

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

AGURAINGO UDALA

Behin betiko onestea "Opakua Urbano" 43 HEaren Hiri Antolamendurako Plan Berezia

Aguraingo udalerriko "Opakua Urbano" 43 HEaren Hiri Antolamendurako Plan Berezia, alegazioak baiestearen ondoriozko aldaketak eta ingurumen txosten estrategikoa barne, behin betiko onetsi zen 2021eko apirilaren 29ko osoko bilkuran eta 2021eko irailaren 16an Arabako Hirigintza Plangintzako Administrazio Erregistroan inskribatu zen, 2021/444 idazpen zenbakia-rekin. Horiek horrela, aipatutako planaren hirigintza araudia ematen da argitara.

Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio bideari. Honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua jar daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratu eta hurrengo egunetik kontatzen hasita, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioari buruzko Legeak 46.1 artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Dagozkion ondorioak izan ditzan argitaratzen da.

Agurain, 2021eko irailaren 21a

Alkatea

ERNESTO SAINZ LANCHARES

ORDENANTZA OROKORRAK

1. Kapitulum. Xedapen orokorrak

1. artikulua. Aplikazio eremua

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honen aplikazio eremua Aguraingo udalerriko "Opakua Urbano" hirigintzako esku hartze area (43 HEA) da, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean zehaztutakoa.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldirako baldintzak

HAPB hau indarrean jarriko da hura behin betiko onesteko erabakia eta arauak argitaratu eta hurrengo egunean, eta hala iraungo du indargabetzen ez duten bitartean.

HAPBren zehaztapen baten edo gehiagoren deuseztasunak, deuseztapenak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, elkarren arteko loturagatik edo mende-kotasunagatik baten bat aplikaezin bihurtzen denean izan ezik.

3. artikulua. Arau esparru orokorra

Erreferentziako lege esparrua, funtsean, lege xedapen hauek osatzen dute:

- 2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa, Lurzoru eta Hirigintzarena.
- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Presako Neurriena.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, Hirigintzako Estandarrena.

- Hirigintza Ekintzak sortutako Gainbalioetan Komunitateak duen Partaidetza aldatzen duen Legea, 2008ko azaroaren 28koa.

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateratua, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsia.

- Finantza helburu jakin batzuetarako ondasun higiezinak eta zenbait eskubide baloratzeko arauei buruzko martxoaren 27ko ECO/805/2003 Agindua, urriaren 4ko EHA/3011/2007 Agindua aldatua.

- Etxebizitza, Herri Lan eta Garraioetako sailburuaren Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, Babes Ofizialeko Etxebizitzen Gehieneko Prezioak Zehazteari buruzkoa.

- 188/2006 Foru Dekretua, azaroaren 28koa, Hiri Ondasun Higiezinaren Gutxieneko Balio Egozgarria zehazteko Arau Teknikoak onesten dituen (Bizkaiko Aldizkari Ofiziala, urriaren 14koa)

Plan Berezi honen edukia eta proposamenak aurreko lege aginduetan ezarritako irizpideetara egokitzen dira, eta, gainera, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren hirigintza arauak aplikatzen dira arau esparru orokor gisa.

4. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren agiriak

Proiektu honek agiri hauek ditu:

- 1 agiria. Memoria.
- 2 agiria. Informazio eta antolamendu planoak.
- 3 agiria. Ordenantza arautzaileak.
- 4 agiria. Jarduteko baldintzak eta urratsen plana.
- 5 agiria. Ekonomia eta finantza azterketa.

Proiektu honek duen eduki arauemailea ondo zehaztuta dago aurreko paragrafoan aipatu ditugun agirietan. Alabaina, "2. Antolamendu planoak" agirian definitutako planoak eta "3. Ordenantza arautzaileak"; "4. Jarduteko baldintzak eta urratsen plana" izeneko agiriak dira bereziki arauemaileak direnak eta hirigintzako jarduera arautzen dutenak; eta, beraz, hirigintzako jarduerak zorrotz bete beharko ditu agiri horietan jasotako zehaztapenak.

Gainerako agiriak funtsean informaziorako dira eta, horrenbestez, horien edukiaren eta lehen aipatutako agirien artean kontraesanik badago, lehen aipatutako horiexek izango dute lehentasuna.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoetako hirigintzako zehaztapenen batean desadostasunik antzeman ez gero, eskalarik handienera egindako planoek ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukiaren akats material nabarmena ez bada behintzat.

2. Kapituluak. Zonakatze xehatua

5. artikulua. Zonakatze xehatua

HAPB honen zonakatze xehatua Aguraingo HAPOn "kalifikazio xehatuen" sistemaren arabera ezartzen da.

Zonakatze xehatua honako hau da:

- Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lurzatiak (A.30).
- Komunitate ekipamenduko lurzatiak (G.10).
- Errepideen foru sareko errepideak (E.10).
- Hiri bideak (E.30).
- Hiri espazio libreak (F.20).

Lurzati eraikigarrien identifikazioa eta zonakatze xehatuaren mugaketa grafikoki definitzen dira P05– Kalifikazio xehatua izeneko planoan.

6. artikulua. Eraikuntzako araubide orokorra eta “kalifikazio xehatuko” zonei aplika dakiekeen erabilera

Hiri Antolamendurako Plan Berezi honetan antolatutako “erabilera xehatuko zonei” dagokien eraikuntza eta erabilera araubide orokorra Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko “Hirigintza arauak” izeneko B agiriaren hirugarren tituluan (Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzen dituzten ordenantzak) ezarritakoa da, eta, berariazko araubidea, ordea, Hiri Antolamendurako Plan Berezia arautzen duten ordenantzen 3 agiri honetan ezarritakoa. Plan Berezi honetan arautzen ez diren alderdietarako, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean ezarritakoa beteko da.

3. Kapitulua. Hiri Antolamendurako Plan Berezia garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa**7. artikulua. Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren hirigintza kudeaketarako eta egikaritzeko araubide orokorra**

Aurreikusitako hirigintza kudeaketarako eta antolamendua egikaritzeko araubidea Hiri Antolamendurako Plan Berezi honetan jasotako berariazko zehaztapenei egokituko zaie, eta, oro har, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko B agiriko (“hirigintza arauak”) bigarren tituluan (“plangintza garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa”) eta Aguraingo “udalaren hirigintza ordenantzetan” bildutako zehaztapenei.

8. artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egikaritzeko beharrezkoak diren obra proiektuak egiteko araubidea

2. agiriko dokumentazio grafikoan (planoak), area garatu ahal izateko eskuhartzeak zehazten dira.

9. artikulua. Zuzkidura publikoko urbanizazio proiektua eta obra proiektuak

Arean egin beharreko urbanizazio obra guztiak definitzen dituzten urbanizazio proiektuak idatzi eta izapidetuko dira. Jarduketa integratu bakoitzak bere urbanizazio proiektua izango du.

Lurzati eraikigarrien barneko urbanizazio obrak obra arrunten proiektuen bidez gauzatu dira, eta eraikuntza proiektuen osagarri gisa izapidetuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun azterlanen osagarri gisa.

Urbanizazio proiektuak idazteko, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek azpiegitura sareak diseinatzeko, kalkulatzeko eta egikaritzeko ezartzen dituen arauak eta irizpideak hartuko dira kontuan, bai eta, hala badagokio, udaleko zerbitzu teknikoek ematen dituzten jarraibideak ere.

Urbanizazio proiektuek bat etorri beharko dute Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legearen zehaztapenekin eta Eusko Jaurlaritzaren Hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuarekin.

Espazio publiko berrien eraikuntza ia erabat oinarritzen da dauden bideak eta espazio publikoak finkatzean eta plataforma bakar gisa egokitzean, ibilgailuen igarotze zonen eta oinezkoentzako zonen arteko irtenguneak saihestuz, indarrean dagoen irisgarritasun araudia bete dezaten. Horrela, haietatik igarotzea hobetzen da, eta, horrela, horiek emakumeengan eta gizonengan izan dezaketen eragin berezia murrizten da.

Era berean, biltzeko, kirola egiteko eta abarretarako espazioak eraikitzean, emakumeen eta gizonen erabilera eta parte-hartzea ekitatiboa izango dela bermatzeko hartu beharreko neurriak aztertuko dira, oinarritzko hiri altzariak eta seinaleak bizitza publikoa eta zainketen banaketa zuzena hobetzeko moduan prestatu eta diseinatuko diren bezala.

10. artikulua. Xehetasun azterlanak

Ordenantza arautzaile hauetatik ondorioztatzen bada xehetasun azterlanak idatzi egin behar direla, azterlan horiek lurzati eraikigarri bakoitzaren eremu osoa eta horien sarbideak eta azpiegitura hartuneak hartuko dituzte barne nahitaez.

Nahitaezkoa izango da xehetasun azterlanak izapidetzea, plangintza figura horretarako ezarritako mugen barruan, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren lurzati eraikigarrietarako aurreikusitako eraikuntzaren edo barne urbanizazioaren antolamenduan aldaketak sartzeko, betiere udalak egokitzat jotzen badu lurzati eraikigarri bat garatu aurreko urrats gisa.

Xehetasun azterlanetan, eraikinen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa definitu edo birdoitzean, proiektu honetan ezarritako kalifikazio xehatua aldatu edo osatu ahal izango da, honako muga hauekin:

- Ezin izango da handitu lurzati eraikigarriei esleitutako eraikigarritasuna, sabai eraikigarriaren azaleran neurtuta -metro karratu (t) -, indarrean dagoen plangintza orokorrean ezarritako konputu irizpideen arabera.

- Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren eremuan ezin izango da irabazizko erabileretara bideratutako lurzati eraikigarrien azalera handitu, baina gehikuntza horiek onartu egingo dira ekipamendu komunitarioko erabileretara bideratutako lurzatietan.

11. artikulua. Haztapen koefizienteak

Haztapen koefizienteak indarreko plangintza orokorrean ezarritakoak dira, eta honako hauek dira:

ERABILERA ETA BABES ARAUBIDEA	HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK
Babes ofizialeko etxebizitza, araubide orokorrekoa	1,0
Araubide tasatuko etxebizitza	1,70
Etxebizitza libre	3
Hirugarren sektoreko erabilera	1,70
Industriako erabilera	2
Ekipamendu pribatuko erabilera	1,70
Babes ofizialeko araubideari atxikitako garajea eta trastelekua	0,35
Araubide tasatuari atxikitako garajea eta trastelekua	0,40
Sustapen libreko garajea eta trastelekua	0,50

12. artikulua. Sistema orokorrak

Ez dago Aguraingo "Opakua Urbano" 43 HEAren eremuari atxikitako sistema orokorrik.

4. Kapituluua. Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi lurzatiei aplikatu beharreko ordenantza orokorrak (A.30)

13. artikulua. Eraikuntza eta erabilera araubide aplikagarria formulatzea

A.30 lurzatietan garatzen diren eraikuntzek honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera araubideari dagokionez:

- Proiektu honetako hirigintza fitxetan (ordenantza partikularrak) eta ordenantza arautzaileen 3. dokumentu honetan jasotako lurzati bakoitzean aplika daitezkeen espezifikazio bereziak.

Aurreko puntuan aipatutako araudian arautzen ez diren alderdietarako:

- Eraikuntzako oinarrizko araubidea eta indarreko plangintza orokorraren B agirian (Hirigintza arauak) lurzati horietarako zehaztutako erabilera.

- Hirigintzako udal ordenantzetan jasotako zehaztapen osagarriak.

14. artikulua. Eraikitze ahalmena gauzatzea

Oro har, aurreikusitako eraikinak arean egiteko, indarrean dagoen hirigintza legerian eta plan orokorrean ezarritako baldintzak bete beharko dira.

15. artikulua. Eraikigarritasuna arautzeko baldintzak

1. Baldintza orokorrak:

Hirigintza fitxek eta dokumentazio grafikoak A.30 lurzati bakoitzerako ezartzen dute baimendutako gehieneko eraikigarritasuna.

2. Gehieneko eraikigarritasun urbanistikoa:

a) Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ izango da.

b) Sestra azpiko gehieneko hirigintza eraikigarritasuna ordenantza honetako 21., 22. eta 23. artikulua batera aplikatuz irtetzen dena izango da.

16. artikulua. Eraikuntzaren tipologia

a) Eraikuntzak familia bakarreko etxebizitza isolatuaren erabileraren eraikuntza motari erantzuten dio, bai eta bi bizitzako etxebizitza isolatuaren erabilerari ere.

b) Halaber, artikulua honetako parametroak eta baldintzak betez, hurrengo 29. artikuluan baimendutako erabilera bateragarrietarako egiten diren eraikinak ere onartzen dira.

c) Erabilera nagusien zerbitzari eta/edo osagarri diren erabilerak baino ez dituzten eraikinak onartuko dira, baina baldintza gehigarrien 28. artikuluan araututakoak soilik.

17. artikulua. Partzelazio baldintzak

Tresna hau behin betiko onesten den unean dauden erregistro lurzatiak finkatuta geratzen dira, Hiri Antolamendurako Plan Berezi honetan definitutako jarduketa integratuetan izan ezik; horietan, lagapen eremuari eta zuzkidurei dagokien zatia azpizatituko da, bai eta partzelazioaren ondoriozko lurzati guztiek honako baldintza hauek betetzen dituztenean ere:

a) Lurzati berri orok 1.000 m^2 izango du, gutxienez.

b) Kalera begira dauden fatxadako mugek gutxienez hogeita bost (25) metro izango dituzte zabaleran.

18. artikulua. Gutxienerako lurzati eraikigarria

Gutxienerako azalera eraikigarriaren ondorioetarako, tresna hau onesten den unean existitzen diren erregistroko lurzatiak finkatuta geratuko dira. Eraikigarria izan daitezen, gainerako baldintzak bete beharko ditu.

19. artikulua. Erabilera nagusietarako eraikinen kopurua lurzatiaren

a) Tresna hau behin betiko onesten den unean existitzen diren eraikinak finkatuta geratuko dira.

b) Lurzati batean hainbat eraikin kokatu ahalko dira, jabari horizontalaren araubidepean, betiere, hura erabilera baimendu nagusietarako utzitako eraikinak bezain beste erlotan zatitzerik badago. Horrela, bakoitzak ordenantza honetan ezarritako parametroak bete beharko ditu, lurzati independente bat balitz bezala.

Eraikuntza proiektuak, partzelaziokoak edo, hala behar denean, lurzatiaren bolumenak antolatzen dituen xehetasun azterketak, aurreko baldintza betetzen dela frogatzen duen idatzizko dokumentazioa eta dokumentazio grafikoa edukiko ditu.

c) Eraikin bilduek beste erabilera osagarri edo zerbitzu erabileretara bideratutako sestrareko eraikuntzak eduki ahalko dituzte, baita beste espazio eta titulartasun eta erabilera komuneko espazio eta elementuak ere.

20. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua

Planteatzen den bizitegi garapena bizitegi erabilera finkatzea da, lehendik dauden etxebizitzak mantenduz eta gaur egun nekazaritza jarduerarekin lotutako biltegiak etxebizitza bihurtzeko edo etxebizitza berriak egiteko aukera emanez, lurzati bakoitzeko gehieneko eraikuntza mugarekin.

Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betez, jarduketa integratuen ondoriozko etxebizitza berriak udal araubide tasatutakoak izango dira.

21. artikulua. Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila

a) Eraikinaren profila edo baimendutako gehieneko solairu kopurua II/I da; hau da, beheko solairua, goiko solairua eta sestra azpiko solairu bat.

b) Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehieneko garaiera, sestrako kotatik neurtuta, 6,00 metrokoa da.

c) Goiha-bearen garaiera estalkiaren gehieneko maldak finkatzen du zeharka.

d) Eraikuntzaren altuera neurtzeko puntua Eraikuntzaren baldintzak-P07 planoan jasota dago. Halakorik ezean, lurzatiaren jatorrizko lursailaren (eraldatu gabe) sestratik neurtuko da altuera, eraikina kokatuko den eremuan neurtuta.

22. artikulua. Eraikuntzarekin okupatu daitekeen lurzorua

Eraikuntzak gehienez har dezakeen lurzorua, sestraren gainetik eta azpitik, ehuneko 50 izango da.

23. artikulua. Gutxieneko tartea eraikuntzatik mugetaraino

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxieneko tartea 3 metrokoak izango dira.

Eraikinak A-2128 errepidetik bereiztea Plan Bereziko lerrokadura planoan ezarritakoa izango da, eta, edozein kasutan, Arabako Foru Aldundiko Errepide Zerbitzuak ezarritakoa. A-2128 errepidearen polizia zonan egin beharreko jarduketa guztiek Arabako Foru Aldundiaren Errepide Zerbitzuaren nahitaezko baimena izan beharko dute, obra lizentzia eman aurretik.

24. artikulua. Lurzati bereko eraikinen arteko gutxieneko tartea

Erabilera nagusirako eraikinen eta lurzati berean kokatuta daudenen arteko gutxieneko tartea 6 metrokoa izango da.

Baimendutako beste erabilera batzuetara bideratutako eraikinen eta eraikin osagarrien kasuan, erabilera nagusiko eraikuntzarekiko gutxieneko tartea 3 metrokoa izango da.

24. artikulua. Solairuen gehieneko eta gutxieneko altuerak

a) Gutxieneko altuerak:

a.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 2,60 metro.

a.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 3,00 metro.

a.3) Goiko solairua: 2,60 metro.

a.4) Erdisotoa eta sotoa: 2,40 metro.

b) Gehieneko altuerak:

b.1) Beheko solairua, etxebizitza erabilera: 3,00 metro.

b.2) Beheko solairua, beste erabilera batzuk: 4,00 metro.

b.3) Erdisotoa eta sotoa: 3,00 metro.

Edonola ere, kaleko sestratik metro bateko tartea ezin gairitu ahalko da, kaleko edozein tokitan.

b.4) Goiko solairua: erabilerak eskatutakoak. Muga bakarra aurreko paragrafoan eraikinerako zehaztutako gehieneko altuera izango da.

25. artikulua. Fatxadetako irtengune eta sarguneak

Fatxadako irtenguneak eta sarguneak libreak dira, baina artikuluko honetako 23. eta 24. artikuluetan ezarri diren tartea beteko dituzte beti.

26. artikulua. Erlaitzak eta hegalak

Teilatu hegalek 1,10 m-ko zabalera izango dute gehienez.

27. artikulua. Altueraren gainetik onartzen diren estalkiak eta bolumenak

a) Estalkien maldak ehuneko 30 eta ehuneko 50 artekoak izango dira.

b) Estalkiaren plano zuzenean aterako da hegalaren edo erlaitzaren ertzetik.

c) Altueraren gainetik onartzen diren eraikuntzak honakoak dira:

I) Eskailera kaxen eta igogailu etxolen erremateak. Horiek ezingo dute gainditu hirurehun eta berrogeita hamar (350) zentimetroko altuera osoa erlaitzaren altueraren gainetik.

II) Hala ere, finkatutako gehieneko altueratik gora ezingo da ezer eraiki, aireztapenerako edo kea kanporatzeko tximiniak edo berogailuaren eta aire egokituaren tximiniak izan ezik. Kasu horietan, haien funtzionamendu egokirako Eraikingintzaren Kode Teknikoak ezartzen duen altuera izango dute, edo, bestela, eraikitze lanak ondo egiteak eskatu bezalakoa.

Ezin da txapitularik edo bao irtenik jarri estalkiaren planoaren gainean.

28. artikulua. Baldintza gehigarriak

a) Eraiki gabeko espazioan kirol edo aisia instalazio estali gabeak onartuko dira, oro har, baldin eta sestra gainean obra elementurik ez badute, adibidez igerilekuak, jolaserako pistak etab., baina mugekiko 3 metroko tartea utzi beharko da.

b) 1.000 metro karratu baino gehiagoko azalera duten lurzatietan aisiarako eta kirolerako eraikuntzak jartzea ere baimentzen da sestra gainean, esaterako pilotalekuak eta antzeko beste instalazio batzuk, baina ordenantza honetan eraikuntzaren altuerari eta mugekiko tarteei buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikuntza horiek, estaliak badira, lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren parte gisa zenbatu beharko dira, alboetatik itxita ez badaude ere.

c) Halaber, etxebizitza bakoitzeko eta eraikigarritasuna zenbatu gabe, lorategiko egurrezko elementu higigarri bat onartuko da, oineko gehienez 6 metro karratu dituen. Goiherako altuera, gehienez, 2,50 metrokoa izango da, eta ez zaio instalaziorik onartuko. Betiere, mugekiko distantziak errespetatu beharko dira. Eraikin horiek mugetara atxiki ahal izango dira, jabe mugakidearen baimena izanez gero.

29. artikulua. Erabilera baimenduak

a) Berezko erabilera:

Etxebizitza bateko eraikin bakartuan dagoen etxebizitza edo familia bakarreko etxebizitza.

Bi etxebizitzako eraikin bakartuan dagoen etxebizitza edo bi bizitzako etxea.

b) Gainerako erabilera baimenduak:

I. Nekazaritzako ustiategiei lotutako biltegiak: etxebizitza eraikinen beheko solairuan, eraikin eskusiboan eta baimendutako gainontzeko erabilerekin banatutako beheko solairuan, beti ere, haien bateragarritasuna egiaztatzen baldin bada.

II. Etxebizitzarekin bateragarria den industria: etxebizitza baten eraikineko beheko solairuan, edo baimendutako beste erabilera bat duen eraikineko beheko solairuan, betiere, bateragarria dela frogatuz gero.

III. Komunitate ekipamendua: eraikuntza eskusiboan, etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eta ekipamendu batzuen artean banatutako eraikinean edo beste erabilera batzuk dauzkaten eraikuntzetan "IV" paragrafotik "VIII" paragrafora ezartzen diren baldintzetan.

IV. Bulegoak: etxebizitza eraikinaren edozein solairutan.

V. Txikizkako merkataritza: etxebizitzaren eraikinaren beheko solairuan, eraikuntza eskusiboan eta gizarte ekipamendu, hotel eta landetxe eraikuntzetako erabilera nagusiak dauzkan eraikinaren beheko solairuan.

VI. Jatetxeak eta tabernak: txikizkako merkataritzarako zehaztutako baldintza beretan.

VII. Hotelak eta antzekoak: eraikuntza eskusiboan, goiko solairuetan, beheko solairuko gizarte ekipamendu, bulego, txikizkako merkataritza eta jatetxe eta tabernekin partekatuta.

VIII. Landetxeak eta landa turismoa: etxebizitzarekin partekatutako eraikinean, berariazko legediaren arabera; eta goiko solairuetan, beheko solairuetako gainerako erabilera baimenduekin partekatuta.

c) Edonola ere, erabilera horiek ezartzeko, ezinbestekoa izango da erabilera horiek eraikinaren ohiko etxebizitza erabilerekin bateragarriak izatea; beraz, kontrako erreferentzia nabarmenak egonez gero, Udalak erabilera horiek ezartzeko baimena ukatu ahal izango du.

30. artikulua. Aparkaleku hornidura lurzatian

Antolamendu tresna hau aplikatzearen ondorioz lurzatian jatorrizko egoerarekin alderatuta etxebizitza kopurua handitzen bada, lurzatiaren barruan aparkaleku plaza bat jarri beharko da etxebizitza bakoitzeko.

5. Kapitulua. Komunitate ekipamendurako lurzatiaren ordenantza orokorrak (G.0)

31. artikulua. Eraikuntza eta erabilera araubide aplikagarria formulatzea

Lurzati hauetan garatzen diren eraikuntzek honako zehaztapen hauek bete beharko dituzte, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera araubideari dagokionez:

- Eraikuntzako oinarrizko araubidea eta indarreko plangintza orokorraren B agirian (Hirigintza arauak) lurzati horietarako zehaztutako erabilera.
- Proiektu honetako hirigintza fitxetan (ordenantza partikularrak) jasotako lurzati bakoitzean aplika daitezkeen espezifikazio bereziak.
- Hirigintzako udal ordenantzetan jasotako zehaztapen osagarriak.

32. artikulua. Eraikuntza baldintzak

Lurzati horietan garatu beharreko sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna dagokion hirigintza fitxan ezarritakoa izango da. Bestela, sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna 1,00 m²t/ m²s izango da.

Eraikinaren profila edo baimendutako gehieneko solairu kopurua II/I da; hau da, beheko solairua, goiko solairua eta sestra azpiko solairu bat.

Eraikinetik hegaleraino edo erlaitzeraino doan gehieneko garaiera, sestrako kotatik neurtuta, 6,00 metrokoa da.

Eraikuntzaren altuera neurtzeko puntua Eraikuntzaren baldintzak-P07 planoan jasota dago. Halakorik ezean, lurzatiaren jatorrizko lursailaren (eraldatu gabe) sestratik neurtuko da altuera, eraikina kokatuko den eremuan neurtuta.

Eraikuntzak gehienez har dezakeen lurzorua, sestraren gainetik eta azpitik, ehuneko 50 izango da.

Eraikinetatik mugetaraino utzi behar diren gutxienezko tartekak 3 metrokoak izango dira.

Lurzati bereko eraikinen arteko gutxienezko tartea 6 metrokoa izango da.

6. Kapituluak. Ingurumen zehaztapenak eta jasangarritasun irizpideak

33. artikulua. Urbanizazio proiektuan eta eraikuntza proiektuan kontuan hartu beharreko ingurumen baldintzak

Plan Berezi honen helburuak ikusita, ez da inolaz ere espero eragin negatiborik sortzea plan honen garapenean. Bizitegi dentsitatea handitzearen ondorioz sor daitezkeen inpaktu negatiboak arindu edo deuseztatu egingo dira bete beharreko gainerako helburuetatik eratorritako hirigintza kalitatearen hobekuntzaren ondorioz.

Opakuako herriko lurzatiak birdentsifikatzeak paisaiaren ikuspegitik eragin lezakeen inpaktu negatiboa murriztu egiten da, baita deuseztatu ere, eraikinen altuera mantentzeagatik.

Aurrekotik ondorioztatzen da "Opakua Urbano" 43 HEAren eremuaren Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren ingurumen inpaktu orokorra ez dela egongo, eta, beraz, ez dela kuantifikatu behar.

Hala ere, urbanizazio eta eraikuntza proiektuak idaztean, kontuan hartuko dira honako neurri zuzentzaile hauek, inpaktu negatiboak gutxitzeko:

- Paisaia hobetzeko neurriak: ingurumen inpaktuari buruzko ebaluazio bateratuaren azterlanean adierazitako arboladiguneak errespetatzea, kultura ondareko elementuen balioa nabarmentzea, paisaiarekin bat ez datozen elementuak kentzea (pabiloi zaharkituak...).

- Gaitasun handiko lurzoruak babesteko neurriak: ez da eraginik sortuko bizitegi eremutik kanpo geratzen diren lurzoruak (debekatuta dago pilotzea, makineria lekuz aldatzea...), balio handieneko lurzoru horizonteak lehengoratuko dira lehengoratzeko eta lorategiak jartzeko lanetan erabiltzeko edo kanpoan jartzeko gertuko obretan.

- Arriskuak minimizatzeko neurriak: nahitaezko azterketa geoteknikoa egitea eta horren ondoriozko neurriak aplikatzea, lurzoruaren kalitatearen ikerketa bat egiteko betebeharra hala eskatzen duten kokalekuetan.

- Urbanizazio proiektua eta eraikuntza proiektuak idazteko, indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren ingurumen eraginari buruzko ebaluazio bateratuaren azterlanean proposatutako neurriei jarraituko zaie.

- Obretarako neurri orokorrak gainazalak seinaleztatzeari, lurrak mugitzeari, sarbideei, ibilguak babesteari, kultura ondarea babesteari, hondakinei ... dagokienez.

Gainera, lorezaintzako jardueretan, mantentze lan eta ureztatze gutxi eskatzen duten landare espezieak erabiltzea sustatuko da. Horrela, lehentasuna emango zaie autoktonoak diren edo Arabako klima ezaugarrietara egokitzen diren espezie ez urtekoei. Nolanahi ere, berdeguneak ureztatzeko ura aurrezteko eta berrerabiltzeko sistemak sartzeko bultzatuko da.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 135. artikulua ezartzen duenez, Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren xede den "Opakua Urbano" 43 HEAren area garatzeko, honako dokumentu hauek izapidetu beharko dira:

- Hirigintzako jarduketa programa area integratuetarako.
- Birpartzelazio proiektua, jarduketa bakartuen eta halakorik behar ez duten zuzkidura jarduketan kasuan izan ezik.
- Urbanizazio proiektua area integratuetarako.
- Urbanizazioaren obra osagarrien proiektua jarduketa bakartuetarako eta zuzkidura jarduketarako.

Espediente horiek guztiak izapidetzean, kontuan hartu beharko dira ingurumen ebaluazio estrategikoan azaldutako zehaztapenak eta/edo ingurumen organoak emandako ingurumen txosten estrategikoak ezarritakoak.

34. artikulua. Urbanizazio proiektuan eta eraikuntza proiektuetan kontuan hartu beharreko jasangarritasun irizpideak

Urbanizazio eta eraikuntza proiektuak egitean, honako irizpide hauek aplikatzea bultzatuko da:

- Iragazkorak ez diren eremu zolagarriak mugatuko dira, lurraren iragazte ahalmen naturalari eusteko. Oinezkoentzako guneetan eta ibilgailuentzako sarbideetan, euriarentzako iragazkorak diren materialak erabiltzea proposatuko da. Hori guztia, ahal den neurrian.
- Areako espazio publikoetan eta eraikin berrien espazio komunetan, kontsumo txikiko eta argi kutsadura saihestuko duten argiak erabiliko dira.
- Eraikin berrietan ura eta energia kontsumoa aurrezteko sistemak ezarriko dira. Eraikingintzaren Kode Teknikoa aplikatuko da ur bero sanitarioa eguzki atzitzailak eta metagailuak erabiliz hornitzeko sistema mistoak ezartzeko.
- Era berean, eraikinaren estalkietan edo beste azalera egoki batzuetan energia garbia sortzeko sistemak (fotovoltaikoa, adibidez) instalatzearen komenigarritasuna eta errentagarritasuna bultzatuko da.
- Ahalegina egingo da eraikuntza materialek isolamendu termiko handia izan dezaten eta ahalik eta iraunkorrenak eta ahalik eta gutxien kutsatzen dutenak izan daitezen.

35. artikulua. Ingurumen txosten estrategikoaren ondoriozko neurri zuzentzaileak

Ordenantza arautzaile hauei ingurumen txosten estrategikoan ezarritako neurri zuzentzaileak gehitu zaizkie:

Neurri babesle eta zuzentzaileak indarreko araudiaren arabera gauzatuko dira, ingurumen txosten estrategikoak formulatzen duen ebazpen honetan adierazitakoarekin bat, eta, aurrekoaren aurkakoa ez den orotan, ingurumen dokumentu estrategikoan eta plan berezian jasotakoarekin bat etorritik.

Kultura ondareari buruzko neurriak.

- Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 65. artikulua arabera, "Jasokundeko Andra Mariaren eliza" ustezko zona arkeologikoan obrak egin behar badira, sustatzaileak, hirigintza lizentzia eman aurretik, orubearen edo eraikinaren balio arkeologikoari eta obra proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du. Arabako Foru Aldundiak erabakiko du arkeologia proiektua beharrezkoa den ala ez eta, guztia ikusirik, obra lizentziaren alde aurreko baimena emango du.

- Eraikitako ondarearen gainerako intereseko elementuetan (garbitegia, Jasokundeko Andra Mariaren eliza, Opakuako bolatokia eta, herrigunetik 75 metrora, Opakuako Iturri Zaharra edo Moro Iturria) esku-hartzeak eginez gero, horiek behar bezala markatu eta seinaleztatu beharko dira, eta, nolana ere, maiatzaren 9ko 6/2019 Legean xedatutakoa bete beharko da.

Natura ondarea eta lurrazaleko urak babesteko neurriak.

- Proiektua burutzeko behar-beharrezkoa den gutxieneko eremuan gauzatuko dira lanak eta ezinbestean lurzorua erabiltzea dakarten ekintza osagarriak. Beharrezko mozketa lanak, belar sastrakak kentzeko lanak, obrarako sarbideak egiteko lanak, kontratistaren instalazio eremuak, obra etxolak, obrako materialak aldi baterako biltegitartzeko eremuak eta landare lurak eta hondakinak aldi baterako metatzeko eremuak ingurumenean ahalik eta gutxien eragiteko irizpideen arabera proiektatuko dira, eta, zehazki, zuhaitzei eragitea saihestuko da.

- Proiektua gauzatzeak eragindako eremu guztiak lehengoratuko dira, baita, hala badagokio, kendutako zuhaitz landaredia lehengoratzea ere. Ahalik eta lasterren landareztatuko da, higidura prozesuak eta ibilguetara solidoak eramatea saihesteko.

- Landare estalkia lehengoratzeko eta lorategiak jartzeko jardueretan, bertako biodibertsitatea sustatzeko jarduerak bultzatuko dira, jasangarritasun irizpideak lehenetsiz eta espezie inbaditzaileak sartzeko arriskua murriztuz. Espazio libreak espezie autoktonoekin landareztatu beharko dira, zuhaitzi txikiak eta heskaiak osatuz, ahalik eta naturalizatuen egon daitezen. Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailak prestatutako "Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua" argitalpenean jasotako gomendioak eta neurriak erabiliko dira.

- Landareztatze eta lorategi lanetan ez da inoiz erabiliko inbaditzaileak izan daitezkeen espezie aloktonorik, hala nola, Fallopio japonica, Robinia pseudoacacio, Cortaderia selloana edo beste batzuk.

Uren kalitateari buruzko neurriak.

- Urbanizazio eta obra proiektuetan neurriak ezarriko dira Okariz ibaira solidoak ahalik eta gutxien arrastatzeko, batez ere lur mugimenduetan.

Zarataren inguruko neurriak.

- Planean aurreikusten den etorkizuneko hirigintza garapenari dagokionez, gogorarazten da kalitate akustikoko helburuak lortzeko beharrezkoak diren neurriak ezarri beharko direla, kanpoko ingurunean, lurzorutik 2 metroko altueran, halako moldez non, Euskal Autonomia Erkidegoko Hots Kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 36. artikuluan ezarritakoaren arabera, ezin izango diren etorkizuneko hirigintza garapenak egin kanpo inguruneko kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan, 2012ko urriaren 16ko Dekretuaren 43. eta 45. artikuluan xedatutakoa alde batera utzi gabe.

Gainera, ondorioztatzen du ezen, jarduketa eremuetan, integratuetan zein isolatuetan, zarata mapa 2 metrora aztertzen bada, A-2128 errepidetik gertu zerrenda bat dagoela, eta bertan ez direla betetzen eraikin berrietarako ezarritako kalitate akustikoko helburuak; beraz, ezingo da eraikin sentikorrik eraiki zerrenda horretan, salbu eta babes akustiko bereziko eremu deklaritzen badira.

Honekin batera doa azterlan akustikoaren planoan, kanpoan utzitako zerrenda adierazten duena.

Nolanahi ere, Plan Bereziak ez du aurreikusten kanpoan utzitako eremu horretan eraikin berriak egiteko aukera; izan ere, A-2128 errepidearen kanpoko ertzarekiko eraikuntza lerroaren gutxieneko atzerapena 10 metrokoa da.

Bestelako prebentzio eta zuzenketa neurri batzuk.

- Bestalde, urbanizazio eta eraikuntza proiektuak gauzatzean aplikatu beharreko neurriek zerikusia izango dute obretako jardunbide egokien eskuliburuarekin, lurren eta soberakinen kudeaketarekin, hondakinen sorkuntza eta kudeaketarekin, induskatutako lurzoruen kontrolarekin, eta uren, airearen kalitatearen eta kalitate akustikoaren babesarekin. Besteak beste, planeko obrak gauzatzeko neurri babesle eta zuzentzaileak honako hauek izango dira:

- Obrako langileek erabiltzeko jardunbide egokien eskuliburuak honako alderdi hauek jasoko ditu gutxienez: lanaldiak, makineria, behin-behineko desbideratzeak, gehieneko okupazio azalera, landarediaren gaineko eraginaren kontrola, hautsaren eta zarataren minimizazioa, hondakinen kudeaketa egokia, olio isuriaren edo lur arrasteen ondoriozko lurzoruen edo uren kutsadura minimizatzea eta herritarren lasaitasunaren gaineko eragin negatiboak murriztea.

- Espezie inbaditzaileen kontrola: neurriak ezarriko dira obretan espezie inbaditzaileak sakabanatzea saihesteko. Alde horretatik, kontrol neurriak hartu beharko dira mugituko eta landaretzarrik gabeko lurak ez daitezen izan landare espezie inbaditzaileentzako sarbide (azalera prestatuak berehala ereitea, landare lurren pilaketak babestea, etab.). Mailegu materialen eta urbanizazioa landareztatze eta lorategiak jartzeko erabili beharreko landare lurraren jatorria eta osaera kontrolatuko dira. Era berean, espezie horien propaguluak izan ditzakeen landare lurraren kudeaketa berezia proposatuko da.

– Hondakinen ekoizpena eta kudeaketa: obretan eta garbiketa kanpainan sortutako hondakinak kudeatzeko, Hondakinei eta Lurzoru Kutsatuei buruzko uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta aplikatzekoak diren araudi espezifikoetan xedatutakoa beteko da.

Eraikuntzako eta eraispeneko jardueren ondorioz sortutako hondakinak Eraikuntzako eta Eraispenerako Hondakinen Kudeaketa arautzen dituen uztailaren 26ko 112/2012 Dekretuan aurreikusitakoa betez kudeatuko dira.

Amiantoa duten hondakinak eta/edo elementuak egonez gero, Amiantoak ingurumenean sortzen duen kutsadura saihestu eta gutxitzeko otsailaren 1eko 108/1991 Errege Dekretuan eta amiantoarekin lan egiterakoan segurtasun eta osasun arloan bete behar diren gutxienerako baldintzak ezartzen dituen martxoaren 31ko 396/2006 Errege Dekretuan xedatutakoa beteko da.

Hondakin arriskutsuak dituzten ontziek uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekretuaren 13. artikuluan ezarritako segurtasun arauak beteko dituzte (833/1988 Errege Dekretua, Hondakin Toxiko eta Arriskutsuei buruzko maiatzaren 14ko 20/1986 Oinarrizko Legea betearazteko Erregelamendua onartzen duena), eta itxita egongo dira baimendutako kudeatzaileari entregatu arte, isuri edo lurrundu ez daitezela.

Olio erabilia, berriz, Industrian Erabilitako Olioaren Kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuan eta Euskal Autonomia Erkidegoan Erabilitako Olioaren Kudeaketa arautzen duen irailaren 29ko 259/1998 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.

Obretan indusketa soberakinak sortzen badira, baimendutako soberakin biltegira eramango dira, eta indarreko legediaren arabera kudeatuko dira.

Aguraingo Udalari eta Ingurumen Sailburuordetzari jakinarazi beharko zaizkie lurzoruaren kutsadura zantzu guztiak, Lurzorua Kutsatzea Saihestu eta Kutsatutakoa Garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 22.2 artikulua betez.

– Lurzorua eta lurpeko urak babestea: prebentzio neurriak eta neurri zuzentzaileak ezarriko dira obra faserako, ustekabeko isurketen eragina saihesteko, bereziki makinaren mantentze lanean (material xurgatzaileak erabiltzean, isurketak eragindako lurrak erretiratu eta kudeatzean, eta abar).

– Zarata obran: Zarata buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorritik, zonakatze akustikoari, kalitate helburuei eta emisio akustikoei dagokienez, obra fasean erabilitako makinak aire zabalean erabiltzen diren makinaren soinu emisioei buruz indarrean dagoen legeria bete behar dute, eta, bereziki, aplikagarri zaienean, aire zabalean erabiltzen diren makina jakin batzuek ingurumenean egiten dituzten soinu emisioak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretuak aldatu zuen) ezarritakoa, eta arau osagarriak bete behar dituzte.

Gainera, eguneko lan ordutegia izango da.

– Kamioiek obran sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira, presioko ura edo erraztatze makina mekanikoak erabiliz.

• Eraikingintza eta eraikuntza jasangarriagorako behar diren ezaugarriak dagokienez, kontuan hartu beharko dira "Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzetarako eraikuntza jasangarriaren gidako" gomendioak, eraikinen energia aurrezpena eta efizientzia indartzeko eta energia berri-iztagarriak bultzatzeko. Neurri horiek, gutxienez, honako alderdi hauetan eragin beharko dute:

– Materialak. Lehengai ez-berriztagarrien kontsumoa murriztea.

– Energia. Murriztea iturri ez-berriztagarrietatik datorren energiaren kontsumoa edo hura gutxiago sortzea.

– Edateko ura. Edateko uraren kontsumoa murriztea.

– Ur grisak. Ur gris gutxiago sortzea.

– Atmosfera. Gas, hauts, bero eta argi gutxiago isurtzea.

– Barne kalitatea. Barneko airearen kalitatea, erosotasuna eta osasuna hobetzea.