

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

Arabako Foru Aldundia

### INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

**198/2016 Foru Agindua, abuztuaren 3koa, behin betiko onartzen duena, baldintzekin, Kuartangoko udal planeamenduko arau subsidiarioen hirugarren aldaketa puntualaren espedientea, Zuhatzu-Kuartangoko bainuetxe zaharreko erabilerak egokitzeari buruzkoa**

#### I. AURREKARIAK

Lehenengoa. 2015eko martxoaren 24ko osoko bilkuran, Kuartangoko Udalak erabaki zuen hasierako onarpena ematea planeamenduko arau subsidiarioen hirugarren aldaketari, Zuhatzu-Kuartangoko bainuetxe zaharreko erabilerak egokitzeari buruzkoari, hain zuzen. Gainera, aldaketa hori jendaurrean jartzea erabaki zuen. Horretarako, iragarkiak sartu ziren ALHAOn (33. zenbakian, 2015eko martxoaren 18koan) eta "El Diario de Noticias de Álava" egunkarian 2015eko martxoaren 24an, eta udalerria osatzen duten administrazio batzarrei jakinarazi zitzairen.

Bigarrena. Jendaurrean egon zen bitartean ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, udalbatzak 2015eko maiatzaren 19ko bilkuran behin-behineko onarpena eman zion espedienteari.

Hirugarrena. Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak ez zion eragozpenik jarri espedienteari, Arabako Hirigintza Planeamenduaren Atalaren urriaren 14ko 4/2015 bilkuran, eta URA - Uraren Euskal Agentziaren txostena erantsi zion.

Laugarrena. Espedientea nahitaezko ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozeduraren pean jarri da, eta ingurumen txosten estrategikoa 2016ko otsailaren 8an eman zen.

Bosgarrena. Kuartangoko Udalak espedientea bidali zuen behin betiko onartua izan zedin. Espediente horrek 2016ko otsailaren 18an izan zuen sarrera Aldundiaren erregistroan.

Seigarrena. 2016ko otsailaren 26ko irteera datarekin, udalera idazkia bidali zen adierazteko Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren txostena aurkeztu behar zuela. 2016ko uztailaren 28an, Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren txostena jaso zen.

Zazpigarrena. Halaber, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 14ko 155/1999 Foru Dekretuan agindutakoa betez, Arabako Hirigintza Batzordeak espedientearen gaineko txostena eman zuen apirilaren 20ko 2/2016 bilkuran.

#### II. OINARRIAK

Lehenengoa. Kuartangoko Udalak berak sustatutako espediente honen xede da aldatzea indarreko planeamenduko arau subsidiarioak, Zuhatzu-Kuartangoko bainuetxe zaharreko eraikinari (Intxaurrondo ikastetxea deritzona) dagokionez, zeina kokatuta dagoen udalaren 4. poligonoko 327 katastro lurzatian, egokitzeko hirigintza araudian jasota dauden erabilerak egungo eraikinak eskaintzen dituen aukerei eta bere kokapenagatik eta ezaugarriengatik sortu diren aukera zehatzei, udalerrirako interes orokorreko hainbat dotazio jar daitezten bertan.

Kuartangoko indarreko planeamenduko arau subsidiarioak 137/2003 Foru Aginduz onartu ziren eta 2003ko urriaren 31ko ALHAOn argitaratu. Bainuetxe zaharreko eraikinaren hirigintza kalifikazioa gaur egun da komunitate ekipamenduko sistema orokorra eta, ondorioz, aplikatu behar zaion ordenantza "Dotazioko lurzorua" izenekoa da, horrela jasotzen baita indarreko arau subsidiarioen 141. artikuluko fitxan.

Bigarrena. Aldaketa justifikatzen da, agiriaren memorian jasotzen denez, egun irakaskuntza helbururik betetzen ez duen eraikin baten erabilera hobetu beharra ikusten delako. Horretarako, Zuhatsu-Kuartangoko hiri lurzoruaren barruan, SUE izeneko azpizona publiko bat mugatzen da, zeinak jasotzen duen bainuetxe zaharreko eraikina, horren erabilera nagusia komunitate ekipamenduko sistema orokorra dena, salbu eta erdiko eraikineko beheko solairua, ekonomia jarduerarako erabiltzen baita, eta espazio libreetako sistema orokorrerako den 4.537 m<sup>2</sup>-ko azalera.

Agiri teknikoak justifikatzen du komeni dela aldaketa hori egitea, egungo arau subsidiarioak indarrean jarri zirenetik, 2003an, eraikinaren eraikuntza eta funtzionalitate ezaugarriak eta planeamenduan jasotako ekipamendu mota direla eta ez baitzaio gaur egun arte erabilera egokirik aurkitu eraikinari. Hori dela eta, hainbat erabilera xehekatu eta bateragarri dituen eraikuntza proiektu zehatz bat egiteko aukerak ekarriko luke birgaitzea badagoen eraikina, haran osoko jarduera sozial, kultural, ekonomiko eta aisialdikoaren ardatz izan dadin, hori positiboa baita Kuartangoko udalerrri osorako.

Jarduera ekonomikoetarako solairuak hartuko lituzke: sagardoaren interpretazio zentroa, artisautzako upeltegia, sagardotegia eta artisautzako kontserba fabrika.

Hirugarrena. Espediente teknikoko dokumentazio idatzia aztertzetik ondorioztatu daiteke zera egin nahi dela: jabari publikotik desafektatzea –titulartasun publikoari eutsita– 1.934 m<sup>2</sup>-ko azalera, zeinari kalifikazioa aldatuko litzaiokeen, komunitate ekipamenduko sistema orokorra izatetik jarduera ekonomikoetako erabilera izatera. Zehazki, nekazaritzako manufakturako industria erabilera eta erabilera tertziarioa onartzen dira.

Toki erakundeen ondasunen Arautegiaren 8.4 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritz, ondasunen kalifikazio juridikoaren aldaketa berekin dator hirigintza antolamenduko planak behin betiko onartzearekin. Orain, espedienteko dokumentazio grafikoa aztertutakoan ulertu daiteke aurreikusitako jarduera ekonomikoa komunitate ekipamenduko sistema orokorraren barruan dagoela, eta hura ez dator bat sistema orokorretako dotazio sarearen arauekin –Lurzoru eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 54. artikuluan jaso–, ez indarreko arau subsidiarioen 78. artikuluan arautzen den ekipamenduaren definizioarekin eta motekin.

Hirigintza araudia aldatuta geratzen da fitxa berria sartu ondoren “Bainuetxe zaharreko zona - SUE” izeneko 141. artikuluan, non jasotzen den gehieneko eraikigarritasuna 1.934 m<sup>2</sup>-koa dela jarduera ekonomikoetarako. Dena dela, agiri teknikoa zuzendu beharra dago, erabilera tertziarioko eta nekazaritzako industria azpizona pribatuari dagokionez, zehaztuta gainera ea onartzen den erabilera komertziala ala ez. Hirigintza legediaren arabera, zona pribatueta adierazi behar dira baimendutako erabileren edo erabilera bateragarrien hirigintzako eraikigarritasunak, gehienekoak eta gutxienekoak (Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea, 53.2 artikulua, “c” paragrafoa), erabilera bateragarriei dagokien hirigintzako gehieneko eraikigarritasunaren ehunekoak jarrita.

Beste alde batetik, argitu beharra dago erabilera tertziarioa baimendutako erabilera bada bakarrik eraikineko beheko solairuan eta gehieneko eraikigarritasuna 1.934 m<sup>2</sup>, memorian islatzen denez, eta jarri beharko da argi eta garbi planoetan eta hirigintza araudian. Ondorioz, aldaketak bakarrik finkatuko du erabilera industrial-terziarioa bainuetxeko eraikineko beheko solairuko 1.934 m<sup>2</sup>-etan, kasuan kasuko ordenantzarekin, eta bete beharko dira uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.2 artikuluan jasotako estandarrak.

Laugarrena. Ebroko Konfederazio Hidrografikoak aldeko txostena eman zuen 2016ko uztailaren 1ean.

Bosgarrena. Ingurumen eta Biodibertsitate Zerbitzuak 2016ko otsailaren 8an emandako ingurumen txosten estrategikoak zenbait baldintza jarri ditu, ingurumen babes eta kautela neurri gisa, hirigintza agirian sartzeko. Beraz, aldaketaren agiri teknikoa baldintza hauekin osatu beharko da:

A) "Bainuetxe zaharra" arearen barruan egiten den zernahi eraikigarritasun areagotzek ezin izango du Baia ibaiko KBEren (ES2110006) babes bereziko eremua hartu. Ebaluazio prozedura egokiaren oniritzia izan beharko du, berriz, KBE horren babes eremu periferikoari eragin diezaiokkeen eraikigarritasun areagotzeak, "Habitatak" 92/43/EEE Zuzentarauaren, habitat naturalen eta basa fauna eta floraren babesari buruzkoaren, 6. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

B) Hondakin uren udal hodi biltzailera lotuko dira bainuetxe zaharraren eremuan onargarriak diren nekazaritza industriaren jardueren efluente likidoak, Kuartangoko udal hondakin uren araztegi garbituak izan daitezzen.

C) Eremuan nekazaritza industriak jarri nahi badira, baldintza hauek bete beharko dira: metatze areatan lehengai biodegradagarria zuzen erabili eta tratatuko da eta jardueraren ondorio diren isurkin solidoak zuzen tratatu eta kudeatuko dira, lurzoru geruzak eta lurrazpiko urak kutsa ez daitezzen.

D) Aparkaleku berriak Baia ibaiaren KBEren eremutik kanpo planifikatuko dira; batez ere, uholde arrisku txikiena duten eremuetan.

E) Babes berezia izango du Platanus hybrida edo hispanica espezieko ehun urtetik gorako zuhaitziak, bainuetxe zaharraren eremuan garatzen denak.

F) Bainuetxe zaharra berritzeko egin beharreko jarduerak eta obrek irauten duten bitartean, lubrifikatzaileak edo erregaiak biltegitatzeko ontzi itxiak, biltegi iragazgaitzak edo beste sistema alternatibo batzuk erabiliko dira. Debekaturik dago erabilitakoak isurtzea; baimendutako kudeatzaile bati eman behar zaizkio horiek. Debeku hori beste hauetara ere hedatzen da: hormigoï hondakinak, eraikuntza materialak, lurrak eta abar; horiek guztiak hondakindegia edo zabortegi baimenduetara eraman beharko dira. Bide zoruak kentzean aterako diren eraikuntza eta eraiste hondakinak kudeatzeko, ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuak, eraikuntza eta eraispen hondakinen ekoizpena eta kudeaketa arautzen dituenak, ezarritakoa bete behar da.

G) Egokitzapen obrak baimendu aurretik, egiaztatu egin beharko da eraikinaren teilatuan Espezie Mehatxatuen Euskal Katalogoak jasotako kiropteroen zenbait espezieetako populazio edo koloniarik dagoen ala ez; eta, egonez gero, dagozkion babes neurriak proposatuko dira, basa faunaren arloan eskumena duen foru organoari galdetu ondoren.

Seigarrena. URA – Uraren Euskal Agentziaren 2015eko urriaren 5eko txostenean, baldintza lotesle hauek ezartzen dira, urperagarritasunaren arloan, eremu berria arautzen duen ordenantzan sartu beharko direnak:

1. E4 unitatean kokatuta dagoen eraikinean bakarrik onartuko dira egoitzarako erabilera berriak 500 urteko errepikatze denborako uholdeak hartu ezin duen kota gainean jartzen direnak, salbu eta behar bezala justifikatutako ezintasuna badago eta EAEko ibaiak eta errekek antolatzen dituen ALPren E.2.2 epigrafeko zehaztapenak betetzen badira.

2. E1, E2, E3 eta E5 unitateetan kokatuta dauden eraikinetan, bakarrik jarri ahalko dira zerbitzu edo ekipamendu sentikorrek eta/edo funtsezko azpiegiturak (ikastetxeak), salbuespezez, aipatutako 500 urteko uholdeari dagokion ur geruzaren kota gainetik kokatuta badaude, betiere bermatzen bada bertara iritsi ahal dela uholde larriek eragindako larrialdietan. Gainerako hirigintza aprobetxamenduetarako neurri zuzentzaile isolatuak jarri ahalko dira, arriskuaren gainean jardun ahal izateko, kalteberatasuna kenduz, egitura hobekuntzak jar daitezzen eraikinetan eta sarbideetan.

3. E4 unitatean kokatuta dagoen eraikina bota eta berriro eraikitzea erabakitzen bada, eraikin berriak 5 metroko babes zortasuna gorde beharko du jabari publiko hidraulikoan.

Zazpigarrena. Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Zerbitzuak aldeko txostena bidali zuen 2015eko uztailaren 7an aldaketa horri dagokionez, eta gomendatzen zuen eraikinari ematen zaion erabilerak bermatu behar duela onik zaintzen dela, eraikina Euskal Kultura Ondarearen Zentroak inbentarioan sartu beharreko eraikinen behin-behineko zerrendan baitago.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, hau

## XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzea Kuartangoko udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen hirugarren aldaketari buruzko espedientea, Zuhatzu-Kuartangoko bainuetxe zaharrari buruzkoa, baldintza hauekin:

1. Mugatzea hiri lurzoruko area bat, erabilera industrial-terzioariokoa, kalifikazio xehatuko eta hiri lurzoru eta lurzoru hirigarriaren kudeaketa planoetan adierazi beharko dena grafikoki. Gainera, irabazteko erabilera izabgo duen beheko solairuko zatiaren planoa aurkeztuko da, birkalifikatutako azalera adierazita.

2. Aldatzea indarreko arau subsidiarioen 141. artikulua, sartuta bertan idatz zati bat, non jasoko den hiri lurzoruaren barruan bainuetxe zaharraren zona industrial-terzioarioa.

3. Finkatzea 141. artikuluko Kuartangoko unitateen fitxen barruan hiri lurzoru industrial-terzioarioari dagokiona, eta ezartzea kasuan kasuko zehaztapenak eta, udalak egoki baderitzo, bateragarria dela komunitate ekipamenduko erabilera. Fitxa hartan justifikatuko da uztailearen 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.2 artikuluko estandarrak betetzen direla, hain zuzen, 1.934 m<sup>2</sup>-ak birkalifikatzeak sortutakoak.

4. Aldaketaren agiriko memoria egokitu egingo da, hain zuzen, bainuetxeko eraikineko beheko solairuaren zati baten kalifikazioa erabilera industrial-terzioarioa izango dela, 5.3 puntutik 2. idatz zatia kenduta.

5. Dagokion ordenantzaren barruak sartuko dira ebazpen honen bosgarren oinarrian aipatzen diren ingurumen baldintzak eta Uraren Euskal Agentziak finkatutako baldintzak (seigarren oinarrian jasotzen dira).

Bigarrena. Aipatutako baldintzak ez dira funtsezkoak. Beraz, haiek zuzendutakoan espedientea foru aldundiari igorriko zaio, berriro jendaurrean jarri gabe, betearazi beharrekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezen eta argitara dadin.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du eta berorren aurka, zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2016ko abuztuaren 3a

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