

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

1/2020 Foru Agindua, urtarrilaren 8koa, behin betiko onesten duena, baldintzekin, Guardiako "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen plan partziala aldatzeko espedientea

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Guardiako Udalak, 2012ko martxoaren 26an egindako bilkuran, erabaki zuen hasierako onespena ematea "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen plan partziala aldatzeko espedienteari eta jendaurrean jartzea. Halaxe egin zen, iragarkiak argitaratuz ALHAOn, 2012ko uztailaren 6ko 78. zenbakian, eta El Correo egunkarian, 2012ko ekainaren 29an.

Bigarrena. Espedientea jendaurrean egon zen bitartean, alegazio bat aurkeztu zuten, zeina, udaleko arkitekto aholkulariak txostena eman ondoren, udalak 2012ko irailaren 20ko bilkuran baietsi baitzuen, eta behin-behineko onespena eman zion 11 sektorearen plan partzialaren aldatetari.

Hirugarrena. Guardiako Udalak espedientea bidali zion Aldundiari, egoki iritziz gero, behin betiko onetsi zezan (Erregistro Orokorreko sarrera data: 2015eko urriaren 26a).

Laugarrena. Kontuan izanda espediente hori zuzenean lotuta dagoela arau subsidiarioen 11. sektoreari buruzko aldaketa espedientearekin, ezin zen izapidetu, harik eta arau subsidiarioen aldaketa behin betiko onetsi arte. Onespen hori apirilaren 10eko 97/2017 Foru Aginduaren bitartez eman zen, eta indarrean sartu zen zegokion araudia ALHAOko 99. zenbakian argitaratu zenean, 2019ko abuztuaren 28an.

Bosgarrena. Horregatik, Udalak, aldundi honetan 2017ko apirilaren 5ean sartu zen idazkiaren bidez, erreferentziako aldaketa behin betiko onesteko izapidea eteteko eskatu zuen, eta maiaztaren 3ko 111/2017 Foru Aginduaren bitartez, eten egin zen Guardiako "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen plan partziala aldatzeko espedientearen inguruko ebazpena emateko epea.

Seigarrena. Behin arau subsidiarioen 11. sektoreari buruzko aldaketa espedientea behin betiko onetsita eta indarrean jarrita (2019ko azaroaren 12an sartu zen foru aldundi honen Erregistro Orokorrean), Udalak Guardiako "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen plan partziala aldatzeko beste hirigintza agiri bat erantsi zuen, eta eskatu zuen berriz ere abian jar zedila ebazpena emateko epea eta aldaketa behin betiko onetsi zedila.

II. OINARRIAK

Lehenengoa. Espedientea pertsona edo erakunde pribatu batek sustatu du eta Guardiako Udalak izapidetu, eta xede du "Bizitegi sektore berria" 11 sektorearen zenbait hirigintza parametro aldatzea, zeinak sektore hori garatzen duten indarreko plan partzialak ezarri baitzituen (abenduaren 1eko 1068/2006 Foru Aginduak onetsi zuen behin betiko plan hori). Txosteneko sektorearen inguruan arau subsidiarioen aldaketa puntualak (apirilaren 10eko 97/2017 Foru Aginduak behin betiko onetsi zuen) egindako aldatetak direla eta egin nahi dira aldatetak sektorean.

Bigarrena. Aurkeztutako agiri teknikoan azaltzen den aldatetaren helburua indarrean dagoen plan partzialaren antolamendu xehatuaren alderdi hauek aldatzea da:

- Sektorearen azalera jasotze topografikoaren arabera egokitzea. Han, benetako azalera 81.848,00 m²koa da, hirigintza fitxan adierazitakoa baino 848 m² handiagoa. Hala jasotzen da planeamenduko arau subsidiarioen 11. sektoreari buruzko aldatetan, zeina behin betiko onetsi baitzuen apirilaren 10eko 97/2017 Foru Aginduak.

- ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 bizitegi eremuetan eraikuntzak erabiltzeko baldintzak aldatzea, erabilera onargarrien artean plangintzako arau subsidiarioen araudiaren “Bizitegi lurzorurako ordenantzak” IV.2.4. atalaren 39. artikuluan eta hurrengoetan xedatutakoak sartuz, eta solairuetan ezarri behar diren erabilerak zabalduz eta bizitegi erabilera sartuz (ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 eremuetan) beheko solairuetan, bai eta beste erabilera batzuk ere, esaterako, familia merenderoa beheko solairuetan eta bodegak erdisotoetan.

- Plan partzialaren esparruan baimendutako erabileren arteko hirigintza eraikigarritasuna transferitzeko baimena ematea.

- Plan partziala arautzen duten ordenantzen 6. artikuluan aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua areagotzea, eta 245etik 325 izatera pasatzea.

- Eraikuntza moten eraikuntza profila aldatzea, sortzen diren lurzatieta eraikinak errazago jarri ahal izateko eta eraikuntzen gehienezko garaiera errespetatzeko.

- Sestra gaineko eta sestra azpiko gehienezko eraikuntza lerroa aldatzea, eraikinen mugimendu eremua zabaltzeko eta, era horretan, etorkizunean egiten diren eraikinen diseinu aukerak hobetzeko. Aukera horien artean dago fatxadak luzeagoak izatea, blokeko etxebizitza gehiago izateko argitasun eta aireztapen hobearekin.

- ZR-5 bizitegi eremu pribatuko eraiki gabeko eremuetako zortasunak kentzea, blokeen arteko eremuak erabilera eta jabari pribatukoak izan daitezen.

- ZR-5 bizitegi eremu pribatuan 3,00 metroko zabalerako bide zorra ezartzea, jabari pribatukoa eta erabilera publikokoa, 1 ardatz bidearekiko paralelo, eraikinen arteko eraiki gabeko eremuetan.

- Sektoreko zuzkidura estadak aldatzea, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79. artikuluan xedatutakoari egokitzeko.

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

Horregatik guztiagatik, agiri teknikoak plan partziala arautzen duten ordenantzen hainbat artikulua aldatzen ditu, hain zuzen ere, aldaketa honen 5.1.3. apartatua adierazitakoak.

Hirugarrena. Espedientea eta agiri teknikoa aztertu dira, eta egiaztatu da zuzendu beharreko gauzak daudela. Zehazki honako hauek zuzendu behar dira:

1. Plan partziala aldatzeko agiriaren memoriako 2.3 puntuko (“Aldaketaren xedea”) A apartatua kenduko da.

2. Bizitegi erabilerarekin lotutako beste erabilera baterako sabaietan, ekipamendu pribatuari dagokion estandarrean egiten den zatikatzeak (30 m²t) ez du eremu erabilgarri sortzen, eta beraz, zuzendu beharra dago.

3. Ekipamendu pribatuetan erabilera bateragarri berriak sartzea (besteak beste, asistentziakoak eta garraiokoak) kenduko da; izan ere, hori egiturazko antolamenduan egin behar da. Bestalde, araudian, berriaz azaldu beharko da “eraikinen formari buruzko arauak” parametroak soilik ekipamenduetarako eraikinri buruzkoak direla.

4. Agiri teknikoan agertzen diren erdisotoei buruzko aipamenak kendu egin behar dira, ez baitago halakorik.

5. ZR-1 eta ZR-2 eremuetan bat etorri behar dute planoetako eraikinen gehienezko sakonerak, eraikinen arteko tartekak eta bideetarainoko tartekak memorian eta araudian adierazitakoekin.

6. Etxebizitza kolektiboko eraikinetako –ZR-3, ZR-4 eta ZR-5 eremuak– sotoen erabilerak bat etorri beharko dute plangintzako arau subsidiarioetako 41. artikuluekin, eta bai memorian, bai 6 planoko legendan (“lerrokatzeak eta setrak”) argitu beharko da, artikulua horren arabera,

sotoetan etxebizitzetara erantsitako eta baimendutako eremu bakarrak trastelekuak direla (bodegak ez dira berariaz jasotzen sotoetako erabileren artean) eta beheko solairuek eta sotoek soilik osatu behar dutela unitate funtzionala eta soilik lokal horiek izan behar dutela zuzeneko lotura, eta ez etxebizitzek.

7. ZR-3 ZR-4 eta ZR-5 eremuetan, ez da erabilera baimendua izango beheko solairuan familia merenderoa jartzea bizitoki erabilerari lotuta, ez baita plangintzako arau subsidiarioen 40. artikuluan agertzen.

8. 5.2. apartatua ("eraikinaren ordenantza partikularrak"), planoak eta arauzko testua koordinatu behar dira, ZR-3 ZR4 eta ZR5 eremuetako ezarritako lerrokatzeei dagokienez, kontraesanik izan ez dadin.

9. Gutxieneko estandarrak betetzeari dagokionez, "tokiko sistemako ibilgailuentzako aparkalekuetarako lurzorua gordetzea" apartatutik kenduko dira aparkatzeko eremuak; izan ere, tokiko zuzkidura publikoaren estandarra justifikatzeko erabili dira.

10. Bizitoki erabileraren kalifikazio xehatuaren koadroan, sotoak ere kontuan hartuko dira eraikinaren guztizko garaiera definitzeko. Bestalde, ZR-3 eremuan, bizitoki erabilerarekin lotutako bestelako erabilera beheko solairuan soilik dago baimenduta; 6 planoan ("lerrokatzeak eta sestrak"), ordea, sotoan ere baimentzen da, eta, beraz, akats hori zuzendu beharra dago.

11. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterketaren III.4 apartatua, ekipamendu pribatuaren eta merkataritza lokalaren eraikitako azalera okerrak dira eta baita horiek oinarritzat harturik egindako kalkuluak ere; beraz, horiek zuzendu beharra dago.

12. Jasagarritasun ekonomikoari buruzko txostenean:

- "Lurzorua erabilera xehakatuak" apartatua, bizitoki erabilerarako azalera sartu behar da (30.060,00 m²).

- Erkidegoak hirigintza jardueren ondorioz sortutako gainbalioetan duen partaidetzaren portzentajea bera izan beharko da agiri teknikoaren apartatu guztietan eta bat etorriko da hirigintza jardueren ondorioz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte hartzea aldatzeko azaroaren 28ko 11/2008 Legearen xedapen iragankorretan ezarritakoarekin.

- "Bideen, aparkalekuen eta oinezkoentzako eremuaren tokiko sistema" apartatua adierazitako azalera, jabari publikoko aparkalekuen eremuak dagozkien guztizkoa xehakatu da.

13. Planoei dagokienez, aurreko apartatuetan ezarritakoaren arabera aldatu behar dira; 6 planoan ("lerrokatzeak eta sestrak"), zehazki, honako hauek aldatu behar dira:

a) "Sestra gaineko gehinezko ingurutzaila" eta "sestra gaineko gehinezko lerrokatzea" terminoak kendu behar dira legendatik eta sinbologiarekin bat datozen beste hauek jarri: "sestra gaineko eraikinaren mugimendu eremua" eta "sestra azpiko eraikinaren mugimendu eremua", hurrenez hurren. Derrigorrezko bide lerrokatzerik edo ezarritako lerrokatzerik bada, planoan adierazi beharko da bestelako sinbologia erabiliz.

b) "Sestra azpiko eraikinaren mugimendu eremua" jarriko da dentsitate txikiko eraikinetan.

14. Dokumentu teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazio osoa, txosten honetan adierazitako baldintzekin aurkeztu beharko da berriz ere, editatu ezin diren fitxategietan (*.pdf luzapena) eta edita daitezkeen fitxategietan (hain zuzen ere, planoak *.dwg luzapeneko fitxategietan –dagokion trazatu estilodun *.ctb luzapeneko fitxategia ere aurketuz– edo *.shape luzapeneko fitxategietan aurkeztu beharko dira, eta testua *.doc luzapeneko fitxategi batean).

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onestea Guardiako “Bizitegi sektore berria” 11 sektorearen plan partziala aldatzeko espedientea, foru agindu honen hirugarren oinarrian adierazitakoak betetzearen baldintzapean.

Bigarrena. Aipatutako baldintzak ez dira funtsezkoak; horrenbestez, haiek zuzendutakoan, berriro jendaurrean jarri gabe, espedientea foru aldundiari igorri behar zaio, 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 errekurtoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2020ko urtarrilaren 8a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO