

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

LURRALDE OREKAREN ETA LURRALDE ANTOLAMENDUAREN SAILA

252/2023 Foru Agindua, abenduaren 21ekoa. Alegria-Dulantziko udalerriko hiri antolamendurako plan orokorra behin betiko onestea, hainbat baldintzekin, eta planaren zati bat partzialki etetea

Lehena. Alegria-Dulantziko Udalak, 2013ko abenduaren 27ko bilkuran, hiri antolamendurako plan orokorra idazteko zerbitzu kontratua Ocus Arquitectos SCP sozietateari esleitzea erabaki zuen. Hala, 2007ko maiatzaren 17an behin betiko onartu ziren indarreko arau subsidiarioak berrikusi nahi ziren eta, horrez gain, udal plangintza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen aginduetara egokitu.

Bigarrena. 2014ko urtarrilaren 30eko bilkuran, Alegria-Dulantziko Udalak erabaki zuen plan orokorra izapidetzen hastea, Eusko Jaurlaritzako eta Arabako Foru Aldundiko organo eskudunei informazioa eskatzea arriskuei buruz eta plan orokorrak errespetatu beharreko ingurumen, kultura ondarearen eta natura ingurunearen babesari buruzko baldintzei buruz, bai eta hura egiteko, izapidetzeko eta onartzeko prozeduran herritarrek parte hartzeko egin beharreko programa onartzea ere. Era berean, 2014ko urtarrilaren 31ko idazkian, udalerriko Administrazio Batzarrei txostena eskatu zien kontzejuaren titulartasuneko zerbitzuak eta ondasunak antolatzeko kontuan hartu beharreko irizpideei buruz eta plan orokorra egitean kontuan hartu beharreko beste edozein irizpideri buruz.

Hirugarrena. 2014ko abenduaren 18ko bilkuran, Dulantziko Udalak erabaki zuen plan orokorraren aurrerapenaren dokumentua jendaurrean jartzea. Horretarako, iragarkiak jarri ziren 2015eko urtarrilaren 26ko ALHAOn (11. zk.) eta egun bereko Diario de Noticias de Álava egunkarian. Era berean, 2014ko abenduaren 19an, plan orokorraren aurrerapena udalerriko administrazio batzarretara eta udalerrri mugakideetako udaletara bidaltzea erabaki zuen.

Jendaurreko informazio aldian, hiru iradokizun aurkeztu ziren, eta idazketa taldeak horiei buruzko txostena egin zuen. Udalak, 2015eko maiatzaren 21eko bilkuran, plan orokorra idazteko oinarri izango ziren irizpide eta helburuak ezarri zituen, eta 2015eko maiatzaren 27ko idazkiaren bidez, interesdunei plan orokorraren aurrerapenean aurkeztutako iradokizunei emandako erantzuna jakinarazi zien.

Laugarrena. 2016ko ekainaren 9ko bilkuran, Dulantziko Udalak erabaki zuen hasierako onarpena ematea hiri antolamendurako plan orokorraren dokumentuari eta jendaurrean jartzea ingurumen azterketa estrategikoarekin batera. Horretarako, iragarkiak jarri ziren 2016ko ekainaren 22ko ALHAOn (71. zk.) eta egun bereko El Correo egunkarian. Era berean, eraginpeko administrazio publikoei eta pertsona interesdunei espedientea kontsultatzea erabaki zuen, bai eta hasierako onarpena udalerriko administrazio batzarrei eta sektorean eskumenak dituzten administrazio publikoei jakinaraztea ere.

Bosgarrena. Jendaurreko informazio aldian, 14 alegazio aurkeztu ziren, eta idazketa taldeak horiei buruzko txostena egin zuen. Udalak, 2017ko uztailaren 20ko eta 2019ko urtarrilaren 24ko bilkuretan, jendaurrean jartzeko izapidean aurkeztutako alegazioak ebatzi zituen.

Seigarrena. 2019ko abenduaren 4ko bilkuran, Dulantziko Udalak hiri antolamendurako plan orokorraren dokumentuari hasierako onarpena ematea erabaki zuen, bai eta jendaurrean jartzea ere, ingurumen azterketa estrategikoarekin batera. Horretarako, iragarkiak jarri ziren 2019ko abenduaren 18ko ALHAOn (145. zk.) eta 2019ko abenduaren 21eko Diario de Noticias de Álava egunkarian. Era berean, hasierako onarpen berria udalerriko administrazio batzarrei jakinaraztea erabaki zuen.

Zazpigarrena. Berriz jendaurrean egon zen aldian, 17 alegazio aurkeztu ziren, eta idazketa taldeak horiei buruzko txostena egin zuen. Udalak, 2020ko uztailaren 31ko bilkuran, jendaurreko informazioaren izapidean aurkeztutako alegazioak ebatzi zituen, eta, horrez gain, espedientea behin-behinean onestea eta Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamendurako batzordeari bidaltzea erabaki zuen. Era berean, udalerriko administrazio batzarrei erabakiaren berri eman zien.

Zortzigarrena. Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamendurako batzordeak espedientearen txostena egin zuen 2021eko martxoaren 23ko 2/2021 bilkuran, eta emandako ziurtagirian jaso ziren baldintzak ezarri zituen. Horrez gain, adierazi zuen espedientea ez zitzaiola berriro batzordeari aurkeztu beharko.

Bederatzigarrena. Plan orokorraren hirigintza prozedura izapidetzearekin batera, ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozedura ere izapidetu da: ingurumen azterketa estrategikoaren irismen dokumentua 2015eko uztailaren 1ean egin zen, eta ingurumen adierazpen estrategikoa, berriz, Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatuaren martxoaren 2ko 43/2022 Foru Aginduaren bidez (2022ko martxoaren 18ko ALHAO, 33. zk.).

Hamargarrena. Arabako Foru Aldundiaren erregistro orokorrean 2022ko maiatzaren 19an sartu zen idazkiaren bidez, Dulantziko Udalak hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea bidali zuen, behin betiko onartzeko.

Hamaikagarrena. 2022ko ekainaren 15eko idazkiaren bidez, Arabako Foru Aldundiak ebazteko nahitaezko dokumentazioa aurkezteko eskatu zion Dulantziko Udalari. Eskatutako dokumentazioaren zati bat 2022ko azaroaren 4an aurkeztu zen, eta 2022ko azaroaren 21ean egindako beste foru errekerimendu baten ondoren, 2023ko irailaren 20 eta 21ean osatu zen dokumentazioa.

Aurrekari horiei honako oinarri hauek aplikatu behar zaizkie:

Lehen. Dulantziko udalerriko hiri antolamendurako plan orokorraren dokumentuak indarrean dauden udal plangintzako arau subsidiarioak berrikustea dakar, dokumentu bakar batean. Indarrean dauden arau subsidiarioak maiatzaren 17ko 423/2007 Foru Aginduaren bidez onartu ziren behin betiko, eta 2007ko abuztuaren 17ko ALHAOn (97. zk.) argitaratu zirenean sartu ziren indarrean. Aipatzekoa da Hiri Antolamendurako plan orokorrak hirigune historikoaren birgaitze integratuko plan bereziaren indarraldiari eusten diola. Plan hori 1999ko uztailaren 9ko ALHAOn (78. zk.) argitaratu zen.

Bigarrena. Udalerraren deskribapena eta informazio orokorra.

Dulantzi udalerrria Erdialdeko Arabako eremu funtzionalaren ekialdean dago, Arabako Lautadako Kuadrillan. 19,9 km²-ko azalera eta 3.140 biztanle inguru ditu. Honako muga hauek ditu: Iruraiz-Gauna iparraldean, ekialdean eta hegoaldean, Donemiliaga ekialdean, Bernedo eta Arraia-Maeztu hegoaldean, Burgelu mendebaldean eta Barrundia iparraldean.

Udalerraren ezaugarri nagusia zera da: ezaugarri desberdinak dituzten eta fisikoki elkarrengandik bereizita dauden bi lurraldetan zatituta egotea. Horietako bakoitzean biztanlegune bat dago. Alde batetik, Dulantzi dago, lurralderik handiena (15,6 km²). Ipar-ekialdean dago eta udalerriko biztanlegune nagusia bertan dago. Dulantziko biztanlegune horrek pisu demografiko handiagoa du, udala eta hiri zerbitzuak bertan daude, eta bizitegi tipologia ugari eta industria eremuak ditu. Dulantzi ibaiak zeharkatzen du biztanlegune hori. Jatorrizko bilbea hirigune historikoa da, eta Vitoria-Gasteizekin lotuta dago A-3110 errepidearen bidez.

Bestalde, Egileta dago. Udalerriko beste biztanlegunea da, eta aurreko lurraldearen hegomendebaldean dago. 4,3 km² ditu. Egileta Azazetako mendatearen magalean dago, nekazaritza izaera argia du eta mendi eremuetatik hurbil dago. Vitoria-Gasteizekin lotuta dago A-132 errepidearen bidez.

Hirugarrena. Lurralde eredua eta proposatutako egitura orokorra.

1. Lurralde eredua.

Proposatutako lurralde antolamenduak, oro har, indarrean dagoen plangintzaren eredua garatzen du. Bizitegi lurzoruan desklasifikazio garrantzitsuak egitea proposatzen du, baita jarduera ekonomikoetarako lurzoria berrantolatzea ere, egungo jarduera eta berrikuntza aitortzeko. Planak bi biztanleguneetako (Egileta eta Dulantzi) bizitegi lurzoria nabarmen murriztu nahi du (37 ha inguru). Jarduera ekonomikoetarako lurzoriari dagokionez, espedienteak indarrean dauden arauetako desklasifikazioak ere proposatzen ditu, eta egungo jarduerak finkatzea.

2. Bide komunikabideen sistema orokorra.

Plan orokorrak komunikabideen sistema orokorraren barruan A-3112 errepidea jasotzen du. Errepide horrek Egileta A-3110 errepidearekin lotzen du, Dulantzitik oso hurbil. A-3140 errepidea ere jasotzen du, baita A-132 errepidea ere, Egileta inguruan, Vitoria-Gasteiztik Arabako Mendialdera doana. Bestalde, dokumentuak Vasco-Navarro trenbide zaharraren bide berdea edo Donejakue Bidea jasotzen ditu eta hainbat landa bide identifikatzen ditu. Planak ADIFen Madril-Irun bideari dagokion trenbide komunikabideen sistema orokorra ere jasotzen du. Dulantziko biztanlegunearen iparraldean proposatutako bide esku-hartzea nabarmendu behar da. Hiri ertzeko bide bat zehaztu da AL 29 (mendebaldeko biribilgunea), AL 32-01 eta AL 32-02 (iparraldeko ingurabidea) eremuetan, bizitegi eta zuzkidura lurzoruen eta jarduera ekonomikoko lurzoruen artean.

3. Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra.

Plan orokorrak hainbat espazio kalifikatzen ditu espazio libreen eta berdeguneen sistema orokor gisa. Dulantziko biztanlegunean, besteak beste, herriko plaza eta Dulantzi ibaiaren inguruko erdiko espazioak (hala nola Solandia parkea) daude. Bere azaleratik, nabarmentzekoa da AL.30 Ibaiko Parkea sektorea (7.135 m²), AL.26 bizitegi sektorearen hegoaldeko mugaren eta Dulantzi ibaiaren artean, baita iparraldeko, ekialdeko eta mendebaldeko pasealekuak ere, zabalera aldakorreko ardatz lineal berde gisa. 9.399 m² ditu guztira eta bide sistemari erantsita dago. Planak berriz aztertzen ditu indarreko plangintzan ezarritako espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorrak, eta proposamen errealistagoak egiten ditu, espazio libreen kontzeptura eta benetako erabilerara eta udalak lurzoru horiek eskuratzeko duen gaitasunera hobe egokituz. Biztanlegune nagusian espazio libreen eta berdeguneen sistema orokor gisa kalifikatuko den lurzoria 26.787 m²-koa izango dela aurreikusten du planak, eta Egiletan 1.929 m²-koa.

4. Komunitate ekipamenduko sistema orokorra.

Dulantziko biztanlegunean dauden ekipamenduei eustearen alde egiten du dokumentuak, bai eta indarrean dauden arau subsidiarioetan xedatutakoei eustearen alde ere. Nabarmentzekoak dira herriko plazaren inguruan dauden ekipamenduak, hala nola udaletxea edo eliza (pribatua), eta eskola eta kirol espazioa bizitegi lurzoriaren ipar-mendebaldean. Egiletan administrazio batzarraren eraikina eta bolatokia kalifikatzen dira, eta lurzoru urbanizaezinean hondakin uren araztegia.

5. Bizitegi eremuak.

Bizitegi eremuei dagokienez, dokumentuak bizitegi azalera doitzen du. Hala, lurzoru urbanizagarriaren proposamenak murrizten ditu indarreko arau subsidiarioetan planifikatutakoekin alderatuta, eta, oro har, hiri lurzoriaren eta lurzoru urbanizagarriaren 1.973.622 m²-ak 1.596.836m²-ra igarotzen dira. Hau da, bizitegi lurzoria 376.786 m² murriztuko da. 235.058 m² inguru murriztuko da sektorizatutako lurzoru urbanizagarria, 136.197 m² sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria eta 5.531 m² finkatu gabeko bizitegitarako hiri lurzoria.

Alegria-Dulantzin, Alegria-Dulantzi ibaiaren hegoaldean dagoen lurzoru urbanizagarria ia osoa desklasifikatuko da, eta AL.26 Loiza sektore urbanizagarria soilik mantenduko da bizitegi proposamen handi gisa. AL.26 Loiza sektorea biztanlegunearen ekialdean dago, 86.680 m²-ko azalera du eta 438 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da. Plan orokorrak sektorizatu gabeko

lurzoru urbanizagarriko eremu bat ere proposatzen du: AL-34 Ekialdeko Loiza. AL-34 Ekialdeko Loiza eremuak 49.058 m²-ko azalera du, eta aipatutako AL.26 sektoreari atxikita dago, ekialdean. AL-34 Ekialdeko Loiza eremua bizitegi hazkundeko balizko premiei erantzuteko planteatzen da. Dokumentuan ez da eraiki beharreko etxebizitza kopururik zehazten. Alegria-Dulantziko biztanleguneko gainerako bizitegi proposamenak, funtsean, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorian integratutako jarduketak dira. Horien hirigintza eremuek azalera desberdinak dituzte: AL-21 eremuak 6.322 m² ditu (14 etxebizitza eraikitzea aurreikusten du) eta AL.02.18 eremuak 320 m² (bi etxebizitza eraikitzea aurreikusten du). Guztira, Alegria-Dulantziko biztanleguneko bizitegi proposamenek 527 etxebizitza hartzen dituzte.

Egiletan ere lurzoru urbanizagarriaren zati handi bat desklasifikatuko da, batez ere Egiletako iparraldeko zerrenda perimetralean. Izan ere, Birunbide sektorearen azalera biztanlegunetik gertuen dagoen zatira mugatuko da eta indarrean dauden arau subsidiarioetatik Etxoste sektorea kenduko da. Birunbide EG.06 sektore berri eta murriztua lurzoru urbanizagarriko eremu bakarra da. 13.062 m²-ko azalera du eta 17 etxebizitza berri hartuko ditu. Bestalde, planak EG.04 Etxoste eta EG.05 Alegria urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruko bi eremu jasotzen ditu. 12 eta 6 etxebizitza berri eraikiko dira, hurrenez hurren. Egiletako hiru bizitegi proposamenek 35 etxebizitza hartzen dituzte.

Laburbilduz, hiri antolamendurako plan orokorrak (HAPO) jarduketa integratuen bidez zehaztu duen bizitegi ahalmena 562 etxebizitzakoa da, finkatu gabeko hiri lurzorian eta lurzoru urbanizagarrian. Sektorizatutako lurzoru urbanizagarrian 455 etxebizitza eraikiko dira: 438 AL.26 Loiza sektorean eta 17 Egiletako Birunbide sektorean. Urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorian 107 etxebizitza egiteko aukera ematen da, 18 Egiletan eta 89 Alegria-Dulantziko biztanlegunean.

6. Jarduera ekonomikoetarako lurzoru eremuak.

Planak arau subsidiarioetako lurzoria deskalifikatzeko eta berrantolatzeko helburua du. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren deskalifikazioa, oro har, 61.845 m²-koa izango da lurzoru urbanizagarrian eta 18.041 m²-koa hiri lurzorian.

Alde batetik, trenbidearen hegoaldean dagoen sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriaren zatirik handiena desklasifikatzea planteatzen da. Aipatzekoa da 15,97 ha-ko "AL.34 San Pelayo" eremua. Izan ere, plan orokorrak balio estrategiko handiko nekazaritza, abeltzaintza eta landazabal kategoriatzat jotzen du. Era berean, Alegria-Dulantziko biztanlegunearen mendebaldean, 4,73 ha-ko azalera duen eta indarrean dagoen "AL.28" sektoreko lurzoru urbanizagarria deskalifikatzen da.

Bestalde, kalifikazio berriak proposatzen dira eta sektore bana proposatzen da AL.16 Industrial Uriarte eremuaren ekialdean eta mendebaldean, biak aipatutako industrialdetik sortutako jarduerak antolatzeko. Uriarte industrialdearen mendebaldean, industrialde horren eta udal mugaren artean dagoen espazioa industrialtzat kalifikatzea proposatzen da, AL 28 sektorizatutako lurzoru urbanizagarri berria sortuz, 129.331 m²-ko azalerakoa.

AL.16 eta AL.18 eremuei dagokienez (San Pelayoren bi aldeetako hiri lurzoruak), araudi bereziak antolamenduaren irizpide eta helburu orokortzat jotzen du indarrean dauden arau subsidiarioek ezarritako antolamendua mantentzea. Antolamendu aukera bikoitza ezartzen dute: egungo jarduerari eustea (kasu horretan, lurzoria urbanizazioak finkatutako hiri lurzoru gisa mantenduko da, eta lurzoria bakarra eta zatiezina izango da) edo partelazioa baimentzea eta/edo enpresa berriak bertan kokatzea baimentzea (kasu horretan, lurzoria, une horretatik aurrera, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzorutzat hartuko da, eta haren garapena plan berezi baten mende geratuko da).

Azkenik, sektorizatutako lurzoru urbanizagarri tertziarioko AL.27 (Gasteiz etorbidea) sektore berria planteatzen da, 18.083 m²-ko azalerakoa, lehen AL.27 Bitoriabide eremuak hartzen zuen eremuaren zati handi batean. Era berean, erreserbako lurzoru gisa, AL.35 sektorizatu gabeko

lurzoru urbanizagarria proposatzen da, 11.583 m²-koa, mugakide diren sektore tertziarioko lurzoruak eta ekipamendua handitu ahal izateko. Lurzoru horiek Dulantziko biztanlegunearen mendebaldean daude, Vitoria-Gasteizera doan errepidearen ondoan.

Laugarrena. Lurralde antolamendurako tresnak.

1. Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamendurako batzordea.

Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamendurako batzordeak (EAELAB), martxoaren 23ko 2/2021 bilkuran, honako erabaki lotesle hauek hartu zituen, HAPOn konpondu beharrekoak:

1. INGURUNE FISIKOA.

1a. Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde antolamenduaren gidallerroetara egokitzea.

– Antolamendu kategoriak bat etorri behar dira 2019an onartutako lurralde antolamenduaren gidallerroetan 3. artikuluan zehaztutakoekin.

– Gainjarritako baldintzek 2019an onartutako lurralde antolamenduaren gidallerroetan 3. artikuluan zehaztutako egitura errespetatu behar dute.

– 1.6.1.2 artikulua 1.3.b apartatuak eguneratu egin beharko du 2019an onartutako lurralde antolamenduaren gidallerroen aipamena.

1c. EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko LPSra egokitzea.

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

– Egileta eta Alegria-Dulantziko biztanleguneetako atzeratzeak dagozkien legendetan islatu beharko dira.

4. BIZITEGITARAKO ETA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO FINKAPENAK.

4a. Kuantifikazioa eta bizitegitarako lurralde eredua.

– Alegria-Dulantziko eta Egiletako biztanleguneen baterako bizitegi lurzoruaren edukiera 643 etxebizitzakoa izatera mugatuko da, eta horrek proposatutako sektORIZATU gabeko lurzoru urbanizagarriak berriz aztertzea eskatzen du.

– Komenigarritzat jotzen da Dulantziko AL.26 Loiza sektorea eta Egiletako EG.06 Birunbide sektorea eremu txikiagotan banatzea, proposatzen diren biztanleguneekiko modu proportzionalan garatzeko.

– Espedienteak bere eraikigarritasunak egokitu egin behar ditu Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluan adierazitako gehieneko eta gutxieneko balioetara.

4b. Jarduera ekonomikoko lurzoruaren antolamendua eta kuantifikazioa.

– AL.16 eta AL.18 eremuei dagokienez, gune bakoitza antolamendu zuzeneko eremutzat hartu beharko da, lehendik dagoen bidearen aurreko lurzati handietan oinarrituta. Plan berezia egin beharko da barneko bideak proposatuz gero.

– Jarduera ekonomikoko eremuen fitxek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.5 artikuluan adierazitako ehuneko 30eko gutxieneko okupazioa bete beharko dute.

2. Uraren Euskal Agentziaren (URA) sektore txostena, EAELABen 2/2021 bilkuraren ziurtagiriarekin batera emana. saneamendua Alegria-Dulantzin.

EAELABen 2/2021 bilkurako ziurtagiriarekin batera, URA-Uraren Euskal Agentziak egin-dako txostena aurkeztu zen (eta, ondoren, Ebroko Konfederazio Hidrografikoko presidentearen 2022ko martxoaren 25eko Ebazpenean jaso zen). Txosten horretan, baldintza lotesle hauek jasotzen dira:

– 1. Alegria-Dulantziko udalerriko garapen berrien saneamenduari dagokionez, plan orokorrak hirigintza araudian berariaz jaso beharko du isurketak etorkizuneko saneamendu eta arazketa irtenbidearekin lotzeko baldintza. Irtenbide hori abian jartzea ezinbestekoa izango

da edozein erabileratarako lizentziak emateko (garapen berriko eremuen barruan). A priori, agentzia honen ustez, hondakin uren irtenbide egokia eta behin betikoa Alegria-Dulantzi Vitoria-Gasteizko saneamendu eta arazketa sistemarekin lotzea da.

– 2. Egiletako saneamenduari dagokionez, isurketa berriak sortuko dituzten aurreikusitako garapen berriak etorkizuneko HUA autonomoa abian jartzearen mende egongo dira. HUAren tamainak nahikoa izan beharko du herrian sortutako hondakin ur guztien tratamendu egokia bermatzeko.

– 3. Uholde arriskuari dagokionez, hirigintza araudiak lehentasunezko fluxu generako eta uholde arriskuko eremurako ezarritako araudia jaso beharko du dagokion atalean, 4.2 apartatuan aipatutako eta indarrean dagoen araudian erabilerei ezarritako mugei dagokienez. (URAK egindako txostenean). Alegria-Dulantzi eta Egiletako uholde arriskuko eremuan hirigintza hazkunderako proposamenak garatzeko, aipatutako araudia bete beharko da.

– 4. 2.1.2.1 artikulua, “Bizitegi eta industria garapen berrietarako eremuak antolatze eta diseinatze neurri orokorrak”, Egileta errekararen ondoan aurreikusitako garapenak izan ditzaketen uholde arriskuak aztertzea jaso beharko du.

– 5. 2.1 “Baldintzatzaile gainjarriak” planoek URaren bisorean uholde arriskuari buruz dagoen informazioa jaso beharko dute. Zehazki, Alegria-Dulantzi eta Arganzubi ibaien lehentasunezko fluxu gunea mugatzea, eta Dulantzi ibaiaren 100 eta 500 urteko errepikatze denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuen mugaketa egokitzea, ibaian gora, Usategi industrialdetik aurrera.

– 6. HAPOn ezarritako eremuak garatzean, drainatze jasangarriko sistemak egin beharko dira, bermatzeko lehendik dagoen egoerari dagokion balioarekiko jariatze uraren balizko igoera konpentsatu ahal izango dela, behar bezala hustu ahal izango dela edo garrantzirik gabea izango dela.

– 7. Azkenik, jabari publiko hidraulikoari eragingo dioten edo horren babes eremuetako (zortasun eremua eta/edo zaintza eremua) jarduketetarako, Ebroko Konfederazio Hidrografikoaren alde aurreko administrazio baimena beharko da, eta baimen hori Uraren Euskal Agentzia honetan izapidetu beharko da.

Hondakin uren tratamenduaren arazoari dagokionez, “edozein erabilera” eta “garapen berriko eremu” terminoei dagokienez beharrezkotzat jotzen da proportzionaltasun irizpide bat hartzea; hau da, ez litzateke berdintzat hartu behar Alegria-Dulantzi hiri bilbearen barruko bizitegi ahalmen ertaineko urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoru bat, eta isurketa handiak sortuko dituen eta lurralde hedapenerako xedea duen lurzoru urbanizagarri bat, zeinak lurzoru eremu batzuk landa lurzoru izatetik urbanizatu izatera igarotzea ekarriko bailuke.

Gogorazi behar da Arabako Foru Aldundiak, Saneamendu eta Hornidurako 2016-2026 plan zuzentzailearen bidez, bi arazketa aukera ezartzen dituela Alegria-Dulantzira: Eskualdeko HUA berri bat, Oreitiaren inguruan (Vitoria-Gasteiz) eraikiko litzatekeena. Kolektore berri baten bidez iritsiko litzateke bertara. Kolektore hori Alegria-Dulantzi tren geltokitik gertu hasiko litzateke (ez egungo HUA), eta trenbideekiko paraleloan joango litzateke. Beste aukera Vitoria-Gasteizko saneamendu sarera kolektore beraren bidez lotzea litzateke. Bi kasuetan, Oreitiaraino iritsiko den kolektore berri bat egin behar da. Bestalde, Araba Erdialdeko lurralde plan partzialak, hasiera batean 2023ko irailean onetsiak, aipatutako HUA berria eta Alegria-Dulantzirekiko lotura aipatzen ditu.

Horregatik guztiagatik, HAPOn dokumentazioak (memoria, araudia, planoak eta dokumentu ekonomikoak) Dulantzi biztanlegunaren erabilerarako eta zerbitzurako saneamendu sistema orokor bat definitu behar du, eta sistema hori lortzeko, gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko araubidea ezarri. Beraz, Alegria-Dulantzi lurzoru urbanizagarriaren eremuan Dulantzi HAPOn behin betiko onarpena eten behar da. Eteteari eutsiko zaio harik eta HAPOn dokumentazioak Alegria-Dulantzi herrirako saneamendu eta arazketa irtenbide bat proposatzen

duen arte, saneamendu sistema orokor bat definituz eta hura lortzeko, gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko araubidea ezarriz. Irtenbide horren aldeko txostena egin beharko dute URA-Uraren Euskal Agentziak eta Ebroko Konfederazio Hidrografikoak. Bestalde, urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurzoruko eremuen hirigintza eremuen arauak honako betebeharrak jaso beharko dute: edozein erabileratarako lizentziak emateko, herriko saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena beharko da, dauden azpiegiturak nahikoak direla bermatzeko.

Egiletan, lurzoru urbanizagarri bakarrari dagokionez, adierazi behar da horren garapena etorkizuneko HUA autonomia abian jartzearen mende dagoela. HAPOk adieraziko du gainerako eremuetako garapen berriek hondakin uren tratamendua bermatuko dutela.

3. Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren sektore txostena, EAELABen 2/2021 bilkuraren ziurtagiriarekin batera emana.

Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak Hiri Antolamendurako Plan Orokorren aurkako txostena egin zuen 2021eko martxoaren 11n, etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarrak ez betetzeagatik. Halaber, adierazi zuen eremu edo sektoreetako hirigintza fitxek edo arau bereziek berariaz jaso behar dituztela aurreikusitako bizitegi eraikigarritasun babestuaren transferentziak eta horiek betetzeko modua eta kokapena. Horri dagokionez, adierazi behar da behin-behinean onartutako HAPON etxebizitza babestuaren gutzitako defizita 6.650 m²-koa dela. Defizit hori, neurri handi batean, Egiletako biztanlegunean proposatutako eraikigarritasunaren ondorioz gertatzen da (8.892 m², 35 etxebizitza berri), horrek 5.157 m²-ko etxebizitza babestuaren estandarra baitakar. Hau da, zehaztu gabe dagoen babestutako bizitegi eraikigarritasunaren zatirik handienaren beharra biztanlegune txiki bat garatzearen ondorio da.

Ondoren, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2023ko irailaren 12ko Agindua igorri zitzaion Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduaren eta Hirigintzaren Zerbitzuari. Agindu horren bidez, baimena eman zen babes publikoko etxebizitzaren gutxieneko estandarrak modu globalean betetzeko etxebizitzaren transferentziak eginez Alegria-Dulantzikoko hiri antolamendurako plan orokorraren barruan. Agindu horren eranskinean taula bat dago, HAPOk proposatutako bizitegirako eraikigarritasuna jasotzen duena. Taula horretan ikus daiteke AL.26 Loiza eremuaren eraikigarritasun banaketa aldatu dela, behin-behinean onartutako dokumentuarekin alderatuta, eta babes publikoko etxebizitzetarako m² kopurua handitu dela etxebizitza librearen kaltetan. Horrela, 1.730 m²-ko superabita dago etxebizitza publikoei dagokienez. Behin-behinean onartutako HAPOn dokumentazioa aldatu ez denez eta babes publikoko etxebizitzaren defizita mantentzen denez, HAPOn aipatutako txostenera egokitu beharko da, babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeari dagokionez. Aginduak berak ezartzen du baimen hori emateko espedientea betetzearen justifikazioa sartu behar dela Alegria-Dulantzikoko hiri antolamendurako plan orokorrean, 2/2006 Legearen 80. artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 15. artikuluan arabera.

4. Beste sektore txosten batzuk, EAELABen 2/2021 bilkuraren ziurtagiriarekin batera emanak.

– Euskal Kultura Ondarearen Zentroak 2021eko martxoaren 18an egindako txosten lotesleari dagokionez:

– “Aiarako zubiaren eta Solandiako zubiaren zubien fitxetan, biak ere Zadorra ibaiaren arroko zubien monumentu multzoan sartuta (2017ko irailaren 26ko EHAA), monumentu multzoaren dekretuan ezarritako berariazko babesa sartzea.

– Santa Klara komentuaren fitxan, berariazko araubideak ezartzen duen apartatuan, honako argibide hau sartzea: “Aitorpenarekin batera mugatutako babes ingurunea aitortutako ondaren zati da, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 49. artikuluan ezarritakoaren arabera.”

– Aitortutako zona arkeologikoek eta ustezko zona arkeologikoek aipatutako 6/2019 Legearen 66. eta 65. artikuluetan ezarritakoa bete behar dute, hurrenez hurren.”

– Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritzak 2021eko otsailaren 24an egindako txostenari dago-kionez, esan behar da HAPOk gehiago mugatzen dituela eraikuntzako erabilerak eta jarduerak. HAPOk ez du aukerarik ematen balio estrategiko handiko lurzoruetan (BEH) nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenekin lotutako eraikuntzak egiteko (berotegiez bestelakoak), eta hori onar daiteke, udal autonomiaren berezko aukera baita. Era berean, lurzoru kategoria bakoitzeko araubideak Nekazaritza eta Basozaintzako LPSkoak baino baldintza gehiago barne hartzen ditu, hala nola ingurumen azterketa egin beharra, baso erabileraren erregulazioa edo akuiferoak kutsatzeko arriskua dagoen eremuetan berotegiak debekatzea. Hala, LPSa baino udal autonomia murriztaileagoaren barruan kokatu behar da. Bestalde, HAPOk, nekazaritza biltegien eta baso ustiatzearen eraikuntza erabilerari dagokionez, lurzati hartzailearen azalera libreza ezartzen du, Arabako hirigintza plangintzaren normalizazio sistemak dioenarekin bat.

– Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Zuzendaritzak 2021eko otsailaren 16an egindako txostenari dagokionez, udal administrazioak aintzat hartu beharreko gomendioak direla uste da. Nolanahi ere, esan behar da txostenean balio estrategiko handiko lurzoru gisa eta ez basoko gisa sartu beharko lirakeela aipatzen diren lurzoru urbanizaezinak bat datozela Nekazaritza eta Basozaintzako LPSko planoekin, eta udalerrriak autonomia duela erabilerari jakin batzuk modu murriztaileagoan mugatzeko.

5. Geroko beste sektore txosten batzuk.

Trenbide Sarearen Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiak 2022ko abuztuaren 2an eman zuen txostena, eta eskatu zuen, testuategina behin betiko onartu aurretik, aldaketak behar bezala gehituta dituen dokumentazioa bidaltzeko. Txosten horren funtsa honako hau da: trenbidearen gaineko eraginak gehiago zehaztea, akatsak zuzentzea eta indarrean dagoen araudia aipatzea indargabetutakoa aipatu beharrean. Txostenak ez du zalantza jartzen plan orokorrak proposatutako antolamendua, eta bertan jasotako iritzi gehienak gomendioak dira. Nolanahi ere, testuategina behin betiko onartu aurretik lotesletzat jotzen diren alderdiak jaso beharko ditu HAPOk. Estatuko Administrazio Orokorraren Trenbide Sarearen Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiak egindako txostena betetze aldera, Zuzendaritza Nagusi horri HAPOren testuategina igorriko zaio, txosten horretan adierazitako aldaketak behar bezala txertatuta. Era berean, Arabako Foru Aldundiari bidalketa hori egin dela egiaztatu beharko zaio.

Bosgarrena. Lurzoru urbanizaezinaren zonakatzea eta kalifikazio orokorra.

1. Kalifikazio orokorra. Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa.

HAPOk, hirugarren tituluan, landa eremuetako kalifikazio orokorraren sistematizazioari buruzkoan, honela banatzen ditu eremu horiek: J1 Babes Berezia, J2 Eremu Babestuak eta J3 Landaguneak, beste eremu batzuetan banatzen direnak. Eremu eta azpibanaketa horiek ez datoz bat Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sisteman (Norplan) lurzoru urbanizaezinerako ezarritako izendapen, epigrafe eta zehaztapenekin.

HAPOk, lurzoru urbanizaezinaren erabilerari eta eraikuntzari buruzko ordenantzen seigarren tituluan, lau kategoriatan laburbiltzen du lurzoru urbanizaezina: Babes berezia bere balio naturalarengatik, azaleko uren babes berezia, basoko lurzoruak eta nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko lurzoruak (balio estrategiko handiko 1. azpikategoria eta trantsizioko landa paisaiaren 2. azpikategoria ezarritak). EAELABek jakinarazi zuen bezala, lurzoruen kategorien izenak ez datoz bat lurralde antolamenduaren gidalerroetan jasotako izendapenekin. Era berean, "lurzoru urbanizaezinaren kategorietan kalifikazio orokorrak baimendutako eraikuntzako erabilerak eta jarduerak" artikuluan egiten den LAGen aipamena ez dago eguneratuta. HAPOk 2019an onartutako lurralde antolamenduaren gidalerroak aipatu behar ditu, eta 3. artikuluan eta II. eranskinean zehaztutako antolamendu kategorien nomenklatura eta definizioa lurralde antolamenduaren gidalerroen arauetara egokitu behar ditu.

Seigarren tituluak, kalifikazio orokorrak baimendutako erabilera eta jardueri buruzko artikuluan, ez du aipatzen alde aurretik plan berezi bat egin behar denik 5.000 m²-tik gorako lurzoru azaleretarako. Era berean, adierazi behar da B motako izaera ez-linealeko zerbitzu instalazio teknikoek ezin dutela LAGen matrizearen beste erabilera bat garatu (onura publikoko eta interes sozialeko eraikinak, seigarren tituluan esaten den bezala), LAGen matrizean berezko erabilera espezifikoak baita jada.

Bestalde, landa eremuetarako aipatzen diren lege batzuk indargabetuta daude, hala nola 6/1998 Legea edo 5/1998 Legea. Era berean, indargabetuta dago Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorra. HAPOk gaur egun indarrean dagoen araudiari egokitu behar ditu lege aipamenak.

Azaleko uren babes bereziaren kategoriari dagokionez, bertan ibaien eta erreken LPSan ezarritako atzerapenak jorrotzen dira, eta 1.3.2.5 artikuluan definitzen da, aipatutako LPSaren araudira igorritik. Hala ere, EAELABen jakinarazi zen bezala, araudiak osagai hidraulikoaren arabera errespetatu beharreko zenbakizko atzerapen zehatzak jaso behar ditu; zehazki, udalerritik igarotzen diren ibilguen kasuan, ibilgu publikoaren mugaketa lerroarekiko gutxieneko 30 metroko atzerapena 10 eta 50 km² arteko isurtze arroa duten landa eremuko ertzetarako, 15 metrokoa 1 eta 10 km² arteko isurtze arroetarako eta 1 km² baino gutxiagoko isurtze arroak dituzten ibilguetarako, Uraren Legean ezarritakoa aplikatuko da. Atzerapenak ibilguen ertzetik ezarriko dira, eta ez ibilguen ardatzetik. Bestalde, dokumentazio grafikoan (5.1.1, 5.1.4, 5.1.5 eta 5.2 planoak) Alegria-Dulantzi eta Egiletatik igarotzen diren ibilguak jasotzen dira, baina ez daude legendan jasota. Hori zuzendu beharreko akats grafikoak da.

4. kategoriari dagokionez, nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko lurzoruak, HAPOk bi azpikategoriatan banatzen ditu: 1. azpikategoria, balio estrategiko handia, eta 2. azpikategoria, trantsizioko landa paisaia. Nabarmenezkoa da balio estrategiko handiko lurzoruan basogintza jarduera baimentzen dela (alde aurretik ingurumen ebaluazioa eginda); hala ere, LAGek basogintza erabilera debekatzen dute, eta Norplanek ez du basogintza jarduerarik baimentzen. Era berean, aisialdiko landa hipikak eraikitzea baimentzen da plan berezia egitearen bidez, baina interes publikoa aitortzea beharrezkoa izango litzateke.

Azkenik, Arabako Foru Aldundiko Nekazaritza Sailak egindako proposamena —nagusiki nekazaritza ustiatzean bertan lortutako esnearekin ekoiztutako esnekiak egiteko instalazioak erabilera baimendu gisa sartzeari— udalbatzari igorri zaio, hark balora dezan.

2. Baldintzatzaile gainjarriak.

HAPOk gainjarritako 15 baldintzatzaile ezartzen ditu. Horietako batzuen izenak LAGetan ezarritakoen aldean zertxobait aldatzen dira, eta beste batzuk berriak dira. Gainjarritako baldintzatzaile berrien artean daude ustezko zona arkeologikoak, paisaia berezi eta bikainak, kultura ondarea, kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruen zonak eta onura publikoko mendiak.

HAPOren 1.6.1.4 artikulua, era berean, honako baldintzatzaile gainjarri hauek ezartzen ditu: bide komunikazioen babes eremuak, trenbide komunikazioen babes eremuak eta bide berdearen Vasco Navarro trenbide zaharraren, GR-25 eta Donejakue Bidearen babes eremuak, eta P1 planoetara igortzen du. Lurzoru urbanizaezinen kalifikazio plano horiek aipatutako babes eremuak erakusten dituzte, eta komunikabideen sistema orokor horiek ere jasotzen dituzte. Alde horretatik, sistema orokor horien kalifikazioaren eta babes eremu horiek artikuluen baldintzatzaile gainjarritat hartzearen arteko nahasketa uler daiteke. Bestalde, 1. planoetan ez da ikusten artikuluan adierazten den 15 metroko zabalerako babes zerrenda oinezkoen eta/edo bizikleten komunikabide sistema orokorretarako, eta legendan espazio libreen sistema orokorra-aisiarako eremuak agertzen da, nahiz eta lurzoru urbanizaezinean mota horretako eremurik ez egon. Aipatu behar da, halaber, araudiaren izendapenak eta planoetako legendan agertzen direnak ez datozela bat.

100 eta 500 urte arteko errepikatze denborako uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuei dagokienez, aipatzen da obra proiektuek neurri zuzentzaileak hartuko dituztela, baina, Norplanean ez bezala, ez da zehazten lehendik dauden eraikuntza erabileretarako soilik izango direla, eta eraikuntza erabilerak berriak 500 urteko uholde kotaren gainetik egongo direla. HAPOK 10 eta 100 urte arteko uholde eremuetan eraikuntza erabilerak ahalbidetzen ditu, murrizketekin; Norplanak, berriz, edozein eraikuntza erabilerak debekatzen du. Nolanahi ere, HAPOk uholde arriskuari buruzko jarraibideak jaso behar ditu, URA-Uraren Euskal Agentziak 2021eko martxoaren 16an EAELABera igorritako txostenaren 4.2 apartatuan aipatutakoak.

Onura publikoko mendiei dagokienez, gehitu behar da baimendu daitezkeen erabilerak Mendiei buruzko martxoaren 26ko 11/2007 Foru Arauan ezarritakoaren mende egongo direla.

Bestalde, adierazi behar da HAPOren 1.6.1.7 artikuluan jasotako bost eraikuntza erabileretarako (berotegiak, nekazaritza biltegiak eta baso ustiatzeari lotutako eraikinak, abeltzaintza ustiatzeari lotutako eraikinak, nekazaritza industriak eta onura publikoko eraikinak/komunitate ekipamendua) ezarritako parametro espezifikoak eta Norplaneko parametroak ez datozela bat hainbat alderditan. Adierazi behar da onura publikoko eraikinetarako lurzati bakarrean 5.000 m²-ko azalera izatea eskatzen dela.

Bide saretarako eta azpiegituratarako paisaia baldintzei dagokienez (1.6.1.8 artikulua), honako hau gehitu beharko litzateke: zerbitzuak haren kontura bermatuko dituela, bereziki saneamendua, eta, nolanahi ere, isurketak sortzen dituzten jardueren lizentzia eskaerak alde aurreko baimena izan beharko dutela.

Seigarrena. Lurzoruaren sailkapena.

1. Ohar orokorrak.

Lurzoruaren sailkapena eta hirigintza eremuak P-3 planoetan islatzen dira, hirigintza eremuak izenekoak. Alegria-Dulantziko HAPOk, oro har, indarrean dagoen plangintzaren antolamendua- ren eta lurzoru sailkapenen jarraitutasuna proposatzen du. Lurzoru urbanizagarriari dagokionez, nabarmentzekoa da bizitegitarako lurzoru urbanizagarriaren azalera nabarmen murriztuko direla Alegria-Dulantziko biztanlegunearen hegoaldeko perimetroan, eta industriarako lurzoru urbanizagarria kenduko dela San Pelayo gainaren inguruan. Era berean, Egiletako biztanlegu- nean ere bizitegitarako lurzoru urbanizagarria nabarmen murriztuko da iparraldeko perimetroan. HAPOren proposamenaren balorazio orokorra positiboa da.

2. Bizitegitarako hiri lurzoria.

Irizpide orokor gisa, Alegria-Dulantziko eta Egiletako bizitegitarako lurzoria mantenduko da. Hala ere, HAPOren proposamena aipatu behar da: finkatu gabeko hiri lurzoru gisa gehitzea AL.21 eremua, Dulantziko biztanlegunearen hegoaldean dagoena eta gaur egun lurzoru ur- banizagarria dena. AL.21 eremua Dulantziko bizitegitarako hiri lurzoru handiena da. 6.322 m² ditu eta honela banatuta dago: 5.456 m²-ko azalera du Dulantziko periferian eta 866 m²-koa herrigunear. Eremuak 3.006 m²-ko eraikigarritasuna du sestra gainean, eta 14 etxebizitza egin daitezke. Adierazi behar da AL.21 eremuak, indarrean dagoen plangintzan, hiri lurzoru gisa sailkatutako 1.040 m² inguru dituela. Lurzoru hori AL.10 antzinako ondoko eremuari dagokio, eta orain beste sarbide bat eman nahi zaio. Halaber, eremu horretan, indarrean dagoen plangintzan, hiri lurzoru gisa sailkatutako 866 m²-ko lurzoria ere dago, herrigunetik gertuko espazio libreen tokiko sistema bat eta San Martingo parke arkeologikoaren zati bat lortzeko. Ildo horretan, AL.21 eremua hiri lurzoru gisa birsailkatzeak 4.416 m² ingururi soilik eragiten die. Kontuan hartuta birsailkapenaren garrantzia, hurbileko hiri bilbearekiko antolamendu formalak gaur egun hiri lurzoru gisa sailkatutako lurzoria barne hartzen duela, eta hiri lurzorian aipatutako espazio libreen tokiko sistema lortuko litzatekeela, birsailkapena balioetsi daiteke.

EG.02 eremuaren barruan Egiletako biztanlegunearen ipar-ekialdeko ertzean kokatutako 195 lurzati hiri lurzoru finkatu gisa sartzeari dagokionez, aipatu behar da sarbidea desegokizat jotzen dela, Egiletako hiri bilbearekin lotuta ez dagoelako. Horrez gain, AFAREN errepide

zerbitzuak jakinarazi duenez, A-132 errepidearekiko bide konexioa aldatzearen ondorioz, lurzati horretara sartzeko mugak daude. Ildo horretan, HAPOk EG.02 eremuko zona zehatz horren egoera berraztertu behar du.

Eremuetan eraikigarritasunak betetzeari dagokionez, esan behar da guztiak ez datozela bat 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako mugekin. Nagusiki bizitegitarako erabili behar den sektoreetan eta jarduketa integratuen bidez egikaritzen den finkatu gabeko hiri lurzoruko eremu bakoitzean, lurzoru metro koadro bakoitzeko 0,40 metro koadroko sabai indizea aplikatu behar da sektorearen azalera —sistema orokorretarako lurzorua zenbatu gabe—, eta horren emaitza izango da sestra gaineko gutxieneko eraikigarritasuna zuzkidura publikoetz bestelako erabile-retarako. Ildo horretan, HAPOk gutxieneko eraikigarritasun horretara iristen ez diren finkatu gabeko hiri lurzoruko hiru eremu ezartzen ditu (AL.22 eta EG.04 eta EG.05). Horiek zuzendu behar dira eta 2/2006 Legeak ezarritako gutxieneko eraikigarritasuna betetzen dela justifikatu.

3. Bizitegitarako lurzoru urbanizagarria.

Alegria-Dulantziko eta Egiletako bizitegitarako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurzorua nabarmen murriztuko da. Murrizketa hori dagoeneko deskribatu da eta positiboki baloratzen da. Alegria-Dulantzin, murrizketa hori hegoaldeko ertz perimetral osoan egingo da, eta lurzoru urbanizagarri gisa kontserbatuko da AL.26 Loiza izeneko eremua, 86.680 m²-ko azalerakoa. Eremu hori garatzeko plan partzial bat egin beharko da, eta plan horrek sektorearen kudeaketa ezarriko du jarduketa integratu baten edo gehiagoren bidez. Aipatu behar da eremu handi horren garapena homogeneousia edo uniformeegia bada, Dulantziko pertzepzioan eragina izan dezakeela. Horri dagokionez, esan behar da sektore horretako etxebizitzak udalerrri osoko etxebizitzaren ehuneko 40 inguru izango lirakeela. Ildo horretan, HAPOk AL.26 Loiza eremuaren hiri garapenaren diseinua kontrolatzeko neurriak hartu behar ditu.

Bestalde, 49.058 m²-ko AL.34 Ekialdeko Loiza eremua sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu da. Sailkapen horretan ez dira zehaztu sektoreak mugatzeko gutxieneko irizpideak, ez eta azpiegiturekiko loturak ere, eta bizitegi hazkundearen beharrei erantzuteko lurzoru erreserba gisa justifikatu da. Horri dagokionez, aipatu behar da HAPOk ez duela eraikigarritasunik ezarri, ezta eremu horretarako etxebizitza kopuruaren aurreikuspenik ere, eta udalerrriak ezarritako gehieneko bizitegi ahalmenaren muga 643 etxebizitzakoa dela (EAELABen txostenaren eta udalari igorri zitzaion fitxaren arabera). Ildo horretan, eta HAPOk 562 etxebizitza berri aurreikusten dituela kontuan hartuta, ez dirudi egokia denik azalera horretako eremu bat izatea, 81 etxebizitzako gehieneko teorikoa hartzeko. Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 14. artikulua adierazten du lurzoru urbanizagarriak hazkunde aurreikuspenekiko proportzionala izan behar duela; beraz, proposatutako sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarriarekiko proportzionaltasuna justifikatu behar da, edo haren sailkapena berraztertu.

Egiletako biztanleguneari dagokionez, EG.06 Birunbide lurzoru urbanizagarriaren eremuak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gutxieneko eraikigarritasuna zuzendu eta lortu behar du.

4. Industriarako hiri lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

HAPOk industriarako hiri lurzoru gisa sailkatutako proposamenak mantentzen ditu Alegria-Dulantziko herrigunearen iparraldean, trenbidearen hegoaldean, bai eta Vitoria-Gasteizera joateko errepidean ere, Usategi inguruan, hilerriaren bi aldeetan. Ez dago aldaketa nabarmenik hiri lurzoruari dagokionez. Egiletan ez da aldaketarik egongo, eta ez da industriarako hiri lurzorurik aurreikusten.

Industriarako lurzoru urbanizagarriari dagokionez, HAPOk trenbidearen hegoaldean, San Pelayo gainaren inguruan, indarrean dauden arau subsidiarioetako lurzoru urbanizagarri ia guztia desklasifikatzen du, baita Dulantziko herrigunearen mendebaldean dagoen sektore bat ere (hileritik gertu). San Pelayoko gainak ingurune hurbilaren garapena baldintzatzen du, eta "hutsune edo eten" nabarmena sortzen du sailkapen planoan. Zentzuzkotzat jotzen da,

industria eremuen artean kokatuta egon arren. Eskolen eta geltokiaren arteko industriarako lurzoru hori (San Pelayo gainaren inguruan) desklasifikatzeak berekin dakar lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea, 1. azpikategorian (nekazaritza, abeltzaintza eta landazabaleko lurzoria —balio estrategiko handia—). Nahiz eta lurzoru hori ez den kategoria horrekin jasotzen Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan, ezin da eragozpenik jarri, LPSak udal plangintzak horiek handitzea baimentzen baitu 10. artikuluan.

Alde batetik, sektorizatutako lurzoru urbanizagarri berri gisa sailkatzen dira AL.28 eremua, 129.331 m²-ko azalerakoa, udal mugartearen mendebaldeko mugan, eta AL.28 bis eremua, egun aldameneko enpresaren produktuak eta materialak biltegitatzeko eremu gisa justifikatua. Ez da eragozpenik jartzen. Nolanahi ere, nabarmendu behar da lurzoru urbanizagarriaren desklasifikazioa 61.845 m² ingurukoa dela.

Bestalde, Alegria-Dulantziko mendebaldean, hilerriaren eta futbol zelaiaren artean, Vitoria-Gasteizera joateko errepidean, egun bizitegitarako lurzoru urbanizagarria den eremu bat sektorizatutako lurzoru urbanizagarri tertziario gisa proposatzen da HAPOn (AL.27 eremua). Honela justifikatzen da: industria jarduerako eremuetatik hurbil dagoenez, ez da gomendagarria lurzoru hori bizitegitarako lurzoru gisa mantentzea. Aurrekoaren ondoan sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria ere proposatzen da, ekipamenduko eta hirugarren sektoreko ondoko eremuetarako lurzoru erreserba gisa.

Azkenik, adierazi behar da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77.5 artikuluen arabera, batez ere industriarako eta hirugarren sektorerako erabili behar diren finkatu gabeko hiri lurzoruko eremuetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan, eraikinek eremu edo sektorearen azalera guztiaren ehuneko 30 bete behar dutela, gutxienez. Ildo horretan, araudiak gutxienez ehuneko 30eko okupazioak ezarri behar ditu industriarako edo hirugarren sektorerako erabili behar diren finkatu gabeko hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietarako.

Zazpigarrena. Zonakatze orokorra hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Zonakatze orokorra Alegria-Dulantzin gaur egun indarrean dagoen plangintzarekin bat dator, eta argi eta garbi bereizten ditu industria eremuak (herrigunetik urrun, iparraldean, trenbidera iritsi arte, eta neurri txikiagoan mendebaldean), ekipamendu publiko handiak (ikastetxea eta kirol eremuak mendebaldean) eta Alegria-Dulantziko hirigune historikoaren gunetik abiatuta hainbat tipologia dituzten bizitegitarako eremuak. Nabarmendu behar da kaleko bide komunikabideen sistema orokor berri bat proposatzen dela, herrigunearen mendebaldea ekialdearekin lotzeko. Horretarako, biribilgune berri bat egingo zen eta lehendik dagoen biribilgunearekin lotuko. Hala, ekipamendu publikoen zonen iparraldeko muga eta bizitegi zonak zeharkatuko liriteke “hiri-saihesbide”-aren bidez. Era berean, eta kaleko bide sistema orokorraren ibilbidearekin lotuta, espazio librean sistema orokorreko zona lineal bat garatzea proposatzen da.

Lurzoruaren kalifikazioa 3. tituluko 1.3.1 kapituluan arautzen da (lurzoruaren erabilerak). 1.3.1.11 artikuluan, etxebizitzekin bateragarria den industria jarduerari buruzkoan, 6. apartatuan, soinu maila nola egiaztatzen den adieraztea falta da. Era berean, 1.3.1.13 artikuluan hirugarren sektoreko erabileren definizioa osatu gabe dago, berariaz baztertu behar baitira komunitate ekipamenduak. Hau da, hirugarren sektoreko jarduerak dira helburutzat zerbitzu publikoak ematea dutenak, komunitate ekipamenduak izan ezik. Artikulu horrek “kanpin” klasea aipatzen du hirugarren sektoreko erabileren artean, baina ez du definitzen. HAPOk kanpin erabilera definitu behar du, eta 396/2013 Dekretua aipatu, hori arautzen baitu. Gauza bera gertatzen da hotelekin eta bestelako ostatuekin; izan ere, ostalaritza oro har definitzen da, baina ez dira horiek arautzen dituzten dekretuak aipatzen. Ondorioz, hirugarren sektoreko erabileraren definizioa aldatu behar da (komunitate ekipamenduak baztertuta) eta zehatzago definitu behar dira ostalaritza erabilerak, kanpin erabilera barne, eta erabilera horiek arautzen dituzten dekretuak aipatu. Bestalde, arau bereziak hala ezartzen duenean lurzoruaren okupazio parametroa garapen plangintzak alda dezakeela esaten denean, zehaztu behar da industria lurzoruan lurzoruaren

okupazio parametroa ezin dela ehuneko 30etik beherakoa izan. HAPOk paragrafo honetan aipatutako alderdietara egokitu behar du bere araudi orokorra, Arabako Hirigintza plangintza normalizatzeko sistemaren (Norplan) arau orokorrak kontuan hartuz.

Zortzigarrena. Kalifikazioa eta antolamendu xehatua hiri lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Antolamendu xehatuko eremuak, erabilera xehatuak eta eraikuntza tipologia P-5 "Antolamendu xehatua" planoetan adierazten dira. Era berean, eremuen arauak eta horien antolamendu xehatua HAPOn 2. liburuan garatzen dira. Zenbait eremutako alderdi nabarmenenak aipatzen dira jarraian.

AL.01. eremua. Hirigune historikoa. Hirigune historikoari dagokionez, gogora ekarri behar da 126/2002 Dekretuaren bidez Alegria-Dulantziko hirigune historikoa, monumentu multzo izendapenez, sailkatutako kultura ondasun deklaratzeari onartu zuela Eusko Jaurlaritzak, eta haren mugaketa eta babes araubidea ezarri zituela. Hala ere, eremu horri dagokionez, ez dira hirigune historikoa babesteari buruzko 126/2002 Dekretua eta monumentu multzoaren mugaketa aipatzen. Horren ordez, hirigune historikoaren birgaitze integratuko plan berezia aipatzen da, 1999ko uztailaren 9ko 387/1999 Foru Aginduaren eta haren ondorengo aldaketan bidez onartua.

Bestalde, dokumentazio grafikoan ez da zehazten edo islatzen AL.01 eremuaren muga 126/2002 Dekretuaren bidez babestutako hirigune historikoaren mugarekin bat datorrenik. Bestalde, ez da eremu horren azalera adierazten, sistema orokor gisa aipatzen da A1 bizitegitarako eremua (antzinako kokalekuak) eta "arau subsidiario hauei" buruzko aipamen bat dago. Hori guztia zuzendu behar da.

AL.02-01. eremua. Baldintza gainjarri apartatua honako hau ezartzen da: "Atzerapenak bat etor daitezke eraikuntzarekin, betiere bide zorra errespetatzen bada." Hala ere, baldintza hori eremuko a.1-03 etxearekin kontraesanetan dago, ez baitago antolamendutik kanpo.

AL.10, AL.11 eta AL.12 eremuetan kontraesanak antzeman dira testuaren eta planoen artean, baimendutako gehieneko solairu kopuruari dagokionez. Era berean, AL.07, AL.08 eta AL.09 eremuetan kontraesan bat antzeman da eraikuntzaren gehieneko altuerari dagokionez: 7 metro nahiz 6,50 metro aipatzen dira. AL.20 eremuan bost etxebizitza baimentzen dira, baina P-6 planoan sei etxebizitza atxiki egin daitezkeela adierazten da. Era berean, AL.23 hilerria eremuan 0,50 m²/m²-ko eraikigarritasuna ezartzen da, baina ekipamendu publiko finkatua denez, ez dirudi justifikatuta dagoenik.

Oro har, hiri lurzoruko bizitegitarako eremu batzuetan akats txiki eta askotarikoak antzeman dira, hala nola: eraikigarritasuna antolamendu xehatuko zehaztapenen barruan sartzea, testuan eremuaren planoan agertzen ez diren guneak sartzea, desadostasun maila ez adieraztea, nahitaezko "eraikuntza" lerroak eta gehieneko eraikuntza lerroak aipatzea planoan "fatxada" lerroak aipatzen direnean eta, kasuren batean, erabilera bat nagusi gisa oker sartzea. Era berean, testuan behin baino gehiagotan aipatzen da sestra azpian solairu bat egon daitekeela, baina muga hori ez da planoetan ezartzen edo arau subsidiarioetan aipatzen (gainera, ez da "zaharrei" erreferentzia egiten zaiela zehazten). Era berean, adierazi behar da, oro har, ez direla zuhaitzien eta aparkalekuen estandarrak aipatzen, eta dagozkien eremuetako arauetan jaso behar direla.

Arau orokorrek, kalifikazio xehatuari eta azpierenuei dagokienez, 1.3.3 artikuluan inkoherentziak dituzte testuaren eta planoen nomenklaturen artean eta planoen izenaren eta horien edukien artean. Adibide gisa, "Zonakatzeko xehatua" izeneko P-4 planoan azpizonakatzeko agertzen dela adierazten da, baina HAPOn P-4 planoan "egiturazko antolamendua" deitzen da; edo "parke teknologikoa" izeneko azpierenmu industrialak edo "enpresa parkeak" izeneko hirugarren sektorerako azpierenmuak agertzen dira planoetan, baina gero eremu horiek ez dira arauen testuan agertzen. Testuan akatsak hauteman dira eta dokumentu hau arau subsidiario gisa aipatzen da. Hori zuzendu behar da.

Azkenik, aipatu behar da HAPOn inpaktu akustikoaren azterlanak adierazten duela kalitate akustikoaren helburuak arriskuan daudela puntu edo zerranda lineal txikietan, bizitegi eremu

gutxi batzuetan errepideak hurbil daudelako. HAPOko bizitegitarako eraikin berrien antolamendu xehatua aztertu ondoren, ez da bateraezintasunik ikusi; hala ere, HAPOk adieraziko du eraikin berriak ezartzeko inpaktu akustikoaren azterketa kontuan hartuko dela.

Bederatzigarrena. Azpiero eraikigarrien eraikuntza eta erabilera arautzen dituzten ordenantzak.

Ordenantza arautzaileak HAPOren arau orokorren bosgarren tituluan garatzen dira. Horri dagokionez, honako ohar hauek egin daitezke 1.5.1 kapituluari buruz (araudia aplikatzeko oinarriko definizioak):

– 08/07 Legearen 17. artikulua indargabetua aipatzen da; 7/2015 Errege Dekretuaren 26. artikulua izan beharko luke.

– Eraikin bakarra definitzeko bi baldintzak desegokiak dira (isolamendu akustiko jakina eta suarekiko gutxienezko erresistentzia, eta sarbide zuzena duen eraikin independentea).

– Eraikigarritasun fisikoa ez da gordinean eta hirigintzakoan zatitu behar, eraikigarritasun gordina eta fisikoa gauza bera baitira (bata ez da bestearen zati).

– Sestra azpiko eraikigarritasuna nola hartzen den kontuan adierazi behar da.

– Eraikigarritasuna neurtzeko moduari dagokionez, aditzera ematen da sestrapean ez dela neurtzen erabilera nagusiari lotutako instalazioen, aparkalekuen eta trastelekuen eraikigarritasuna.

– Ez da ezer esaten lurzatian salbuetsita dauden eraikinei buruz (pergolak, lanabesen etxolak, etab.) eta eraikigarritasun gisa kontatu behar den ala ez.

– Urbanizazioak finkatutako hiri lurzoruko bizitegi dentsitatea ez da aipatzen.

– Fatxada plano definitzean, teilatu hegala muga/plano horren barruan egon behar duela adierazten da; Norplanek, aldiz, irten daitekeela adierazten du. Teilatu hegala ez dira fatxadako planoaren parte izan behar, fatxada plano babesteko duten funtzioa dela eta.

– Eraikuntzaren mugimendu eremu dagokionez, 5. planoaren aipamena ez da zuzena. P-5 planoak eraikuntzaren baldintza gisa aipatzen dira, baina P-6 planoak izan beharko litateke.

– Jatorrizko kotari dagokionez, argi goa izango litzateke altueren irudikapen grafikoa eta izkinako eraikinetan bi fatxadak edo hondo desberdinak dituzten kontrako fatxadak nola neurtzen diren adieraziko balitz.

– Hesiei dagokionez, ur ibilguekin muga egiten duten hesiek 5 metroko zortasun eremua utzi behar dutela zehaztu beharko litzateke.

1.5.2 kapituluaren, eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza orokorrak, eraikuntzari buruzko baldintza orokor komunak nahasgarriak dira teilatupeko leihoen tratamenduari dagokionez, eta zehaztugabetasun batzuk hautematen dira.

Bestalde, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 6. artikulua ("Hirigintza plangintzaren, udalen eraikuntza ordenantzekiko eta hirigintza lizentzietarako koordinazioa") ezartzen duenez, gutxienezko bizigarritasun baldintzak nahitaez bete behar dituzte plangintza tresnek eta udal ordenantzek, eta memorian jasoko da antolamendu xehatuak, bere diseinuan, bizitegi garapenetan dekretuan jasotako baldintzak betetzea ahalbidetzen duela. Alde horretatik, dekretuaren lehen xedapen iragankorrek dekretua indarrean jarri ondoren hasieran onesten den plangintzari aplikatu behar zaiola ezarri arren, beharrezkotzat jotzen da HAPOk adieraztea dekretu hori kontuan hartuko dela etorkizuneko plangintza tresnak onartzeko prozeduretan eta eraikinen plangintzan. Era berean, eta kontuan hartuta dekretu horrek ezartzen duela udal, hiru urteko epean, eraikuntza ordenantzak arau horren xedapenetara egokitu beharko dituztela, 6.5 artikulua arabera, honako hau gehitu

behar da: nagusiki bizitegi erabilerarako diren eraikinetan, hirigintza plangintzan ezarritako bolumen eta profil eraikiak edo eraikigarriak kanpoko espazio irekiak barne hartuko ditu, hala nola balkoiak, logiak, terrazak edo esekilekuak, eta eraikigarritasunaren ondorioetarako ez dira zenbatuko horien lehen hamar metro karratuak etxebizitzako edo zuzkidura bizitokiko.

HAPOn eraikuntzaren eta etxebizitzaren diseinu, kalitate eta higiene baldintzei eta babes ofizialeko etxebizitzari buruz egiten diren aipamenak zaharkituta geratu dira lehen aipatutako arau esparru berriagatik. Katalogatutako eraikinei dagokienez, ondare historiko eta arkitektonikoa babesteko arauetan adierazitakoa beteko da.

Azpieremuetako ordenantzei dagokienez, eraikuntzako oinarrizko arauak aipatu orde, eraikuntzako kode teknikoak aipatu behar da. Baimendutako erabileren izenak ez datoz bat Nor-planean jasotakoekin, eta beraz nahasgarria da. Era berean, oro har hirigintza eraikigarritasun "maximoa" zehaztu behar da, ez soilik eraikigarritasuna, maximoen parametro bat dela argi uzteko.

A.1 azpierzemuko ordenantza, antzinako kokalekuak: estalkietan, oro har, eguzki plakak jar daitezke, baina alderdi hori AL.01 eremuko hirigune historikoko monumentu multzoaren babes araubidea betetzearen mende egongo da.

A.5.2 azpierzemuko ordenantza, dentsitate txikiko eraikuntza atxikia: mugen arteko tartea aipatzean, gutxienekoak direla adierazi behar da (tarte jakin bat ezarri nahi izanez gero izan ezik). Hainbat azpierzemutako ordenantzetan, ez dira eraikuntzaren gehieneko altuerak zehazten, eta eraikuntzaren profila bakarrik adierazten da.

b.1.1 azpierzemuko ordenantza, industrial intentsiboa, eta b.1.2. azpierzemukoan, industrial isolatua: ibilgailu zaindariaren erabilera baimentzen da: autoak, karabanak eta autokarabanak. Nolabaiteko kontrola izan beharko luke azalerari eta itxituren antolamenduari dagokienez, ezarpen handiek arazoak ekar litzatekeelako. Bestalde, azpierzemu industrial isolatuan baimendutako erabileren artean ez dago ekoizpen prozesuari lotutako bulegoena, eta hori mugatzailea izan daiteke.

Hamargarrena. Hirigintza kudeaketa.

Hirigintza kudeaketa P-4 "Egiturazko antolamendua" planoetan sartzen da, eta 2. liburuan kudeaketa baldintzak zehazten dira. Zuzendu beharreko honako akats hauek antzeman dira:

– Eremu askotan, antolamendua gauzatzeari buruzko atalean, c.2 puntuan, parentesi arteko aipamen bat (a.2) sartu da, zentzugabea dirudien arren.

– AL.16 eremuan, bi antolamendu aukera dituen, II. aukeran akats bat dago, lurzorua "hiri lurzoru finkatu finkatu gabe" gisa sailkatzen baita.

– AL.18 eremuan, bi antolamendu aukera daude (I finkatua eta II finkatu gabea). I. aukeran (finkatua), ezartzen da lurzatian eraikitzekeko urbanizazio obra osagarriak egin beharko direla, egungo bideak P-5 planoaren arabera handitzeko, baina plano horretan ez da adierazten zer bide diren aldatu beharrekoak. II. aukeran (finkatu gabea), egungo lurzati zatiezina dela esaten da, baina aukera horren izenburua lurzatiak eraldatzea eta lurzatiak sortzea da.

– EG.02. eremuan, Egiletako hiri lurzoru finkatua, ezartzen da eremu horretako eraikin bat antolamenduz kanpokotzat jotzen dela, eta ondoko EG-04 (finkatu gabeko hiri lurzorua) eremuaren urbanizazio kargen parte dela. Arraroa da urbanizazioaren xede den eremuan bertan ez dagoen antolamenduz kanpoko eraikin bat urbanizazio karga gisa ezartzea, are gehiago urbanizatu beharreko eremuaren ia mugan dagoenean. Ildo horretan, adierazi behar da higiezina hiri lurzoru finkatu batean badago, desjabetze bidez lortu behar dela, edo, bestela, ondoko finkatu gabeko lurzoruaren eremuan sartu. Bestalde, EG-04 eremuari buruzko arauan ez da urbanizazio karga hori aipatzen; horrek segurtasun falta handiagoa sortzen du lortu nahi diren betebeharrei dagokienez.

– EG.04. eremuan, Egiletako finkatu gabeko hiri lurzoru etena, jarduketa integratua mugatzen da, tokiko kirol sistema bat barne, zeina planoetan EG.05 eremuaren barruan agertzen baita. EG.05. eremuan, finkatu gabeko hiri lurzoru etena, jarduketa integratua mugatzen da, errota parkeko espazio libreen tokiko sistema barne, zeina planoetan EG.04 eremuaren barruan agertzen baita. Bai eremu horretan, bai lehen aipatutakoan, akats bat dago arau testuan, tokiko sistema berberak sartzten baitira bai eremu batean bai bestean.

– Lurzoru urbanizagarriko EG.06 eremuan, sektorea gauzatzeko EG.07 Egiletako hondakin uren araztegiko sistema orokorrari dagokion lurzoru lortzea atxikitzen zaio; hala ere, EG.07 (araztegia) eremuan esaten da jarduketa sistema desjabetze bidezkoa dela. Bestalde, eremuaren programazioa oso epe luzekoa da (hamar urte baino gehiago izan daitezke), eta EG.07 eremuko araudiaren arabera, araztegia EG.06 eremua garatzearekin batera egin behar da. Horri dago-kionez, argi eta garbi zehaztu behar da zein den araztegia lortzeko jarduketa sistema, eta zein den dagokion lurzoru lortzeko modua eta epea.

– EG.07. eremua, araztegia, sektorizatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen da, baina hura garatzeko plan berezi bat egitea ezartzen da, desjabetze jarduketarekin. Dagoeneko azaldu dugun EG.06 eremuko araudiarekin kontraesanean egoteaz gain, ez dugu ulertzen zergatik planteatzen den lurzoru urbanizaezinez inguratutako lurzoru urbanizagarriko uharte bat. Bestalde, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen denean, hura garatzeko ez da plan berezi bat egitea ezarri behar (plan partzial bat izan beharko luke). Nolanahi ere, aipatu behar da lurzoru urbanizaezinez inguratutako lurzoru dela; beraz, egokiago ematen du urbanizaezintzat jotzea eta haren garapena plan berezi baten bidez gauzatzea.

– AL.32.01 eta 0.2 Iparraldeko ingurabidea eremuetan, akatsak antzeman dira 3.c atalean: “parkearen” ezaugarri teknikoak aipatzea, lurzoru eta “iparraldeko oinezkoen pasealekua” egitea, depositua martxan jartzea edo pasealekua martxan jartzea. Oinezkoen pasealekuari eta parkeari buruzko aipamenak beste eremu batzuei dagozkie, zehazki, AL 31-01 eta 02 Iparraldeko pasealekuari; beraz, testua zuzendu behar da.

– AL.33. eremua, Alegria-Dulantziko ur biltegia, sektorizatutako lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen da, baina hura garatzeko plan berezi bat egitea ezartzen da, desjabetze jarduketarekin. AL.26 sektoreari bere programazioan soilik lotzen zaio. Lurzoru urbanizagarri baten garapena plan partzial baten bidez ezarri behar da, ez plan berezi baten bidez. Nolanahi ere, aipatu behar da lurzoru urbanizaezinez inguratutako lurzoru dela; beraz, egokiago ematen du urbanizaezintzat jotzea eta haren garapena plan berezi baten bidez gauzatzea.

Azkenik, 4. tituluan, eraikigarritasun haztatuaren esleipenari buruzko kapituluan, eremuko edo sektoreko batez besteko eraikigarritasuna ehuneko 5 ez atzeratzeari buruzko aipamena falta da. Era berean, lurzoru urbanizaezinen plangintzaren garapenari buruzko kapituluan, ez da sartu plan berezi baten beharra 2/2006 Lurzoruaren Legearen 28.5 a) artikuluko jardueretan, ingurumen inpaktuaren banakako adierazpena behar dutenean edo 5.000 m²-tik gorako lurzoru azalerari eragiten diotenean. Era berean, plangintzaren egikaritze kapituluan, 105/2008 Dekretuaren artikulua indargabetuen aipamen okerrak egiten dira, finken erregularizazioa aipatzen da arau garapen handiagorik gabe, eta ez da aipatzen mugaketen-egikaritze unitateen ehuneko 5eko aldakuntza. Urbanizazio obren gutxieneko baldintza teknikoak ez datoz bat Norplannarekin, ez baita saneamendu bereizgarririk eta kanpoko konexioak sendotzerik sartzten.

Hamaikagarrena. Eraikitze baldintzak.

Antolamenduz kanpoko eraikinei eta eraikin desegokiei dagokienez, araudiaren 4. tituluak, 1.4.7 kapituluan (Eraikuntzaren eta lehendik dauden erabileren araubidea), lurzoru urbanizaezinean nekazaritza eta abeltzaintzari lotu gabeko etxebizitzetan dagoen eraikigarritasuna ehuneko 25 handitzea onartzen du. 2/2006 Legearen 101.5 artikuluen arabera, HAPOk ezin du onartu ehuneko 25 handitzea nekazaritzako eta abeltzaintzako etxebizitzei lotu gabeko etxebizitzetan dagoen eraikigarritasuna, lehendik zeuden erabilera onargarrietako lurzoru urbanizaezinean (erabilera desegokiak). Era berean, AL.02-06 eremuan eraikin desegoki bat

aipatzen da, baina ez da zehazten zenbateraino eta kokapenaren aipamenak P-6 planora bidali beharko luke. Halaber, AL.14-02 eremuan antolamenduz kanpoko eraikin bat aipatzen da eta EG.01 eremuan plangintzarekin bat ez datorren eraikin bat aipatzen da, baina horietako bat ere ez da horrela izendatuta agertzen P-6 planoan. Elementu desegokiak P-5 planoetan agertzen direla dioen aipamena okerra da.

Eraikinaren profilari eta sestra azpiko solairuei dagokienez, kontraesanak hauteman dira, oro har, eremu bakoitzeko araudi berezian zehaztutakoaren eta P-6 planoetan horri buruz jasotako nomenklaturaren artean. Eraikuntzaren profilak ezartzeko eta altuerak finkatzeko moduak koherentea izan behar du HAPOko dokumentu guztietan. Era berean, fatxada lerroei eta eraikuntza lerroei dagokienez, agertzen diren izendapenak bateratu behar dira.

Hamabigarrena. Ondare historiko, arkitektoniko eta arkeologikoko elementuak babesteko katalogoa.

Katalogoko ohar orokorretan 2002ko ekainaren 4ko Dekretua aipatzen da. Dekretu horren bidez, Dulantziko hirigune historikoa monumentu multzo deklaratu zen, eta aplikazio eremutik kanpo utzi zen dekretu horretan mugatutako eremua. Eremu hori dekretuak berak babesten du eta, subsidiarioki, 1999ko birgaitze integraleko plan bereziak. Horri dagokionez, aipatu behar da ez datorrela bat AL.01 eremuko araudian adierazitakoarekin, eta dekretuak babestutako hirigune historikoaren eremua eta perimetroa ez direla HAPOko ezein dokumentutan aipatzen. Katalogoaren arauditik kanpo uzten da hirigune historikoaren plan bereziaren esparrua, eta ez dakigu plan bereziak eta dekretuak mugaketa bera ezartzen duten. Ildo horretan, kontraesanak saihestu behar dira, babestu beharreko eremua mugatu, eta zehaztu behar da BIPBa 126/2002 Dekretura egokitzea justifikatzen ez den bitartean eta Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak aldeko txostena eman ez bitartean, BIPBaren esparruko eraikuntzako esku hartze guztiek Arabako Foru Aldundiko Historia eta Arkitektura Ondarearen Sailaren alde aurreko baimena beharko dutela.

Bestalde, katalogoan eta araudian akatsak atzeman dira, hala nola indargabetutako Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legea aipatzea indarrean dagoen Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea ordez. Era berean, oro har, plano jakin batzuetan ondare elementuen kokapenari buruz egiten den aipamena okerra da (kasu gehienetan, P-1 planoak eta P-5 planoak oker aipatzen dira, eta kasuren batean kokapena ez da ezein planotan ageri). Era berean, elementuren baten zenbaketan akatsak antzeman dira, bereziki eta oro har ustezko zona arkeologikoetan. Halaber, kasu batzuetan, babes mailaren eta baimendutako obren artean kontraesanak daude. Beste kasu batzuetan, goiburuan ezarritako babes maila ez dator bat atal espezifikoan ezarritakoarekin (6., 10. eta 11. fitxak). Era berean, badirudi babes arkeologikoko eremu batzuen kokapena ez datorrela bat planoetan eta fitxetan (20., 21., 23. eta 25. fitxak).

Azkenik, EG.01 eremuko arau bereziek eremu horretan ez dauden bi eraikin babestu aipatzen dituzte, baina ez dute aipatzen P-6 planoan eremu horretarako jasotako ZPA 23 ustezko zona arkeologikoaren azalera. EG. 02 eremuan gauza bera gertatzen da ZPA 23ari dagokionez, ez baitago jasota arau berezian. AL.28 Bis eremuan, berriz, Done Pelaio baseliza izeneko 1. ustezko zona arkeologikoaren azalera aipatzen da, baina ez dago P-6 planoan jasota. Hori guztia zuzendu behar da.

Hamahirugarrena. Foru aldundiaren bide azpiegiturak.

Arabako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saileko Errepide Zerbitzuaren 2021eko ekainaren 3ko txostenean oinarrituta, honako alderdi hauek zuzendu edo aldatu behar dira:

– HAPOren memorian, 5.3 apartatuan, Arabako Errepideen 2016-2027 Plan Integralaren (martxoaren 20ko 6/2019 Foru Arauaren bidez behin betiko onartu zen) Arabako errepide sarearen katalogoan jasotako errepide sareari buruzko aipamena sartzea.

– Lurzoru urbanizaezinaren kalifikazio planoek “Egiletako A-3112 errepidearen 13,10 eta 13,47 KPen arteko trazadura egokitu eta hobetzeko proiektuaren” trazadura islatu behar dute, bai eta jabari publikoko eremua, zortasun eremua eta eragin eremua ere.

– AE-01, AE-02, AE-04 eta AE-05 (bide komunikabideen sistema orokorra) egitura eremuek, hirigintza araudian (1.2.1.2 eta 2.1.4.1 artikulua) zein “hirigintza eremuen” planoetan adierazitakoek, zuzenketak egin behar dituzte mugaketari dagokionez, hiri-bide gisa egiten diren lagapenen arabera, honi jarraiki: “Arabako Foru Aldundiaren, Alegria-Dulantziko Udalaren eta Alegria-Dulantziko Administrazio Batzarraren arteko hitzarmena, Alegria-Dulantziko saihezbidea zerbitzuan jarri ondoren A-3110 eta A-3112 errepideen tartea transferitzeko”, zeina Foru Gobernu Kontseiluaren uztailaren 3ko 363/2018 Erabakiaren bidez onartu baitzen.

– Alegria-Dulantziri begira:

– Dokumentazio grafikoan AE.04 eremuaren mugaketa zuzendu beharko da, A-3140 errepidean dagoen biribilgunearen eremuan, eremu horren muga egindako desjabetzearekin bat etortzeko.

– A-3140 errepidearekiko paraleloan doan biderako zuzeneko sarbidea kendu behar da, errepide horren eta AL.17-01 eremuaren artean, AL.17-01 eremuaren bidea barnetik garatu delako.

– AL.32-01 hirigintza eremuari dagokion Dulantziko herrigunearen iparraldeko ertzeke ingurabide sistema orokorraren eta A-3140 errepidean dagoen biribilgunearen arteko lotura zehaztu beharko da. Antolamendu xehatuaren planoan, sistema orokorreko bidearen eta A-3140 errepideko biribilgunearen arteko lotura irudikatu da, baina Henaio kalearen (lehengo A-3112 errepidea) konexioari gainjartzen zaio. Hori onartezina da, errepideen trazadurari buruz indarrean dagoen araudia kontuan hartuta. Beraz, konexio hori lehendik dagoenetik bereizi behar da, gaur egun biribilgunean dauden konexioen, industrialdearen eta Henaio kalearen artean zentratuz.

– Egiletari begira:

– A-3112 errepideari dagokion bide komunikabideen sistema orokorra behar bezala irudikatu behar da, A-132 errepidearekiko eta Erentzun kalearekiko elkargunearen eragin eremuan, A-3112 errepidea lehenetsiz.

– Bide komunikabideen sistema orokorra: A-3112 errepideari dagokion Egiletako egiturazko antolamenduaren planoan adierazitako errepideak (E.11). Honako alderdi hauek zuzendu behar dira:

1. A-3112 errepide zaharraren adarra kendu behar da, ez baita erabiltzen, baita errepide zahar horren ertzean aurreikusitako urbanizazioa ere, 7. poligonoko 71. lurzatiaren eta 2. poligonoko 195. lurzatiaren aurrealdean.

2. A-3112 errepidearen jarraitutasuna bermatu behar da, elkargunerantz iritsi arte, eta lehenetasuna eman behar zaio errepideari, gaur egun erabiltzen ez den adarrari baino.

3. Bide Komunikabideen Sistema Orokorraren barruan, antolamendu xehatuko planoan zehaztutako espaloiak sartu dira, A-3112 errepidearekiko paraleloak, baina kendu behar dira.

– A-3112 errepidearen hiri zatia 12+972 eta 13+153 kilometro puntuen artean dago. Antolamendu xehatuko plana zuzendu behar da, Arabako Errepideen Plan Integralaren sekzioan adierazten dena egokitzeko: galtzadak 7 metro zabal, 0,50 metro bazterbide eta 0,50 metro ertz erreten galtzadaren alde banatan.

– 7. poligonoko 71. lurzatiako eta 2. poligonoko 195. lurzatiako sarbidea hirigunearen barneko bidetik egin behar da. Kontuan izan behar da ezin dela sartu erabiltzen ez den errepide zaharraren adarretik, A-132 eta A-3112 errepideen bidegurutzea oztokatzen baitu eta bide segurtasuneko arazoak ekarriko lituzkeelako. Horri dagokionez, Lurralde Antolamenduaren eta Hirigintzaren Zerbitzuak ikusi duenez, indarreko plangintzak finkatutako hiri lurzoruan kokatutako lurzatiak jotzen ditu, eta 71. lurzatiak badu jada eraikinik eta sarbide zuzenik hirigunearen barneko bidetik. 195. lurzatiari dagokionez (eraikin baten hondakinak daude bertan), errepide zaharraren trazadura erabili gabe eremura sartzeko, ondoko EG.04 finkatu gabeko hiri lurzoruan sar daiteke, hura garatzeari uko egin beharrik gabe.

Azkenik, adierazi behar da A-3140 errepidearekin (Alegria-Dulantziko errepidea) eta A-3112 errepidearekin (Egiletako errepidea) muga egiten duten eremuetarako sarbideak gaur egun errepide horrekin dauden konexioetatik edo hirigunearen barruko bidetik abiatuta ebatzi behar direla. Ezin izango da errepide horretatik zuzeneko sarbide berririk egon, betiere aurrekoa betetzeko ezintasun fisikorik ez badago. Ezintasunik egotekotan, justifikatu behar da.

Hamalagarrena. Dokumentazio grafikoa.

1.1.1.5 artikuluan (plan orokorra osatzen duten agiriak) adierazten diren planoen eskalak ez datoz bat plano batzuenekin. Planoen eskala egokia da; artikuluan aipatutakoa aldatu behar da.

Dokumentazioaren interpretazioak (1.1.1.6 artikulua, 4 b apartatua) dio eskala bereko planoen artean elkarrekikotasunik ez badago, kalifikazio plano xehatuko zehaztapenei emango zaiela lehentasuna. HAPOk, eskala beraren aurrean, egiturazko antolamenduko planoei lehentasuna eman behar die antolamendu xehatuko planoei beharrean.

HAPOn akatsak edo inkoherentziak daude dokumentazio idatzian eta dokumentazio grafikoa adierazitakoaren artean. Adibide gisa, P-3 planoak ez da hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren kalifikazio orokorrekoa, 1.3.2.4 artikulua dioen bezala, baizik eta hirigintza eremuena eta lurzoruaren sailkapenarena. Era berean, dokumentuan etengabe nahasten dira P-5 eta P-6 planoen izenak eta horien edukia arau orokorren testuari dagokionez.

P-1 planoetan, "Lurzoru urbanizaezinen kalifikazioa", argi eta garbi adierazi behar da lirategi balio estrategiko handiko lurzoruak, eta ez soilik 1. azpikategoria.

P-5 planoek, "Antolamendu xehatua", ez dute kolore, epigrafe edo zenbaki bakoitzak zer adierazten duen azaltzen duen legendarik. Hori zuzendu behar da. Legendak planoan adierazten den guztia jaso behar du. Halaber, hirigune historikoko Fortaleza kaleko etxebizitza bloke bat irudikatzean kolore akatsa antzeman da (5.1.5 planoak).

P-6 planoek, "Eraikitze baldintzak", erabilera publikoko zortasunak adierazten dituzte legendan, baina ez dira planoetan agertzen. Plano horien legendan ez dira agertzen antolamenduz kanpoko higiezinei edo plangintzarekin bat ez datozen higiezinei dagozkien ikonoak. Planoan marraztutakoa eta legenda-karatula bat etorri behar dira, hobeto eta behar bezala ulertzeko.

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. Dulantziko udalerriko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientea behin betiko onartzea, ebazpen honen oinarrietan adierazitako baldintzekin. Hona hemen baldintzok, labur-labur:

– Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen (EAELAB) 2/2021 bilkuran hartutako erabakien ziurtagirian ezarritako zehaztapen lotesleak betetzea. Zehaztapen horiek Alegria-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorrean sartu behar dira.

– HAPOk URA-Uraren Euskal Agentziak EAELABen 2/2021 bilkurara igorritako txostenean adierazitako baldintzak jasoko ditu.

– HAPOk bere araudian jaso behar du babes publikoko etxebizitzaren bizitegirako erai-kigarritasunaren banaketa berria, zeina Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2023ko irailaren 12ko Aginduaren bidez baimendu baita, babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeari dagokionez. Alegria-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorrean espedientea bete izanaren justifikazioa jaso behar da, 2/2006 Legearen 80. artikulua eta 123/2012 Dekretuaren 15. artikulua arabera.

– HAPOk, 2/2006 Legearen 14. artikulua jarraiki, justifikatu behar du AL.34 Ekialdeko Loiza sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarria proportzionala dela hazkunde aurreikuspenekiko, eta berriz aztertu behar dela bizitegi ahalmenaren arabera.

– Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, bosgarren oinarrian egindako oharrak hartu behar dira kontuan. Besteak beste, araudi orokorrak adierazi behar du lurzoru urbanizaezinen plangintzaren garapenak plan berezi bat behar duela, 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 4.3 artikuluan azaldutako egoeretan. Era berean, HAPOren araudi orokorrak ez du onartu behar lurzoru urbanizaezinean nekazaritza eta abeltzaintza erabilerari lotu gabeko etxebizitzetan dagoen eraikigarritasuna ehuneko 25 handitzea (erabilera ez-adostuak), eta balio estrategiko handiko lurzorian ez du baso jarduera baimendu behar.

– Ondare historiko, arkitektoniko eta arkeologikoari dagokionez, Euskal Kultura Ondarearen Zentroak EAELABen 2/2021 bilkurara bidalitako 2021eko martxoaren 18ko txostenean jakinarazitako alderdi lotesleak beteko dira, bai eta hamabigarren oinarrian jasotako oharrak ere.

– HAPOk Arabako Foru Aldundiko Bide Azpiegituren Saileko Errepide Zerbitzuaren 2021eko ekainaren 3ko txostenean ezarritako zuzenketak eta aldaketak bete behar ditu, zeinak hamahirugarren oinarrian aipatu baitira.

– HAPOk Trenbide Sarearen Plangintza eta Ebaluazioko Zuzendaritza Nagusiaren 2022ko abuztuaren 2ko txostenean ezarritako alderdi lotesleak jaso behar ditu, testu bategina behin betiko onartu aurretik, eta organo horri igorri behar dio txostenean adierazitako aldaketak behar bezala txertatuta dituen dokumentazioa.

– HAPOk adieraziko du kontuan hartuko direla Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura bizitokien gutxieneko bizigarritasun baldintzak eta diseinu arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren baldintzak garapen plangintzako tresnak onartzeko prozeduran, eraikinen plangintzan eta eraikuntza ordenantzetan.

– Ebazpen honen zazpigarren, zortzigarren, bederatzigarren eta hamaikagarren oinarrietan egindako oharrak kontuan hartuko dira. Hirigintza kudeaketari dagokionez, ebazpen honen hamargarren oinarrian egindako gogoetak kontuan hartu behar dira. Batez ere zehaztugabetasunak, kontraesanak eta akatsak zuzentzeko bada ere, nabarmendu behar da Egiletako EG.02 eremua (hiri lurzoru finkatua) berriz aztertu behar dela, eremu horretako antolamenduz kanpoko eraikinari dagokionez, ondoko EG-04 (finkatu gabeko hiri lurzoria) eremuaren urbanizazio kargen parte baita.

– HAPOa ebazpen honetan egindako gogoetetara egokitu behar da, eta, horregatik, "Arabako hirigintza plangintza normalizatzeko sistemaren" (Norplan) araudia hartuko du oinarritzat araudi orokorra egokitzeko.

– HAPOko artikuluetako arau aipamenak, edukiak eta hirigintza terminoak eguneratu/osatuko dira, indarrean dagoen legeriari jarraikiz. Era berean, indargabetutako araudien aipamenak kenduko dira eta egoki direnak sartuko.

– Hirigintza arauetako artikuluetan/planoetan xedatutakoa koordinatuko da, haietan/haien artean edo errealtate fisikoarekiko kontraesanik ez egoteko. HAPOren testu idatzia nahiz planoak koherenteak izan behar dira, eta bietan hautemandako zehaztugabetasunak eta akatsak zuzendu behar dira.

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

Bigarrena. Alegria-Dulantziko hiri antolamendurako plan orokorraren espedientearen behin betiko onespina partzialki etetea Alegria-Dulantziko lurzoru urbanizagarriko eremuetan. Eteteari eutsiko zaio harik eta HAPOren dokumentazioak Alegria-Dulantziko herrirako saneamendu eta arazketa irtenbide bat jasotzen duen arte, saneamendu sistema orokor bat definituz eta hura lortzeko, gauzatzeko eta kostua bere gain hartzeko araubidea ezarriz. Irtenbide horren aldeko txostena egin behar dute URA-Uraren Euskal Agentziak eta Ebroko Konfederazio Hidrografikoak.

Alegria-Dulantzirako saneamendu eta arazketa irtenbideak egiturazko antolamenduan funtsezko aldaketa eragiten badu, jendaurrean jarri beharko da. Jendaurrean jartzeko aldiaren ondoren, espediente Arabako Foru Aldundira igorriko da, foru agindu hau betetzen dela egiazta dezan, betearazi beharrekoa dela adieraz dezan, izapideak egin daitezen eta argitara dadin.

Hirugarrena. Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Laugarrena. Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du; haren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkeztu daiteke zuzen-zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2023ko abenduaren 21a

Lurralde Orekaren eta Lurralde Antolamenduaren Saileko diputatua
ANARTZ GORROTXATEGI ELORRIAGA