

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**330/2017 Foru Agindua, azaroaren 22koa, Guardiako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, 25 "Hegoaldeko industrialdea" izeneko eremuko erabilera bateragarriei buruzkoa, behin betiko onartzekoa, baldintzekin**

#### I. AURREKARIAK

Lehenengoa. 2016ko uztailaren 14ko osoko bilkuran, Guardiako Udalak erabaki zuen hasiera batean onartzea planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntuala, 25 "Hegoaldeko industrialdea" izeneko eremuko erabilera bateragarriei buruzkoa, eta aldaketa hori jendaurrean erakustea hilabetez. Jendaurrean erakusteko iragarkiak sartu ziren 91. ALHAOn (2016ko abuztuaren 17koa) eta egun bereko "El Correo" egunkarian, eta Páganoseko administrazio batzari jakinarazpena igorri zitzaion.

Bigarrena. Arabako Foru Aldundiaren Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak txosten bat egin zuen 2016ko ekainaren 14an, hauxe adierazten duena: "aldaketa honek ez dauka ingurumen ebaluazioa behar duen ekintzarik, aurretiazko egoerari dagokionez. Beraz, ez du ebaluazio estrategiko sinpletuaren prozedura bete behar".

Hirugarrena. Jendaurrean egon zen bitartean ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, udalbatzak 2016ko azaroaren 10eko bilkuran, behin-behineko onarpena eman zion espedienteari.

Laugarrena. Guardiako Udalak espedientea bidali zuen, aldundiak, egoki iritziz gero, behin betiko onar zezan (sarrera erregistroko data: 2017ko irailaren 1a).

Bosgarrena. Era berean, espedientearen gaineko txostena egin zuen Arabako Hirigintza Batzordeak azaroaren 10ean egindako 5/2017 bilkuran, Diputatuen Kontseiluak abenduaren 14an onartutako 155/1999 Foru Dekretuan agindutakoa betetzeko.

#### II. OINARRIAK

Lehenengoa. Espedientea, sustapen pribatukoa eta Guardiako Udalak izapidetua, indarrean dauden Guardiako planeamenduko arau subsidiarioen 25 "Hegoaldeko industrialdea" eremuko hirigintzako fitxako zehaztapenak aldatzen ditu (behin betiko onartu ziren abenduaren 23ko 1273/2002 Foru Aginduaren bidez, eta 88. ALHAOn argitaratu ziren, 2004ko abuztuaren 2an), eremu horretako erabilera bateragarriei dagokienez, aipatutako fitxan araututako gainerako hirigintza parametroak aldatu gabe.

"Hegoaldeko industrialdea" Guardiako hirigunearen hegoaldean dago, A-124 errepidearen (Gasteiz–Logroño) eta A-3216 errepidearen (Guardia – Lapuebla de Labarca) alboan. 38.650 metro karratuko azalera dauka. Gaur egun, udal teknikariaren txostenaren arabera, jarduera hauek egiten dira bertan: gasolindegia, tailer mekanikoa, taberna-jatetxea, ardo-upategia, industria-pabiloiak, produktuak banatu eta saltzeko lokalak, eta etxebizitza gutxi batzuk ere badaude.

Industrialdeen arauketa, aurretik dauden eremuei dagokienez, udal plangintzako araudi orokorraren 19.2.l) artikuluan jasota dago. Eremu horien kontsolidazioa bakarrik onartzen da, hala nola dauden jardueren eta eraikinen erreforma edo handitze puntualeko jarduketa txikiak ere.

Bigarrena. Aldaketa honen xedea da batez ere erabilera industrialaren duen hiri lurzoruko 25 "Hegoaldeko industrialdean" onargarriztat jotzen diren erabilera osagarrien kopurua handitzea, dagoeneko mugaketa horretan dauden batzuk barne. Horretarako, arau subsidiarioen

hirigintzako araudi orokorraren 25. artikuluan (lurzoruaren erabileren araubideari buruzkoan) dauden kategoriak aprobetxatzen dira. Erabilera horiek arautzea ez da beharrezkoa, artikuluan horretan dagoeneko aurreikusita baitago.

Aldaketa honen bitartez 25. aldearen hirigintza fitxan sartu nahi diren erabilera bateragarri berriak hauek dira:

- Erabilera komertziala, ostalaritzakoa eta tertziarioa, etxebizitzarekin bateragarria.
- Kirol erabilera.
- Administrazio erabilera eta zerbitzu publikoa.
- Aparkaleku erabilera.
- Erabilera tertziario intentsiboa.
- Upategiak.

Hirugarrena. Udaleko arkitekto aholkulariaren txostenaren arabera aldaketa honen justifikazioa da jarduera ekonomikoak egiten diren honelako eremuetan beste ohiko erabilera batzuk egitea onartu beharra dagoela, adibidez erabilera komertzialak, administratiboak, ostalaritza, eta are ardo upategiarena (Arabako Errioxan leku askotan egiten dena). Erabilera horiek, bestalde, dagoeneko "Hegoaldeko industrialdean" finkatuta daude eta planeamenduak kontsolidatu ditu (erabilera tertziarioa eta kirol erabilera izan ezik). Horrela, eremu honek erabilera gehiago eta ezberdinak izan ditzala bultzatuko da; hori komenigarria da, honelako jarduerak egiteko lurzoru egoki gutxi baitaude Guardiako hirigunearen inguruetan.

Laugarrena. Nola proposaturiko aldaketa administrazioari planeamendu arloan aitortzen zaion eta ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, lurzoru eta hirigintzarenaren, 102. artikuluan eta hurrengoetan eta lege hori arautu duten dekretuetan araututako ius variandi egikaritzearen zati den, ezin zaio inolako eragozpenik jarri hura onartzeari.

Hala eta guztiz ere, eta dokumentua Guardiako udaleko hirigintza planeamenduaren argitan eta aplikatu beharreko hirigintzako legeriaren arabera aztertuta, eta ulertuta lurzoruaren erabileren kategoria guztietarako definitutako ordenantzak erabilera nagusiei buruzkoak direla, zuzendu beharreko zenbait kontu atzeman dira. Hauek dira:

1. Bizitegi erabilerarekin bateragarri diren erabilerak erabilera nagusia bizitegi erabilera den lurzoruaren egiten direnak dira; beraz, ezin dira egin erabilera nagusia industrial den lurzoru batean.

2. Erabilera bateragarriak ezartzeak esan nahi du erabilera horiei, erabilera nagusiaren aldean, dagokien hirigintzako eraikigarritasunaren gehieneko portzentajea finkatu beharra dagoela (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruarena eta Hirigintzarena, 53.2.c artikulua).

3. Batez ere industria jarduera daukaten eremuetan erabilera bateragarri berriak ezartzeko aukera udaleko hiri planeamenduaren araudiaren 94. artikuluan definitu beharko da, 19. artikuluekin koordinatuta, bi xedapen horiek izaera orokorrekoak direlako eta erabilera nagusi hori daukaten lurzoru guztietan eragina dutelako.

4. Fitxaren idazkuntza berriari dagokionez:

– Erabilera nagusirako lurzoruaren hainbat metro karratu ezartzeak eragotzi egiten du erabilera bateragarriak lur zati independente batean egiteko aukera, erabilera nagusiak (bide erabilerarekin batera) eremuaren azalera osoa hartzen duelako; beraz, hori zuzendu beharra dago.

– Aurrekoaren ildoan, jarduera bateragarri guztiak ezartzeko modua zehaztuko da (lurzorua okupatzen duten edo eraikuntza batean beste erabilera bateragarri batzuekin kokatzen diren, eraikin horretan duten egoera eta abar).

5. Dokumentu teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazio guztia aurkeztuko da, zuzendu ondoren, bai fitxategi ez editagarrietan (\*.pdf luzapena), bai fitxategi editagarrietan.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Guardiako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, 25 "Hegoaldeko industrialdea" izeneko eremuko erabilera bateragarriei buruzkoa:

1. Bizitegi erabilerekin bateragarri diren erabilerak erabilera nagusia bizitegi erabilera den lurzoruetan egiten direnak dira; beraz, ezin dira egin erabilera nagusia industrial den lurzoru batean. Horrenbestez, proposamenetik kendu behar dira.

2. Erabilera bateragarri berrien hirigintzako eraikigarritasuneko gehieneko portzentajea ezarriko da, erabilera nagusia den industria erabilerekin alderatuta.

3. Hirigintzako araudi orokorraren 19 eta 94. artikuluetan jasoko da batez ere industria jarduera duten eremuetan erabilera bateragarri berriak ezartzeko aukera, hartara aldatzen diren hirigintzako fitxekin bateraezintasunik gerta ez dadin.

4. Fitxaren idazkuntza berriari dagokionez:

– Erabilera nagusirako lurzoruaren hainbat metro karratu ezartzeak eragotzi egiten du erabilera bateragarriak lur zati independente batean egiteko aukera, erabilera nagusiak (bide erabilerekin batera) eremuaren azalera osoa hartzen duelako; beraz, hori zuzendu beharra dago.

– Aurrekoaren ildoan, jarduera bateragarri guztiak ezartzeko modua zehaztuko da (lurzorua okupatzen duten edo eraikuntza batean beste erabilera bateragarri batzuekin kokatzen diren, eraikin horretan duten egoera eta abar).

5. Aldaketa horiek euskarri informatikoan jasoko dira, eta berriro aurkeztu beharko da agiri teknikoaren edukia nola fitxategi editagarrietan hala editaezinetan.

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 argitaratzea.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratzen den egunaren hurrengotik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2017ko azaroaren 22a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua*  
JOSEAN GALERA CARRILLO