

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

199/2019 Foru Agindua, uztailaren 26koa. Honen bidez onartu egiten da apirilaren 10eko 97/2017 Aginduak, Guardiako udalerrriaren plangintzako arau subsidiarioetako 11. sektorean ("Bizitegi sektore berria") aldaketa puntuala egiteko espedientea baldintzekin onartzen duenak, ezartzen dituen baldintzak betetzea

Aurrekariak

Lehenengoa. Apirilaren 10eko 97/2017 Aginduak behin betiko onartu zuen, baldintza batzuk ezarrita, Guardiako udalerrriaren plangintzako arau subsidiarioetako 11. sektorean ("Bizitegi sektore berria") aldaketa puntuala egiteko espedientea.

Bigarrena. 97/2017 Foru Aginduak, iritzirik ezarritako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, behin zuzendurik, Foru Aldundiari aurkeztu behar zitzaiola espedientea, berriro ere jendaurrean jarri beharrik gabe, behin betiko onartzearen, bete beharrekoztat jotzearen eta egin beharreko izapideak egin eta argitaratzearen.

Hirugarrena. 2019ko maiatzaren 25ean espedientearen testu bategina jaso zen Aldundiaren Erregistroan.

Oinarriak

Aurkeztuta dokumentazioa aztertu da eta egiaztatu da zuzendu direla aipatutako foru aginduan zuzendu beharrekoak.

Horregatik, eta dauzkadan eskumenez baliatuz, hauxe

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea apirilaren 10eko 97/2017 Aginduak, Guardiako udalerrriaren plangintzako arau subsidiarioetako 11. sektorean ("Bizitegi sektore berria") aldaketa puntuala egiteko espediente baldintzekin onartzen duenak, ezartzen dituen baldintzak.

Bigarrena. Guardiako udalerrriaren plangintzako arau subsidiarioetako 11. sektorean ("Bizitegi sektore berria") aldaketa puntuala Arabako Hirigintza Planeamenduaren Administrazio Erregistroan gordetzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du; beraren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabete pasatu baino lehen.

Gasteiz, 2019ko uztailaren 26a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

ARAUDIA**ALDATUTAKO HIRIGINTZAKO FITXA: 11. SEKTOREA, BIZITEGI SEKTORE BERRIA****A) Egungo mugak eta kokapena**

Sektore honetan Este del Castillar hegaleko lurak sartzen dira, igerilekuak dauden tokitik Villa de Laguardia hotelaren eta Villa Lucíaren arteko lur erabat lauetaraino eta Villa Lucía eta La Lobera urbanizazioaren artean A-124 errepidetik hurbil dauden lurretaraino.

Lur horietan ia ez dago ezer, txabolaren bat edo beste izan ezik. Mahastiak sektoreko zati txiki batean baino ez daude.

B) Hirigintza antolamendurako proposamena

Bizitegi garapen berria 500 metroko luzerako hiri kale berrian. Dentsitate baxuko etxebizitzak Hiriguneko hegaleko iparraldean eta dentsitate intentsibokoak hegoaldeko hegalean. Proposatzen den antolamendua orientagarria da; behin betikoa bidezko plan partzalean ezarriko da.

C) Hirigintza kudeatzeko eta arautzeko prozesua

Hirigintza garapen berria: plan partziala, urbanizazio proiektua eta birpartzelazio proiektua idatzi, izapidetu eta onartu.

Jarduteko sistema hitzarmena izango da. Nolanahi ere, Udalak uste badu sektorea garatzeko modurik hoberena ekimen publikoa dela, lankidetzeta sistema ezartzea erabaki ahal izango du.

D) Hirigintza araudia

- Azalera: 81.848,00 m²

- Sailkapena: Lurzoru urbanizagarria

- Kalifikazioa eta erabilera orokorra:

Bizitegiak, dentsitate baxuko bizitegiak eta gizarte ekipamendua. Plan partzalean tipologia desberdinak ezarri ahal izango dira: bizitegiak (40/60 etxeb. Ha-ko) eta dentsitate baxua (15/25 etxeb. Ha-ko)

- Plan partziala idazteko kontuan eduki beharreko irizpideak:

— Etxebizitzen gehieneko kopurua:

- 325 etxebizitza (40 etxeb/Ha)

- Adierazlea: 25/50 etxeb. Elkarri atxikitako familia bakarreko etxebizitzak (B+1+TP)

275/300 etxeb., B+3 blokeak

- Eraikuntza aprobetxamendua:

Gehieneko sabai azalera eraikigarria 40.000 m²: 30.830 m² bizitegietarako, 7.600 m² bizitegiekin lotutako erabileretarako eta 1.570 m² ekipamendu pribaturako. Gehieneko sabai azalera eraikigarriko 7.000 m² gizarte ekipamenduetarako.

Eraikuntza aprobetxamendua honetara ezartzen da:

A (Talde etxebizitza)	Sabai azalera: 26.280 m ²
B (Familia bakarreko etxebizitza)	Sabai azalera: 4.550 m ²
C (Zerbitzuak, bizitegiekin lotutako erabilerak)	Sabai azalera: 7.600 m ²
D (Gizarte ekipamendua) (Ez da zenbatzen)	Sabai azalera: 7.000 m ²
E (Ekipamendu pribatua)	Sabai azalera: 1.570 m ²

Onartuko da aprobetxamendua pasatzea lurzati bateko erabilera baimendu batetik beste batera (bizitegiak eta zerbitzuak); horretarako, birpartzelazio proiektuan ezartzen diren haztapen koefizienteak aplikatuko dira dagoen eraikigarritasunean eta proposatzen den eraikigarritasunean, haztatutako eraikigarritasuna gehitu gabe.

Gainera, erabileren artean honako hirigintzako eraikigarritasun ehuneko hauek pasatu ahal izango dira gehienez:

- Zerbitzuetarako eta bizitegiekin lotutako erabileretarako ezarritako hirigintzako eraikigarritasunaren ehuneko 40 gehienez pasa daiteke bizitegi erabilerara.

- Bizitegietarako ezarritako hirigintzako eraikigarritasunaren ehuneko 15 gehienez pasa daiteke zerbitzuetara eta bizitegiekin lotutako erabileretara.

- Lurzoruaren erabilera xehatuak:

Zonifikazio xehatuko II.4.1 plano aldatuan ageri den banaketa orientatiboa zehatzago ezarri behar da plan partzialean.

Bizitegiak eta dentsitate baxuko bizitegiak: 30.060,00 m²

Ekipamendu pribatua: 1.970,00 m²

Gizarte ekipamendu eraikigarria: 3.303,00 m²

Gizarte ekipamendua, eraiki ezin dena: 2.335,00 m²

Bide sarea, bidegorriak, espaloiak eta erabilera eta jabari publikoko aparkalekuak: 28.146,00 m²

Erabilera eta jabari publikoko berdeguneak eta eremu libreak: 13.670,00 m²

Sistema orokorra (erreka, A-124 errepidea, Aldundia kalea): 2.364,00 m²

- Eraikuntzen antolamendua:

Arauetako II.4.1 eta II.5.1 planoetan ageri den antolamendu orientatiboa behin betiko ezarri beharko da bidezko plan partzialean.

Bizitegi eraikinen motak (lerrokatuak eta profilak) plan partzialean ezarriko dira, kontuan edukita gehieneko profila BS+3 edo S+4 dela eta gehieneko altuera 14 metro.

Plangintzako arau subsidiarioetako 40. artikulua arabera, bloke motako bizitegi eraikinetan, baimendutako erabilera guztiak ez ezik, beheko solairuan ere egin ahal izango dira etxebizitzak.

Bloke motako bizitegi eraikinetan, soto solairuan plangintzako arau subsidiarioetako 41. artikuluan ezartzen diren erabilerak daude baimenduta.

Aldundia etorbidea kale baten bidez luzatu behar da A-124rekin lotzeko. Kale horretan zabaluneak utzi behar dira, noizbait hirigunea ekialderantz zabaldu beharko balitz ere. A-124an zehar, eta paraleloan, zuhaitz arteko pasealekua egingo da.

Sektoreko zuzkiduretarako lagapenak iparraldeko muturrean daude; xedea igerilekuetako gizarte ekipamenduaren eremua osatzea da.

- Bide sarea eta aparkalekuak:

Planoetako bide saria orientatiboa da. Nolanahi ere, honako hauek ezinbestekoak dira: aparkaleku handia egitea sektoreko iparraldean; gutxienez lurgaineko 200 aparkaleku plaza sortzea sektore osoan; ezartzea gutxienez aparkaleku plaza pribatu bat egin behar dela etxebizitzako eraikinen barruan. Zuzkidura honetarako erabiltzen den azalera ez da zenbatuko eraikuntza aprobetxamenduaren kalkulurako.

Onartzen da lurpeko aparkalekuak eta erdisotoetako aparkalekuak eraikinetako altuerako lerrokadurez harago heltzea, eta kasu batzuetan are erabilera publikoko lurpean ere bai, erabilera eta jabariaren araubide egokia ezarrita, aparkaleku eraginkorragoak egiteko eta sarrerak murrizteko.

- Urbanizazioa:

Sektore osoa hartzen duen urbanizazio proiektua idatziko da.

Sektorea bere kontura urbanizatuko da osorik.

Hona urbanizazio elementu nagusiak:

- Kale berria Aldundia etorbidearen eta A-124ren artean.
- Zuhaitz arteko pasealekua A-124an.
- Aparkaleku publikoa igerilekuen ondoko zuzkidura eremuan.

- Lagapenak:

Indarreko legeriak ezartzen dituen aprobetxamendu lagapenak egingo dira. Erabilera eta jabari publikorako lurzorua doan lagako da, urbanizatu ondoren, eta zuzkidura publikoetarako lurak ere bai.

- Ur ibilguetako atzerapenak:

Ibai eta erreken ertzak antolatzeke LPSaren xedapenak betetzeko, eraikuntzak 15 metro atzeratu behar dira sektorea zeharkatzen duen errekatik, eta urbanizazioa 5 metro.