

I - ARABAKO BILTZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

531/2014 Foru Agindua, abenduaren 9koa, behin betiko onartzen duena Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. aldaketaren espedientea

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Lantziegoko Udalak 2014ko martxoaren 5eko aparteko bilkuran erabaki zuen hasierako onarpena ematea Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. aldaketaren espedienteari, zeinean arau aldaketa zehatz batzuk egiten baitira, horietako bat udalerrri mailan eta gainerakoak Biasteriko eta Lantziegoko herrietan, eta espediente hori jendaurrean jartzea; eta horretarako iragarkiak argitaratu ziren 2014ko martxoaren 19ko ALHAOn (32. zk.) eta 2014ko martxoaren 19ko "Diario de Noticias de Álava" egunkarian.

Bigarrena. Jendaurreko epean alegazio bat aurkeztu zen eta Udaleko arkitekto aholkulariak txostena egin zion. Udalak, 2014ko ekainaren 5eko bilkuran, espedientea behin-behinean onartu zuen, eta agindu zuen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari bidaltzeko, txostena egin zezan.

Hirugarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, Arabako Hirigintza Planeamenduko Atalaren uztailaren 23ko 5/2014 bilkuran, espedientearen aldeko txostena egin zuen.

Laugarrena. Lantziegoko Udalak espedientea bidali zuen, AFAk, egoki iritziz gero, behin betiko onar zezan (erregistro orokorreko sarrera data: 2014ko irailaren 10a).

Bosgarrena. Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 14ko 155/1999 Foru Dekretuan agindutakoa betez, Arabako Hirigintza Batzordeak espediente horri buruzko txostena egin zuen, azaroaren 26ko 7/2014 bilkuran.

II. OINARRIAK

Lehenengoa. Lantziegoko Udalak sustatu eta izapidetu duen espedienteak aldatu egiten du apirilaren 12ko 191/2011 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, 2012ko martxoaren 14ko ALHAOn (31. zk.) argitaratzearekin batera indarrean jarri zena.

Aurkeztutako agiri teknikoan lau aldaketa proposatzen dira. Hona hemen horien eduki zehatza:

a) Lehenengo aldaketa: jabari publikoko eremu baten kalifikazioa aldatzea, komunikazioetarako azpizona publikoa izan beharrean espazio libreetarako azpizona publikoa izan dadin.

Biasteriko Moral Alto kalearen atzealdean dagoen 190,05 m²-ko lursaila da. Jabari publikoko zona hori hondarreko lur zerrenda bat da, hormigoizko arekatik bideratutako erreka baten ondoan dagoena. Gaur egun Biasteriko hirigune historikoko hiri lurzoru gisa (VI.01) sailkatuta dago, eta kalifikazio hau du: "oinezko edota txirriindularientzako komunikazioetarako azpizona publikoa: oinezkoentzako kale tolerantziadunak". Aldaketaren ondoren kalifikazio hau izango du: "hiri espazio libreetarako azpizona publikoa: lorategiak eta hondar-espazioak".

Aldaketa justifikatuta dago, funtsean, planeamendua leku horren errealitate fisikoari egokitu zaiolako eta leku horrek hornidura publiko izaten jarraituko duelako.

b) Bigarren aldaketa: antolamendu xehakatu LA.04-Dentsitate txikia, mendebaldea izeneko eremuan erabilera bateragarri gisa ezartzea "biltegiak, lantegiak eta upategiak".

Hiri lurzoruko eremu eten horren mugaketa lehenagoko arau subsidiarioetatik dator. Eremu horren antolamendu xehakatu S. U. R. 3 sektoreko ordenantzan adierazitakoaren bidez arautzen zen, eta ordenantza horretan erabilera bateragarritzat onartzen ziren etxebizitzak, biltegiak eta upategiak.

Aldaketaren justifikazio gisa dokumentuak dioenez, nahiz eta antolamendu xehakatu LA.04 eremuko berezko erabilera familia biko bizitegia izan, eraikita dauden lurzatietan nekazaritzako pabiloiak eta upategiak dira nagusi. HAPO berria ez ziren jaso etxebizitzarekin bateragarriak ziren erabilera horiek. Ondorioz, orain ezin da horrelako erabilerarik jarri eraiki gabe dauden lurzatietan, eta lehengo hirigintza araudian planeamenduarekin bat zetozen erabilera batzuk orain ez datoz bat.

c) Hirugarren aldaketa: eraikuntzatik mugetarainoko tartearen parametroa aldatzea industria bakartuetarako b.12 azpizonetan, tradizioz udalerriko erdialdean kokatuta dagoen nekazaritzako industria jarduera errazteko.

Indarrean dagoen araudian, eraikuntzetatik bideen lerrokaduretara utzi beharreko tartea dokumentazio grafikoan adierazitakoa da, edo, horrelakorik ezean, 6 metrokoa izan behar da gutxienez, eta alboetako eta atzeko mugetarainoko gutxienerako tartea 4 metrokoa izan behar da. Aldaketaren bitartez gutxienerako tarte hori 3 metrora laburtuko da.

d) Laugarren aldaketa: 8. poligonoko 1751. lurzati hiri eremuan gehieneko fatxada lerroa aldatzea, finka horretan dagoen eraikinak planeamenduaren kontrakoa izateari utz diezaion eta eraikitakoaren aldaketa sakona dakarten obrak egin ahal izan daitezen eraikin horretan.

Lurzatia hiri lurzoru gisa sailkatuta dago, eta bizitegi zona gisa kalifikatuta dago antolamendu xehakatu LA.02-Iparraldeko lehenengo hedapena izeneko eremuaren barruan. Lurzatian eraikin bat dago, hasieran nekazaritzako biltegia izandakoa eta gaur egun etxebizitza. Eraikin hori HAPOn markatutako bidearekiko lerrokaduratik atzeraemanda dago. Indarra duen planeamenduaren arabera, eraikina "A" graduan da antolamenduaren kontrakoa, seinalatutako gehieneko fatxada lerrotik kanpo dagoelako. Aldaketan konponbide hau proposatzen da: planeamenduaren arabera 3 solairutan eta teilatupeko solairuan (3(b)/-) garatu behar zen eraikigarritasuna beheko solairuaren eta teilatupeko solairuaren artean (1(b)/-) banatzea; horrela lurzati hiri eremu handiagoa okupatu behar da eta ondorioz aldatu egin behar da ezarritako gehieneko fatxada lerroa.

Bigarrena. Behin agiri tekniko aztertuta, ondorio hauek atera dira aurkeztutako lau aldaketei buruz:

1. Lehenengo aldaketari dagokionez, Administrazioarekiko Auzien Epaitegiaren auto batean (106/2014) aldaketa horren deuseztasuna deklaratu da, epai irmo bat bete beharri itzuri egin zaiolako. Epai horrek legez kontratatzat jo zuen bide publikoetarako lurzoru espazio libreerako azpizona publiko bihurtzeko birkalifikazioa, eta nahasitako hirigintza arloko legezketasuna berrezartzeko agindu zitzaion Lantziegoko Udalari. Baina auto hori ez da irmoa, Lantziegoko Udalak errekurtsioa jarri diolako. Horregatik, ebazpen judizial irmoa eman arte, bidezkoa da aldaketaren behin betiko onarpena etetea.

2. Bigarren eta hirugarren aldaketek helburu bera dute, alegia, nekazaritzako industria jardueraren garapena sustatzea hiri lurzoruan, nahiz bide emanez eraikitako lurzati gehienetan nekazaritzako pabiloiak eta upategiak dituzten eremuak ez daitezen planeamenduaren kontrakoa izan, nahiz erraztasunak emanez nekazaritzako industria erabilerak udalerriko erdialdean kokatzeko, mugetarainoko tartetan hiri bilbeko beste eraikuntza batzuei aplikatutako parametroen antzekoak aplikatuz.

Zehazki, bigarren aldaketa hori dela eta, esan beharra dago antolamendu xehakatu LA.04-Dentsitate txikia, mendebaldea izeneko eremuaren azpizonifikazioan, zeina "P4. Kalifikazio xehakatu" planoan baitago, ez dela irudikatu "industria bakartuetarako b.12 azpizonako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrean" xehetasunez antolatutako inongo zonarik. Antolamendu xehakatu LA.4 eremu horretako azpizonen (kasu zehatz honetan a.6.1 azpizona baino ez litzateke) ordenantzetan ere ez dira bateragarritzat jotzen biltegi, lantegi eta upategietarako erabilerak, eta, beraz, ezin da horrelako jarduerarik egin. Izatekotan, LA.4 eremuko esparruak b.12 azpizonan sar litezke edo bestela HAPOko 1.5.2.8.19.b eta 1.3.2.4.5.c2 artikulua alda litezke, proposatutako erabilerari horiek ezarri ahal izateko antolamendu xehakatu LA.4 eremuan (kontuan izanik HAPOko 1.3.1.11 artikuluan adierazitakoa).

Gainera, antolamendu xehakatu LA.4 eremuaren araudi bereziari erantsitako erabilerari berriek "bateragarri" kategoria izan behar lukete.

3. Laugarren aldaketari dagokionez, kontuan izanik a.3 azpizonetako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrean (HAPOko 1.5.2.4 artikulua) "eraikuntzaren profila" parametroa ez dela ez "gehieneko" solairu kopurua, ez "gutxienekoa", ez "nahitaezkoa", pentsatzekoa da azpizona horretako eraikuntzetarako adierazitako profila (3(b)-) onartutako profila dela, eta eraikuntzak berari lotu behar zaizkiola edo bestela profil txikiagoa izan behar dutela, agiri teknikoan adierazten den bezala. Beraz, aurkeztutako proposamena zuzena da, hirigintza baldintzei dagokienez. Nolanahi ere, HAPOren aldaketaren dokumentuko memorian azaldutakoaren arabera lurzatiaren gauzatu nahi den eraikuntza proiektuak, hots, "eraikitakoaren aldaketa sakona dakarten zaharberritze eta handitze" obren proiektuak, bereziki bete beharko du aipatutako 1.5.2.4 artikuluko 3. puntuan xedatutakoa, eta artikuluko horretako 9. puntuan azalduko da aldaketa honen xede den lurzati zehatzaren profila, "finkoa" dela adieraziz.

Bestalde, argi-bisten zortasunen ondorioz sor litezkeen arazoak saiheste aldera, aurreikusiko da "gehieneko fatxada lerro" batek definitutako gune eraikiezin bat ezartzea 1751. eta 1750. lurzatiaren egin litezkeen eraikuntzen artean.

Hirugarrena. Aurkeztutako agiriaren alderdi formal eta zehatz batzuei dagokienez:

1. Laugarren aldaketaren proposamen berrian, 8-1751. lurzatiaren, "gehieneko fatxada lerroa" ren barruko partean, ezin da goiko solairurik eraiki, baina atikoko solairua bai. Inkongruentzia hori zuzendu egin behar da.

2. Bai egungo egoeraren planoetan bai aldatutako egoeraren planoetan, argi eta garbi ikusteko moduan markatuko dira aldaketaren esparruak; plano horiek, gainera, indarrean dauden Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko planoei egokituko zaizkie eskalaren eta edukiaren aldetik, eta formari dagokionez horien kopia izango dira. Behar izanez gero, planteatutako zuzenketetan oinarrituta, dokumentu teknikoan jasoko dira aldaketak eragiten dien plano sorta guztietako orri guztiak.

3. Dokumentu teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazioa, txosten honetan azaldu den bezala zuzenduta, *.pdf formatuko fitxategietan eta fitxategi editagarrietan aurkeztu behar da: planoak *.dwg formatuko fitxategietan (arkatzen fitxategia erantsi behar da, *.ctb formatukoa) edo *.shape fitxategietan, eta testua *.doc fitxategietan.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak erabiliz, honako hau

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Lantziegoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 2. aldaketaren espedientearen behin betiko onartzea bigarren aldaketari dagokionez, hau da, industria bakartuetarako b.12 azpizonetako eraikuntzen eta mugen arteko tartearen parametroari dagokionez.

Bigarrena. Espedientearen behin betiko onarpena ebazpen judizial irmoa izan arte etetea Biasteriko jabari publikoko zona baten birkalifikazioari dagokionez, zeinaren bidez komunikazioetarako azpizona publiko bat espazio libreetarako azpizona publiko bihurtu nahi den.

Hirugarrena. Espedientea behin betiko onartzea arauen alderdi zehatz batzuen (bat udalerrri mailakoa eta gainerakoak Lantziegoko hirigunekoak) inguruko 2. eta 4. aldaketei dagokienez, honako baldintza hauen pean:

a) Bigarren aldaketan:

– Nekazaritzako industria jardueren ezarpena antolatzea antolamendu xehakatu LA.04-Dentsitate txikia, mendebaldea eremuan. Erabilera horiek garatu ahal izateko, beharrezkoa da:

a) grafikoetan LA.4 eremuko esparru batzuk b.12 azpizonari eta, beraz, horren ordenantzei atxikitzea, edo b) HAPOko 1.5.2.8.19.b eta 1.3.2.4.5.c2 artikulua aldatzea, proposatutako erabilera horiek ezarri ahal izateko antolamendu xehakatu LA.4 eremuan (kontuan izanik HAPOko 1.3.1.11 artikuluan adierazitakoa).

– Antolamendu xehakatu LA.4 eremuaren araudi berezian sartutako erabilera berriak kategorizatzea.

b) Laugarren aldaketan:

– 1.5.2.4 artikuluko 3. puntuan xedatutakoa betetzea eta aldaketa honen xede den lurzati zehatzaren profila adieraztea artikuluko 9. puntuan, "finkoa" dela ezarri.

– Kontraesan bat argitzea 8-1751. lurzatian, "gehieneko fatxada lerroa"ren barruko partean eraiki daitekeen solairu kopurua dela eta. Izan ere, ezin da goiko solairurik eraiki, baina atikoko solairua bai. Inkongruentzia hori zuzendu egin behar da.

c) Aurkeztutako agiriaren alderdi formal eta zehatz batzuei dagokienez:

– Bai egungo egoeraren planoetan bai aldatutako egoeraren planoetan, argi eta garbi ikusteko moduan markatuko dira aldaketaren esparruak; plano horiek, gainera, indarrean dauden Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko planoei egokituko zaizkie eskalaren eta edukiaren aldetik, eta formari dagokionez horien kopia izango dira. Behar izanez gero, planteatutako zuzenketetan oinarrituta, dokumentu teknikoan jasoko dira aldaketak eragiten dien plano sorta guztietako orri guztiak.

– Agiri teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazioa, txosten honetan azaldu den bezala zuzenduta, *.pdf formatuko fitxategietan eta fitxategi editagarrietan aurkeztu behar da: planoak *.dwg formatuko fitxategietan (arkatzen fitxategia erantsi behar da, *.ctb formatukoa) edo *.shape fitxategietan, eta testua *.doc fitxategietan.

Laugarrena. Aipatutako baldintzak ez dira funtsezkoak. Beraz, haiek zuzendutakoan espedientea Foru Aldundiari igorriko zaio, berriro jendaurrean jarri gabe, betearazi beharrekota dela adieraz dezan, izapideak egin daitezten eta argitara dadin.

Bosgarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Seigarrena. Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta haren aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2014ko abenduaren 9a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
MARTA RUIZ CERRILLO