei buruzkoak: sarbideak eta aparkalekuak,

lurzoruaren perimetroaren urbanizazioa, hiri zerbitzuen hartuneak, ureztatze sareak, edateko ura, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria, telekomunikazioak eta berdeguneak atontzea.

Urbanizazio proiektuen barnean sartzen dira hartuneen hornidura iturrietatiko lotuneak, hala nola edateko urarena, energia elektrikoarena eta saneamenduarena. Urbanizazio proiektuak independenteak izan daitezke, edo, bestela, multzoak osatu ditzakete edo eraikuntza proiektuen zati izan daitezke.

12. ARTIKULUA: PLAN BEREZIKO ZEHAZTAPENEN LOTURA MAILA

Urbanizazio proiektuek ezingo dituzte aldatu plan bereziko oinarrizko baldintzak. Nolanahi ere, baldintza horiek egokitu egin ahal izango dira, obra gauzatzeak dakartzan behar teknikoek jarraituz. Betiere, egokitze hori behar bezala justifikatu beharko da eta ezingo du eragin aldaketa handirik plan berezian kalifikatutako azaleretan, edo lurzoruaren edo eraikuntzaren antolamendu eta zonifikazioan.

13. ARTIKULUA: URBANIZAZIO OBRA GUZTIETARAKO BALDINTZAK

Nahitaez bete behar den eta indarrean dagoen sektoreko araudiari egokitu zaizkio urbanizazio obrak, bai eta hiri zerbitzuak ematen dituzten enpresek berek dutenari ere. Zerbitzuen sareen eskemen planoetan agertzen diren trazadurak adierazteko baino ez dira; urbanizazio proiektuetan zehaztuko dira xehetasunez.

14. ARTIKULUA: ENERGIA BERRIZTAGARRIAK ERABILTZEKO BALDINTZA TEKNIKOAK

Eraginkortasunaren eta kontsumoak murriztearen printzipioak betez kontsumituko da energia, eta, beraz, plan berezi honetan jaso da energia berriztagarriak erabili behar direla, hala nola biomasa, eguzki energia termikoa eta fotovoltaiakoa.

III. KAPITULUA. ZONA BAKOITZERAKO ERAIKIGARRITASUN ETA ERABILERA ORDENANTZA BEREZIAK

15. ARTIKULUA: GEHIENEZKO OKUPAZIOA ETA ERAIKIGARRITASUNA

Plan berezi honek lurzati hartzaile bat baino ez dauka; hain zuzen ere, Guardiako udalerriko 22 poligonoko 516 lurzatia (10.808,00 m²-ko azalera dauka), eta barnean sartzen da lurzati horren aurrealdeko bide zatia, horrek konpondu egiten duelarik beharrezkoa den urbanizazioa.

Ordenantza hauetan araututako jardueretarako eraikinek ezin izango dute okupatu lurzati hartzailearen azaleraren ehuneko 50 baino gehiago (Guardiako udalerriko planeamenduko ASen aldaketaren arabera, zeina 2015eko abenduaren 4ko ALHAOn, 142. zk., argitaratu baitzen), eta sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna 0,3 m²c/m² izango da, eta hori bera aplikatuko zaio lurzati hartzailearen azalerari.

Eraikin independenteak onartuko dira, edo mahatsa landu eta ekoizteko jarduera zerbitzurako elementu jakin batzuk, plan berezi honetan ezarrita dauden xedapenei jarraituz; baita udal planeamenduan xedatutakoari ere, urruntzeari, orientazioari eta halakoei dagokienez.

Eraikin horiei, era berean, eraikin nagusiari egokitutako eta harekin bat etorritako arkitektura tratamendua emango zaie, eta antzeko kromatismo, testura eta eraikuntza irtenbideak emango zaizkie.

16. ARTIKULUA: BIDE SISTEMAKO ZONETARAKO ORDENANTZAK

Landa bide publikoa

Gaur egungo bide publikoa mantenduko da, eta ibilgailuak igaro ahal izateko adinako zabalera izango du. Bideei akabera emateko zoladura dagoen bezala utziko da. Ez da eraikuntzarik baimentzen.

Hona hemen sistema honekin bateragarriak diren erabilerak:

- Argiteriaren instalazioak eta seinaleztapena
- Hartuneak
- Hiri zerbitzuen lurpeko sareak

Sarbideak eta aparkalekuak

Hona hemen sistema honekin bateragarriak diren erabilerak:

- Aparkalekuak
- Argiteriaren instalazioak eta seinaleztapena
- Hartuneak
- Hiri zerbitzuen lurpeko sareak
- Itzala emateko zuhaitzak

Baimendutako eraikinak: hiri sarbide eta zerbitzuei loturiko eraikin osagarri txikiak baino ez dira baimentzen. Haiek mota batekoak baino ezin dira izan: hiri altzariak, pergolak edo markesinak, eta inguruarekin eta eraikinean erabilitako eraikuntza sistemarekin bat datorren estetika izan behar dute uneoro.

17. ARTIKULUA: BERDEGUNE SISTEMAKO ZONETARAKO ORDENANTZAK

Baimendutako eraikinak: ez da halakorik baimentzen.

Konpentsazio zuhaitzak landatzeko berdegunea.

Zuhaitzen landatze zona zuzentzailea, pinuen zona eta astigar zona lurzatian, eta zuhaitz erakoa Hoya ibaiko eskuinaldean, eta ahal dela inguruko landaredia naturala birsortuko da, eta inbaditzaileak izan daitezkeen kanpoko espezieak erabiltzea saihestuko da.

Landareak onik zaintzeko eta indartzeko lanak egingo dira.

Mahasti zona.

Era berean, upeltegia inguruan txertatzen lagunduko du, lurzatian mahastiak landatzeko zona bat birsortuz.

Landareak onik zaintzeko eta indartzeko lanak egingo dira.

18. ARTIKULUA. ERAIKIN SISTEMAKO ZONETARAKO ORDENANTZAK

Definizioa: upeltegia hartuko duen eraikinak bete beharreko berariazko arauak.

Okupazioa eta gehieneko eraikigarritasuna.

Ordenantza honen arautze xede diren jardueri buruzko eraikinek parametro hauek bete beharko dituzte:

- Gehieneko eraikigarritasuna: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$, lurzati hartzailearen gainean aplikatuta

$$(0,3 \times 10.808,00 = 3.242,40 \text{ m}^2\text{c})$$

- Lurzati hartzailearen azalera, gutxienez: 10.000 m^2 (10.808 m^2)

• Gehieneko okupazioa: lurzati hartzailearen ehuneko 50 ($0,5 \times 10.808 \text{ m}^2 = 5.404 \text{ m}^2$). Guardiako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketaren arabera, zeina 2015eko abenduaren 4ko ALHAOn, 142. zk., argitaratu baitzen.

• Sestratik gorako gehieneko solairu kopurua: pabilioietan, beharrezkoak direnak ekoizpen prozedurarako, eta eraikin adierazgarrian, 4 solairu (behe solairua eta estalkipekoa barnean

sartzen dira). Guardiako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketaren arabera, zeina 2015eko abenduaren 4ko ALHAOn, 142. zk., argitaratu baitzen.

- Sestratik beherako gehieneko solairu kopurua: beharrezkoak direnak ekoizpen prozedurarako.
- Gehieneko altuera erlaitz eta/edo hegaleraino: pabilioietan, 10 m., eta eraikin adierazgarrian, 20 m. (ezin zaio aplikatu upeltegi gune guztiak solairuan okupaturiko azaleraren ehuneko 40ri baino gehiagori).
- Mugekiko tartea: eraikinak 10 m atzeratuko dira mugekiko (arau subsidiarioen arabera).
- Errepideekiko eta landa bideekiko tartea: eraikinak mugetatik 5 metro atzeratuko dira landa bideekiko, eta 25 metro errepideekiko (otsailaren 13ko 6/1995 Foru Araua).

Baldintza estetikoak eta konposiziokoak.

Plan berezi honek lurzati hartzaile bat baino ez dauka; hain zuzen ere, Guardiako udalerriko 22 poligonoko 516 lurzatia (10.808,00 m²-ko azalera dauka), eta barnean sartzen da lurzati horren aurrealdeko bide zatia, horrek konpondu egiten duelarik beharrezkoa den urbanizazioa.

a) Eraikuntza profila lurzati horretan hau izango da: SS + BS + GS

b) Ekoizpen eraikinaren altuera ez da inoiz ere izango 10 m baino gehiago, eta eraikin adierazgarriarena 20 m baino gehiago.

c) Beheko solairua gehienez ere 6 metro garai izango da, sarreran lurzoruaren sestratik gora neurtuta.

d) Kontuan izanda paisaia aldetik zein balio handiko tokian dagoen, eraikinen arkitektura, osaera eta estetika librea da, baina oinarrizko ideia bat bete beharko dute: ingurunearekiko eta natura paisaiarekiko errespetua, sentsibiltatea eta harekin bat egitea.

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.

e) Paisaiari behar bezala egokitzeko, ahal dela ez da erabiliko eraikuntza teknika industrializaturik eta oinarrizko aurrefabrikaturik. Hortaz, debekatu egiten da eraikuntza industrialak erabiltzea (industria pabilioiak) edo eraikin estandarizatu eta errepikakorrak.

f) Eraikin independenteak onartuko dira, edo mahatsa landu eta ekoizteko jarduera zerbitzurako elementu jakin batzuk, tresna honetan ezarrita dauden xedapenei jarraituz; baita udal planeamenduan xedatutakoari ere, urruntzeari, orientazioari eta halakoei dagokienez.

Eraikin horiei, era berean, eraikin nagusiari egokitutako eta harekin bat etorritako arkitektura tratamendua emango zaie, eta antzeko kromatismo, testura eta eraikuntza irtenbideak emango zaizkie, adierazpen eta bateratasun koherentzia izanez.

g) Ahalik eta gutxien eragingo zaie lurzatiari eta lursailaren profil naturalari, ahalik eta gehien aprobetxatuko dira desnibel naturalak, eta eraikinen eta urbanizazioaren nibelazio kotak lursailaren kota naturalei egokituko zaizkie. Ez da baimenik emango oinarrizko orografian gorabehera zakarrak eragingo dituzten lur mugimendu handietarako, "soto artifizialak" egiteko, ez eta goitik beherako edo 1:1 erlazioa baino malda handiagoko ezpondak, 1,5 m-ko altuerakoak, egiteko ere.

Ezpondek, era berean, bat egingo dute estetikoki eta kromatikoki paisaiarekin eta gainerako jarduerekin.

19. ARTIKULUA: ERABILERAK

Ezin izango da egin jarduera osagarriarik, hala nola ostalaritza jarduerak edo hirugarren sektoreko erabilera. Baldin eta asmorik badago halakorik egiteko, plan berezi hau aldatzeko kasuan kasuko izapidetze lanak egin beharko dira.

Eraikin sistemaren baitan, hauexek izango dira erabilera bateragarriak: berdeguneen sistemaren berenezkoak edo bide sistemaren sarbide eta aparkalekuak.

20. ARTIKULUA: ITXITURAK

Finken itxiturak ezin izango dira elektrifikatu, baldin dituzten neurriak, garaiera, intentsitatea eta tentsioa direla kausa, fauna elektrokutatzeak arriskurik badago.

Ezin izango dute galarazi faunak itxitura alde batera nahiz bestera zeharkatzea.

21. ARTIKULUA: ZOLATUA

Urbanizazioa egiteko premisa hau bete beharko da: lurzorua ahalik eta gutxien artifizialtzea. Sarbideetan eta errodadura guneetan enkatxoa, zagor motako bidezorua akabera emateko eta sareta aurrefabrikatuak erabiliko dira, azken horiek zirrikietan landaretza haztea ahalbidetzen dutenetakoak, eta ez da erabiliko lurzorua drainatze naturala eragotziko duen akaberarik.

Bidezoru gogorragoa behar den tokietan hormigoi porotsuak erabiliko dira, bertako harriaren antzeko agregakinekin, berariazkoak direnak euri urak lurzorura iragazteko eta lurzoruen iragazkortasun baldintzak aldatzen ez dituztenak, lurzorua iragazgaitz bihur ez dadin ahal den heinean behintzat.

22. ARTIKULUA: URBANIZAZIOA GAUZATZEA

Barnealdea urbanizatzeko lanak eta beharrezko azpiegiturak (hala nola sarbideak, aparkalekuak, hartuneak eta zerbitzuetarako hartuneak) sustatzailearen kontura izango dira, eta eraikuntza obrekin batera edo lehenago egingo dira.

23. ARTIKULUA: SOBERAKO MATERIALAK

Induskatze lanetan aterako diren soberako materialak zabortege baimendu batera eramango dira, ahal denean; edo, bestela, inguruneke eremu degradaturen bat leheneratzeko erabiliko dira.

Material horiek uzteko eremu berria erabiliz gero, Ingurumen eta Hirigintza Zuzendaritzaren baimena jaso beharko da. Bertan ezarriko dituzte ingurumen integrazioa bermatzeko prebentziozko neurriak eta neurri zuzentzaileak.

24. ARTIKULUA: LURZATIAREN ANTOLAMENDU OROKORRERAKO INGURUMEN IRIZPIDEAK

Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Zerbitzuak ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozeduraren barruan emandako Ingurumen Adierazpen Estrategikoan ezarritakoetara lotuko dira lurzatiaren urbanizazioa, lurzatiaren egingo diren eraikinak eta ingurumen integrazio tratamenduak. Plan berezi honek prozedura hori bete behar izan du abenduaren 9ko 21/2013 Dekretuan, ingurumen ebaluazioarenean, xedatutakoa betez.

25. ARTIKULUA: ZEHAZTAPENAK

Ordenantza hauetan zehazten dena aplikatu arren, gaur egun indarrean dagoen legerian ezartzen diren xedapenak eta agiri honetako eraikuntza jardueri eta erabilerei aplikatu ahal zaizkien xedapenak ere aplikatu ahal izango dira.