

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

291/2017 Foru Agindua, urriaren 20koa; honen bidez behin betiko onartzen da "Al Sitio de Tuba" Plan Bereziko espediente, Llanteno herriko 2. poligonoko 1263. lur zatirako, Aiarako udal mugarteko lurzoru urbanizaezinean

I. AURREKARIAK

Lehenengoa. Aiarako Udalak 2016ko maiatzaren 11n, erabaki zuen hasiera batean onartzea "Al Sitio de Tuba" Plan Bereziko espediente, Llanteno herriko 2. poligonoko 1263. lur zatirako, Aiarako udal mugarteko lurzoru urbanizaezinean, eta jendaurrean erakustea. Hala egin zen 59. ALHAOan, 2016ko maiatzaren 25ekoan, eta El Correo egunkarian iragarkiak argitaratuz.

Bigarrena. Jendaurrean erakusteko aldi, epez kanpo alegazio bat aurkeztu zen. Udalak, 2017ko apirilaren 20ko bilkuran, behin-behinean onartu zuen espediente, eta alegazioa ezetsi zuen, epez kanpo aurkeztu zelako.

Hirugarrena. Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren 247/2016 Foru Aginduaren bidez, zeina 2016ko urriaren 24ko ALHAOn argitaratu baitzen (118. zk.), ingurumen txosten estrategikoa eman zen, 21/2013 Legeak, ingurumen ebaluazioarenak, ezarritakoaren arabera.

Laugarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, Arabako Hirigintza Planeamenduko Atalaren uztailaren 12ko 4/2017 bilkuran, "Al Sitio de Tuba plan berezia, Llanteno herriko 2. poligonoko 1263. lur zatia" espedientearen aurkako txostena egin zuen, Uraren Euskal Agentziak (URA) egindako aldeko txostena erantsiz.

Bosgarrena. Idazki baten bidez, Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Nagusian 2017ko uztailaren 28an sartu zena, Aiarako Udalak "Al Sitio de Tuba" Plan Bereziko espediente, Llanteno herriko 2. poligonoko 1263. lur zatirako, Aiarako udal mugarteko lurzoru urbanizaezinean, bidali zuen, behin betiko onartzeko.

2017ko abuztuaren 9ko idazkiaren bidez, Ingurumen eta Hirigintza Sailak Aiarako Udalari jakinarazi zion espedientearen zenbait akats daudela.

Aiarako Udalak eskatutako dokumentazioa bidali zuen, Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Nagusian 2017ko irailaren 15ean sartu zena, aipatutako agindua betez.

II. OINARRIAK

Lehenengoa. Plan Bereziaren helburua Llanteno lurzoru urbanizaezineko 2. poligonoko 1263. lur zatian landa turismoko alojamendu bat jartzea da. Ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak, Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrienak, 4. artikuluko 2 eta 3. puntuetan xedatutakoarekin bat etorritik izapidetu da.

Bigarrena. 105/2008 Dekretuaren 4. artikuluko 2 eta 3. puntuek hau agintzen dute:

"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 etorritik, landa inguruaren ordenamendurako eta garapenerako lagungarriak izateagatik edo aplikatu daitezkeen 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 hogeitau eguneko izapidearen ondoren.

Aurreko paragrafoan ageri diren eta gainera ingurumen inpaktuaren banako adierazpena behar duten jarduketak baimentzeko, eta 5.000 metro karratu baino gehiagoko azalera batean eragina dutenak baimentzeko, horrez gain, plan berezi bat idatzi eta onartu beharko da, Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 59.2.c).7 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik. Plan horren behin betiko onarpena foru aldundiari badagokio, herri intereseko adierazpen zehatza inplizitua dela ulertuko da, baldin eta alde zuretik jendaurrean erakutsi bada”.

Hirugarrena. Landa alojamendu hau jarri nahi den lur zatia lurzoru urbanizaezin gisa sailkattuta dago. Zati bat trantsizioko landa paisaia gisa kalifikatuta dago, eta bestea balio estrategiko handiko zona gisa. Bertan, besteak beste, ondoko erabilera hau baimentzen da (araudiaren 144.3.c artikulua):

“Herri onurakoak eta gizarte interesekoak diren eraikuntzak, instalazioak eta azpiegiturak, honako baldintza hauek betetzen dituztenak:

- Landatar ingurunean kokatu behar dira. Izan ere, eraikuntza horietan jarduera bereziak egiten direnez, zientzia, topografia, geografia, irakaskuntza edo horrelako beste arrazoiengatik edo lehen sektoreko baliabideak ustiatzeari zerbitzua eskaintzeagatik hautatutako lurrari lotetsirik egon behar dute nahitaez.

- Ezin dira egon HPAko 76.3.a) artikuluan jasotzen diren kasuetan.

- Ezin dute sortu hondakinik; hondakinik sortuz gero, artoaren organoaren baimena aurkeztu behar dute edo hondakinak estolderiaren sare orokorrei zuzenean konektatuta eduki behar dituzte.

- Ez dute ez higidurarik ez lurren kalitate galerarik eragin behar.

- Ez dira akuiferoak babestearekin bateraezinak izan behar.”

Bestalde, 144.4 artikulua adierazten du aurreko puntuan sartu ezin daitezkeen erabilera guztiak debekatuta daudela. Modu berean, bateragarriak dira, besteak beste, nekazaritzako turismo izaerako alojamenduak (295/1988 Dekretua, Nekazaritza eta Arrantza Sailarena, nekazaritza izaerako turismoko alojamenduaren modalitatea sortu zuena).

Laugarrena. Gaur egun, apirilaren 13ko 199/2013 Dekretua da landa ingurunean turismoko alojamenduko establezimenduak arautzen dituenak. Zehazki, eta 2. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, turismoko alojamenduko zerbitzuek modalitate hauek izan ditzakete: nekazaritza turismoa, landa etxea, landa hotela, landa apartamentua eta landako turismo aterpetxea.

Espedientearen sustatzailearen proposamena landa apartamentuaren modalitatearen barruan dago. Haren definizioa dekretu horren 3.4 artikuluan jasota dago, honela:

“Landa eremuko apartamentu kontzeptuan sartzen dira landa inguruan dauden hotel establezimenduak, eskualde edo guneko arkitektura tradizional eta tipikoko eraikinak edo eraikuntzak dituztenak. Establezimendu horiek, gehienez, 24 plaza izango dituzte, eta turismoko apartamentuen araudiak hartara agintzen duenaren arabera eraenduko dira”.

Bosgarrena. Apartamentos Turísticos Llanteno SCK, 2017ko irailaren 5ean, Eusko Jaurlaritzaren Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Sailari establezimenduaren kategoriaren, espezializazioaren edo modalitatearen gutxi gorabeherako adierazpena eskatu zion, apirilaren 16ko 198/2013 Dekretuak, turismoko apartamentuak arautzen dituenak, 31. artikuluan xedatutakoaren itzalpean.

2017ko irailaren 6an, Arabako Lurralde Bulegoko turismoko koordinatzaileak txosten bat egin zuen. Beraren bidez adierazi zuen eskatutako sailkapena turismoko apartamentuena litzatekeela BLOKEAN, BIGARREN kategorian, 2 GILTZA, gehienez ere 24 plazarekin, 4-5 plazako 4 apartamenturekin eta 2-4 plazako apartamentu batekin.

Bestalde, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Saileko Idazkaritza Teknikoko Zerbitzuak, 2017ko abuztuaren 29an, ziurtatu zuen Apartamentos Turísticos Llanteno SC 010100090008 zenbakidun nekazaritza ustiapenaren titularra dela.

Seigarrena. Landa izaerako turismo alojamendu bat, bertako jardueraren izaerarengatik, landa ingurunean kokatu ahal dela onartuta, kasu honetan argitu beharrekoa den kontu bakarra hauxe da: ea instalazio hori interes publikoaren kontzeptuaren barruan sartzen den ala ez, Lurzoru eta hirigintzaren Legearen 28.5 a) artikulua hori beharrezkotzat jotzen baitu hartarako baimena emateko.

Aipatutako artikulua, "erabilera publikoa" terminoa erabiltzean, ez dio aipamen egiten administrazioaren iritzari, lege arloko termino zehaztugabeari baizik. Beraz, horiek aplikatzeko ez da kontuan hartzen erabiltzailearen borondatea, baizik eta baldintza erreal batzuetan oinarritutako erabakia.

Bestalde, zerbait baimentzeko ahalmena ez da erabili behar era murriztailean, nahiz eta noizean behin ezinbestekoa izan horrela erabiltzea. Ahalmen hori zerbait ahalbidetzeko arauan oinarrituko da, nahiz eta arauak kasu jakin batzuetan bakarrik eman horretarako baimena.

Landa ingurunean turismo alojamenduko establezimenduak arautzen dituen sektoreko legerian eta lurralde planeamenduan ez da jarduera hori interes publikotzat jotzen berariaz. Hala eta guztiz ere, Laudioko Eremu Funtzionaleko Lurraldeko Plan Partzialean hau adierazten da:

"Parte hartze prozesuan, eremu funtzionalaren etorkizuneko garapenerako lehenesten diren jarduera ekonomikoetako bat turismoa da. Urduña eta Aiarako eta Orozkoko gunek jarduera honetarako potentzial handiena daukaten zonak dira. Beraz, haietan kokatu beharko lirakeke, ahal den neurrian, lurraldeko ingurumen eta ondare balioak aprobetxatzen dituen landa turismo bat garatzeko azpiegitura eta ekipamenduak. (5.2.1)'"

Nekazaritzaren eta basogintzaren lurraldeko arlo planean, hau adierazten da:

"Landako turismoaren erabilera, hau da, nekazaritzako ustiategian turismoko alojamenduko zerbitzuak ematea, onargarria da balio estrategiko handiko lurzoruan, "Abeltzaintzako ustiategiko jarduera osagarriak garatzeko eraikintza eta instalazio" gisa."

Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zerbitzuak, bestalde, jarduera egitearen aldeko bi txosten egin ditu, nekazaritzako ustiategiari lotuta segitzeko baldintzarekin.

Horrenbestez, ulertu behar dugu sektoreko araudian adierazten denean landa apartamentuak jarri ahal direla, nekazaritza ustiategiari lotuta, lurzoru urbanizaezinean jarri behar direnak, eta gainera horrelakoak instalatzea bultzatzen bada, nahitaez interes publikoko jardueratzat jo behar dela; bestela, ez luke zentzurik izango horrelako jarduerak berariaz erregulatzea eta, ordea, ezin baimendu izatea interes publikorik ez dagoenean.

Nabarmena da araudi bat onartzen denean bertan dagoen araudia gauzatu ahal izateko helburuarekin egiten dela. Horrengatik, indarrean dagoen Lurzoruaren eta Hirigintzaren 28.5.a) artikuluan ezin da interpretatu sektoreko araudiak ahalbidetzen duen zerbait galarazi nahi denik.

Zentzu horretan, esan dezakegu proposatutako jarduera kanpinaren proposamenarekin erkatu ahal dugula, kanpinetan ere bungalow izeneko moduluetan eskaini ahal delako alojamendua, aire libreko turismoa mesedetzen dutenak eta pertsona batzuentzat eskaintza esku-ragarriagoak direnak.

Zazpigarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurkako txostenari dagokionez, esan behar dugu txosten horrek ez duela izaera loteslerik, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruarenak eta Hirigintzarenak, lehenengo xedapen gehigarrian, 2.b), xedatzen duenez. Horrez gain, txostenaren esanahiaren justifikazio gisa azaldu diren motiboekin ez gaude ados. Lehenik eta behin, uztailaren 7ko 39/2011 Foru Aginduak, Llantenen landa turismoko zentro baten proiektuaren interes publikoaren deklarazioa ukatu

zuenak, nekazaritza ustiategi bati lotuta ez zegoen espediente bat zuelako oinarri. Bigarrenik, apirilaren 13ko 199/2013 Dekretuak, landa ingurunean turismo alojamenduko establezimenduak arautzen dituenak, landa turismoaz gain landa apartamentuak hartzen ditu barnean, eta Eusko Jaurlaritzako Turismo, Merkataritza eta Kontsumo Saila bera da proiektuari buruzko txostena egin duena, bigarren kategoriako (2 giltza) turismoko apartamentuen barruan sartuz. Hirugarrenik, espedienteaz ingurumen ebaluazio estrategikoa egin delako eta aldeko ingurumen deklarazio estrategikoa eman zaiolako.

Zortzigarrena. Erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikin, instalazio eta azpiegituren erabilera arautzen duten hirigintzako parametroak hirigintzako araudi horren 145.e) artikuluan adierazten dira "gainerako eraikinetarako (komunitate ekipamenduak, kirolekoak, soziokulturak, osasunekoak, zerbitzu publikoak, aisialdikoak, ostalaritzako erabilera tertziarioak, turismoko alojamenduak eta aterpetxeak)"; "landa ingurunean kokatu behar diren erabilera publikoko eta gizarte intereseko eraikinen" barruan daudenak.

Parametro horien artean, adierazten da bakarrik "balio estrategiko handiko" zonetan jarri ahalko direla oinplano berriko eraikinak Eusko Jaurlaritzako Nekazaritza Sailak txostena egin ondoren.

Horri buruz argipen hau egin behar da:

– Arau Subsidiarioak onartu ondoren, Nekazaritzaren eta basogintzaren lurraldeko arlo plana onartu zen. Bertan, landa turismoaren erabilera, hau da, nekazaritzako ustiategian turismoko alojamenduko zerbitzuak ematea, onargarria da balio estrategiko handiko lurzoruan, "Abeltzaintzako ustiategiko jarduera osagarriak garatzeko eraikuntza eta instalazio" gisa.

– Gainera, espedientean AFaren Nekazaritza Zerbitzuaren aldeko bi txosten daude, 2016ko martxoaren 30ekoa eta 2017ko ekainaren 14koa.

Bederatzigarrena. 2017ko ekainaren 1ean, Arabako Arkeologia Museoak espedienteari buruzko txostena egin zuen, eta adierazi zuen proiektuak ez daukala arkeologiaren alorreko eraginik.

Hamargarrena. 2017ko ekainaren 13an, Arabako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren eta Bidezaintzaren Zuzendaritzak txostena egin zuen espedienteari buruz, adierazten Plan Bereziaren kokalekuak ez duela jasotzen Arabako Lurralde Historikoko errepideen babes eremuaren eraginik baina, bide segurtasuneko neurri gisa, sarbidearen gurutzea hobetu behar dela.

Hamaikagarrena. Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzak, 2017ko ekainaren 15ean, txostena egin zuen, jarduketak dagokion balio estrategiko handiko lurzoruan duen eragina baloratzen: bateragarritzat jo zuen.

Hamabigarrena. 2017ko ekainaren 22an, Arabako Foru Aldundiko Euskara, Kultura eta Kirol Zuzendaritzak aldeko txostena egin zuen espediente honetan, Zubieteko zubiaren babesari buruz aurreko txosten batean eman ziren jarraibideak Plan Berezian xertatu zirenez gero.

Hamahirugarrena: Agiria eta Aiarako Udal Hirigintzako Planeamenduan ezarritakoa, lurralde antolamendua eta aplikatu beharreko gainerako legeria aztertuta, ikusi da oro har zuzena dela. Halere, zuzendu beharreko zenbait gauza daude. Honakoak dira:

1. "Memoria" izeneko I. agiriari dagokionez:

– Agiriaren idazlea nahiz sustatzailea zeintzuk diren adierazi behar da. Azken hori jarduera nagusia den nekazaritza ustiategiaren titularra izan behar da nahitaez.

– Erabileren arauketari buruz eta proposatutako zonifikazioari buruz egin diren erreferentziei dagokienez, ordenantza arautzailei dagokienez kontzeptu horietarako adierazi dena beteko da.

2. "Ordenantza arautzaileak" izeneko II. agiriari dagokionez:

– Ordenantza arautzaileen 1. artikuluan planaren eremuaz egiten den deskribapena osatu gabea da: ez dira lur zatia ez haren azalera zalantzarik gabe identifikatzen.

– 9. artikuluan, zoruaren sailkapena eta kalifikazioa nahasten dira; hori zuzendu egin behar da.

– Proposatzen den zonifikazioa, ordenantza hauen 11. artikulua “kalifikazio xehatua” deritzona, nahasgarria eta osatu gabea da, bai deskribapenean, bai planoko irudikatze grafikoan. Hirigintzako zonifikazio zehatz, osatu, arautu eta kuantifikatu batekin ordezkatu behar da, bai planoetan bai aipatzen den artikulua guztietan, gainjartzerik ez egoteko moduan eta proposatutako erabilera xehatuei egokitzeko moduan.

– 16. artikuluan ezarritako eraikuntzako parametroetako batzuk ez datoz bat 3. planoan islatzen den luzetarako profilarekin. Hori zuzendu egin behar da.

– 18. artikuluko erabileren arauketan ez dirudi zuzena “erabilera nagusiaren” eta “onartutako erabileren” arteko bereizketa. Horren ordez, “erabilera nagusia” eta “erabilera zerbitzariak” terminoak erabili beharko dira.

– Hura dagoen lurzoru urbanizaezinaren berezko eta ingurumeneko balioak gordetzeko helburuz, ordenantzan berariaz sartu beharko dira honako hauek:

– Plan berezian debekatu egingo da hirigintzako partzelazioak egitea edo lurzoru hirigintzako eraldaketako prozesuan sartzea ekar lezakeen beste edozein ekintza edo erabilera egitea, Lurzoruaren eta hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.6 artikuluan ezarritakoaren arabera.

– Jarri nahi den jardueraren sustatzailea nekazaritzako ustiategi baten titular edo titularkide izan beharko da edo hartan partaidetza izan beharko du, eta ustiategi hori lurralde historikoko ustiategiaren erregistroan inskribatuta egon beharko da, apirilaren 16ko 199/2013 Dekretuak, Landa ingurunean turismoko alojamentuko establezimenduak arautzen dituenak, adierazitakoarekin bat etorritik.

– Eraikinaren baldintza bereziak lursaila eta haren ingurunea zaindu eta mantentzeko. Baldintza horien artean, ahal den neurrian eraikuntza teknika itzulgarriak erabili beharra sartu behar da, eta eraikuntzaren tipologia zona horretako landa inguruko arkitektura tradizionalari egokitu behar zaio, materialei, fatxadaren osakerari eta eraikinen bolumetriari dagokienez gutxienez.

– Barne bideei eta sarbideei buruzko 23. artikuluan, AFAREN Errepide Zerbitzuak gaiak adierazitakoa sartu beharko da: “La Motara iristeko bidearen eta A-3634 errepidearen arteko gurutzeta hobetu behar da, ertzetan gutxienez 15 metroko biraketa erradioak eginez eta seinale egokiak jarritz”.

3. “Ekonomi eta finantza bideragarritasuna” izeneko IV. agiriari dagokionez:

– Ekonomi eta finantza azterlanean ez dira sartzen egin beharreko jarduketak guztien kostua, hargunak egitea, sarbidea egokitzea, eta ingurumena leheneratzeko eta paisaia egokitzeko proiektuaren kostua barne.

4. “Dokumentazio grafikoa” izeneko V. agiriari dagokionez:

– Plano guztiak ortofotoen gainean marraztu dira; horrek beraien interpretazio zuzen eta zehatza kaltetu ahal du, batez ere antolamendu planoena.

– Dokumentazio grafikoan plan bereziaren eremurako eta haren ingururako indarrean dauden arau subsidiarioen antolamenduaren planoak sartu behar da.

– 3. planoak, “antolamendua eta lerrokadurak”, zuzendu egin behar da, horri buruz ordenantzetarako adierazitakoarekin bat etorritik proposatzen den zonakatzeko xehatuarekin bat etorritik; beharrezkoa bada, irudikatzeetakoren batek ez badu izaera antolatzailea, baizik eta informaziokoa edo orientaziokoa, adierazi egin beharko da.

5. Hirigintzako agirian ez dira sartu ingurumen azterlan estrategikoa eta “ingurumena leheneratzeko eta paisaia integartzeko proiektua”, AFAREN Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak adierazitakoarekin bat etorritik.

6. Agiri teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, ez da aurkeztu *.ctb fitxategia, arkatz egokiekin.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Behin betiko onartzea "Al Sitio de Tuba" Plan Bereziko espedientea, Llanteno herriko 2. poligonoko 1263. lur zatirako, Aiarako udal mugarteko lurzoru urbanizaezinean, betekizun hauek betetzearen baldintzapean:

1. "I. agiria. Memoria"; "II. agiria. Ordenantza arautzaileak"; "IV. agiria. Ekonomi eta finantza bideragarritasuna" eta "V. agiria. Dokumentazio grafikoa" zuzentzea, hamahirugarren oinarriko 1, 2, 3 eta 4. idatz zatietan ezarritakoaren arabera, hurrenez hurren.

2. Hirigintzako agirian ingurumen azterlan estrategikoa eta "ingurumena leheneratzeko eta paisaia integratzeko proiektua" sartzea, AFAREN Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuak adierazitakoarekin bat etorritz.

3. Agiri teknikoaren euskarri informatikoari dagokionez, dokumentazio guztia, txosten honetan azaldutako baldintzetan, *.pdf luzapeneko fitxategietan eta fitxategi editagarrietan aurkeztu behar da. Zehazki, planoak *.dwg luzapena duten fitxategietan egon behar dira –*.ctb fitxategiarekin, arkatz egokiak dituena– edo *.shape luzapeneko fitxategietan, eta testua *.doc edo *.docx luzapena duen fitxategi batean.

Bigarrena. Baldintza horiek ez dira funtsezkoak. Beraz, zuzendutakoan, espedientea foru aldundiari igorriko zaio, berriro jendaurrean jarri beharrik 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 beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratzen den egunaren hurrengotik aurrera.

Gasteiz, 2017ko urriaren 20a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO