

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

49/2018 Foru Agindua, otsailaren 13koa, onartzekoa bete direla 324/2017 Foru Aginduak ezarritako baldintzak (324/2017 Foru Agindua, azaroaren 13koa, Ingurumen eta Hirigintza diputatuarena, zeinaren bidez onetsi baitzen behin betiko Iruña Okako arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, Olabarri herriko 2. poligonoko 594 eta 595 lurzatien eta ondoko espazio librearen kalifikazioa komunitate ekipamendu generikora aldatzeko)

AURREKARIAK

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren azaroaren 13ko 324/2017 Foru Aginduaren bidez onartu zen behin betiko Iruña Okako arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, Olabarri herriko 2. poligonoko 594 eta 595 lurzatien eta ondoko espazio librearen kalifikazioa komunitate ekipamendura aldatzekoa.

Bigarrena. 324/2017 Foru Agindu horrek, kontuan hartuz ezarritako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, behin zuzendutakoan, igor zekiola espedientea Arabako Foru Aldundiari bete beharrekotzat jo eta izapidetu eta argitara zezan, berriro ere jendaurrean jarrita edukitzeko izapidea bete gabe.

Hirugarrena- 2018ko urtarrilaren 30ean sartu zen Foru Aldundiaren erregistroan espedientearen testu bategina.

OINARRIAK

Aurkeztutako agiriak aztertuta, egiaztatu da bete direla Foru Agindu horretan ezarritako baldintzak.

Horregatik, dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren azaroaren 13ko 324/2017 Foru Aginduan ezarritako baldintzak (Foru Agindu horren bidez onartu zen behin betiko Iruña Okako arau subsidiarioen aldaketa puntualaren espedientea, Olabarri herriko 2. poligonoko 594 eta 595 lurzatien eta ondoko espazio librearen kalifikazioa komunitate ekipamendu generikora aldatzekoa).

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du; beraren aurka, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan; horretarako, bi hileko epea izango da, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondoko egunetik aurrera.

Gasteiz, 2018ko otsailaren 13a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

**IRUÑA OKAKO UDALERRIKO PLANEAMENDUKO ARAU
SUBSIDIARIOETAKO 191. ARTIKULUAREN IDAZKETA BERRIA**

191. Olabarri

Bizitegitarako Hiri Lurzorua. Antolamendu zuzeneko eremua.

191.1. R1 eremua.

191.1.1. Antolamendua:

Lurzoru hauetarako, etxebizitza familiabakarra nagusi izan dadin proposatzen da, nekazaritza eta abeltzaintzako erabilerekin batera. Hirugarren sektoreko erabilerarik ez dago ia bat ere ez.

191.1.2. Erabileren araubidea:

191.1.2.1. Bizitegitarako lurzorua

a) Berezko erabilera: Bizitegiak

b) Erabilera bateragarria: Onartzen da lehen sektoreko baliabideen ustiatzei lotutako bil-tegien erabilera xehatua.

Beheko solairuan bakarrik koka daiteke, edo atxikitako edo bakartutako pabiloian.

Ondoko erabilerok ere bateragarriak dira: artisautza lantegiak behe solairuan; autoen gordelekua sotoan eta beheko solairuan edo beste eraikin batean (bakartua edo atxikia).

Onartzen dira hirugarren sektoreko erabilerak, familiaren eremuaz haragoko irismenik ez badute, betiere.

Onartzen da laguntzako ekipamendu pribatua.

c) Erabilera debekatua: Debekatuta daude gainerako erabilerak.

191.1.2.2 Komunitate-ekipamendu generikoko tokiko sistema.

a) Berezko erabilera: Komunitateko ekipamendu generiko lokala.

b) Erabilera bateragarriak: Autoen gordelekua. Sotoan edo beheko solairuan koka daiteke.

c) Debekatutako erabilera: Debekatuta daude gainerako erabilerak.

191.1.3. Kudeaketa sistema:

Zuzeneko jarduketa. Eraikuntza jardueran aritu ahal izateko, beharrezkoa izango da proiektu teknikoa.

191.1.4. Hirigintzako parametroak:

1919.1.2.1 Bizitegitarako lurzorua

1. Gutxieneko lurzatiak unitatea:

a) Familia bateko etxebizitza:

Lurzatiakazearen gutxieneko unitatea 800 m² izango da etxebizitzako. Hau da, finka bat zatikatzean, zatietako batek ere ezingo du eduki 800 m² baino gutxiago.

b) Binakako etxebizitzak:

Lurzatiakazearen gutxieneko unitatea 800 m² izango da etxebizitzako. Hau da, finka bat zatikatzean, zatietako batek ere ezingo du eduki 800 m² baino gutxiago.

c) Etxebizitzak iladan:

Lurzatiakazeko gutxieneko unitatea, era honetako eraikuntzetarako, 1.200 m² izango da, gehienez 3 etxebizitzatarako. Gehitutako etxebizitza bakoitzeko 400 m² batuko dira, gehienez ere 8 etxebizitzatarako.

d) Eraikuntzari atxikita geratuko den finkaren zatiaren eremua, zatitu beharreko finkak eraikuntzarik edukiz gero, eraikitako antzinako eraikinaren eremua bestekoa izango da.

e) Gutxieneko lurzati eraikigarriaren baldintzak betetzen dituzten lurzatiek (hurrengo atalean definitzen dira), ez badituzte guztien artean berdintzen eraikuntza mota baterako eta besterako definitu diren gutxieneko azalera, etxebizitza familiabakarretarako baizik ezingo dira izan.

Adibidez: 750 m²-ko azalera duen lurzati batean, etxebizitza familiabakar bakarra eraiki ahal izango da, ez bi etxebizitza binakako, nahiz eta eraikigarritasun nahikoa izan garatu nahi den programarako.

2. Gutxieneko lurzati eraikigarria:

a) Gutxieneko lurzati eraikigarria dela joko da egun hiri katastroan dagoena, betiere haren azalera erabilgarrian, eraikigarritasun koefizientea aplikatuta, gutxienez 80 m²-ko eraikin bat eraiki ahal bada.

b) Lurzatiaren azalera aukera ematen badu 80 m²-ko eraikin bat eraikitzeko, eta beren eraikigarritasuna bete duten lursailez inguratuta badago, edo espazio libre, ekipamendu edo lurzoru urbanizaezineko guneen kalifikazioa badute, zilegi izango da ez betetzea mugetarainoko utzi beharreko tartek, baina, gutxienez, eraikuntza muga guztietatik 1 m-ra egon beharko da.

3. Eraikigarritasuna:

Gehienezko eraikigarritasuna 0,40 m²/m² izango da, erabilerarik bereizi gabe, baina baldintza honekin: gutxienez % 50 bizitegiarako izango da, salbu eta nekazaritzako erabileretan, non eraikigarritasuna mugatu egin ahalko baita, betiere eraikuntza erabilera horretarako bada.

Eraiki beharreko gutxieneko azalera 80 m² izango da. Ez da onartuko azalera gutxiagoko eraikuntzarik.

4. Lerrokadurak:

a) Lurzatiaren lerrokadurak, dagokion planoan markatutakoak.

b) Eraikuntzarekiko lerrokadura, 3 m muga guztietara arte.

c) Lurzati batek bide batera edo batzuetara begira badu aurrealdea eta haiek ez badaukate gutxienez 5 m-ko zabalera, lurzatiaren zerranda bat utzi beharko da bideak gutxieneko zabalera hori eduki dezan. Betebehar hori bidez bestaldera dauden lurzatiekin batera izan beharko da, ahal bada, hau da, betiere lehendik dagoen eraikuntza bati eragiten ez badiote.

Lerrokadura horiek gehienekoak izango dira, ez finkoak.

191.1.4.2 Komunitate-ekipamendu generikoko tokiko sistema.

1. Gutxieneko lurzatiak unitatea:

a) Komunitate ekipamendu lokaltzat kalifikatutako lurzatietan ez da zilegi izango lurzatiaktea.

2. Gutxieneko lurzati eraikigarria:

a) Komunitate ekipamendu generiko lokaltzat kalifikatutako lurzatietan, gutxieneko lurzati lehendik dagoena izango da, edo indarrean den hirigintza legedian ezarritako prozedurari jarraituz ateratakoa.

3. Eraikigarritasuna:

a) Komunitate ekipamendu generiko lokalaren erabilerarako gehienezko eraikigarritasuna 1,00 m²/m² izango da.

4. Lerrokadurak:

a) Komunitate ekipamendu generiko lokalaren erabilerarako lerrokadurak libreak izango dira, eta lurzatiaren aurrealdeari eta mugakide diren eraikuntzei atxiki ahal izango zaizkie, betiere

erabilera berekoak badira. Ez badira erabilera bererako, lurzati eta/edo eraikuntza mugakideei atxiki ahal izango zaizkie, jabeak baimena ematen badu espresuki.

b) Lurzati batek bide batera edo batzuetara begira badu aurrealdea eta haiek ez badaukate gutxienez 5 m-ko zabalera, lurzatiaren zerrenda bat utzi beharko da bideak gutxieneko zabalera hori eduki dezan. Betebehar hori bidez bestaldera dauden lurzatiekin batera izan beharko da, ahal bada, hau da, betiere lehendik dagoen eraikuntza bati eragiten ez badiote.

Lerrokadura horiek gehienekoak izango dira, ez finkoak.

191.1.5. Eraikuntzako parametroak:

191.1.5.1. Bizitegietarako lurzorua

1. Eraikuntza tipologia:

a) Etxebizitza familiabakarrak, binakakoak edo iladakoak.

b) Egun eraikita daudenak beren kokalekuetan atxikitzea eta kontserbazioaren eta birgaitzearen kasuetarako lerrokadurak.

2. Altuerak:

a) Gehieneko solairu kopurua bi izango da (BS+1), eta estalkiartea ere egin ahal izango da.

b) Altuerak:

– Gehienez ere 7 m-ko altuera egongo da erlaitzeraino..

– Gehienez ere 10 m egongo dira gailurreraino.

– Erlaitzaren altuera fatxada bakoitzaren zentroan neurtuko da.

– Beheko solairuaren altuera librea 2,50 eta 4 m artekoa izango da.

– Lehen solairuaren altuera librea 2,50 eta 3 metro artekoa izango da.

– Bizitegietarakoak besteko erabilerako eraikin atxiki gehienezko altuera 4 m izango da erlaitzeraino, eta 7 m gailurreraino.

191.1.5.2 Komunitate-ekipamendu generikoko tokiko sistema.

1. Eraikuntza tipologia:

a) Librea izango da komunitate ekipamendu generiko lokaleko erabilerarako.

b) Egun eraikita dauden eraikuntzak beren kokalekuetan atxikitzea eta kontserbazioaren eta birgaitzearen kasuetarako lerrokadurak.

2. Altuerak:

a) Komunitate ekipamendu generiko lokalaren erabilerarako solairuen gehienezko kopurua bi izango da (BS + 1), eta estalkiartea ere egin ahal izango da, salbu eta solairu kopuru handiago eskatzen duten elementu funtzionalak, eta, betiere, alde aurreko justifikazio espresuarekin.

b) Altuerak:

– Komunitate ekipamendu generiko lokalaren erabilerarako, erlaitzerainoko gehienezko altuera 7,00 m izango da, eta gailurrera artekoa 10,00 m, salbu eta altuera handiagoa behar duten elementu funtzionalak, eta, betiere, alde aurreko justifikazio espresuarekin.

191.1.6. Lagapenak eta urbanizazioa:

Planoetan finkatu diren lerrokadurek kasuan kasuko lagapenak ekarriko dituzte, eta udalak eta agiri honek zehaztutako jarraibide eta irizpideei jarraiki urbanizatuko dira.

Lagapen hauek derrigorrezkoak eta doakoak izango dira, eta urbanizazioaren lana jabearen kontu egingo da.

191.1.7. Parametro estetikoak:

191.1.7.1. Bizitegiatarako lurzorua

Edozein material, osaera eta diseinu erabil datieke, betiere "eraikuntzako praktika onen" arabera.

Udalak honen gaineko baldintzak ezarri ahal izango ditu, egoki iritziz gero.

191.1.7.2 Komunitate-ekipamendu generikoko tokiko sistema.

Bestalde, historia eta arkitektura ondarearen gaineko eragin nabarmenak saiheste aldera, beharrezkoa izango da behar bezalako paisaia integrazioa lortzea elizarekin eta etorkizunerako proiektatzen den eraikuntzaren gertueneko inguruarekin, eta organo eskudunak eman beharreko berariazko txostenarekin baloratu beharko da.

191.1.8. Eraikin finkatua

Antzinako eraikinak birgaitu behar direnean, lehendik ziren baldintzei eutsi ahal izango zaie, nahiz eta ez bete eraikigarritasunaren edo bideetaraino edo lurzatiaren mugetaraino utzi beharreko tartearen baldintzak.

Ezingo da gehitu eraikigarritasuna, lehendik gauditua badago. Ez da bereziko erabilerarik; nahikoa da eremu horretarako baimenduak izan daitezen.

Eraikigarritasuna gehituz gero, arau hauetan ezarritako hirigintza xedapen guztiak bete beharko dira.

191.1.9. Lurzatiaren itxiturak:

Lurzati itxiturek arau subsidiarioen 167. artikuluan xedatutakoa beteko dute.

191.1.10. Abeltzaintzako instalazioak hiri lurzoruan:

Galarazita egongo da nekazaritzako jarduera berriak ezartzea. Nekazaritza jarduera dela joko da abereak haztea edo aurrerako haztea, haien haragiaren balioagatik edo beste produktu batzuenagatik.

Lehendik hiri lurzoruan diren abeltzaintzako instalazioek, autokontsumorakotzat jotakoez bestekoek, dagokion jarduera proiektua aurkeztu beharko dute 6 hilabeteko epean, arau hauek behin betiko onesten direnetik aurrera. Bestela, jarduera bertan behera utzaraziko da.

Jarduera proiektua, bestalde, behin behineko onespeneraren datan Arabako Foru Aldundiaren erregistroan inskribatuta ageri diren ugalketarako abereen neurri, ahalmen eta kopuruaren arabera egingo da. Behin legezaturik, antolamenduz kanpokotzat kalifikatuak izateko ezarritako araubidea aplikatuko zaie.

Urbanizatzeko lurzoru egokia.

191.2. SAU-O1

191.2.1. Antolamendua eta kudeaketa:

a) Lurzoru horiek Olabarriko herriaren garapenerako izango dira, hartara lurzoruaren eskari frogatuari erantzuteko eta garapena antolatuki egiteko. Herriaren hegoaldean egongo dira kokatuta.

b) Dagokion plan partziala, lurzatiakzte proiektua eta urbanizazio proiektua idatzi beharko dira.

c) Plan Partziala idazteko gehienez 8 urteko epea ezartzen da, arau subsidiario hauek behin betiko onesten direnetik aurrera.

191.2.2. Erabileren araubidea:

a) Berezko erabilera: bizitegiak

b) Erabilera bateragarria: Onartzen da lehen sektoreko baliabideen ustiatzei lotutako biltegien erabilera zehatua.

Biltegi horiek beheko solairuan baino ezin izango dute egon.

Ondoko erabilerok ere bateragarriak dira: artisautza lantegiak beheko solairuan; autoen gordelekua sotoan eta beheko solairuan edo beste eraikin beregain ondo bakartu edo atxiki batean.

Onartzen dira hirugarren sektoreko erabilerak (familia eremuak baino leku gehiago hartzen ez badute) beheko solairuan.

c) Debekatutako erabilera: Debekatuta daude gainerako erabilerak.

187.14.3. Kudeatzeko sistema:

Lankidetzeta sistema.

191.2.4. Hirigintzako parametroak:

a) Gutxieneko lurzaticatze unitatea: xehetasunezko azterlanean ezarriko da.

b) Etxebizitza kopurua: 30 etxebizitza.

c) Gehieneko eraikigarritasun gordina: 0,20 m²/m².

d) Gehieneko okupazioa: Plan partzialak zehaztuko du.

e) Lerrokadura: Plan partzialak zehaztuko ditu.

191.2.5. Eraikuntzako parametroak:

1. Eraikuntza tipologia:

a) Etxebizitza familiabakarrak, binakakoak edo iladakoak.

b) Egun eraikita daudenak beren kokalekuetan atxikitzea eta kontserbazioaren eta birgaitzearen kasuetarako lerrokadurak.

2. Gehieneko garaiera:

a) Gehieneko solairu kopurua 2 izango da (BS+1), eta estalkiartea ere egin ahal izango da.

b) Altuerak:

– Gehienez ere 7 m-ko altuera egongo da erlaitzeraino..

– Gehienez ere 10 m egongo dira gailurreraino.

– Erlaitzaren altuera fatxada bakoitzaren zentroan neurtuko da..

– Beheko solairuaren altura librea 2,50 eta 4 m artekoa izango da.

– Lehen solairuaren altuera librea 2,50 eta 3 metro artekoa izango da.

– Bizitegiatarakoaz besteko erabilerako eraikin atxikien gehieneko altuera 4 m izango da erlaitzeraino, eta 7 m gailurreraino.

191.2.6. Parametro estetikoak:

Edozein material, osaera eta diseinu erabil daiteke, ez baitago horren gaineko inolako mugarik, baldin eta ondo eraikita badago. Dena den, Plan Partzialak zehaztuko ditu.

191.2.7. Lagapenak eta urbanizazioa:

Plan Partzialak zehaztuko ditu.

191.2.8. Lurzatien itxiturak:

Lurzati itxiturek arau subsidiarioen 167. artikuluan xedatutakoa beteko dute.

191.3. SAU-O2

191.3.1. Antolamendua eta kudeaketa:

a) Lurzoru horiek Olabarriko herriaren garapenerako izango dira, hartara lurzoruaren eskari frogatuari erantzuteko eta garapena antolatuki egiteko. Herriaren iparraldean eta mendebaldean daude kokatuta..

b) Dagokion plan partziala, lurzatatze proiektua eta urbanizazio proiektua idatzi beharko dira.

c) Plan Partziala idazteko gehienez 2 hilabeteko epea ezartzen da arau subsidiarioen aldaketa hau behin betiko onesten denetik.

191.3.2. Erabileren araubidea:

a) Berezko erabilera: bizitegiak

b) Erabilera bateragarria: Onartzen da ehen sektoreko baliabideen ustiatzei lotutako biltegien erabilera xehatua.

Biltegi horiek beheko solairuan baino ezin izango dute egon.

Ondoko erabilerok ere bateragarriak dira: artisautza lantegiak beheko solairuan; autoen gordelekua sotoan eta beheko solairuan edo beste eraikin beregain ondo bakartu edo atxiki batean.

Onartzen dira hirugarren sektoreko erabilerak (familia eremuak baino leku gehiago hartzen ez badute) beheko solairuan.

c) Debekatutako erabilera: debekatuta daude gainerako erabilerak.

187.14.3. Kudeatzeko sistema:

Lankidetza sistema.

191.3.4. Hirigintzako parametroak:

a) Gutxienerako lurzatatze unitatea: Plan Partzialak zehaztuko ditu.

b) Etxebizitzen kopurua: 40 etxebizitza (24 libre eta 16 udalak sustatutakoak).

c) Gehieneko eraikigarritasun gordina: 0,20 m²/m².

d) Gehieneko okupazioa: Plan partzialak zehaztuko du.

e) Lerrokadura: Plan partzialak zehaztuko ditu.

191.3.5. Eraikuntzako parametroak:

1. Eraikuntza tipologia:

a) Etxebizitza familiabakarrak, binakakoak edo iladakoak.

b) Egun eraikita daudenak beren kokalekuetan atxikitzea eta kontserbazioaren eta birgaitzearen kasuetarako lerrokadurak.

2. Gehieneko garaiera:

a) Gehieneko solairu kopurua 2 izango da (BS+1), eta estalkiartea ere egin ahal izango da.

b) Altuerak:

– Gehienez ere, 7 m-ko altuera egongo da erlaitzeraino.

– Gehienez ere, 10 m egongo dira gailurreraino.

- Erlaitzaren altuera fatxada bakoitzaren zentroan neurtuko da.
- Beheko solairuaren altura librea 2,50 eta 4 m artekoa izango da.
- Lehen solairuaren altuera librea 2,50 eta 3 metro artekoa izango da.
- Bizitegiatarakoaz besteko erabilerako eraikin atxikien gehieneko altuera 4 m izango da erlaitzeraino, eta 7 m gailurreraino.

191.3.6. Parametro estetikoak:

Edozein material, osaera eta diseinu erabil daiteke, ez baitago horren gaineko inolako mugarik, baldin eta ondo eraikita badago. Dena den, Plan Partzialak zehaztuko ditu.

191.3.7. Lagapenak eta urbanizazioa:

Plan Partzialak zehaztuko ditu.

Kontuan hartu beharko da bizitegi hazkundera espazio libre gehiagoz hornitu beharra dakarrela, ELABen irizpidearen arabera (5 m² gehiagoko biztanle bakoitzeko), eta, beraz, nahitaezko lagapenaz gain, hau ere erreserbatu beharko da: 12 etxeb. x 3 bizt./etxeb. x 5 m² /bizt.: 180 m²., Plan partzialean arrekusitako espazio libreei gehitu beharrekoak.

Urbanizazioaz den bezainbatean, kontuan hartu beharko da badirela lurpeko urak, eta, beraz, egitekoak diren obrei eragin ahal zaiela, eta haiek babesteko behar diren neurriak aintzat hartu beharko direla.

191.3.8. Lurzatiaren itxiturak:

Lurzati itxiturak arau subsidiarioen 167. artikuluan xedatutakoa beteko dute.

191.4. Eraikuntza finkatuko gune puntualak.

992 poligonoan, 306 etxadian, 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/18/19/20 lurzatiatan

Jabea: E. E. U. Kartutxeria.

Industria lurzoruz okupatutako eremua: 17.422,15 m².

Industria jardueraren garapena.

Eraikigarritasuna: Baimenduko da eraikigarritasuna ehuneko 20 gehitzea oraingoaren aldean.

Erabilera: Industria.

Onartuta egon beharko da dagokion jarduera proiektua.

992 poligonoan, 307 etxadian, 1etik 30era arteko lurzatiak.

Jabea: Expal S. A. (Explosivos Alaveses S. A.).

Lurzatiaren azalera: 529.000 m²

Industria lurzoruz okupatutako azalera: 16.243.51 m².

Industria jardueraren garapena.

Eraikigarritasuna: Baimenduko da eraikigarritasuna ehuneko 20 gehitzea oraingoaren aldean.

Industria erabilera.

Onartuta egon beharko da dagokion jarduera proiektua.

191.5. Olabarriko historia eta arkitektura ondarea.

a) Euskal Autonomia Erkidegoko monumentuak/monumentu multzo izendatzeko proposatutako ondasun higiezinak:

— Doneztebe eliza.

b) Euskal Autonomia Erkidegoan udal babesa edukitzeko proposatutako ondasun higiezinak:

— 65/66. etxea