

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA DEPARTAMENTUA

145/2023 Foru Agindua, ekainaren 9koa. Zalduondo udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorren behin betiko onespena baldintzekin

Lehenengoa. Zalduondoko Udalak, 2018ko martxoaren 2an egindako bilkuran, Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO) egiteko prozesuan herritarrek parte hartzeko jarraitu beharreko programa onestea erabaki zuen.

Bigarrena. 2019ko urriaren 16ko bilkuran, Zalduondoko Udalak erabaki zuen jendaurrean jartzea HAPOren aurrerapena. Horretarako, iragarkiak jarri zituen 2019ko urriaren 21eko ALHAOn (122. zk.) eta 2019ko urriaren 18ko El Correo egunkarian. Era berean, dokumentua inguruko udalei igortzea erabaki zuen.

Zalduondoko Udalak, 2020ko martxoaren 9ko bilkuran, erabaki zuen HAPOren aurrerapena jendaurrean jartzeko izapidean egindako iradokizunak ebatzea, bai eta hura idazteko oinarri izango liratekeen irizpideak eta helburuak hartzea ere.

Hirugarrena. 2021eko maiatzaren 24 ko bilkuran, Zalduondoko Udalak erabaki zuen HAPOri hasierako onespena ematea eta jendaurrean jartzea. Horretarako, iragarkiak jarri zituen 2021eko ekainaren 4ko ALHAOn (61. zk.) eta 2021eko ekainaren 8ko El Correo egunkarian. Era berean, hasierako onespena sektoreko eskumenak dituzten administrazio publikoei jakinaraztea erabaki zuen, jakinaren gainean egon daitezkeen eta txostena egin dezaten, eta eragindako administrazio publikoei kontsultak egiteko izapidea egitea. Jendaurrean egoteko epea Alkatetzaren 2021eko 92. eta 97. ebazpenen bidez luzatu zen.

Jendaurrean egon zen aldian, 27 alegazio aurkeztu ziren, eta horiei buruz txostena eman zuen erredakzio taldeak. Udalak, 2022ko urtarrilaren 13an egindako bilkuran, alegazioak ebatzi zituen, osorik edo partez baietsiz edo ezetsiz, eta haiek aurkeztu zituztenei erantzun arrazoitua jakinarazi zien.

Bilkuraren egun berean, 2022ko urtarrilaren 13an, Zalduondoko Udalak erabaki zuen HAPOri hasierako onspenaren agiri osagarria onestea eta jendaurrean jartzea. Horretarako, iragarkiak jarri zituen 2022ko urtarrilaren 26ko ALHAOn (11. zk.) eta 2022ko urtarrilaren 27ko El Correo egunkarian.

Jendaurrean egon zen aldian, 7 alegazio aurkeztu ziren, eta horiei buruz txostena eman zuen erredakzio taldeak. Udalak, 2022ko maiatzaren 3an egindako bilkuran, alegazioak ebatzi zituen, osorik edo partez baietsiz edo ezetsiz, eta haiek aurkeztu zituztenei erantzun arrazoitua jakinarazi zien.

Laugarrena. Zalduondoko Udalak, 2022ko urriaren 18an egin bilkuran, erabaki zuen espedientea Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari (EAELAB) eta Arabako Foru Aldundiko Ingurumen Organoari igortzea.

Bosgarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak espedientearen txostena egin zuen abenduaren 15eko 4/2022 bilkuran, eta gaiari buruz emandako ziurtagirian jasotzen diren baldintzak ezarri zituen. Horrez gain, adierazi zuen ez dela behar batzordeak berriro ere espedientearen txostena egitea.

Seigarrena. HAPOren hirigintza-prozedura izapidetzearekin batera, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura ere izapidetu da, Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean eta urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan xedatutakoarekin bat etorritik. Irismen-dokumentua 2018ko urriaren 26an igorri da, eta ingurumen-adierazpen estrategikoa, berriz, Ingurumen eta Hirigintzako foru-diputatuaren apirilaren 17ko 85/2023 Foru Aginduaren bidez (ALHAO, 51. zk., 2023ko maiatzaren 3koa).

Zazpigarrena. Arabako Foru Aldundiaren Erregistro Orokorrean 2023ko apirilaren 26an sarrrera izan zuen idazkiaren bidez, Zalduondoko Udalak HAPO behin betiko onartzeko eskatu zuen.

Zortzigarrena. Orobat, Diputatuen Kontseiluaren abenduaren 14ko 155/99 Foru Dekretuan agindutakoa betetzeko, Arabako Hirigintza Batzordeak espedientearen txostena egin zuen ekainaren 6ko 3/2023 bilkuran.

Aurrekari horiei honako oinarri hauek aplikatu behar zaizkie:

Lehenengoa. Zalduondo udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuari esker indarrean dauden udal plangintzako arau subsidiarioak berrikusiko dira. Indarrean dauden arau subsidiarioak 2003ko apirilaren 7an onetsi ziren behin betiko, eta 2003ko urriaren 8an sartu ziren indarrean. Aipatu behar da arau subsidiarioetan ez zela garapenerako planeamendurik aurreikusi eta ez dela arau subsidiarioetan aldaketarik egin.

Bigarrena. Deskripzioa eta helburuak

Zalduondo udalerria Erdialdeko Arabako funtzio-eremuaren ekialdean dago, Arabako Lautadako kuadrillan. 1.202 hektareako azalera du eta 197 biztanle inguru. Iparraldean Gipuzkoarekin, ekialdean Donemiliagarekin eta hegoaldean Asparrenarekin egiten du muga.

Udalerriak herrigune bakarra du, eta etxebizitza familiabakarreko edo bi familiako etxebizitzetako eraikin tradizionalak daude lurzati isolatuetan, kalitate arkitektoniko handia eta lurzorua okupazioan dentsitate txikia. Nabarmenezkoa da Done Jakue bidea herrigunetik igarotzen dela eta herri txiki izanik jauregi eta etxetar monumental ugari egotea.

Udalerriko lurzoruari dagokionez, ia erabat lurzoru urbanizaezina da nagusi, gutxi gorabehera 1.174 hektarea (ha). Lurzoru hori bitan banatuta dago: babes bereziko lurzorua (446 ha), udalerraren iparraldean, Aizkorri-Aratz parke naturalaren menditsuaren mugarantz, eta nekazaritza- eta abeltzaintza-lurzorua eta landazabala (467 ha), hegoaldeko lautadan. Bien artean baso eremu bat dago (200 ha). Azpimarratu behar da ez duela jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzorurik eta ez dagoela industria-eremurik. Horrek bizitegien kalitate espaziala bultzatu du, jarduera horiei lotutako eta inguruarekin bat ez datorren elementurik ez baitago. Halaber, aipatu behar da indarrean dagoen planeamenduan herriguneko lurzoru guztia hiri-lurzorua dela.

Hirigunea Ametzaga ibaiak zeharkatzen du hego-mendebaldeko muga. Arakil ere deitzen zaio, eta bertan zenbait ibilgu txiki elkartzeko dira. Aipatzekoa da, gainera, nukleo hori A-3012 eta A-3018 foru-errepideen inguruan garatzen dela funtsean, T formako eskema bat sortuz. Azkenik, aipatu behar da biztanleriak hazkunde moderatua duela azken urteetan.

Hirigintza antolamenduaren oinarriko helburuak justifikazio memoriaren III. atalean azaltzen dira. Planak bi helburu-talde bereizten ditu, xedearen arabera: helburu orokorrak eta ingurumen arloko helburuak.

Helburu orokor gisa:

– Etxebizitzari dagokionez, lurzoru urbanizaezinaren artifizializazioa saihestea, barnealde-rako hazkundera sustatuz. Horretarako, etxebizitza eta eraikin zaharrak zaharberritzea eta eraikin berriak ez eraikitzea proposatzen da. Etxebizitza babestuak indartzea ere planteatzen da, gazteak herritik joan ez daitezen eta eraikuntza- eta urbanizazio-irizpide jasangarriak sar ez daitezen.

– Ekipamenduari dagokionez, frontoiaren estalkia aldatzea eta eskuineko alboko itxitura egitea jasotzen da, Zalduondo osoko parametro estetikoekin bat. Horrez gain, Aizkorri-Aratz parke naturalaren interpretazio-zentro bat prestatzeko, udal biltegirako eremu estali bat prestatzea eta "Korta"-ren erabilerak berrantolatzea proposatzen da.

– Mugikortasunari dagokionez, oinezkoen sarea hobetu nahi da, oinezkoak hirigunera zuzenean sartzeko bide bat (espaloia) eraikiz. Lazarraga Jauregia eta Montemayor baserria inguruzten dituzten kaleak eta “Korralada” izeneko eremu publikoa oinezkoentzat jarri nahi dira (edo oinezkoentzako lehentasuna duten kaleekin batera), eraikin katalogatuak eta horiek kokatzen diren espazioak balioesteko. Era berean, bidegorrien, oinezkoentzako pasealekuen, bideen, lurzatieen eta pisten sare segurua sortzea, herritarren eguneroko mugikortasunerako, nekazaritza, basogintza eta abeltzaintza jardueretarako eta aisialdi erabileretarako balioko dutenak.

– Azpiegitura-sareei dagokienez, edateko ura hornitzeko sare propioa sortzea proposatzen da, lorategiak ureztatzeko, kaleak garbitzeko eta abarrerako. eta Aldundiari eskatzea Araiaiko HUArekin lotzeko, ur beltzak saneatzeko. Telekomunikazio-sareak hobetzea ere proposatzen da.

– Garapen ekonomikoari dagokionez, naturari lotutako azpiegitura turistikoak sustatzea proposatzen da.

Ingurumen arloko helburu gisa.

Zalduondok bere nortasunaren parte diren ezaugarriak gorde nahi ditu, hala nola udalerriarren landa izaera eta paisaiaren kalitatea. Alde horretatik, lehen sektoreak funtsezko zeregina du, eta erronka bat da tokian tokiko kudeaketa egokia ezartzea landare-hondakinak eta/edo gainerako hondakin organikoak konpostajearen bidez biltzeko. Halaber, aipatu da kontuan hartu behar dela nekazaritzako eta abeltzaintzako hondakinen kudeaketa, lehen sektoreari lotutako jarduera ekonomikoek ingurumena errespetatzea eta materia-zikloak itxi daitezen, hondakin horiek baliabide bihurtu daitezela. Proposamenak:

- Udalerriko aniztasun biologikoa zaindu eta indartzea.
- Ur-masak eta ur-ibilguak zaindu eta ekologikoki leheneratzea.
- Zuhurtasun-printzipioa lurzoru urbanizaezinaren antolamenduetan lotzea.
- Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerei, paisaia erdinaturalei eta horiekin batera doazen beste ekosistema batzuei lotutako lurzoruak ez desagertzea eta artifizializatzea.
- “Baliabide naturalen kontserbazioarekin lotutako ingurumen-irizpide estrategikoak eta iraunkortasun-printzipio orokorrak” aplikatzea.

Hirugarrena. Lurralde-eredua eta proposatutako egitura orokorra

Oro har, HAPOk egitura zuzena du, eta indarrean dagoen legerian zehaztutakoa betetzen du; zehazki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuan zehaztutakoa.

Plana egiteko honako hau hartu da erreferentziatzat: “Arabako plangintzaren normalizazioa. NORPLAN”, Arabako Foru Aldundiarena.

1. Lurralde eredua.

Oro har proposatutako lurralde-antolamenduko ereduak indarrean dagoen planeamenduen ereduak garatzen du, lurzoruaren sailkapenari eta kalifikazioari dagokienez aldaketa nabarmenik egin gabe. Aurreko egitura orokorrari eusten zaio, jarduera ekonomikoetarako lurzoruak kalifikatu gabe, hau da, ez dago jarduera ekonomikoetarako lurzorurik. Halaber, lehendik dauden bizitegi-tarako hiri-lurzoruaren mugak mantentzen ditu, inguruko aldaketa txikiak salbu. Bakarrik aipatu behar da bizitegitarako lurzoru urbanizagarri sektoralizatu gabea erreserbatzeko proposamena egin dela, gaur egun nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko lurzoru urbanizaezin gisa sailkatua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean dauden arau subsidiarioak onetsi zirenetik egindako aldaketetara eta onartutako lurralde-plangintza eta araudi berrira egokitzen da, eta udalerriarri plangintza orokor integral berria ematen dio.

2. Espazio librean eta berdeguneen sistema orokorrak, ibilbide berdeak, ekipamendu komunitarioa eta bide-komunikazioak.

Plan orokorrak zenbait espazio kalifikatzen ditu espazio librean eta berdeguneen sistema orokor gisa, 6.199 m² guztira. Sistema orokor horien artean, honako hauek nabarmentzen dira: "Korta" inguruan, Bolatokiren ondoan; espazio libreak errota zaharraren eta ikuztegiaren inguruan (aurreko tokiko sistema); eta haurrentzako jolastokia, hirigunearen iparraldean.

Plan orokorrak GR-25 (Arabako Lautadarako itzulia, mendiaren magalean), GR-120 Ignaziotar Bidea, Done Jakue Bidea (lurralde-elementu nabarmena) eta PR-A-13 Postetako Errege Bidea osatzen dituzten ibilbide berdeak biltzen ditu. Ibilbide horiek guztiak lurzoru urbanizaezinen kalifikazioko 1. planoan ageri dira, oinezkoentzako komunikazioen sistema orokor gisa.

Ekipamendu komunitarioko sistema orokorreari dagokienez, daudenak mantenduko dira. Nabarmentzekoak dira Lazarraga jauregiko kultura-ekipamendua (AFaren museoa), Kortako eraikina (Aizkorri-Aratz interpretazio-zentro izango dena), pilotaleku estaliko eta bolatokiko kirol-ekipamenduak, Celedón Txiki elkarteak, hainbat zerbitzu dituen udala, udal-hilerria eta hilerriko kaperak zaharrean kokatutako erromesen aterpea eta garbategia. Ekipamendu komunitario pribatuko sistema orokor gisa Tolosako San Saturnino eliza eta errota zaharra hartuko dira.

Plan orokorrak, komunikabideen sistema orokorraren barruan, udalerrira zeharkatzen duten bi foru-errepideak jasotzen ditu, zehazki, A-3018 errepidea, hirigunea hegoalderantz Agurainekin lotzen duena, eta A-3012 errepidea, udalerrira ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duena.

3. Bizitegi areak.

Bizitegi areei dagokienez, dokumentuak bizitegitarako azalera doitu du, sektORIZATU gabeko lurzoru urbanizagarri berri bat sortu du eta hiri-lurzorua pixka bat handitu du, udalerraren hego-mendebaldean erromesen aterpetxearen ekipamendu publikoa sartu baitu.

HAPOK Zaldudoko hiri-lurzorua bizitegi area diren 5 eremutan banatzen du. Hona hemen area horiek:

- A. O. P Z.01 Iturberoa area, 55.271 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.02 Goikoaldea area, 28.730 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.03 Iturribarri area, 22.237 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.04 Torrelarre area, 29.394 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.05 Errotaldea area, 39.797 m²-ko azalerakoa.

Eremu horiek hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira eta haien antolamendu xehatua plan orokorrean zehazten da; beraz, aurreikuspenak zuzenean egingo dira. Oro har, lehendik dauden eraikinetan eta lurzatiakarako baldintzak finkatuko dira. Hala ere, area bakoitzaren barnean finkatu gabeko bizitegi antolamenduko azpiesparruak ezarri dira. Azpiesparruak honako hauek dira:

- 1.1 azpiesparrua (Z.01 arean). 1.287 m² ditu eta bertan 6 etxebizitza babestu eraikitzea proposatzen da, bi familiakoak, jarduketa integratu baten bidez.
- 2.1 azpiesparrua (Z.02 arean). Etena da eta 1.260 m² ditu. Bertan 4 etxebizitza eraikitzea proposatzen da eta parke eta lorategiekin, AD1 zuzkidurako jarduketa baten bidez.
- 4.1 azpiesparrua (Z.04 arean). 2.301 m² ditu. Bertan 8 etxebizitza eraikitzea proposatzen da, garapen txikiko bizitegi tipologiakoak, eta aparkalekuen toki sistemarako lurzoruarekin, AD3 zuzkidurako jarduketa baten bidez.
- 4.2 azpi-esparrua (Z.04 eremuan), 1.050 m² dituena; 3 etxebizitza eraikitzea proposatzen da, AD4 zuzkidura-jarduketa baten bidez.
- 5.1 azpiesparrua (Z.05 arean). 1.234 m² ditu eta bertan 4 etxebizitza eraikitzea proposatzen da, espazio libreetako sistema orokorrekin eta lokalekin, AD2 jarduketa integratu etenaren bidez.

Guztira, hiri-lurzoruko bizitegi-proposamenetan, azpiesparru horien bidez, 25 etxebizitza berri jasotzen dira.

Azkenik, lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabearen antolamendu eremua, Z.07 eremua, aipatu behar da, 2.553 m²-koa, plan orokorrak etorkizunean bizitegitarako garapena ahalbidetzeko egokitzat jotzen duena. Ez da determinaziorik ezarri, bizitegirako 2.180 m²-ko azalera duen lurzoru bat izan ezik, eta horren garapena sektorizazio plan bati dagokio.

Laugarrena. Determinazioak lurzoru urbanizaezinean

HAPOk, bere araudiaren seigarren tituluan, "Lurzoru urbanizaezinaren erabilera eta eraikuntzari buruzko ordenantzak"; lurzoru urbanizaezinaren kategoriak jasotzen ditu, Foru Aldundiaren Arabako Hirigintza Planeamenduaren Normalizazio Sistemarekin (Norplan) bat etorritik. HAPOk landa-eremu hauek bereizten ditu lurzoru urbanizaezinean: babes berezia, ingurumen-hobe-kuntza, basogintza, mendi arraroa, balio handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremua, landa-paisaia, larre menditarak, azaleko uren babesa eta beste kokaleku batzuk.

Bosgarrena. Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzako Batzordea

EHLABeko 4/2022 bilkuran hartutako erabakien ziurtagirian ezarritako determinazioak Zalduondoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean sartu beharko dira.

I. Lurralde antolamenduaren arloan:

"Zalduondo Udallerriaren Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren" espedientean planteatutako lurralde eredia baloratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Lurralde Erkideen arteko Harremani buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean ezarritakoarekin bat etorritik.

1. Ingurune fisikoa:

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

– Mendi harritsuko eremua oihan kategoriaren barruan sartu beharko da, nahiz eta planak kategoria horren barruan mendi barearen azpikategoria bereiz dezakeen.

– Balio estrategiko eta nekazaritza eta abeltzaintzako balio handiko trantsizioko landa-paisaiak kategoria bakar batean taldekatu beharko dira, Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala izenekoan, baina, Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialari jarraiki, balio estrategiko handiko eta trantsizioko landa paisaia azpikategoriak definitu beharko dira.

– Akuiferoak poluitzeko arriskua duten eremuak ("Akuiferoen zaurgarritasuna" deituko zaio hemendik aurrera) eta higadura edo bestelako arrisku geologikoak izateko arriskua duten eremuak ("arrisku geologikoak - higadura" deituko zaio) "arrisku naturalak eta klima-aldaketa" gain-jarritako baldintzatzaileen multzoan jasoko dira.

– Naturgune babestuak eta korridore ekologikoak azpiegitura berdeko baldintzatzaile gain-jarrien multzoan bilduko dira.

– Lurzoru urbanizaezinean lehendik dauden eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin bat ez datozen erabilerak planeamenduarekin bat ez datozen erabileratzat adierazi beharko dira.

– Planeamenduarekin bat ez datozen erabilerak dituzten eraikuntzak handitzeko aukera kenduko da.

– Lurralde Antolamenduko Gidalerroak (LAG) aplikatzeko arauari buruzko II. eranskinen 1.b.3 puntuan (hirigintza- eta eraikuntza-jardueren kontrola) aurreikusitakoa kontuan hartuta, kendu egingo da lurzoru urbanizaezinean etxebizitzak horizontalki zatitzeko aukera, baldin eta ez badira Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 5/2008 Dekretuaren baserriaren definizioari jarraitzen.

1C. EAEko Ibaiertzak eta Errekaertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planera (LPS) egokitzea.

– Lehentasunezko interes naturalistikoko eremuetako ertzetan, ibilgu publikoaren mugatze-lerrorako gutxieneko tartea eta, ondorioz, azaleko uren babes-kategoriaren mugaketa 50 m-koa izango da.

– Araudiak udalerrian eragina duten lurzoru urbanizaezineko atzeratze zehatzak zehaztu beharko ditu.

– Lur gaineko urak babesteko kategoriaren grafismoa arau-tarte horietara egokitu beharko da.

4. Bizitegitarako eta jarduera ekonomikoetarako finkapenak.

4a. Kuantifikazioa eta bizitegitarako lurralde-eredua.

– Espedientea onartu da, proposatutako bizitegi ereduari dagokionez, eta lehentasuna eman zaio hiri-lurzoruaren aprobetxamendu hobeari.

– Espedientean jaso beharko dira proposatutako lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeari dagozkion eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua.

– Proposatutako bizitegi-kuantifikazioa LAGetan horri buruz adierazitakora egokitzen dela justifikatu beharko da.

Aipatu behar da espedientea onartu dela, Nekazaritza eta Basogintzako Lurraldearen Arloko Planeamenduari egokitzeari dagokionez.

EAEko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 4/2022 Saioaren ziurtagiriarekin batera, URA Uraren Euskal Agentziak 2022ko abenduaren 2an emandako aldeko txostena aurkeztu da.

– 2022ko martxoan iraungitako isurketa-baimena berrikusteko eskatu beharko da, etorkizuneko hirigintza-garapenek karga kutsatzailea areagotzeaz gain, kutsadura pixkanaka murrizteko beharrezkoak diren jarduerak ere izan ditzaten.

– Alde horretatik, ezin izango dira garatu proposaturiko isurketak sortzen dituzten erabilerak berriak, harik eta HAPOren garapenekin bat datozen hondakin-uren tratamendu egokia bermatzen ez den arte.

Horri dagokionez, esan behar da URA enpresak emandako txostena aldekoa dela eta baimen horrek ez duela esan nahi HAPOn proposatutako hirigintza-antolamendua zalantzan jartzen denik, behin betiko onesteko baloratu baita. Horrenbestez, erabilerak berriak, etorkizuneko garatuko badira, hondakin-uren tratamendua bermatuko diote agintari eskudunari. Horri dagokionez, HAPOk etorkizuneko Araiako HUArao saneamendu-konexio berria proposatzen du, eta hori islatuta dago P7 planoan. Hala ere, etorkizuneko azpiegitura hori ez da jasotzen lurzoru urbanizaezinen kalifikazioko P1 planoetan, ez eta gainjarritako baldintzatzaileen eta azpiegituren P1A planoetan ere.

Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazioko Zerbitzuen Telekomunikazio eta Antolamenduko Idazkaritza Nagusiak aldeko txostena eman zuen 2023ko otsailaren 16an. Hala ere, behin betiko onesteko aurkeztutako agirian ez dira ikusi telekomunikazioetako idazkaritza nagusi horrek B.4 dokumentuko 48. artikuluan (telekomunikazio-sarea) eta 126. artikuluan (“ordenantza osagarriak”) egindako aldaketak. HAPOk aipatutako artikulua aldatu behar ditu, telekomunikazioetako idazkaritza nagusiaren txostenaren arabera.

Seigarrena. Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa

HAPOk, lurzoru urbanizaezinen erabilerak eta eraikuntzari buruzko ordenantzei buruzko araudiaren seigarren tituluan, lurzoru urbanizaezinari aplikatu beharreko araubidea ezartzen du, Arabako Hirigintza Planeamendua Normalizatzeko Sistemaren (Norplan) arabera. Halaber, HAPOk gainjarritako zenbait baldintzatzaile ezartzen ditu, Norplanean ezarritako izendapen eta zehaztapenei jarraiki. Gainjarritako baldintzatzaileen artean daude ustezko eremu arkeologikoak, kultura-ondasunak eta onura publikoko mendiak. Dokumentazio grafikoan lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa eta P1 eta P1A planoetan gainjarritako baldintzatzaileak jaso dira.

Aipatzekoa da HAPOk “beste landa-kokaleku batzuk (J 72)” erregimena ezartzen duela, lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio-planoetan ere agertzen dena. J72 landa-eremu hori (“beste kokaleku batzuk”) ez dator bat gaur egun Arabako Hirigintza Planeamenduaren Normalizazio Sistemari (Norplan) ezarritako izendapen eta zehaztapenekin. Hala ere, arau orokorren 1.6.4 kapituluak adierazten du Zalduondo udalerrian ez dagoela bakar bat ere, eta, beraz, ez dago eragozpenik alderdi horretan.

Era berean, adierazi behar da HAPOren araudi orokorrak onartzen duela, lurzoru urbanizaezinean, nekazaritzako eta abeltzaintzako etxebizitzetan dagoen eraikigarritasuna ehuneko 25 handitzea. Nekazaritza eta abeltzaintzari lotu gabeko etxebizitzetan, lurzoru urbanizaezinean lehenik dauden erabilera onartuetan (erabilera desegokiak) dagoen eraikigarritasuna ehuneko 25 handitzea ez da Norplanean jasotzen eta ez dator bat 2/2006 Legearen 101. artikularekin; beraz, zuzendu egin behar da.

Ingurumen adierazpen estrategikoaren arabera, lurzoru urbanizaezinean gainjarritako baldintza eskusibo bat ezarri behar da, paisaia berezi eta nabarmenak edo antzekoak, eta gainjarritako baldintzazaille bat, korridore ekologiko edo antzekoa, bai dokumentazio kartografikoan bai araudian. Lehenengo baldintzazailan “Elgea-Urkillako mendilerroak” eta “Aratz-Arbarako mendiak” sartu behar dira, eta bigarrenean, berriz, korridore ekologikoen sarea baldintzatu behar da, Arabako paisaia-konektibitatearen inguruko estrategian. Horri dagokionez, aipatu behar da gainjarritako baldintzazailleak, bai eta babes bereziko eremuan baimendutako erabileren erregulazioa ere, LAGetan (dagoeneko barne hartzen ditu bere ingurumen-balioek babestutako guneen eta korridore ekologikoen eta interes naturaleko beste espazio batzuen baldintzak) eta Arabako Hirigintza Plangintza Normalizatzeko Sistemari (Norplan) definitzen direla, eta horietara egokitzen du HAPOk. Ibilbide Berdeen eta Bizikleta Bideen Arabako Lurralde Plan Sektorialaren arabera, IV 37 ibilbide berdea HAPOn gainjarritako baldintzazaille gisa adierazi behar litzateke. Ametzaga-Egilazko dolmena.

Gainjarritako baldintzazailen planoari eta P1. A.2 azpiegiturei dagokienez, bide-komunikazioen babes-lerroa zuzendu behar da, eta zabalgunearen kanpoko ertzetik 50 metrora jarri, Arabako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako eta Mugikortasuneko Departamentuaren 2023ko otsailaren 10eko txostenaren arabera. Txosten horrek proposatzen du, halaber, lurzoru urbanizaezinaren kalifikazioaren P1.03 planoan IV. ibilbide berdea (Erromes-Done Jakue Bidea) sartzea. Hala ere, ibilbide hori E2 Oinezkoentzako Komunikazioak sistema orokorrean sartuta dago, eta Done Jakue Bidea dela adierazten du.

Azkenik, adierazi behar da akatsak antzeman direla, hala nola P.1.03. planoan, lurzoru urbanizaezin gisa sartu baitira lurzoru urbanizagarriko Z.07 sektorea edo P.1 planoetako bide eta eraikin batzuen mendi mehatz (J32) izendapena edo GR 25 ibilbideko trazadura-aldaketa txiki bat P.1.02 planoan.

Zazpigarrena. Hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren sailkapen eta kalifikazio orokorra

Zalduondoko HAPOk, oro har, planeamendu indardunaren antolamendu eta lurzoru sailkapen jarraipena eta mantentzea proposatzen du. HAPOk indarrean dagoen ereduarekin jarraitzen du eta ez du jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa kalifikatzen. Hiri-lurzorua birdoitu egiten da, bai desklasifikazioan bai hiri-sailkapenean esanguratsuak ez diren aldaketa perimetral txikiekin. Horien artean, hegoaldeko ertz perimetralaren doikuntza aipa daiteke, hiri-lurzoru gisa barne hartuta hilerriaren ondoko erromesen aterpea (gaur egun urbanizaezin gisa sailkatua) edo hiriguneko hegoaldeko sarreran 719. lurzatiko hiri-lurzorua edo ipar-mendebaldeko perimetroan 529. lurzatikoa behar bezala desklasifikatzea.

Lurzoruaren sailkapena eta hirigintza-eremuak P-2 planoan (“sailkapena eta AOP”) islatzen dira. Dokumentazio grafikoak ez ditu lurzoru finkatuak eta finkatu gabeak bereizten eraikigarritasuna eta/edo urbanizazioa gehitzeagatik, nahiz eta bereizketa hori eremu bakoitzeko arau partikularretan egin. Zalduondoko gune osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, Z.07 eremua izan ezik, lurzoru urbanizagarri sektoretan gabea baita.

Z.07 areak, sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriak, 2.553 m²ko azalera du eta Zalduondoko herriguneko elizatik hurbil dago. Gaur egun lurzoru hori urbanizaezin gisa sailkatuta dago, nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko kategoriarekin (trantsizioko landa-paisaia). Bere araudi partikularrean ez ditu zehazten sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak, ezta azpiegiturekiko eta sistema orokorren sarearekiko loturak ere, Lurzoruari buruzko Legearen 53. artikulua arabera. Lurzoru urbanizagarri hori erreserba gisa justifikatzen da, Zalduondoko bizitegien hazkunde beharrei erantzun ahal izateko. Bizitegitarako 2.180 m²-ko azalera pribatua ezartzen du eta haren garapena sektorizazio plan bati dagokio. Eremu honetan ez da eraikigarritasunik ezarri, ezta etxebizitza kopuruaren zenbatespenik ere. Horri dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak, izaera loteslez, honako hau adierazi zuen: espedientean jaso beharko dira proposatutako lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabeari dagozkion eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua. Halaber, bizitegitarako kokaguneei dagokienez, proposaturiko bizitegi-kuantifikazioa LAGetan horri buruz adierazitakora egokitzen dela justifikatu beharko da.

Z.07 arearen arau partikularrak etorkizuneko sektorizazio-plan bati dagokio haren garapena; hala ere, eremu horrek Zalduondoko biztanle-kopuruan eta pertzepzioan izan dezakeen eragina aztertu beharko litzateke, eraikin-tipologiaren eta ahalbidetzen duen etxebizitza-kopuruaren arabera. Aipatu behar da udalerrriak 47 etxebizitzatan ezarritako gehieneko bizitoki-erakundearen muga duela (EHLABren txostenaren arabera). Planteatzen den bizitegi-tipologia eta Lurzoruari buruzko Legearen 77. artikuluko hirigintza-eraikigarritasunaren mugak kontuan hartuta, eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua nabarmen alda daitezke. Alde horretatik, gogoratu behar da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 14. artikulua adierazten duela lurzoru urbanizagarriak hazkunde aurreikuspenekiko proportzioa gorde behar duela. Hiri-lurzoruan dagoeneko 25 etxebizitza berriekin ahalbidetzen diren bizitegi-hazkundearen aukerei buruz hausnartu behar da, eta ez dira kontuan hartu behar jarduketa isolatuak, behin betiko onarpenarako dokumentuan definituta ez daudelako. Izan ere, jarduera horiek biztanleria-hazkundera udalerriko biztanleriaren ehuneko 40tik gorakoa izan dezakete.

Azkenik, zonifikazio orokorra P-3 "kalifikazio eta zonifikazio orokorra" planoan ageri da, eta bereizi egiten ditu eremu publikoak eta pribatuak eta bizitegi-eremuak, komunitate-ekipamendu publiko eta pribatukoak, eta komunikazio-sistema orokorrak, komunitate-ekipamendua, espazio libreak, sistema orokor hidraulikoa eta azpiegiturak eta zerbitzuak. Zonifikazio orokorrak gaur egun indarrean dagoen planeamenduekin jarraitzen du, doikuntza txikietatik eta sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria sartzetik aparteko aldaketarik gabe. Azpimarragarriena da espazio libreen sistema orokor berriak proposatzen direla eta ekipamendu komunitarioko sistema orokorrak gehitzen direla.

Zortzigarrena. Kalifikazioa, antolamendu xehatua eta kudeaketa hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian

1. Antolamendu xehatua.

Antolamendu xehatua P-4 "kalifikazio xehatua" planoetan ageri da. Plano horiek erabilera xehatuak eta eraikuntza tipologia adierazten dituzte, baina ez dituzte antolamendu azpiesparruak mugatzen, ezta urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorua ere. Plano zuzenak dira, baina akats batzuk daude, adibidez, ez da jabari publiko hidraulikoaren zati bat islatzen.

Antolamendu xehatua HAPOko B.2 dokumentuan ere garatzen da, "arau partikularren" bidez. Arau hauek bizitegitarako antolamendu xehatuko 5 eremu biltzen dituzte hiri-lurzoruan, bideen antolamendu xehatuko eremu bat eta lurzoru urbanizagarriko eremu bat. Hona hemen area horiek:

- A. O. P Z.01 Iturbero area, 55.271 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.02 Goikoaldea area, 28.730 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.03 Iturribarri area, 22.237 m²-ko azalerakoa.

- A. O. P Z.04 Torrelarre area, 29.394 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.05 Errotaldea area, 39.797 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.06 Bidea, 3.355 m²-ko azalerakoa.
- A. O. P Z.07 Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabea, 2.553 m²-ko azalerakoa.

Z.01, Z.02, Z.04 eta Z.05 bizitegitarako antolamendu xehakaturako esparruen barruan azpiesparruak sartu dira, jarduketa integratuak edo zuzkidura jarduketak adieraziz. Azpiesparru bakoitzari fitxa grafikoak eranstean zaizkio, non eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak, exekuzio baldintzak eta antolamenduaren definizio geometrikoa finkatzen baitira. Oro har, ez da programazioko determinaziorik ezarri, 1.1 azpiesparruan (jarduketa integratua) eta 2.1 azpiesparruan izan ezik. Horri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 18.1 artikulua gogorarazi behar da, non adierazten baita lurrak programazioaren bidez lotzen direla beren exekuzio epeekin. Jarraian, esparruen alderdi nabarmenenak eta arau partikularretan jasotako azpiesparruak aipatuko dira.

Z.01. Iturbero arearen esparrua. Eremu finkatua, finkatu gabeko 1.287 m²-ko 1.1 azpiesparrua hartzen duena. Azpiesparru honetan 6 etxebizitza babestu proposatzen dira, exekuzio unitate bakar batean, bi familiako tipologiakoak, A. I 1 jarduketa integratuarekin. Araudi partikularrean, P4.01 planoari egiten zaizkion aipamenak 4.02 planoari buruzkoak izango lirateke. Lurzati pribatuko ibilgailuen aparkalekuei buruzko 3.a puntuan, 5 aparkaleku jasotzen dira lurzati pribatu mugakidean; hala ere, partzela hori ez da kokatzen eta, itxuraz, azpiesparrutik kanpo dago. Aparkalekuen estandarrarekin zerikusia duen alderdi hori argitu behar da.

Z.02. Goikoladea arearen esparrua. Eremu finkatua, 2.1 azpiesparru etena barne hartzen duena, 1.260 m²-koa, non 4 etxebizitza proposatzen baitira, parke eta lorategiekin, AD1 zuzkidurako jarduketa baten bidez. Kontraesanak daude testuaren eta dagozkien fitxa eta planoen artean, etxebizitza-tipologiari dagokionez, eta inkoherentziak daude azpiesparrurako adierazitako lurzoru-azalaretan. Ez ditu adierazten definizio geometrikoan onartutako altuerak. Araudi partikularrean, P4.01 planoari egiten zaizkion aipamenak 4.02 planoari buruzkoak izango lirateke. Halaber, urbanizazio baldintzetan, urbanizazio jarduketaren programa aipatzen da, eta adierazten da ateratzen den lurzati publikoaren berrurbanizazioa Udalaren kontura izango dela.

Z.03 Iturribarri arearen esparrua. Eremu finkatua, 22.237 m²-koa, eremuaren ezaugarri orokorrak gordetzen dituena. Aipatu behar da ez dela ezer berezirik esaten planoetan eremu honetan antolamenduz kanpo dauden 2 higiezinei buruz. Akats bat atzeman da, fitxa grafikoak erantsi direla adierazi arren ez baita fitxarik erantsi.

Z.04 Torrelarre arearen esparrua Eremu finkatua, 2 azpiesparru hartzen dituena. 4.1 azpiesparruak 2.301 m² ditu, garapen txikiko 8 etxebizitza proposatzen ditu bizitegitarako, aparkalekuen sistema lokaletarako lurzoruarekin, AD3 zuzkidurako jarduketa baten bidez. 4.2 azpiesparruak 1.050 m² ditu eta 3 etxebizitza proposatzen ditu, AD4 zuzkidurako jarduketa baten bidez. Kontraesanak daude 391 edo 691. lurzatiaren izendapenean eta 4.2 azpiesparruko etxebizitzaren tipologiari dagokionez, testuaren eta planoen artean. Exekuzioa dagokion HJPra igortzen da. Aipatu behar da Z.04 Torrelarre eremuan, P-4 planoetan, akatsak daudela irudikapen grafikoan.

Z.05 Errotaldea arearen esparrua. Eremu honek 5.1 azpiesparrua du, 1.234 m²-koa, eta bertan 4 etxebizitza proposatzen dira, espazio libreen sistema orokorrak eta lokalak, AD2 hornidura eteneko jarduketa baten bidez. Zuzkidura jarduketa hori garbitegiaren bi aldeetan dago. Eremu horri dagokionez, aipatu behar da 462 hiri-partzelak lurzoru urbanizaezinarekin muga egiten duela mendebaldean, eta A-3012 errepidetik oso hurbil dagoela, hiriguneko sarreretako batean, 2 zuzkidura-jarduketaren ondoan. Plan orokorrak partzela horretan eraikitzea baimentzen du (II(b)/1, a51 tipologian), baina ez dago argi zein lotura duen zuzkidura-jarduerarekin. Zehaztu egin behar da 462. lurzatiaren hirigintza araubidea eta hasiera batean AD2. lurzatiarekin duen lotura.

Z.06 Bidea arearen esparrua. Udalerriko hirigunea zeharkatzen duten foru-errepideek osatzen duten eremu finkatua da, trafikoa baretzea helburu duena.

Z.07. Iturbero arearen esparrua Urbanizagarri sektorizatu gabea. 2.553 m²ko azalera du etorkizunean bizitegiak egiteko. Ez da determinaziorik ezarri, bizitegirako 2.180 m²-ko azalera duen lurzoru bat izan ezik, eta horren garapena sektorizazio plan bati dagokio.

2. Hirigintza-kudeaketa.

B.2 arau partikularrek eremu bakoitzaren kudeaketa baldintzak ere zehazten dituzte, lurzorua-ren kategorizazioak baldintzatua.

Azpiesparru guztietan jarduketa mota zuzkidura da, 1.1 azpiesparruan izan ezik, jarduketa integratuaren bidez gauzatuko baita. Alde horretatik, zuzkidura-jarduketak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 137. artikulua arabera, hiri-lurzoru finkatu gabea, hirigintza-erai-kigarritasuna handitzearen ondorioz, zuzkidura-karga altxatzeko dira. Hau da, lurzoru-kategoria honetan bakarrik eman daitezke; jarduketa integratuak, 138. artikulua arabera, urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan edo urbanizagarri sektorizatueta egiten dira, jarduketa isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lurretan, urbanizatzeko ekintza-programa baten arabera. Alde horretatik, zuzkidura-jarduketaren bidez egin beharreko azpiesparru guztiak hiri-lurzoru gisa kategorizatzen badira ere eraikigarritasuna handitzearen ondorioz, HAPOren beraren bideragarritasun ekonomikoari eta urbanizazio-mailari buruzko D dokumentuan azaldutakoaren arabera, ez dirudi zentzuzkoa HAPOk azpiesparru horiek guztiak zuzkidura-jarduketaren bidez gauzatzea ezartzea. Halaber, ez dirudi zentzuzkoa haien garapena dagokion urbanizazio jarduketaren programara igortzea. Ildo horretatik, gogorarazi behar da urbanizatzeko ekintza-programek jarduketa integratuen garapena eta exekuzioa arautzen eta antolatzen dutela, Lurzoruari buruzko Legearen 152. artikulua arabera; beraz, ez da zuzkidura-jarduketaren berezkoa.

Aurrekoa kontuan hartuta, eta A.D. 01rako eta A.D. 03rako ekonomia- eta finantza-azterlanak berak ezartzen duenez, urbanizazioaren kontrata gauzatzeko aurrekontua eraikuntzaren kontrata-aurrekontuaren ehuneko 5 baino handiagoa da, indarrean dagoen legeriaren arabera, A.D 01 eta A.D 03 zuzkidurako jarduera horiek jarduketa integratutzat hartu behar dira. Era berean, ez da urbanizazio jarduketako programa batera bidali behar zuzkidurako jarduketatzat hartutako jarduketaren garapena, eta HAPOk hiri-lurzorua xehetasunez antolatzen duenez, zehaztu egin behar dira exekuzio publiko edo pribatuaren araubidea eta jarduteko sistema.

Hirigintza-kudeaketak P-6 "kudeaketa" planoan barne hartzen du. Plano horretan, lau zuzkidura-jarduketa baino ez dira ikusten, egikaritze-unitate batekin integratutako jarduketa bat, eta lurzoru urbanizagarria sektorizatzeko plan bati dagokio. Plano honetako legendan jarduketa bakanak ageri dira, baina ez dira planoaren edukian islatzen. Nabarmendu behar da HAPOren memorian, bizitegi-kuantifikazioari buruzko atalean, modu nahasgarrian adierazten dela 13 etxebizitza berri eraikitzeko aukera, ustez, jarduketa isolatuen bidez, indarrean dauden eta gauzatu ez diren arau subsidiarioetan aurreikusitako eraikigarritasunarekin bat etorriz. Etxebizitza berri horiek lurzati zenbaki batekin lotzen dira, eta HAPOk ez du lurzati horiek adierazten dituen planorik, haien kokapena ahalbidetzeko (aurrerapenean sartu ziren). Horri dagokionez, esan behar da jarduketa isolatu horiek ez direla inongo planotan identifikatzen eta hori zuzendu egin behar dela. Jarduketa isolatuak benetan badaude, P-6 planoan adierazi behar dira, P-5 planoetan adierazi behar dira haien eraikuntza-baldintzak, eta egin nahi diren etxebizitzaren kopurua adierazi behar da, eta bizitegi-kuantifikazioari begira kontuan hartu behar dira.

Azkenik, eta kudeaketari dagokionez, adierazi behar da 105/2008 Dekretuaren 41. artikulua aipamena, B.1 arau orokorretan egiten dena (1.4.4.3 artikulua), indargabetuta dagoela, eta azterlan ekonomiko-finantzarioaren eta ordenantza partikularren eta kudeaketa-planoen artean zenbait inkoherentzia daudela.

Bederatzigarrena. Azpizona eraikigarrietako eraikuntza eta erabilera arautzea

Arau orokorretako bosgarren tituluak eraikuntza arautzen duten ordenantzak garatzen ditu eta Norplanean ezarritako ereduari jarraitzen dio. Hala ere, akats puntual batzuk detektatu dira: 1.3.2.4 artikulua oker aipatzen da (80. orrialdea) edo 1.5.1.25 artikulua aipatzen da 83. eta 89. orri-aldeetan. Eraikitze baldintzak P-5 planoetan ere ezartzen dira, eta bertan berariazko baldintzak, antolamenduz kanpoko eraikinak, eraikin katalogatuak eta eremu arkeologikoak eta ustezkoak agertzen dira, baita fatxadako lerroak eta altuerak ere. Aipatu behar da plano horietan gainazal batzuk lerro eten grisen bidez mugatzen direla, eta ez dela adierazten zer diren (zati batean antolamendu-azpiesparruekin bat datoz, eta beste batzuk eraikin berriak direla dirudi, ordenantza partikularretan edo kudeaketa-planoetan islatu gabe).

Adierazi behar da Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua betetzen dela justifikatu behar dela. Dekretu horren 6. artikulua ezartzen duenez, bizigarritasuneko gutxieneko baldintzak nahitaez bete behar dira planeamenduko tresnetan eta dagozkien udal-ordenantzetan, eta haien memorian jasoko da antolamendu xehakatuak, bere diseinuan, bizitegi-garapenetan dekretuaren baldintzak betetzea ahalbidetzen duela. Ildo horretatik, osasun-garritasun, argiztapen eta aireztapen baldintzak kontuan hartuko dira planeamenduko tresnak eta eraikinak onesteko prozeduretan, eguzkitze egokia bermatzeko moduan planifikatuko dira.

Azkenik, A.1 antzinako asentamenduak azpizonako ordenantzan, estalkietan eguzki-plakak jartzea baimentzen da, baina alderdi hori eraikin babestuen babes-erregimena betetzearen baldintzapean egongo da. Halaber, eraikin katalogatuak eraikinen diseinu, kalitate eta higiene baldintzetan, ondare historiko-arkitektonikoa babesteko arauetan adierazitakoa beteko da.

Hamargarrena. Ondare historiko-arkitektonikoa eta arkeologikoa. Babes-katalogoak

Elementuak babesteko katalogoa B.3 dokumentuan, Babes arauak eta hirigintzako araudiaren katalogoa, eta dokumentazio grafikoan garatzen da, "Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa" P1, "Baldintza gainjarriak" P-1A eta "Eraikuntza" P-5 planoetan.

Euskal Kultura Ondarearen Zentroak, 2022ko abenduaren 5eko txostenaren bidez, honako hau ezarri du lotesle gisa: Hirigintza-araudiaren B.3 ataleko testu osoan eguneratu beharko dira Euskal Kultura Ondareari buruzko uztailaren 3ko 7/1990 Legeko "kalifikatutako" eta "inbentariatutako" ondasunei buruzko erreferentziak, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legean xedatutakoaren arabera. Halaber, elementu hauei dagozkien fitxak katalogoan sartzea gomendatzen du: 22. Gurutze-bidea, 30. Iturribarri z/g, 31 Iturribarri etxetzarra 22 eta 32. Eskola.

Arabako Foru Aldundiko Museoen eta Arkeologiaren Zerbitzuak txosten bat egin zuen, 2023ko otsailaren 1ean. Txosten horretan, 7/1990 Lege indargabetuari eta haren izen zaharrei buruzko erreferentziak ezabatu ziren, eta 6/2019 Legearen izendapenak erabili ziren, bai memorian, bai arau orokorretan. 16/1985 Legeari buruzko aipamenak ere alferrikakotzat jotzen ditu. Era berean, arau orokorretan, 1.6.5.2 artikuluan, eta Donejakue Bidea kalifikatzeko dekretuari dagokionez, 2021eko ekainaren 1eko Ebazpenaren bidez (2021ko ekainaren 11 EHA) hasitako aldaketa bat dagoela sartu behar da, eta katalogoan, 3.3.5 artikuluan, 1997ko maiatzaren 26ko Ebazpena aipatu behar da (EHA 129, 1997ko uztailaren 8), eta ez 1996ko azaroaren 11. Katalogoan ere, 6.1 artikuluan, Done Jakue bidea gune arkeologikoaren parekotzat hartu behar da monumentu-multzo gisa kalifikatzeko 2/2012 Dekretuaren 9. eta 33.1 artikuluetan oinarrituta. Katalogoan ez dago ondare arkeologikoaren fitxarik eta lurzoru urbanizaezinean dagoen ondare arkeologikoa ere ez da inongo planotan aurkitzen. Hori zuzendu egin behar da.

Azkenik, eta ordenantza osagarrietako 71. artikuluari dagokionez, kontuan hartu behar da ezen, ondare arkeologikoaren arloan eskumena duen Arabako Foru Aldundiko organoak alde aurretik baimendu beharko duela mugimendua —edozein delarik ere hari dagokion udal-lizentziaren mota—, eta eremu arkeologikoan, ustezko eremu arkeologikoan edo eremu arkeologikotan gauzatuko dela, eta, horrelakorik aurkituz gero, organo eskudunak emango diola horren berri.

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Zalduondoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra behin betiko onestea, baldintza hauekin:

1. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen 4/2022 bilkuran hartutako erabakien ziurtagirian ezarritako zehaztapen lotesleak betetzea. Zehaztapen horiek Zalduondoko Hiri Antolamendurako Plan Orokorrean sartu beharko dira.

2. HAPOk adieraziko du erabilera berriek, beren garapenean, hondakin-uren tratamendua bermatuko dutela. Era berean, Araiako HUAraiko saneamendu-konexio berria P1 planoan jaso behar da, lurzoru urbanizaezina azpiegituren sistema orokor gisa kalifikatzeko planoan, eta p1a2 planoan, gainjarritako baldintzatzaileen eta azpiegituren planoan.

3. HAPOren araudi orokorrak ez du onartu behar, lurzoru urbanizaezinean, nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerarekin loturarik ez duten etxebizitzetan dagoen eraikigarritasuna ehuneko 25 handitzea.

4. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 14. artikulua arabera, lurzoru urbanizagarriak hazkunde-aurreikuspenekiko proportzioa gorde behar duela adierazten baitu, proposatutako lurzoru urbanizagarri sektorizatu gabearreko proportzionaltasun hori justifikatu egin behar da.

5. A. D 01 eta A. D 03 zuzkidura-jarduketak jarduketa integratutzat hartu behar dira. Era berean, zuzkidura-jarduketen garapena ez da urbanizatzeko ekintza-programa batera bidali behar, eta HAPOk hiri-lurzorua xehetasunez antolatzen duenez, exekuzio-erregimena (publikoa edo pribatua) eta jarduketa-sistema (lankidetzat, desjabetzapena, hitzarmena...) zehaztu behar dira.

6. Jarduketa isolatuak P-6 planoetan identifikatu behar dira, P-5 planoetan adierazi behar dira eraikitze baldintzak, eta bizitegi-kuantifikazioari begira kontuan hartuko diren etxebizitzaren kopurua adierazi.

7. Memorian justifikatu behar da antolamendu xehatuak, bere diseinuan, aukera ematen duela Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitza eta bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko baldintzak betetzeko.

8. Ondare historiko-arkitektonikoari eta arkeologikoari dagokionez, Euskal Kultura Ondarearen Zentroak informatutako alderdi lotesleak beteko dira, bai eta txosten honen azterketaren eta balorazioaren seigarren zatian Foru Aldundiak egindako oharra ere.

9. Gainjarritako baldintzatzaileen eta P1. A.2 azpiegituren planoan, bide-komunikazioen babes-lerroa zuzendu behar da, eta lur-berdinketaren kanpoko ertzetik 50 metrora jarri.

10. HAPOk azpiegitura berdeko gainjarritako baldintzatzaile gisa adieraziko du Ametzaga-Egiazko dolmena ibilbide berdea, Arabako Ibilbide Berdeen eta Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialean jasoa.

11. HAPOk aldatu egin behar ditu B.4 "ordenantza osagarriak" dokumentuaren 48. artikulua (telekomunikazio-sarea) eta 126. artikulua (lizentzia behar duten ekintzak), Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamendu Idazkaritza Nagusiaren txostenaren arabera.

12. Arau partikularren B.2 dokumentuak garatzen dituen antolamendu-azpiesparruen multzoa mugatu behar du planoan.

13. Z.01 Iturbero areako 1.1 azpiesparruak justifikatu egin behar du lurzati pribatuko ibilgailuen aparkalekuen estandarra betetzen dela.

14. Z.05 Errotaldea areako 462. lurzatiaren hirigintza araubidea eta 2. dotazio jarduketarekin duen lotura zehaztu behar dira.

15. Plano eta testuetan detektatutako kontraesan, zehaztugabetasun eta akatsak zuzentzea, bai eta txosten honetan aipatu diren araudi indargabetuen aipamenak ere.

Bigarrena. Aipatutako baldintzak ez dira funtsezkoak. Beraz, zuzendutakoan espedientea foru aldundiari igorriko zaio, berriro ere 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 beronen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean EAEko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazi edo argitaratu ondorengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2023ko ekainaren 9a

Ingurumen eta Hirigintzako diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO