

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

177/2019 foru agindua, uztailaren 9koa, Lukuko 2. industrialeko 348. eta 349. lurzatietan (Arratzu-Ubarrundia), hirugarren adineko egoitzarako eraikin bat birgaitzeko proiektuaren interes publikoko aitortpena ukatzekoa

AURREKARIAK

Jose Eduardo Bengoa Sasiain jaunak lizentzia eskatu du Arratzua-Ubarrundiako udaletxean, eraikin bat birgaitzeko, hain zuzen ere zahar egoitza bihurtzeko. Eraikin hori, Lukuko kontzejuko 2. industrialeko 348. eta 349. lurzatietan dago, 1.325 m² eta 5.965 m²-ko azalerakoak hurrenez hurren, eta lurzoru urbanizaezin gisa kalifikatuta daude.

Udalak espedientea bidali zuen (Arabako Foru Aldundiaren erregistro orokorrean 2019ko ekainaren 12an jaso), eta eskatu zuen izapidetu zedila proiektuaren interes publikoaren aitortpena, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 28.5. a) artikuluan xedatutakoa betetzeko.

Espediente horren barruan daude oinarrizko proiektua eta jarduera-proiektua, Pedro M^a Elizalde Pérez de Ciriza arkitekto jaunak 2019ko martxoaren idatzitakoak, eta udaleko arkitekto aholkulariak egindako txostena.

Udaleko arkitekto aholkulariaren txostenean hau jasotzen da:

– Eraikina dagoen lurzati gehiena, “nekazaritza eta abeltzaintza intereseko eremua” J.2.5 eremu babestu gisa kalifikatuta dago, eta Santa Engrazia ibaitik hurbilen dagoen zatia, “azaleko uren babes eremua” J.1.7. Babes Bereziko Eremu gisa.

– Horrez gain, “akuiferoen kaltetze eremua” eta “uholde arriskuko eremua, 10, 100 eta 500 urtetan” baldintzatzaile gainjarriak, eta “korridore ekologikoen sarea” eta “Goi tentsioko lineen babes eremuak” baldintzatzaile gainjarri gehigarriak ditu. Horiek guztiak eraikina kokatuta dagoen eremua eragiten dute. 10 urteko uholde arriskuko eremua da hain zuzen ere eraikina kokatuta dagoen eremuan eragiten duena.

– Lurzatian, “Paisaia berezi eta apartak” eta “Bide komunikazioen babes eremua” baldintzatzaile gainjarri gehigarriek ere eragiten dute, ibaiaren eremuan eta A-4046 errepidean hurrenez hurren. Baldintzatzaile hauek ez dute eragiten birgaitzea egin nahi den eremua.

– Egindako txosten teknikoak dio J.2.5. eremuan, hots eraikina kokatuta dagoen eremuan, eraikinak, eraikuntzak eta erabilera publikoko edo interes sozialeko instalazioak uzten direla, beren izaerarengatik eta ezaugarrientzat nahitaez eremu horretan kokatuta behar badituzte. Bestalde, J.1.7. eremuan erabilera hauek uzten dira: EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzen LPSren (isurialde mediterranearra) arautegiko F.1. atalean ezarritakoak, uholdeak prebenitzeko eta eremua bera babesteko. LPSk eraikinak ibilgutik izan behar dituen gutxieneko atzeraguneak ezartzen ditu, eta horiek, lur naturala aldatzeko edozein esku hartze (edozein eraikin, instalazio edo eraikuntza, bai finkoak, bai desmuntagarriak, zabalgunek eta lur mugimenduak eta abar) egiteko aplikatuko direla, nekazaritza eta basogintza lanak, herri lanak eta erabilgarritasun publiko eta interes sozialeko instalazioak izan ezik, edo behar bezala justifikatuta dauden kultura ondarea babesteko ekintzak. Horrenbestez, eraikin bat denez, eta ez azpiegitura bat, aplikatu behar zaion atzeragunea bete behar du.

OINARRIAK

Lehenengoa. Eskumena.

Ingurumen eta Hirigintza Sail honek eskumena du aztertzen ari den espedientea ebazteko, diputatu nagusiaren uztailaren 3ko 133/2015 Foru Dekretuaren arabera, eta Sailaren egitura organikoa eta funtzionala onartzen duen Diputatuen Kontseiluaren otsailaren 9ko 17/2016 Foru Dekretuak 18.c) artikuluan xedatutakoaren arabera.

Bigarrena. Interes publikoko jardunak lurzoru urbanizaezinean, estatu eta autonomia arautegian.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 28.5.a) artikuluan xedatzen duenez, "lurzoru urbanizaezinean ezingo dira gauzatu aplikatzekoa den arloko legediak edo lurralde antolamenduak interes publikoa aitortzen dien zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak berariaz ezartzeko jardunak baizik, zeinak, betiere, dagokion foru diputatuak ebazpen bidez izendatu behar baititu interes publikoko, hoguei egunez jendaurrean edukitzeko izapidea bete ondoren"

Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legea garatuz, 105/2008 Dekretuaren 4.2. artikulua, ekainaren 30eko, premiazko neurrienak, hauxe ezartzen du: "Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan adierazitako jardunak berariaz eta soilik honako honetara bideratuko dira: hirigintza-plangintzarekin bat etorriz, landa-inguruaren ordenamendurako eta garapenerako lagungarriak izateagatik edo aplika daitekeen sektore-legediak edo lurralde-plangintzak interes publikokotzat deklaratu dituelako, landa inguruan kokatu behar diren zuzkidura, ekipamendu eta jarduerak ezartzera. Adierazitako zuzkiduren, ekipamenduen eta jardueren ezarpen jakin bakoitzak dagokion Foru Aldundiaren ebazpen bidez interes publikokotzat deklaratu izan beharko du, jendaurrean agertzeko hoguei eguneko izapidearen ondoren"

Dekretu bereko 4.3. artikulua hauxe ezartzen du: "Aurreko paragrafoan adierazten diren eta, gainera, ingurumen-inpaktuaren banakako deklarazioa behar duten jardunak eta 5.000 metro karratu baino gehiagoko lurzoruak eraginpean hartzen dituzten jardunak baimentzeko, gehigarri gisa, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 59.2.c.7 artikuluan adierazten denarekin bat etorriz"

Aipatutako autonomia arautegi horretan ez da aipatzen neurriaren salbuespenezko izaera. Hala ere, lurzoruari buruzko estatu legedian geroago egindako berrikuntzetan jasotzen da, eta Legegintzako 7/2015 Errege Dekretuaren 13. artikuluan, urriaren 30ekoan, lurzoruari eta hiria birgaitzeari buruzko legearen testu bategina onartzen duenekoan mantentzen da: "Salbuespen gisa eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduaren legerian aurreikusitako prozedura erabiliz eta baldintzak betez, zilegi izango da berariazko jarduera eta erabilera batzuk legitimatzea, baldin eta interes publikoa edo soziala badute, landa-antolamenduari eta -garapenari ekarpenak egiten badizkiote edo landa-ingurunean kokatu beharrekoak badira"

Hirugarrena. Interes publikoko jardunak hirigintza plangintzan.

Arratzua-Ubarrundiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorrek, 1.6.1.1. artikuluan, J.1 (babes bereziko eremua) eta J.2 (eremu babestua) landa eremuetako kalifikazio orokorrak zuzenean uzten dituen erabileren sailkapen generikoak arautzean, 2. puntuan, hauxe ezartzen du:

"(...)

2. Onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, instalazioak eta azpiegiturak.

Beraien izaera eta ezaugarrien ondorioz nahitaez landa inguruan kokatuta egon beharreko zerbitzuak eskainiko dituzten eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak, erabilera publikoa edo gizarte interesekoa badute, hori horrela dela sektoreko legediak edo lurralde plangintzak adierazi badu (ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoru eta hirigintzarenak, 28.5.a artikuluan ezartzen duenaren arabera eta lege hori garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.2 artikuluan ezartzen duenaren arabera) eta sistema orokortzat hartu ez badira.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legea, lurzoru eta hirigintzarena, garatzeko presazko neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak 4.3. artikuluan ezartzen duenari jarraiki, aurreko paragrafoan sartutako jarduerak baimentzeko eta, gainera, ingurumen eraginaren bakarkako aitortpena behar badute, eta 5.000 m² baino gehiagoko lurzoru azalerari eragiten dioten horietan, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzarenak, 59.2.c.7 artikuluan adierazten duenarekin bat etorritz.

Honako hauek dira:

a) Aurreko paragrafoetan adierazten diren inguruabarrak eta baldintzak betetzen dituzten gizarte ekipamenduak eta hirugarren sektoreko jarduerak.

(...)”

Ondoren, 1.6.1.2. artikulua, J.1. (babes bereziko eremua) eta J.2 (eremu babestua) landa eremuetako kalifikazio orokorrak zuzenean utzitako eraikuntza erabilerak eta jarduerak arautzen dituenak, 13.a). puntuan, erabilera hauek uzten ditu J.2.5. eremuan -Nekazaritza eta abeltzaintzarako interesarengatik babestutako eremua-: bere izaera eta ezaugarriengatik, nahitaez eremu horretan kokatu behar dituzten erabilera publiko edo interes sozialeko eraikinak, eraikuntzak eta instalazioak.

Laugarrena. “Landa lurzoruan kokatu beharreko” baldintza.

Landa eremuan kokatu beharreko baldintza nahitaezkoa da jardun hauek justifikatzeko, beraz, araua hiriko erabilerekin bateragarriak ez diren eta beste mota bateko lurzoruetan garatu ezin diren jarduera, ekipamendu eta azpiegituretan aplikatzea mugatzen du berehala. Baldintza horrek, jardunek landa ingurunearekin lotura funtzional eta zuzena izatea eskatzen dute. Beraz, ezin da kokatuta beste mota bateko lurzoru batean. Bestela ez lirateke beteko lurzoru urbanizaezina babesteko eta jardun hauen salbuespenezko izaeraren baldintzak.

Jarduera asko desegokitzat jo dira landa lurzoruan kokatzeko, hain zuzen ere ingurunearekin ez daudelako lotuta. Halakotzat jo da ikastetxe baten kokapena 2009ko ekainaren 1eko Auzitegi Gorenaren epaian (RJ 2009/5759):

«(...)

Epaiak ez du inola ere zalantzan jartzen hezkuntza jarduera oro har, eta ikastetxe honena bereziki, interes orokortzat hartu behar denik, izan ere, hori ez da auzi honetan sartzen. Auzialdiko salak ikastetxerako nahi den kokapena bakarrik aztertzen du, eta zehazkiago, behar bezala justifikatuta geratu den gehienbat landa lurzoruetan kokatu beharra. Auzia horrela mugatuta, epaian ematen den erantzuna argia da. Alde batetik, auzialdiko salak dio “(...) aztertutako gaian ez dutela adierazten aztertutako jardueraren ezaugarri eta eskaerek lotura ekartzen dutela landa-ingurunearekin, eta horrenbestez, han kokatu behar dutela. Bestalde, jarduera horrek ez dio erantzuten interes orokor bati, eta beraz, ez da landa lurzoruan nahitaez kokatu behar. Landa lurzoruan jarduera hori ez den beste erabilera eta xede batzuk kokatzen dira (...), eta esanguratsua da orain arte hirigunean zegoen ikastetxe baterako kokapen berria bilatzen den kasu honetan”».

Nolabaiteko jurisprudentzia ere hautematen da, hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarriak ez dagoenez, bidezko arrazoitzat jotzen duena lurzoru urbanizaezinean kokatzeko beharra aitortzeko. Kasu hauetan, plangintzaren aldaketa edo azterketaren alde egiten da, lurzoruari, egin nahi den jarduerarekin bat datorren hirigintza sailkapena emateko, edo xede horretarako kalifikatuta lurzoruak dituzten alboko udalerrietan kokatzeko.

Bosgarrena. Lurzoru motak, erabileren kalifikazioak eta malgutasuna adinekoen egoitzetarako, oro har, eta Arratzua-Ubarrundiako hirigintza plangintzan, bereziki.

Zahar egoitzak hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatu behar dira. Egoitza horiek, batzuetan, komunitate ekipamendu gisa kalifikatutako lurzoruan kokatuta daude, bai generikoan, bai laguntzazkoan, bai publikoan, bai pribatuan. Beste batzuetan, laguntzazko komunitate ekipamenduko erabilerarekin bateragarria den bizitegi lurzoruan kokatuta daude.

Arratzua-Ubarrundiako HAPOren arabera, zahar egoitzak komunitate ekipamendutzat hartzen dira, ostatua duten gizarte zerbitzuen modalitatean.

Plan horrek, zahar egoitza pribatu bat ezartzeko ondorioetarako, lurzorua komunitate ekipamendu pribatu generiko (d.0) edo gizarte zerbitzuetako ekipamendu (d.6) gisa kalifikatuta egotea eskatzen du. Halaber, erabilera bateragarri gisa ere koka daiteke, bizitegi azpiero probatu guztietan, bai eraikin berezian, bai etxebizitza eraikineko beheko solairuan, bai zenbait ekipamenduren artean partekatutako eraikinean, edo beste erabilera batzuekin, betiere zenbait baldintza betetzen baditu.

Hemen aztertutako kasuan, ez da betetzen landa eremuan kokatu beharreko baldintza, izan ere, ez dago lotura funtzional eta zuzenik zahar egoitzen eta landa ingurunearen artean. Guztiz kontrakoa: zahar egoitzek hiri lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatuta egon behar dute. Kasu honetan, gainera, Arratzua-Ubarrundiako HAPOk zahar egoitzak kokatzen errazten du, erabileren araubide malguaren bidez. Nolanahi ere, zahar egoitzen erabilerekin bateragarria den hiri lurzorurik edo lurzoru urbanizagarririk ez egotea ezin da hartu bidezko arrazoitzat nahitaez lurzoru urbanizaezinean kokatu beharra aitortzeko. Kasu horietan, egitura aldatu edo plangintza aztertu behar da, eta dagokion ingurumen ebaluazio estrategikoa egin, baita xede horretarako kalifikatutako lurzoruen alboko udalerrietan kokatzeko aukera aztertu ere.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Ukatzea José Eduardo Bengoa Sasiain jaunak sustatutako eta Arratzua-Ubarrundiako Udalak izapidetutako proiektuaren interes publikoko aitortpena. Proiektu horren bidez, hirugarren adinerako eraikin bat birgaitu nahi da, Ibaiartegi auzoko 28. zenbakian, Lukuko kontzejuko 2. industrialdearen 348. eta 349. lurzatietan, Arratzua-Ubarrundiako udalerrian.

Bigarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du, eta jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegian, bi hileko epean. Bestela, nahi izanez gero, berraztertze errekurtsua aurkez daiteke, hilabeteko epean, ebazpena eman duen organo berean.

Vitoria-Gasteiz, 2019ko uztailaren 9a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO