

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**81/2022 Foru Agindua, apirilaren 11koa. Onartzea bete direla Aiarako udalerriko plangintzako arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea –Arespalditzako 2. sektorea berrantolatzea– baldintzekin behin betiko onetsi zuen Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren uztailaren 23ko 169/2020 Foru Aginduak ezarritako baldintzak**

Uztailaren 23ko 169/2020 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onetsi zen baldintzekin Aiarako udalerriko plangintzako arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea –Arespalditzako 2. sektorea berrantolatzea–.

169/2020 Foru Agindu horrek berak, adierazitako baldintzak funtsezkoak ez zirela iritzita, ezarri zuen, haiek zuzendu eta gero, espedientea foru aldundira igorri beharko zela, jendaurrean jartzeko izapidetik berriro pasatu gabe, haren betearazte indarra adierazteko, izapideak egiteko eta argitara emateko.

Espedientearen osagai den testu bategina 2022ko martxoaren 29an sartu zen Aldundi honen erregistroan.

Aurkeztu den dokumentazioa azterturik, egiaztatu da zuzenduta daudela aipatutako foru aginduan adierazitako alderdiak.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hauxe:

#### XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Betetzat jotzea uztailaren 23ko 169/2020 Foru Aginduak ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onetsi baitzen baldintzekin Aiarako udalerriko plangintzako arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren espedientea –Arespalditzako 2. sektorea berrantolatzea–.

Bigarrena. Aldaketa puntuala Arabako Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroan sartzea.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du, eta beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da zuzenean EAeko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan. Horretarako, bi hilabeteko epea izango da, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2022ko apirilaren 11

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

**AIARAKO UDALERRIKO PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOEN 6.  
ALDAKETA PUNTUALA – HIRIGINTZA ARAUDI ALDATUA**

IX. TITULUAREN idazketa berria. Aiarako udalerriko plangintzako arau subsidiarioen LURZORU URBANIZAGARRIA (plan partzialak).

**219. artikulua. Xedea eta aplikazio eremua**

(...)

Arespalditza 2ko plan partziala.

Antolamenduaren irizpideak eta helburuak.

Lurzoru urbanizagarriko azalaren antolamendua, Arespalditzako hirigunearen hazkundera hegoalderantz garatzeko.

Azalera, guztira: 13.291,- m<sup>2</sup>.

Jabari pribatuko azalera gutxi gorabehera: 12.747,- m<sup>2</sup>.

**Hirigintza araubide orokorra**

Kalifikazio orokorra	Bizitegia
	Malgua
Antolamendu mota	Familia anitzeko eraikina. Gehieneko lerrokadurak eta bideen eta oinezkoen egitura errespetatu egin beharko dira, plan partzialaren antolamenduak sar ditzakeen beharrezko doikuntzekin
Baimendutako erabilerak	Bizitegia, zuzkidura ekipamendu publiko eta pribatuekin
Erabilera nagusia	Bizitegia
Eraikin motak	Familia anitzekoa mehelinen artean. Atzeraemanguneak dokumentazio grafikoa finkatzen dira
Eraikigarritasuna	Bizitegia: 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Azalera teoriko eraikigarria: 5.099,- m <sup>2</sup> eraikiak Zuzkidurak. Gehieneko azalera eraikigarria: 500 m <sup>2</sup> eraikiak, bizitegi erakinaren beheko solairu+1ean edo beheko solairuan
Etxebizitza kop.	Guztirakoak: 50
Gehieneko solairu kopurua	Sotoa + beheko solairua + 2
Gehieneko altuera hegaleraino	9,15- m
Gehieneko altuera gailurreraino	Gehieneko maldaren araberakoa
Jarduketa sistema	Ituna

– Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197. artikuluan xedatutakora lotuko da urbanizazio obren mantentze eta kontserbazioa.

– Lurzoru urbanizagarriaren 2. sektorerako sarbidea ezin izango da A-3622 errepidetik zuzenean egin, eta errepede horrekin aurreikusitako bidegurutzearekin lotzen duen bidetik konpondu beharko da, behin bidearen eta errepedearen arteko lotura hori konponduta, Bide Azpiegituren eta Mugikortasunaren Sailak onetsi beharko duen irtenbide baten bidez.

– Azpiegiturak kanpoko sistema orokorrekin lotuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 25.1.b) .2) .c) artikuluen arabera.

– Epeak. Plan partzialak hasierako onespina izan dezan, hura lau urte igaro baino lehen egon beharko da aurkeztuta, sektore honetarako indarrean dagoen hirigintza araubidea, zeina ezarrita baitago plangintzako arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualean, behin betiko onesten denetik zenbatzen hasita.

– Beste zehaztapen batzuk: etxebizitzaren ehuneko 40 etxebizitza babestu tasatuaren araubideari lotuta egongo da (20 etxebizitza); gainerakoak etxebizitza libreak izango dira.

Plan partzialak zehatz-mehatz ezarriko du lagapenak nola bete behar diren, aprobetxamendu handiagoari eta indarrean dagoen hirigintza araudiak ezarritako tokiko zuzkiduren erreserba estandarrei begira.

Era berean, eremuaren plan partzialak barnean hartuko ditu Arabako Foru Aldundiaren Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak egindako ingurumen txosten estrategikoan finkatutako baldintzak, Arespalditzako lurzoru urbanizagarriaren 2. sektorea berrantolatzeke Aiarako plangintzako arau subsidiarioen 6. aldaketa puntualaren 2017ko apirilaren 11ko ingurumen ebaluazio estrategiko erraztuaren prozeduraren barruan.

Udalari doan lagako zaio eremuko eraikigarritasun haztatuaren ehuneko 15ari dagokion lurzorua (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko EAEko Legearen 27. artikulua), eta 500 m<sup>2</sup>-ko lurzorua lagako da zuzkidura publikoetarako; halaber, berdeguneen, aparkalekuen eta zuhaitzen estandarrak ere lagako dira, eta maiatzaren 12ko 121/2016 Foru Aginduan aurreikusitako lagapenaren lekualdaketa gauzatu beharko da -horretarako, sektore honetako berdeguneen eta gune librean tokiko zuzkiduraren estandarrari dagokion azalerari Arespalditzako EU.8 egikaritze unitatean gauzatu ez den estandarraren 223,26 m<sup>2</sup>-ak gehituko zaizkio-. Lagapen horien kokapena aldaketa puntual honen dokumentazio grafikoan zehaztuta dago. Kokapen zehaztapen horiek ez dira lotesleak, eta plan partzialaren antolamendu xehatuan definituko da bizitegi erabilera publikorako zuzkiduren eta lurzoruaren kokapen zehatza.

Tokiko zuzkidura estandarrak.

Estandarrak planoetan kokatzea antolamendu jarraibide ez loteslea da.

– Toki sistemen sarerako zuzkidura publikoak: 2.039,60 m<sup>2</sup>, bide ondoko lurzatiaren aurrealdean gune libreak eta berdeguneak osatuz; haien kokapena dokumentazio grafikoan ikus daiteke.

– Ibilgailuen aparkalekuak gune pribatuan, sestratik gora: 72 plaza.

– Sarbide publikoko aparkalekua zuzkidura publikorako lursailetan: 31 plaza.

– Publikoak ez diren erabileretarako ekipamendu pribatuak: 204 m<sup>2</sup>. Ekipamendu horiek ekipamendu publikoetarako izan daitezke.

– Landaretza: sektorean 50 zuhaitz landatzea.

– Zuzkidura erabilerarako lurzattia: 500 m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasunerako lurzati bat sartu da.

– Maiatzaren 12ko 121/2016 Foru Aginduan aurreikusitako lagapenaren lekualdaketa gauzatzeko betebeharra, hau da, sektore honetako berdeguneen eta gune librean tokiko zuzkiduraren estandarrari dagokion azalerari Arespalditzako EU.8 egikaritze unitatean gauzatu ez den estandarraren 223,26 m<sup>2</sup>-ak gehituko zaizkio, 62 zuhaitz landatzeaz gain.

Sistema orokorretarako zuzkidura estandarrak.

– Sistema orokorren sarerako zuzkidura publikoak: bizitegi erabilerarako eraikitako 5 m<sup>2</sup>/25 m<sup>2</sup>, proposatutako eraikigarritasun gehikuntzari aplikatuta.

Proposamenean jasotako eraikigarritasuna: 5.099 m<sup>2</sup> – Indarrean dauden ASetan ezarritako eraikigarritasuna: 3.824 m<sup>2</sup>. Beraz, 1.274,9 m<sup>2</sup> gehiago.

$1.274,90 \text{ m}^2/25 \text{ m}^2 = 50,996 \times 5 \text{ m}^2 = 254,98 \text{ m}^2$  lagatzeko, zeinak tokiko sistemetarako zuzkidura publikoen erreserbaren eremu berean kokatuta baitaude.

Gune librean eta berdeguneen sistemen tratamendua.

Lagapenaren 254,98 m<sup>2</sup>-ak gehi memoriaren seigarren atalean ezarritakoa, 123/2012 Dekretua betetzeko, zeinaren bidez 2.039,60 m<sup>2</sup> laga behar baitira, guztira dira 2.294,58 m<sup>2</sup> (2.039,60 m<sup>2</sup> + 254,98 m<sup>2</sup>).

Aldaketa horretan, gune libre eta berdeguneetarako lagapen azalera 2.973,00 m<sup>2</sup>-koa izango da, aldatzen den araudian jasotako 2.294,58 m<sup>2</sup>-ak baino handiagoa, eta Zubiko errekarari lotutako zuhaixka eta zuhaitz landarediaren zerrendan kokatuta egongo da. Ereku horretan, 30 metroko diametroko zirkulu bat egin daiteke. Hori guztia grafikoki ikus daiteke dokumentazio grafikoaren 0.5.01 eta 0.5.06M planoetan.

Aipatutako errekarari lotutako landarediaren babesa bermatzeko, aldaketaren eremuko hirigintza garapenerako obrak egiten diren bitartean, eragindako erreka ertzeko eremu guztia behar bezala balizatu beharko da.

“Gune librean eta berdeguneen sistemetan” egindako jarduketek (plan partzialaren ondorengo zehaztapenean) ez dute eremu hori artifizializatzea eta lorategi bihurtzea ekarri behar; aitzitik, dauden elementu naturalen kontserbazio egokia sustatuko da eta eremuaren naturalizazio eta kontserbazio egoera hobetzeko neurriak ezarriko dira. Horretarako, zuhaitzak eta zuhaixkak landatuko dira bai erreka ertzean, dagoen landaredia sendotzeko asmoz, bai ibilguaren eta proiektatzen diren eraikinen arteko zonan, ohar hauen arabera:

– Erabiltzen diren zuhaitzak eta zuhaixkak espezie autoktonoetakoak izango dira, ahal bada, ibai eremuei lotutakoak, hala nola lizarrak, sahatsak, astigarrak, hurritzak, etab.

– 4x4 edo 5x5 motako landaketa esparruetara joko da zuhaitzetan eta 2x2 motakoetara zuhaixketan.

Eremua kudeatzeko baldintza partikularrak, saneamendu sareari dagokionez.

Saneamendu azpiegiturak (kolektoreak eta HUA) martxan jarri behar dira eremu hori gauzatzeko: saneamendu sarea sare orokorrera konektatu behar da eta araztegiarekiko lotura ezin izango da martxan jarri gauzatu arte eta hondakin urak araztu ahal izan arte azpiegitura berri horien bitartez.

Horrek ez du eragozten urbanizazioa gauzatzea, baina eremuaren barruan dauden eraikinak eraikitzea eragotziko du: ezingo dituzte hondakin urak araztu auzo sarea kolektore orokorrekin (eraikitzen ari dira) eta Markijanako HUArekin konektatu arte.

Ez da eraikuntza lizentziarik emango 2. sektoreko edozein erabileratarako, harik eta Markijanako HUA eta Nerbioi ibaiaren goiko arroko saneamendurako kolektoreak –Amurrio, Aiara, Audio eta Orozkoko udalerrak–, gauzatu eta martxan jarri arte.

Baldintza horrek ez du eragotziko hirigintza plangintzako eta hirigintza gauzatzeko tresnak izapidetzea eta onestea: plan partziala, hirigintzako jarduketa programa, urbanizazio proiektua, eremuaren birpartzelazio proiektua. Era berean, ez da eragotziko hirigintza gauzatzea, baina obren behin-behineko eta/edo behin betiko harrera HUAren arazketa sistema eta sektore honetako hondakin urak hustea ahalbidetuko duen kolektore sarea funtzionamenduan daudenean soilik eskatu eta formalizatu ahal izango da.

Bai plan partzialak bai urbanizazio proiektuak baldintza hori jasoko dute eremuaren barruan eraikitzeko lizentziak emateko eta eremuko saneamendu sarea abian jartzeko.

Arabako Foru Aldundiak eta Aiara Udalak ez dute ondare erantzukizunik izango Markijanako HUA eta Nerbioi ibaiaren goiko arroko saneamendurako kolektoreak –Amurrio, Aiara, Audio eta Orozkoko udalerrak– gauzatu eta martxan jartzeak ekar ditzakeen atzerapenengatik, baldin eta eremu horretan urbanizatzeko eta eraikitzeko urratsen planean eragina izan badezakete. Era berean, ez da hirigintzako eginbeharrak ez betetzea izango arrazoi horregatik beragatik hirigintza eta eraikuntza lanak abiaraztean atzerapenak gertatzen badira.

Baldintza horiek ere kontuan hartuko dira plan partzialaren antolamendu xehatuan, eta urbanizazio proiektuan eta dokumentu osagarrietan jasoko dira.

Hirigintzako jarduketa programaren baldintzak.

Hirigintzako jarduketa programan, hornidura kanalizazioen errealitate fisikoa definituko da, sarea banatzeko gaitasuna eta nahikotasuna justifikatu ahal izateko, aurreikusitako 10 etxebizitzaren gehikuntza xurgatzeko. Sare horren ezaugarriak eta justifikazioa berriro balioetsiko ditu Ur Partzuergoak, eta, lehendik dauden azpiegiturak egokitu eta aldatu behar badira, zehaztu eta balioetsiko dira, sektorearen hirigintza zamatzat jotzeko.

Era berean, sektoreko saneamendu sarea Markijanako araztegi sistemarekin (HUA) konektatzeko eta zerbitzuan jartzeko beharrezkoak diren obra eta prozedura osagarriak zehaztuko ditu. Obra eta prozedura horiek sektorearen hirigintza zamatzat joko dira.

(...)