

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**71/2021 Foru Agindua, martxoaren 26koa. Arratzua-Ubarrundiako udalerriko hiri antolamendurako plan orokorraren 2. aldaketa puntualaren espedientea zenbait baldintzarekin behin betikoz onetsi zuen uztailaren 23ko 170/2020 Foru Aginduan ezarritako baldintzak bete direla onartzea**

Uztailaren 23ko 170/2020 Foru Aginduaren bidez, behin betikoz onetsi zen, zenbait baldintzarekin, Arratzua-Ubarrundiako udalerriko hiri antolamendurako plan orokorraren 2. aldaketaren espedientea.

170/2020 Foru Aginduak berak, kontuan hartuz aipatutako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, behin zuzendutakoan, aurkez zekiola espedientea Foru Aldundiari, berriro ere jendaurrean jartzeko izapidea bete beharrik gabe, behin betiko onartzearen, bete beharrekotasuna adieraztearen eta zegozkion eginbideak egin eta argitaratzearen.

Espedientearen osagai den testu bateratua 2021eko martxoaren 18an sartu zen Aldundi honen erregistroan.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat ematea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren uztailaren 23ko 170/2020 Foru Aginduan, zeinaren bidez zenbait baldintzarekin behin betikoz onetsi baitzen Arratzua-Ubarrundiako hiri antolamendurako plan orokorraren 2. aldaketaren espedientea, ezarritako baldintzak.

Bigarrena. Plan orokorraren aldaketa Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea hirigintzako araudiarekin batera.

Laugarrena. Administrazio bidea agortzen duen ebazpen honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, ebazpena jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2021eko martxoaren 26a

*Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua*  
**JOSEAN GALERA CARRILLO**

**BERRIZ IDAZTEA ARRATZUA-UBARRUNDIAKO HAPO-AREN 2.1.1.18. ARTIKULUA****2.1.1.18 artikulua. Antolamendu xehatuko UL.01 eremua****I. MUGAK ETA AZALERA.**

Landa lurreko herrigune zaharreko bizitegi zona; Uribarri Ganboan dago. P-2 plano multzoaren arabera mugatutako lurzoruarekin bat dator.

Azalera 71.444,14 m<sup>2</sup> da gutxi gorabehera.

**II. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

• Garapen eredia bizitegien ehundura antolatu eta finkatzera bideratzen da, eta haren gehienezko hazkuntza eraiki gabeko lurzatiak bete artekoa izango da.

• Bideak zabalduko dira eta, horretarako, lerrokadura berriak ezarriko dira bide publikoen funtzionamendu egokirako.

**III. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA / EGITURAZKO ANTOLAMENDURAKO ZEHAZTAPENAK.**

1. Lurzoruaren hirigintza sailkapena: Hiri lurzoru.

2. Antolamendu / kalifikazio orokorra.

Eremu honen antolamendu orokorra hiri antolamendurako plan orokor honetako P-3 plano multzoan ezarri da.

2.1. A.2-01 eta . A.2-02 zonak: : landa lurreko herrigune zaharreko bizitegiak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak, landa lurreko herrigune zaharreko bizitegitzat kalifikatuak, zeinen araudia A.2 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 1. puntua).

A. Zonen azalera, guztira, gutxi gorabehera: 50.798,37 m<sup>2</sup>.

i. A.2-01 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 18.486,80 m<sup>2</sup>.

ii. A.2-02 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 32.311,57 m<sup>2</sup>.

B. Zonetako eraikuntza baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lehendik hogeita hamaika (31) daude eta bost (5) eraiki daitezke.

ii. Gainerako eraikuntza baldintzak azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarriko dira.

C. Zonetako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.2. A.6-01 eta A.6-02 zonak: oso garapen txikiko eraikuntzako bizitegiak.

Erabilera pribatuko zona orokorrak, dentsitate oso baxuko bizitegi zonatzat kalifikatuak, zeinen araudia A.6 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 3. puntua).

A. Zonen azalera, guztira, gutxi gorabehera: 9.274,47 m<sup>2</sup>.

i. A.6-01 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 2.461,08 m<sup>2</sup>.

ii. A.6-02 zonaren azalera, gutxi gorabehera: 6.813,39 m<sup>2</sup>.

B. Zonetako eraikuntza baldintzak:

i. Etxebizitza kopurua, gehienez: lehendik hiru (3) daude eta ezin daiteke bat ere (0) eraiki.

ii. Gainerako eraikuntza baldintzak azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan ezarriko dira.

C. Zonetako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.3. D.8-01 zona: erlijiozko komunitate ekipamendua.

Erabilera pribatuko zona orokorra, erlijiozko komunitate ekipamenduko sistema orokortzat kalifikatua, zeinaren araudia D zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 7. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 637,27 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.4. E.1.1-01 zona: bide komunikazioak (errepideak).

Erabilera publikoko zona orokorra, bide komunikazioen sistema orokortzat kalifikatua (errepideak), zeinaren araudia E.1.1 zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 8. puntua). Hiri antolamendurako plan orokor honetan, zona hori hiri zeharbidetzat jotzen da, eta haren eginkizun nagusia lurzati mugakideei zerbitzua ematearekin konbinatzen da.

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 7.463,49 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.5. G.0-01 eta G.0-02 zonak: komunitate ekipamendu generikoa.

Bi zonak jotzen dira erabilera publikoko zona orokortzat, komunitate ekipamendu generikoko sistema orokortzat kalifikatuak, zeinen araudia G zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonen azalera, gutxi gorabehera: 227,86 m<sup>2</sup> + 1.549,26 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

2.6. G.7-01 zona: zerbitzu publikoen komunitate ekipamendua.

Erabilera publikoko zona orokorra, zerbitzu publikoen komunitate ekipamenduaren sistema orokortzat kalifikatua, zeinaren araudia G zonen tipologietarako ezarritako araudi orokorra baita (1.3.2.4 artikulua, 15. puntua).

A. Zonaren azalera, gutxi gorabehera: 1.493,42 m<sup>2</sup>.

B. Zonako eraikuntza baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

C. Zonako jabari eta erabilera baldintzak: azpizona bakoitzerako artikulua honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenetan jasorikoak.

### 3. Hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategia.

Udalaren hiri bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren oinarrizko estrategian ez da ezarri eremuko jarduketan programazioan eragina duen esku hartzeko jarraibide berezirik. Hiri antolamendurako plan orokorraren zuzeneko egikaritzea identifikatzen da.

4. Garapeneko plangintza prestatzeko eta onesteko eta lurzoria programatzeko epeak ezartzea.

Ez da baldintza berezirik ezarri.

5. Egikaritze eremuaren barruan sartutako eta/edo hari atxikitako sistema orokorren sarea zehaztea, lortzeko eta/edo gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko.

Ez da baldintza berezirik ezarri.

6. Eremu espazialaren mugaketa xehatua berraztertzeko irizpideak.

Ez da ezarri irizpiderik batere, 1.3.2.5 artikuluan ezarritakoa gorabehera.

7. Ingurumena babesteko, natura kontserbatzeko eta paisaia eta elementu naturalak eta artifizialak defendatzeko irizpideak.

Ez da ezarri jarraibide berezirik.

8. Tokiko sistemen oinarrizko ezaugarriak eta urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ezartzea.

Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak 1.4.5.3 artikuluan ezarri dira.

## IV. HIRIGINTZAKO ARAUBIDE XEHATUA / ANTOLAMENDU XEHATURAKO ZEHAZTAPENAK.

1. Hiri lurzoruaren kategoria: Urbanizazioaren bidez finkatutako lurzoria.

Hala ere, eraikuntzako esku hartzeren batean frogatzen bada proposatutako eraikinaren eraikigarritasun haztatua dagoeneko gauzatutakoa baino gehiago dela, lurzoru hartzaileak kategoria hau lortuko du: finkatu gabeko hiri lurzoria haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik.

2. Antolamendu / kalifikazio xehatua.

Eremuaren antolamendu xehatua hiri antolamendurako plan orokorreko P-4 plano multzoan ezarri da.

2.1. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak.

a.2 azpizonetan, 1.5.2.3 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, berezitasun hauekin:

— Eraikin motak:

- Familia bakarreko eraikin bakarrean dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza (A mota).

- Eraikin bakarretan baimendutako bizitegiak beste erabilera batzuk bakarrik hartzen dituenak.

- Aurreko guztiak, baina lehendik egon den eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinekin.

- Aurreko bizitegi erabilerak eta eraikin bakarretan baimenduta dauden edo lehendik dagoen eraikin bati (edo batzuei) atxikitako eraikinetan egiten diren gainerako erabilerak konpartitzeko direnak, 1.5.2.3 artikuluko 24. puntuan ezarritakoarekin bat etorritik.

a.6.1 azpizonetan, 1.5.2.7 artikuluan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira.

c.2 azpizonetan, 1.5.2.10 eta 1.5.2.11 artikuluetan ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira, ezaugarri bereizgarri hauekin:

— Eraikinaren profila edo gehieneko solairu kopurua: II (a edo b)/I.

Eremuan dauden gainerako azpizonetan, kasuan kasuko artikuluetan, zeinak 1.5.2 kapituluaren sartuta baitaude, modu orokorrean ezarritako zehaztapen orokorrak aplikatuko dira. Gainera, hirigintza antolamenduak finkatu egiten ditu azpizona horietan lehendik dauden eraikuntzak.

2.2. Haztapen koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa.

Eremuan dauden azpizona guztietan haztapen koefiziente hauek aplikatuko dira:

	Erref.: BOE	Erref.: Etxeb. librea, familiab.
— Babes ofizialeko etxebizitza	1,00	0,22
— Etxebizitza tasatua	1,70	0,38
— Etxebizitza librea: blokea	2,50	0,56
— Etxebizitza librea: atxikia	3,00	0,67
— Etxebizitza librea, familia bakarrekoa	4,50	1,00
— Etxebizitza tasatuaren garajea	0,20	0,04
— Etxebizitza librearen garajea	0,30	0,07
— Hirugarren sektorea	0,50	0,11
— Ekipamendua	0,50	0,11
— Industria	1,00	0,22
— Erabilera osagarriak eta zerbitzu erabilerak	0,30	0,07

Hala ere, uste bada, eta frogatu, ezarritako koefizienteak ez direla egokiak azpizonetako (denak edo batzuk) egungo egoera ekonomiko eta hirigintzarako, koefizienteak doitu edota eguneratu egingo dira egoerara egokitzeko eta koefiziente berriak ezarriko dira azpizonetan eraikigarritasunak gauzatzeko egin beharreko dokumentuetan.

Azpizona bakoitzeko eraikigarritasun haztatua eta batez bestekoa finkatzeko, Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 35. artikuluko 4. eta 5. puntuetan ezarritakoa aplikatuko da.

2.3. Eraikin eta/edo elementu berezien katalogazioa.

Hiri antolamendurako plan orokorreko "B.3 Ondare historiko-arkitektonikoa eta espazio naturalak babesteko arauak (3. liburua)" dokumentuan arautu da.

2.4. Azpiegituren lerrokadurak, sestrak, ebakidurak eta eskemak.

1.4.5.3 artikuluan eta P-7 plano sortan finkatu dira.

3. Egikaritze araubide iragankorra.

Ez da ezarri.

4. Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta plangintzarekin bat ez datozenak.

1.4.7.2 eta 1.4.7.3 artikuluetan ezarritako zehaztapenak betetzen dituztenak.

V. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK.

Jardun eremuan, ondoko dokumentu hauetan ezarritako zehaztapenak aplikatu behar dira: uren gaineko legeria, EAEko ur bazterren eta erreken antolamendurako LPS (isurialde mediterraneo), Euskal Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legea, Arabako Lurralde Historikoko Errepideen ekainaren 25eko 20/1990 Foru Araua.

Halaber, 1.5.2 kapituluko 9. ataleko artikuluetan ezarritako zehaztapenak aplikatuko dira jardun eremuan.