



Hondarribiko
Udala

BEHIN-BEHINEKO
ONESPEN DOKUMENTUA
Aurkeztutako Alegazioei
Erantzuteko Txostena

HAP  Hondarribia
Martxan! 

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana
2025eko IRAILA

HONDARRIBIKO PLAN OROKORRAREN AURRERAPENA IDATZI DUEN ADMINISTRAZIOA

Alkatea:

Igor Enparan Araneta jauna

Hirigintzako zinegotzi delegatua:

Estitxu Urtizberea andrea

Lanen zuzendaritza eta koordinazioa:

Lorea Zanguitu Aguirrezabala andrea, arkitektoa.

Erredakzio-taldeko kideak:

Ane Imaz Fernandez andrea, arkitektoa.

Irati Amantegi Iriarte andrea, arkitektoa.

Iñigo Paniego de la Cuesta jauna, arkitektoa.

Iñaki Arocena Jimenez jauna, arkitekto teknikoa.

Mikel Barandiaran Anda jauna, arkitekto teknikoa.

Olatz Mercader Echave andrea, abokatua.

Ondarea:

Miren Ayerbe Irizar andrea.

Gonzalo López-Muñiz jauna (kanpo-aholkularitza).

Delineazioa:

Francisco Manuel Gomez de la Luz jauna, delineatzailea.

Administrazioa:

Maider Cervera Domingo andrea, administraria

Ana Escudero Loyarte andrea, administraria.

Aitor Oroz Alberdi jauna, administraria

Ingurumena:

Maialen Ausin Martín andrea, Ingurumen Zientzietako lizentziaduna.

LAGUNTZA TEKNIKOA:

Ingurumen-izapideak:

Ekolur Ingurumen Aholkularitza.

Genero ikuspegia txertatzea:

Projekta Urbes.

Hizkuntza-ebaluazioa:

TeoArkitektura.

Eragin aeronautikoak:

Navya.

Herritarren parte-hartzea:

Adi! Bulegoa.

Itzulpena:

Traductores e intérpretes S.A.



Lorea Zanguitu Aguirrezabala
2025/09/17

AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEI ERANTZUTENAKO TXOSTENAREN AURKIBIDEA

0.	AURREKARIAK ETA XEDEA.....	1
1.	AURKEZTUTAKO IDAZKIEN ZERRENDA.....	3
2.	AURKEZTUTAKO IDATZIEN ZERRENDA, GAIKA EDO EREMUKA SAILKATUTA.....	5
3.	AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEN EDUKIA ETA BALORAZIOA	6
3.1.	Hiri-lurzoruko eremuei buruzko alegazioak.....	6
3.1.1.	HE 2.1. Jaizkibel urbanizazioa	6
1.	Erreg. zk.: 9.634.....	6
2.	Erregistro-zenbakia: 9.913 eta 10.129	8
3.	Erreg. zk.: 10.029.....	10
4.	Erreg. zk.: 10.065.....	12
5.	Erreg. zk.: 10.085.....	13
6.	Erreg. zk.: 10.086.....	15
7.	Erreg. zk.: 10.142.....	17
8.	Erregistro-zenbakia: 8747 (epez kanpo)	18
3.1.2.	HE 3.4. Eskapatxulo.....	20
1.	Erregistro-zenbakia: 10.212 (epez kanpo)	20
3.1.3.	HE 4.1. Amute.....	22
3.	Erreg. zk.: 9.414.....	22
3.1.5.	HE 4.3. Kosta/Santa Engrazia.....	24
1.	Erreg. zk.: 10.158.....	24

2.	Erreg. zk.: 10.093.....	26
3.1.6.	HE 4.5. Gabarrari	30
	Erregistro-zenbakia: 9.971	30
3.1.7.	HE 5.1. Arkolla.....	32
1.	Erreg. zk.: 10.037.....	32
3.	Erregistro-zenbakia: 10.780 (epez kanpo)	34
3.1.8.	HE 6.1. Puntalea.....	35
1.	Erregistro-zenbakia: 9806/9324.....	35
3.1.9.	HE 7.1. Alde Zaharra.....	37
1.	Erregistro-zenbakia: 9.980	37
2.	Erreg. zk.: 10.091	39
3.	Erregistro-zenbakia: 10.105, 10.111 eta 10.120.	41
3.1.10.	HE 8.7. Labreder.....	44
1.	Erreg. zk.: 9.253.....	44
2.	Erregistro-zenbakia: 10.190 eta 10.213 (epez kanpo)	46
3.1.11.	HE 8.10 Akartegi.....	48
1.	Erreg. zk.: 8.844.....	48
3.1.12.	HE 9.1. Maddalen Auzoa.....	50
1.	Erregistro-zenbakia: 10.026/11.388/11.573 (epez kanpo)	50
3.1.13.	HE 10.2. Arroka	52
1.	Erreg. zk.: 9.894.....	52
3.1.14.	HE 10.5. Lurgorri/Iterlimen.....	53
1.	Erregistro-zenbakia: 9.187 eta 9.261	53

3.1.15.	HE 10.8. Higer.....	56
1.	11.388 (Epez kanpo)	56
3.2.	Lurzoru urbanizagarriko sektoreei buruzko alegazioak	57
3.2.1.	HE. 1.1. Elbistieta	57
1.	Erreg. zk.: 9.821	57
3.2.2.	HE. 8.6 Montañenea	63
1.	Erregistro-zk.: 10.055	63
2.	Erregistro-zk.: 10.092	65
3.	Erregistro-zenbakia: 10.125	68
3.3.	Lurzoru urbanizaezinari buruzko alegazioak.	69
1.	Erregistro-zenbakia: 9.985 eta 10.049.....	69
2.	Erregistro-zenbakia: 9.851 Basako	73
3.	Erregistro-zenbakia: 8.644 (epez kanpo) Basako	78

0. AURREKARIAK ETA XEDEA

Plan Orokorra idazteko prozesua, 2/2006 Legearen 90. eta 91. artikuluetan eta 46/2020 Dekretuaren 26.etik 29.era bitarteko artikuluetan jasotakoa, luzea eta konplexua da, bai edukiari dagokionez, bai izapidetzeari dagokionez, eta ingurumen-ebaluazio estrategikoarekin txertatu behar da.

Horrela, Plan Orokorren izapidetze guztietan bi fase bereizten dira, bata idazketarena eta bestea izapideena.

Idazketa-fasea formulazio-akordiotik hasi eta hasierako onespene-dokumentua- Plan Orokorreko dokumentu osoa-, idatzi artekoa da.

Lehen fase honek Planaren helburuak finkatzen ditu, eta, fase horretan, antolamendu berria osatuko duten erabaki guztiak hartuko dira. Fase horietan, erabakiak hartu eta baliozkotuko dira.

Aurrerapena jendaurrean jartzea eta dokumentuari buruzko alternatibak eta iradokizunak jasotzea eta aztertzea erabakigarriak dira erabakiak hartzeko prozesu horretan.

Hasierako onespeneetik aurrera, udalerrak badu dokumentu oso bat, eta, behin-behineko eta behin betiko onspenearen hurrengo faseetan, eragindako eskumenak dituzten gainerako administrazioek eta Lurralde Antolamendurako Batzordeak baliozkotuko dute, eta aldatu egingo da, egoki diren alderdietan.

Hasierako onspena

Udalak, 2023ko maiatzaren 11n egindako ezohiko osoko bilkuran, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 90.5 artikuluan eta Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 27. artikuluan erabaki zen Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren (HAPO) hasierako onspene-dokumentua hasieran onartzea eta jendaurrean jartzea, ingurumen-azterketa estrategikoarekin batera.

Plan Orokorren hasierako onspenearen dokumentua jendaurrean jartzea

Iragarkiak 2023ko maiatzaren 23ko El Diario Vasco eta Berria egunkarietan, 2023ko maiatzaren 24ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta udal-iragarki-taulan argitaratu ondoren, alegazioak jasotzeko ezarritako hilabeteko epea hasi zen.

Era berean, planaren hasierako onarpena sektoreko eskumenak dituzten administrazioei jakinarazi zitzairen.

Ondoren, 2023/08/09an, alkatetzaren dekretu bidez, jendaurreko informazioaren epea 2023/09/29ra arte luzatzea erabaki zen. Erabaki berri hori iragarki-taulan eta udalaren webgunean, Diario Vasco eta Berria egunkarietan (2023-08-11) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean (2023-08-16) argitaratu zen.

Herritarren parte-hartzea hasierako onespenaren fasean

Jendaurreko informazio-aldia hasi zenetik, Planaren dokumentua Udalaren webgunean argitaratu zen, bide horretatik zuzenean kontsultatzeko, eta erakusketak bat ireki zen. Erakusketaren bidez, jendeari arreta eta laguntza emateko zerbitzu bat jarri zen Matxin Arzu kaleko 1. zenbakian (Itsas Etxea), edukiak azaltzeko, bai eta publiko interesdunari laguntzeko ere. Zerbitzu hori ezarritako epean egon zen, irailaren amaierara arte, eta, gainera, irekita egon ziren eskuragarri zeuden kanal telematikoa kontsultatzeko (posta elektronikoa, WhatsApp eta Telegram).

Abuztuaren 24an eta 31n, herritarrek parte hartzeko saioak egin ziren, bi helburu nagusirekin: batetik, hasierako onespenaren dokumentuaren edukia azaltzea, eta, bestetik, kontrastatzea eta eztabaida sustatzea.

163 herritarrek parte hartu zuten saioetan.

Legez ezarritako epea amaituta, 145 iradokizun-idazki jaso dira.

2024ko urtarrilaren 9an, 11n eta 18an, zuzkidura-jarduketak azaltzeko hiru saio egin ziren, eta deialdi espezifikoak egin zitzaizkien jarduketak horien eraginpeko erkidegoei, informazio-kartelak jarri erkidego horietako atarrietan.

Urtarrilaren 23an eta 30ean eta otsailaren 1ean eta 6an, herritarrek parte hartzeko tailerrak egin ziren "Auzo Bihotzak" ekimenerako, eta Plan Orokorrean sartzea erabaki zen.

Epez kanpoko 14 alegazio ere jaso ziren.

Aurkeztutako alegazioen erantzuna

2025eko martxoaren 6an argitaratu zen Hasierako Onarpen Dokumentuari aurkeztutako alegazioei erantzuteko dokumentua. Plan

Orokorren behin-behineko onarpena

2025eko ekainaren 19an, Udalbatzak dokumentua behin-behinean onartu zuen. Izapide hori nahitaezkoa ez izan arren, Udalak dokumentua jendaurrean jartzea erabaki zuen, 20 eguneko epean, herritarrek alegazioak aurkez zitzaten hasierako onarpenaren eta behin-behineko onarpenaren artean dokumentuari egindako aldaketek buruz, bereziki Etxanikeneako eremuari buruz egindakoei buruz, izapidetzearen fase honetan antolamendu xehatua sartu baitzuen.

Iragarkia Berria eta Diario Vasco egunkarietan argitaratu zen ekainaren 28an eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 2025eko ekainaren 30ean eta uztailaren 2an.

Alegazioak aurkezteko epean 34 idazki jaso dira. Beste 6 idazki epez kanpo aurkeztu dira.

Txostenaren xedea

Txosten honen helburua jendaurrean ikusgai egon den epean jasotako alegazioak aztertzea da.

1. AURKEZTUTAKO IDAZKIEN ZERRENDA

Ondoren, jendaurreko informazioaren izapidean aurkeztutako alegazio-idazkiak zerrendatzen dira, Udal Erregistroan sartu ziren egunaren arabera:

Zk	Sarrera Erregistroa.	Data	Gaia
1	8.844	2025/07/01	8.10 EREMUA. Akartegi. Itsasondo Jabekideak
2	9.187	2025/07/09	10.4. EREMUA Iterlimen-Lurgorri. Iterlimen 2ª Entsenada
3	9.253	2025/07/10	8.7. EREMUA Labreder
4	9.261	2025/07/11	10.4. EREMUA Iterlimen-Lurgorri. Iterlimen 2ª Entsenada
5	9.324	2025/07/11	6.1. EREMUA Puntalea. Lokalaren erabilera aldaketa.
6	9.414	2025/07/14	4.1. EREMUA Amute. Frantsizkotarren komentua (Pipus)
7	9.634	2025/07/18	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa
8	9.806/9324	2025/07/23	6.1. EREMUA Puntalea. Lokalaren erabilera aldaketa.
9	9.821	2025/07/23	1.1. EREMUA Elbisitieta / behin-behineko onarpenaren erabateko deuseztasuna
10	9.851	2025/07/24	Landalurra. Basako.
11	9.894	2025/07/24	10.2. EREMUA Arroka. Loraitz bi.
12	9.913/10.129	2025/07/28	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa. Kamio Berri
13	9.971	2025/07/20	4.5. EREMUA Gabarrari. Zuzenketa grafikoa Gabarrari 12 y 14 lursailak
14	9.980	2025/07/29	7.1. EREMUA Alde Zaharra. Josefina Enea
15	9.985	2025/07/29	Landalurretako jarduerak
16	10.026	2025/07/29	9.1. EREMUA Madalen Auzoa. San Pedro 36-38-40
17	10.029	2025/07/29	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa
18	10.037	2025/07/29	5.1. EREMUA Arkoll
19	10.049	2025/07/29	Landalurretako jarduerak
20	10.055	2025/07/30	8.6. Montañenea EREMUA. Aparkalekua.
21	10.158	2025/07/30	4.3. EREMUA Kosta – Santa Engrazia. Kosta 12-14.
22	10.065	2025/07/30	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa
23	10.085	2025/07/30	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa

24	10.086	2025/07/30	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa
25	10.090	2025/07/30	8.10. EREMUA Akartegi. Baserritar 72
26	10.091	2025/07/30	7.1. EREMUA Alde zaharra. Merkatu Plaza
27	10.092	2025/07/30	8.6. EREMUA Montañenea
28	10.093	2025/07/30	4.3. EREMUA Kosta santa Engrazia. Kosta kalea 25 Bis
29	10.105	2025/08/01	7.1. EREMUA Alde Zaharra. Mourriscot
30	10.108	2025/08/01	Edukirik gabe
31	10.111	2025/08/01	7.1. EREMUA Alde Zaharra. Damarri etxea
32	10.120	2025/08/01	7.1. EREMUA Alde Zaharra. Oria Etxea
33	10.125	2025/08/01	8.6 EREMUA Montañenea
34	10.142	2025/08/01	2.1. EREMUA Urbanización Jaizkibel

Alegazio epetik kanpo aurkeztutako alegazioak:

Nº	Registro Entrada	Fecha	Observaciones
1	8644	26/06/2025	Landalurrak. Basako
2	8747	27/06/2025	2.1. EREMUA Jaizkibel Urbanizazioa
3	10212	04/08/2025	3.4. EREMUA Eskapatxulo
4	10190 y 10213	04/08/2025	8.7. EREMUA Labreder
5	10.780	18/08/2025	5.1. EREMUA Arkolla
6	11.338	29/08/2025	10.8 EREMUA Higer

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

2. AURKEZTUTAKO IDATZIEN ZERRENDA, GAIKA EDO EREMUKA SAILKATUTA

Kontuan hartuta eskaera gehienetan gaiak errepikatzen direla, batzuetan kontrako jarrerekin, edo eremu jakin bati eragiten dioten hainbat alegazio jasotzen direla, gai edo eremuaren arabera sailkatu dira.

Alegazioak edukiaren edo lurzoru-motaren arabera taldekatu dira.
Horrela, 3 talde ezarri dira:

- Hiri-lurzoruei buruzko alegazioak.
- Lurzoru urbanizagarriko eremuei buruzko alegazioak.
- Lurzoru urbanizaezinari buruzko alegazioak.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3. AURKEZTUTAKO ALEGAZIOEN EDUKIA ETA BALORAZIOA

3.1. Hiri-lurzoruko eremuei buruzko alegazioak.

3.1.1. HE 2.1. Jaizkibel urbanizazioa



1. Erreg. zk.: 9.634

Alegazioaren edukia:

Aurkeztutako alegazioak hiru eskabide jasotzen ditu:

- Bi familiako etxebizitzetan solairu-azaleraren % 30 gainjartzeko betebeharra.
- "Jaizkibel urbanizazioaren jabeakide erkidego mugaketa" 4.2 planoan agertzen ez den udal-lurzatia baztertzeari buruzko azalpena.
- 260 lursaila gehitzeko azalpena.

Erantzuna

Aurkeztutako idazkiak Plan Orokorren edukari buruzko azalpen batzuk eskatzen ditu, zentzu hertsian alegazio bat izan gabe, ez baitu dokumentuan aldaketarik eskatu.

1. Aurkeztutako idazkian jabeen batzar batzuk aipatzen dira, baina horien emaitza ez zaio Udalari helarazi, eta, beraz, zaila izango da batzar horietan erabakitakoa onartzea. 2017an onartutako HAPOn ezarritako solairuaren % 30eko gainjartzea arazotsua izan zen bi familiako eraikinetan lizentziak eskatzeko orduan. Horregatik, ezabatzea erabaki da.
2. Eremuak antolamenduko oinarriko ezaugarriei eusten die arau subsidiarioekin alderatuta, baina neurri batean murrizten da (2.001.408m² -tik 1.866.556m² -ra). Ulertzen da idazkiak planoko marradura grisez grafiatutako eremuak aipatzen dituela; izan ere, lurzoru horiek eremuarenak dira, baina ez Jabeen Erkidegoarenak, eta sistema orokorren

eta tokiko sistemen sareko lurzoru publikoak dira. Zehaztapen hori ez da aldatu Arau Subsidiarioekin alderatuta.

3. Jaizkibel urbanizazioko 260. lurzatian, 8042 erregistro-zenbakia duen aurrerakinerako iradokizuna egin zen. Ikusi zen partzela hori Arau Subsidiarioetan dagoela eta ez dela udal-titulartasunekoa. 2017ko HAPOk ezabatu egin du, inolako azalpenik eman gabe, eta, beraz, jabeen eskaerari erantzunez, Arau Subsidiarioen indarraldian zituen baldintza berberetan berreskuratu da.

Horregatik, aurkeztutako alegazioa ebazten da, Plan Orokorren edukia aldatu behar gabe.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

2. Erregistro-zenbakia: 9.913 eta 10.129

Alegazioaren edukia:

Alegaziogileak hainbat ohar egin ditu bere baserrira sartzeko bidearen titulartasunari buruz (Kamio Berri). Jasotako argudio nagusiak honako hauek dira:

1. Ukatu egiten du Jaizkibel urbanizazioko "jabeen erkidegoaren" zerbitzuak inoiz erabili ez izana, eta berariaz adierazten du uko egiten diola zerbitzu horien oraingo edo etorkizuneko edozein erabilerari.
2. Adierazi duenez, duela gutxi, Udalak baserrira sartzeko bidearen titulartasunari buruzko erabakiak hartu ditu katastroko informazio okerrean oinarrituta, eta horrek, bere ustez, okerreko ondorioak ekarri ditu.
3. Azaldu duenez, Udalak beharrezkotzat jo du bide-zortasun bat ezartzea bidearen zati baten gainean, baina egia esan — dioen bezala — udal-titulartasuneko bidea da, eta hala jasoko litzateke aldez aurreko alegazioetan aurkeztutako eta Gipuzkoako Artxibo Nagusian kautotutako plano zaharretan.
4. Jabeen erkidegoko presidentearekin (Da Silva jauna) berriki izandako elkarrizketa bat aipatu du. Elkarrizketa horretan, hark onartu zuen Kamio Berri baserria erkidegotik kanpo utz zitekeela, eta Udalak aldaketa hori sustatu behar zuela.
5. Azkenik, azpimarratzen du bere jabetzaren eskritoretan ez dagoela inolako aipamenik erkidegoaren jabetzari, zortasunei eta horiei lotutako betebeharrei buruz.

Erantzuna

2.1 eremuaren antolamendua. Jaizkibel urbanizazioak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Alegazio hori Udalari bidali zitzaion 2017ko Plan Orokorren izapidetzea zela eta, Aurrerapena argitaratu zelako, eta plan orokorraren dokumentu honen hasierako onarpena zela eta (8.366, 8.716 eta 9.739 alegazioak). Honela erantzun zitzaion:

1. planoaren arabera. "Egungo egoera, mugaketa" eta 2. plano. Gaur egun indarrean dauden arau subsidiarioen "zonakatze xehatua". Kamio Berri baserria Jaizkibel urbanizazioaren eremuaren barruan dago. Era berean, udal-artxiboan dagoen dokumentazioa ikusita, eraikin hori 1968tik dago eremuaren barruan (Plan Partzialaren barruan dago), nahiz eta lehendik dagoen eraikin bat izan, 2.500m²-ko lurzati bat hartzen duena.

Lehenengo LAGak 1997an onartu zirenetik aurrera, debekatu egin zen lurzoru urbanizaezinean nekazaritzako ustategiari lotu gabeko bizitegi-erabilerak ezartzea, eta, beraz, ez da bidezkoa lurzati mota horretako lurzoruetan sartzea.

Aurrekoa ikusita, uste da ez dela bidezkoa eremuaren mugaketa aldatzea, are gehiago kontuan hartzen bada Hiri Antolaketako Arauen bide-zorrei eusteko proposamena.

Alegazio berri honen xede nagusia eskubide errealei, jabariaren titulartasunari eta harreman juridiko pribatuei buruzko alderdiak dira, HAPOn zehaztutako substantiboaren eremua gainditzen dutenak, eta, beraz, ezin dira zuzenean aldatu edo ebatzi prozedura honetan.

Hala ere, alegazioa berriz baloratu da, zeharkako eragina izan baitezake bide publikoen eta erabilera publiko edo pribatuko espazioen mugaketan, hirigintza-antolamenduaren xede baitira.

Behin-behinean onartutako HAPOk ez du aldatzen Kamio Berri baserrira sartzeko bidearen kalifikazioa eta titulartasuna. Dokumentu arauemaitan ez du ezartzen, ezta inposatzen ere, gaur egun dagoenaz eta auzitegietan aitortu denaz haragoko zortasun formalik, eta planoetan lehendik dagoen bide-sare bat adieraztera mugatzen da, jarraitutasun fisiko eta funtzionalarekin.

Katastro-mugaketan akatsak egon daitezkeelakoari dagokionez, honako hau adierazi behar da:

- Katastroa ez da jabetza-titulua, eta datuen edozein akats berriazko araudian ezarritako prozeduren bidez zuzendu behar da.
- Hirigintza-plangintzak katastroa edo beste iturri grafiko batzuk har ditzake erreferentziatuz, baina beti osagarri gisa eta ez erabakigarri lurzoruen jabari-titulartasunari dagokionez.

Alegazio-egileak artxiboko dokumentazio kartografikoa aurretik aurkeztu duela adierazten duenez, dokumentazio hori kontuan hartu ahal izango da HAPOn behin betiko kartografia baliozkotzeko prozesuan, behin-behinean onartutako dokumentuan inolako aldaketarik egin beharrik gabe.

Jabeen erkidegoa baztertzeari dagokionez, adierazi behar da finka bat jabeen erkidego batekoa izatea edo ez izatea, bai eta jabetza horretatik eratorritako eskubide eta betebeharrak ere (mantentze-kuotak, instalazioen erabilera, zortasun implizituak), izaera pribatuko gaiak direla, eta legeria zibilaren esparruan (Jabetza Horizontalaren Legea) ebatzi behar direla, eta, hala badagokio, jurisdikzio- edo erregistro-mekanismo eskudunen bidez.

Udalak ez du zuzeneko hirigintza- edo administrazio-eskumenik finka bat erkidego pribatu batetik bereiztea deklaratzeko, eta deslotura hori ezin da balio osoz gauzatu HAPOn bidez.

Hala ere, jasotako alegazioa Jabeen Erkidegoari helaraziko zaio, Kamio Berri baserrira sartzeko bidea kanpo uztearekin ados dagoela berrets dezan, dagozkion bide zibilen bidez erregularizatu beharko baita.

Beraz, alegazioaren funtsari dagokionez:

o Ez da beharrezkotzat jotzen behin-behinean onartutako HAPOn edukia aldatzea, ez baitu jasotzen zehaztapen substantiborik bidearen titulartasunari, bide-zorrei eta komunitate-betebeharrei buruz.

o *Bidearen* titulartasunari eta erabilerari buruzko gaiak, eta jabeen erkidegokoak izateari buruzkoak, erregistroko egoitzan edo egoitza judizialean ebatzi beharko dira, eta ezin izango dira hirigintza-bidetik zuzendu edo ebatzi.

o *Alegazio-egileak* aurkeztutako dokumentazio kartografiko zaharra teknikoki baloratu ahal izango da HAPOn behin betiko lurzati-planoa egiteko fasean, hala badagokio.

3. *Ondorioz*, HAPOn zehaztapenak alegazio horretatik eratorritako aldaketarik gabe mantentzea proposatzen da, eremu zibilean ondorioak izan ditzaketen jarduketak alde batera utzi gabe.

Beraz, aurkeztutako alegazioa EZESTEAN proposatzen da.

3. Erreg. zk.: 10.029

Alegazioaren edukia:

1) Jaitzubiko A Lurzatién Jabeen Elkarteari eta jabeen erkidego bat eratzeko beharri buruzko edozein aipamen ezabatzeko eskatzen da, Jaizubiako A Lurzatién Jabeen Erkidego hori formalki zuzenbidean eratua dagoelako eta elementu, zerbitzu eta instalazio komunak benetako titularra delako.

2) Lehendik dauden eta Plan Orokor hau behin betiko onartzen den egunean adierazitako eraikuntza- edo erabilera-baldintzak betetzen ez dituzten lurzati eta eraikinen balizko finkapenari buruzko aipamenik ez jasotzea eskatzen da, baldin eta dagoen konfigurazioa berariaz jaso bada emandako eraikuntza- eta lehen erabilera lizentziatan eta dagokion erregistro-euskarria badu.

3) Hiru baserri sartzeko eskatzen da Jaizkibel Urbanizazioaren eremuan eta gaur egun Jaitzubiko A Lurzatién Jabeen Erkidegoak egiten duen Lankidetzako Hirigintza Erakundearen eremuan. Nolanahi ere, ezin izango dira salbuetsi, inola ere, behin eta berriz aipatutako hirigintza-eremuaren barruan kokatutako lurzati guztiei dagozkien urbanizazio-obra kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrak. Lursail horien kudeaketa Jaitzubiko A Lurzatién Jabeen Erkidegoaren esku uzten da.

4) Eremu horretako lurzatién hirigintza-aprobetxamenduak lagatzeari buruzko aipamena HAPotik desagertzea eskatzen da.

5) Urbanizazioko bide-zorrak kentzeko eskatzen da.

6) Jaizkibelgo urbanizazioan lursailik ez sartzeko beharra azpimarratzen da, sartu beharreko lursailen jabeak alde aurretik erkidego honekin akordiorik lortu gabe, urbanizazioko azpiegituren kontserbazio- eta mantentze-gastuetan parte hartzeari dagokionez.

Erantzuna:

2.1 eremuaren antolamendua. Jaizkibel urbanizazioak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Alegazioan planteatutako gaiak bat datoz, neurri batean, 8.857 eta 7.860 erregistro-zenbakiko hasierako onespén-dokumentuari aurkeztutakoekin. Horiei erantzun zitzaie, eta partzialki baietsi ziren behin-behineko onespén-dokumentuan, irismen honekin:

1) Gaur egun, gaia Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197.3 artikuluan xedatutakoak arautzen du, eta hainbat ebazpen judizialean ebatzen da. Ebazpen horien arabera, "Jaizkibel urbanizazioaren" jabeei propter rem elkarte baten izaera ematen zaie gutxienez, eta haren kargura dago urbanizazioa kontserbatzea eta mantentzea.

Jabeek betebeharrak hori betetzea erabakitzen duten moduak plangintzaren erabakitzeko ahalmena gaintzen du.

2) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eskatutako administrazio-titulu legitimatzailerik gabe edo titulu horietatik kanpo edo titulu horien aurka egiten diren edo egin diren lizentziaren xede diren jarduketak klandestinotzat hartuko dira.

Geroago idatzitako plangintza batek ezin du egoera hori aldatu.

Ezkutuko jarduketak legeztatze araubidea Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 221. artikuluan ezarritakoa da. Horren arabera, jarduketa legeztatu badaiteke, indarrean dagoen plangintzaren parametroak betetzen dituela iritzita, legeztatze proiektua aurkeztu beharko da. Bestela, jarduketa legeztatu ezin bada, eraispena egingo da, edo antolamenduz kanpokoen pareko jarduketak deklaratu dira.

3) Alegazioaren xede diren eraikinak dagoeneko sartuta daude urbanizazioaren barruan, hasieran onetsitako Plan Orokorrean.

4) Jaizkibel Urbanizazioa eremua Hiri Antolaketako Arauetan sartzeko, 1995ean enpresa sustatzaileak – Urbanizadora Jaizkibel SA, gaur egun desagertuta dagoena, lurzatiaren egungo titularrak beren konpromisoetan eta betebeharretan subrogatu direlarik – eta Udalak sinatutako hirigintza-hitzarmen bat sinatu zen. Hitzarmen horrek funtsean argitu ordura arte egoera nahasgarrian zeuden lursailen egoera juridiko-urbanistikoa, izan ere, behin betiko onartu ez zen jatorrizko plan partzialaren aldaketa batean oinarrituta gauzatzen ari baitzen.

Hitzarmenaren zehaztapenen artean berariaz jasotzen da jabeen hirigintza aprobetxamenduaren % 85 dagokiela eta lagapen- eta urbanizazio-betebeharren mende dagoela.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 189. artikuluan ezarritako epeak gainditu ondoren, Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, Jaizkibel urbanizazioan lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzen duen edozein jarduketara hiri-lurzoru finkatugabe batean gauzatutako zuzkidura-jarduketara bat da, eraikuntza-aprobetxamenduaren % 15 laga edo ordaindu beharrekoa.

5) Bide-zortasunak kentzeari dagokionez, hirigintza-araudia igarotzeko behar orokorren arabera ezarrita dago, eta, jakina, hala izaten jarraitu beharko du.

6) Azaldu den bezala, behin-behinean onartutako dokumentuaren proposamenak eremuaren antolamendua finkatzea proposatzen du, Jaizkibel Golf Klubaren instalazioak eta bertan dauden etxebizitza isolatuen partzelazioa barne.

Gainera, aipatutako Borda Alai finka – 2.780 m² – sartzeko da eremuan, eta, barruan dauden bazterreko lurzoruen gainean, bost lurzati gehigarri definitzen dira, bai eta lurzati mugakide bat handitzeko espazio bat ere, 21.154 m²-ko azalera bateratua duena.

Eremuko bide eta espazio libre pribatuek titulartasun- eta erabilera-izaera horri eutsiko diote, eta, beraz, Hiri Antolaketako Arauek ezarritako sarbide publikoko zortasunak mantenduko dira, bai eta oinezkoentzako eta motorrik gabeko trafikorako zortasunak ere bide guztietan, eta sarbide motorizatukoak horietako batzuetan.

Horien mantentzearen erantzukizuna eragindakojabe guztien erkidegoarena izango da, 2/2006 Lege Organikoaren 197. artikuluan ezarritako baldintzetan.

Horregatik, aurkeztutako alegazioa ebazten da, Plan Orokorrean edukia aldatu gabe.

4. Erreg. zk.: 10.065

Alegazioaren edukia:

Alegazio-egileak "2.1. Jaizkibel urbanizazioa" eremuaren mugakide diren lursailak eremuan sartzeko eskatu du, eta honako honetan oinarritzen du bere asmoa:

a) Hala xedatu zen hasiera batean 2017ko Plan Orokorrean, eta behin-behinean onartu ondoren aldatu egin zen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Batzordeak hala erabakita;

b) Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Batzordearen iritzia "Jaizkibel urbanizazioari" berari buruzkoak ziren, eta ez sartutako lursailen buruzkoak.

c) Kritika zuzena egiten dio Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Batzordeak egindako txostenari, eta adierazten du ezen, lurralde-ereduaren desegokitasunari dagokionez, Batzordeak txosten horretan "Jaizkibel urbanizazioa" aipatzen duela bere osotasunean, eta ez lurzati gutxi batzuk, ez eta gehitzea eskatzen diren partzela batzuek; lurzati hiri-izaerari dagokionez, zeina "Urbanizazioan" sartzeko eskatzen baitu, baieztatzen du betetzen dituztela EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.1.a) artikuluko baldintzak; eta eraikigarritasuna betetzearen justifikaziorik ezari dagokionez (2/2006 Legearen 77. artikulua), jarduera integratua ez dela baieztatzen du.

Erantzuna

2.1 eremuaren antolamendua. Jaizkibel urbanizazioak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Alegazioan planteatutako gaiak bat datoz, neurri batean, 8.016 erregistro-zenbakiko hasierako onespren-dokumentuari aurkeztutakoekin, eta dagoeneko erantzun zitzaizen.

Lehenik eta behin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91.2 artikulua zehazten duenez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Batzordearen txostena loteslea da, Plan Orokorra lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzeari dagokionez. Kasu honetan, lurralde-ereduarekin bat ez datozen lursail berriak hiri-lurzoruan sartzearen aurkako txostena egin du Batzordeak. Beraz, alegaziorik Jaizkibel urbanizazioan lursail berriak sartzeko egindako planteamenduaren aurrean, erantzun behar da ezin dela aintzat hartu, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Batzordeak lehenago ere berariaz baztertu baitzuen jarduketa hori.

Ez du zentzurik alegaziorik lurralde "Jaizkibel urbanizazioan" sartzeko bidezkoa dela defendatzea, Batzordearen txostenak "Jaizkibel urbanizazioari" berari egiten diola erreferentzia adieraziz, eta ez gehitu beharreko lursailen; izan ere, "Jaizkibel urbanizazioa", bere egungo konfigurazioan, Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroek definitutako lurralde-ereduarekiko desegokia da, desegokitasun hori are gehiago areagotuko da "urbanizazioari" beste lursail batzuk gehitzen bazaizkio.

Eta, bigarrenik, aurreko argudioarekin batera, udalaren erabakia defendatzeko kontuan hartu beharreko bi ideia gehitu behar dira: alde batetik, Administrazioak plangintza-aukera desberdinen artean hautatzeko duen diskrezionalitatea; eta, bestetik, mugatu beharreko lurzoruen sailkapenaren espazio-mugak ezartzeko beharra.

Ondorioz alegazioa EZEZTEA dagokiola iristen da.

5. Erreg. zk.: 10.085

Alegazioaren edukia:

Hondarribiko araudia Jaizkibel urbanizazioaren eremuan homogeneizatzea eskatzen da, gaur egun indarrean dagoen Irungo araudiarekin, besteak beste, HAPOk jaso beharko lituzkeen parametro hauei dagokienez:

1. Lurzatiaren gutxieneko azalera: 2.600 m²; HAPOk 3.000 m² aurreikusten ditu.
2. Eraikigarritasuna: 0,20 m² (t)/m² (p); HAPOk 0,10 m² (t)/m² (p) aurreikusten du.
3. Eraikin bat lurzati bakoitzeko eta bi etxebizitza eraikin bakoitzeko.
4. Etxebizitza gainjartzea eta bi etxebizitza okupazioaren % 30 gainjartzeko betebeharra kentzea, hori jasota baitago hasierako onarpenean.
5. Ez mugatzea elementu komunak erabilera bereizi pribatiboak, hala nola lorategiak edo beste elementu batzuk, etxebizitzaren intimitatea errazteko.

Erantzuna

2.1 eremuaren antolamendua. Jaizkibel urbanizazioak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Alegazio hori Aurrerapena jendaurrean jartzearen ondorioz aurkeztu zen, eta partzialki onartu zen, honako argudio hauekin:

Irudokizuna idatzi duenak adierazi du aldaketa horiek 2/2006 Legean xedatutakora eta LAGetako eta Plan Orokorreko irizpideetara hurbilduko luketela Jaizkibel urbanizazioaren antolamendua. Hala ere, urbanizazio hori oso urruti dago legearen zehaztapenak betetzetik, eta, beraz, uste da kasu honetan egokiena dela dagoen urbanizazioa finkatzea funtsezko parametroetan, nahiz eta aldaketa txikiak onar daitezkeen, hala nola etxebizitzaren okupazioaren % 30eko gainjartzea kentzea, eta abar.

Hala, Plan Orokorra ezabatu egiten du bi familiako etxebizitzaren azaleraren % 30 gainjartzeko betebeharra, baina gainerako parametroei eusten die.

Ondoren, hasierako onarpenaren harira, 7.792 erregistroz bakiarekin, berriro planteatu ziren aipatutako gaiak, eta erantzun bera jaso zuten.

Irun eta Hondarribia arteko arau-homogeneizazioari dagokionez, berriz esan behar da ez dela beharrezkoa udalari desberdinen eremu mugakideen arteko hirigintza-zehaztapenak homogeneizatzea, plangintza orokor bakoitzak autonomia propioa baitu udalari bakoitzak zehaztutako helburu estrategikoen, lurralde-baldintzen eta hiri-politiken arabera. Udalen arteko koordinazioak, desiragarria bada ere, ez du arau-mimetismorik ezartzen.

Eraikigarritasunari eta dentsitateari dagokienez, adierazi behar da behin-behinean onartutako HAPOk 0,10 m²/m²s-ko eraikigarritasunari eusten diola, indarrean dagoen plangintzarekin eta horretatik eratorritako hiri-ereduarekin bat etorritik. Eraikigarritasuna 0,20 m²/m²s-ra handitzeak bizitegi-eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzea ekarriko luke, eta horrek plangintza-dokumentuan definitutako lurralde-eredua nabarmen aldatzea ekarriko luke, bizitegi-

hazkunde horren harrera-ahalmenari buruzko gutxieneko azterketarik egin gabe azpiegitura pribatu mugatuak dituen eremu batean.

Eremuaren antolamenduak ez du aldaketa handirik izan hasierako onespren-dokumentuari dagokionez, eta, beraz, hasierako onspenaren harira emandako erantzunari lotzen zaio, eta EZETSI EGITEN DA alegazioa.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

6. Erreg. zk.: 10.086

Alegazioaren edukia:

Eremuko hirigintza-aprobetxamendu haztatuaren % 15aren legezko lagapena ezabatzeko eskatzen da, hiri-lurzoru finkatua dela alegatuz.

Erantzuna

2.1 Jaizkibel urbanizazioa eremuaren antolamenduak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Jaizkibel Urbanizazioa eremua Hiri Antolaketako Arauetan sartzeko, 1995ean enpresa sustatzaileak – Urbanizadora Jaizkibel SA, gaur egun desagertuta dagoena, lurzatien egungo titularrak beren konpromiso eta betebeharretan subrogatu direlarik – eta Udalak sinatutako hirigintza-hitzarmen bat sinatu zen. Hitzarmen horrek funtsean argitu zuen egoera juridiko-urbanistiko nahasian zegoen eremua, ordura arte, behin betiko onartu ez zen jatorrizko plan partzialaren aldaketa batean oinarrituta egikaritzen ari baitzen.

Hitzarmenaren zehaztapenen artean berariaz jasotzen da jabeei irabazizko aprobetxamenduaren % 85 dagokiela eta lagapen- eta urbanizazio-betebeharren mende dagoela.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 189. artikuluan ezarritako epeak gainditu ondoren, Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, Jaizkibel urbanizazioan lehendik gauzatutako eraikigarritasuna handitzen duen edozein jarduketa hiri-lurzoru finkatugabe batean gauzatutako zuzkidura-jarduketa bat da, eraikuntza-aprobetxamenduaren % 15 laga edo ordaindu beharrekoa.

Adierazi behar da Jaizkibel urbanizazio osoa ez dela hirigintza-plangintza xehatuko eta ohiko hirigintza-kudeaketako prozedura baten emaitza izan, eta bere garaian ez zela eremuaren ekitatezko banaketa-prozesurik egin, esku-hartzaileen eskubideak eta betebeharrak arautzeko, ezta komunitateak hirigintza-ekintzaren ondoriozko gainbalioetan duen parte-hartzea arautzeko ere.

Horregatik, eta 1995ean sinatutako Hitzarmena kontuan hartuta, indarrean dauden Arau Subsidiarioen berehalako aurrekaria baita, hutsik dauden lursailak eraikitzeke aukerak berekin dakar, orubetzat hartu baino lehen, erakunde publikoen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza gisa ezarritako % 15eko lagapenaren monetizazioa likidatzea, oraindik ez baita bete.

Horrek esan nahi du ez dela eremu osoari modu abstraktuan lagatzeko betebeharra ezartzen, baizik eta, hirigintza-lizentzia eskatzeko unean, orubetzat hartzeko behar diren baldintza juridikoak eta materialak oraindik bete ez dituzten lurzatiei soilik.

HAPOk jarraitutako irizpideak ez du karga berririk edo arbitrarioz sartzen; aitzitik, aurreko plangintzan aldez aurretik aitortutako betebeharrak baten indarraldiari eustera mugatzen da. Lagapenaren eskakizunak administrazioaren jardunak sortutako hirigintza-gainbalioetan parte-hartze publikoa bermatzeko beharrari erantzuten dio, eta ez die eragiten aldez aurretik eraikitako lurzatiei, ez eta ondarean sartutako eskubideei ere.

Aurkakotzat jotako jurisprudentziari dagokionez, adierazi behar da alegaziogileak Konstituzio Auzitegiaren 54/2002 Epaia baino lehen jarritako errekurtsioei buruz ari dela. Epai horrek indarrean zegoen apirilaren 20ko 11/1998 Legearen 1. artikulua partzialki baliogabetzen du, hiri-lurzoru finkatuan udalari aprobetxamendua lagatzeko eskakizuna aurreikusten baitu, nahiz eta lagapen hori jabeak izandako gehikuntzari eta, beraz, hirigintza-gainbalioari buruzkoa izan

esklusiboki. Ondorioz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, jurisprudentzia konstituzional horren aginduz, hiri-lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen kategoriak definitu zituen, aipatutako epaiak eragindako panorama nahasia zuzentzeko.

Azaldutako argudio guztiak kontuan hartuta, EZETSI egin behar da alegazioa.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

7. Erreg. zk.: 10.142

Alegazioaren edukia:

Alegaziogileak, alde batetik, "Jaizkibel urbanizazioaren" jabeen artean dauden eztabaidak aipatzen ditu; bestetik, bere argudioa une honetan dauden bide-zortasunetan oinarritzen du, indarrean dagoen hirigintza-zehaztapen gisa; eta, azkenik, bide-zortasunak kentzea, Udalak bide-gastuak, berdeguneak eta abar bere gain hartzea eta Udalak Jabeen Erkidegoa behar bezala eratzeko eskatzea eskatzen du.

Erantzuna

2.1 Jaizkibel urbanizazioa eremuaren antolamenduak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

Aurkeztutako dokumentua hasierako onespeneren dokumentuari alegazio gisa aurkeztutakoaren berdina da (erregistro-zenbakia: 8.722).

Bertan aipatzen diren eta jada erantzun ziren gaiak, eta eremu horren antolamenduan funtsezko aldaketarik egon ez denez, egokitzat jotzen da aurretik emandako erantzuna errepikatzea:

Bide-zortasunak kentzeari dagokionez, hirigintza-araudia igarotzeko behar orokorren arabera ezarrita dago, eta, jakina, hala izaten jarraitu beharko du.

Udalak bideen, berdeguneen eta abarren gastuak urbanizazio publiko baten berezko espazio gisa hartzeari eta Jabeen Erkidego bat eratzeari dagokionez, esan behar da gai hori dagoeneko luze eztabaidatu eta ebatzi dela egoitza judizialean, eta epaiek

ondorioztatu dute du "Jaizkibel urbanizazioa" izaera pribatuko "urbanizazio" bat dela, eta hura osatzen duten jabeek bere gain hartu behar dituztela haren gastuak, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 197.3 artikuluan horretarako ezarritakoaren arabera.

Horregatik, aurkeztutako alegazioa ebatzen da, Plan Orokorren edukia aldatu behar gabe.

8. Erregistro-zenbakia: 8747 (epezu kanpo)

Alegazioaren edukia

2.1 Jaizkibel Urbanizazioa eremuan dagoen 156. lurzatiari dagokionez, bertaratuak eskatu du 2.1 eremuan dagoen 156. lurzatiarako HAPOren Arau Partikularretan aurreikusitako araubide orokorra salbuesteko; izan ere, araudiak 3.000 m²-tik gorako lurzatieta bi etxebizitza eraikitzea baimentzen badu ere, etxebizitza horiek eraikuntza-bolumen bakar baten barruan eraikitzeko betebeharra ezartzen da.

Alegazioan azaltzen denez, baldintza hori desegokia da lurzati zehatz honetarako, morfologia berezia duelako, eta hori larriagotu egiten da Olotzako erreka dagoelako. Erreka horrek diagonalki gurutzatzen du finka, bi zatitan zatitzen du eta, alegatzen denaren arabera, bi bizitegi-unitateen erabilera eraginkorra ahalbidetuko duen baterako eraikuntza funtzional bat proiektatzeko zailtasun larria sortzen du.

Horregatik, lurzati horretarako hirigintza-fitxa zehaztua egiteko eskatzen da, bolumen independenteko bi etxebizitza eraiki ahal izateko, bakoitza ibilguaren alde batean, honako baldintza hauek osorik errespetatuz:

5 metroko atzerapena ibilgutik, bide-zorra dela eta

4 m-ko atzerapena, lur-mugimenduak edo urbanizazioa mugatzeagatik

Ibilgutik 12 metroko atzerapena eraikinetik

5 metroko atzerapena lurzatiaren mugekiko

Lurzatiaren plano topografikoa erantsi da, legezko atzerapenak grafikoki mugatuz.

Erantzuna

2.1 Jaizkibel urbanizazioa eremuaren antolamenduak ez du aldaketa garrantzitsurik izan hasierako onarpenetik.

2.1 «Jaizkibel urbanizazioa» eremuari aplikatu beharreko araubideak, behin-behinean onartutako HAPOren Arau Partikularren dokumentuan jasotako hirigintza-araudiaren arabera, bi etxebizitza eraikitzeko aukera aurreikusten du 3.000 m²-tik gorako azalera duten lurzatieta, eta, horretarako, bi unitateak eraikuntza-bolumen bakarrean integratuta geratzea eskatzen du. Aurreikuspen horren oinarria lurzorua okupazioa mugatzea, eraikuntzaren zatiketa kontrolatzea eta paisaia-ingurunea zaintzea da, Plan Orokorraren Memorian jasotako hirigintza-garapeneko ereduaren helburuekin bat etorritik.

Hala ere, egia da plangintzak aukera ematen duela — oro har — baldintza espezifikoak fitxa partikularren bidez ezartzeko, baldin eta araudi orokorraren aplikazio uniformeak zailtzen duten inguruabar objektiboak badaude, betiere oinarritzko hirigintza-estandarrek aldatzen ez badira eta lurralde-eredua arriskuan jartzen ez bada.

Kasu honetan, hizpide dugun lurzatiak zuzeneko eragina du, Olotzako erreka ibai-ibilgua dagoelako. Horrek eraikuntza-murrizketa handiak ezartzen ditu, araudi sektorialak (urak, jabari publiko hidraulikoaren babesak) eta HAPOak berak ezarritakoak, zeinak dagozkion zortasun-, babes- eta eraikuntza-zerrendak ezartzen baititu.

Ikuspegi tekniko-urbanistikotik, finkaren konfigurazio geometrikoak, ibilguak diagonalki zeharkatzen duenak, justifika dezake beste eraikuntza-irtenbide bat aurreikusi beharra, lurzatiari (bi etxebizitza) legez aitortutako hirigintza-aprobetxamenduaren bideragarritasun materiala bermatzeko, eraikigarritasunaren kontzentrazio behartua

saihestuz, kasu honetan eraikuntza disfuntzional edo paisaikoki agresiboagoa izan bailiteke, hura bereizita ezartzearekin alderatu.

Era berean, baloratu behar da proposamenak zorrotz mantentzen dituela ibilguaren babesa, ingurunearen ingurumen-funtzionaltasuna eta jabari publikoaren eta haren eragin-eremuaren okupaziorik eza bermatzeko ezarritako atzeraemangune-baldintzak. Proiektatutako eraikinak bolumetrikoki autonomoak izateak ez dakar eraikigarritasuna handitzea, baizik eta lurzatiaren topografiaren eta egitura fisikoaren arabera birbanatzea.

Ikuspegi juridikotik, ez da antolamendu orokorraren ereduaren urraketarik identifikatu, eta ez da ikusten eskaerak plangintzaren funtsezko aldaketarik dakarrenik, baizik eta izaera bereziko neurri bat hartzea, HAPOn fitxa partikularren logikan erabat sar daitekeena.

Horregatik, alegazioa partzialki baiesten da, hau da, behin betiko onespren-dokumentuari 2.1 eremuko 156. lurzatiako hirigintza-fitxa espezifiko bat gehitzea, bi etxebizitza bolumen berezietan eraikitzeko baimena emango duena, betiere:

- Atzeraemanguneen erregimena oso-osorik errespetatzea (5 m-ra zortasuna, 4 m-ra lur-mugimendua, 12 m-ra eraikuntza, 5 m mugekiko).
- Lurzatiako aurreikusitako guztizko eraikigarritasuna ez gainditzea
- Bi eraikuntzak paisaian behar bezala txertatzen direla eta aplikatu beharreko gainerako hirigintza-parametroak betetzen direla bermatzea.

3.1.2. HE 3.4. Eskapatxulo



1. Erregistro-zenbakia: 10.212 (epezu kanpo)

Alegazioaren laburpena

Agertutakoak gogorarazi duenez, HAPOaren hasierako onspen-dokumentuari egindako alegazioei emandako erantzunean, Udalak partzialki baietsi zuen SG d1/3.4 Sistema Orokorren zabalera murrizteko eskaera (errekaren ertza Alkain eremuan), kontuan hartuta enpresa-jardueran eragiten zituen eraginak eta kontuan hartuta San

Lorentzo etorkizuneko pasabideak minimizatu egingo lituzkeela eragin horiek.

Ondorioz, sistema orokorraren zabalera murriztea erabaki zen, hargatik eragotzi gabe Kostaldeein buruzko Legea betetzea eta haren xedapen iragankorrak aplikatzeko aukera.

Hala ere, behin-behinean onartutako HAPOren dokumentazio grafikoan — kalifikazio orokorreko planoak eta beste batzuk —, sistema orokorraren eremua hasierako bertsioaren mugaketa eta azalera berarekin agertzen da, eta hori, eskatzailearen iritziz, zuzendu beharreko akats materiala da, egindako zenbatespenera egokitzeko. Adostutako murrizketa grafiatzeko eskatu du.

1. Eskaera aztertzea

Planteatutako gaiak bi azterketa-plano ditu:

- a) Materiala, behin-behineko onspenaren dokumentua idaztean hasierako onspenaren fasean adostutako zehaztapenen transkripzioan edo txertaketan akatsen bat gertatu den adierazten duena.
- b) Juridiko-prozedurazkoa: behin-behineko onspen-fasean dagoen dokumentazio grafikoa alegazioen erantzunean ebatzitaikora egokitzeko aldatu behar den ala ez.

Espedientearen berrikuspenetik honako hau ondorioztatzen da:

Alegazioei erantzuteko 2025-03-06ko txostenak "partzialki baietsi" adierazpena jasotzen du, SG d1/3.4 delakoaren zabalera murrizteari dagokionez.

Hala ere, testuak berak adierazten du murrizketa horrek ez lukeela aldatuko sistema orokorraren kokapena, ezta haren egiturazko funtzioa ere, eta Kostaldeein buruzko Legea betetzearen eta xedapen iragankorrak aplikatzeko aukeraren mende geratuko litzatekeela.

Behin-behineko onespen-dokumentuan, SG d1/3.4 dokumentuak hasierako trazadurari eusten dio, eta, hala badagokio, xehetasundikuntzak sartzen ditu, eremua nabarmen murrizten ez dutenak. Izan ere:

Sistema orokorra fisikoki murrizteko baldintza zen San Lorentzoko pasabidea egitea eta martxan jartzea, baina oraindik ez da halakorik gertatu.

Ingurumenaren eta itsaso eta lehorren arteko jabari publikoaren babesaren ikuspegitik, hasierako zabalerari eustek bermatzen du Kostaldeei buruzko 22/1988 Legea eta haren Erregelamendua (876/2014 ED) betetzen direla, bai eta Bidasoaren Kudeaketa Planaren zehaztapenak ere.

Egiturazko plangintzak ezin du sistema orokor baten mugaketa etorkizuneko jarduketa zalantzarrien mende jarri, epe barruan egikaritzeko bermerik gabe.

Aurrekoa kontuan hartuta, uste da ez dela «akats materialik» egon behin-behinean onartutako HAPoren dokumentazio grafikoan; aitzitik, SG d1/3.4 zedarritzeak dokumentuaren azken idazketan hartutako aukera tekniko eta juridikoari erantzuten dio, arau-baldintzatzaileekin eta konektagarritasun- eta ingurumen-babeseko beharrek bat etorritik.

Hasierako onespenaren fasean jasotako zenbatespen partzialak ez zuen sistema orokorra berehala murrizteko eskubide finkaturik sortzen; aitzitik, haren zabalera berriz aztertzearen aldeko jarrera adierazten zuen, haren eraginak arintzeko aurreikusitako azpiegiturak gauzatu ondoren.

Ondorioz, EZ DA EGOKIA fase honetako HAPoren planoak ALDATZEA, eta sistema orokorraren egungo mugaketari eustea erabakitzen da, dagokion plangintza-figuraren bidez (Plan Berezia edo beste aldaketa puntual bat) egokitu ahal izateko baldintzak betetzen diren arte.

2. Ondorioa

Azaldutako guztiagatik, EZETSI EGITEN DA aurkeztutako zuzenketa-eskaera, eta d1/3.4 SGren mugaketa behin-behinean onartutako HAPoren dokumentazio grafikoan agertzen den bezala mantentzen da, hargatik eragotzi gabe, San Lorentzoko pasabidea egiten den unean eta dagozkion ingurumen- eta arau-baldintzak betetzen direnean, plangintza-tresna egokiaren bidez berregokitzea bidezkoa den baloratzea.

3.1.3. HE 4.1. Amute.



3. Erreg. zk.: 9.414

Alegazioaren edukia:

Agertutako merkataritza-sozietateak, Amute 4.1 eremuko frantziskotarren komentu zaharreko lurzatiaren gaineko eskubideen titularrak, alegazioa egin du, eremu horri dagokion hirigintza-fitxan egon daitekeen akats material bat zuzentzeko eskatuz.

Argudiatzen da Amute 4.1 eremuaren fitxan – Hirigintza Arauak C dokumentuaren 188. orrialdea – jasotako sestra gaineko eta azpiko

BEHIN-BEHINEKO ONESPEN DOKUMENTUA ALEGAZIOEN ERANTZUN TXOSTENA

eraikigarritasun-balioak oinarritzko dokumentazio teknikoan jasotakoekin trukaturata daudela dirudiela. Zehazki:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna (HAPOren fitxaren arabera): 3.123 m² (t).
- Sestra azpiko eraikigarritasuna (HAPOren fitxaren arabera): 2.257 m² (t).

Hala ere, planaren lan-fasean erabilitako dokumentazio teknikoak honako zifra hauek erakusten ditu:

- Sestra gainean, guztira: 7.410 m² (beheko solairua, lehenengoa, bigarrena eta hirugarrena batuta).
- Sestra azpian, guztira: 3.785 m² (sotoa).

Bat ez etortze hori ikusita, alderdi alegatzaileak datuak berrikusteko eskatzen du, eta, hala badagokio, transkripzio-akats posiblea zuzentzeko, plangintza behin betiko onartu aurretik.

Erantzuna

Alegazioaren xedea da izaera tekniko-dokumentaleko balizko oker batez ohartaraztea, proposatutako antolamendua zalantzan jarri gabe eta haren funtsezko aldagaketa eskatu gabe. Ondorioz, ez da eduki substantibo edo juridikoko alegazio bat, baizik eta ohar tekniko bat, arau-dokumentuan datuen transkripzioan egon daitekeen akats bati buruzkoa. Akats hori egiaztatuz gero, zuzenketa material bat egin beharko litzateke, behin betiko onarpen-fasean.

4.1 Amute eremuaren hirigintza-fitxari dagokionez, adierazi behar da 4.1 Amute eremuari dagokion fitxak, Frantziskotarren komentu zaharreko lurzatiari dagokionez (c.2.b azpieroemu gisa identifikatua), eraikigarritasun antolatua berriko eraikuntza-parametro hauek islatzen dituela:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 3.123 m²
- Sestra azpiko eraikigarritasuna: 2.257 m²

Adierazi behar da fitxak ataletako batean jasotzen duela lurzati bakoitzean dauden eraikigarritasun-baldintzak eta eraikuntza-profila ere baliozkotzen direla; beraz, ulertu behar da eraikigarritasun berri bat dagoela sestra gainean, 3.123 m²-koa, eta sestra azpian, 2.257 m²-koa, eta lehendik dagoen eraikigarritasunari gehitu behar zaiola.

2025eko apirilaren 16an, Udalak jabeari jakinarazi zizkion jarduketan sartu nahi zituen eraikigarritasunak, eta, era berean, jakinarazi zion ezinezkoa zela eraikinean sestra gaineko bigarren solairu bat sartzea, zortasun aeronautikoak urratzen zituelako.

Azaldutakoa ikusita, alegazioa EZESTEAN proposatzen da, adierazitako zentzuan.



3.1.5. HE 4.3. Kosta/Santa Engrazia



1. Erreg. zk.: 10.158

Alegazioaren edukia:

Alegazioan, «Kosta 12-14» AD 4.3.5 zuzkidura-jarduketan beheko solairuan etxebizitza-erabilera sartzeko eskaera aipatzen da. Jarduketa hori 9701137 eta 9701153 katastro-erreferentziadun lurzatietan dago (Kosta kalea 14 eta 12, hurrenez hurren), eta ordezkaturakoen jabetzakoa da.

Honako honetan oinarritzen da:

- HAPOn hasierako onespeneren fasean antzeko alegazio bat aurkeztu zen, lau eskaera espezifikorekin (sestra gaineko eta beheko lerrokadurak, etxebizitza-erabilera beheko solairuan eta gailurra haustea).
- Bere garaian, eskaera guztiak onartu ziren, beheko solairuko bizitegi-erabilerrari buruzkoa izan ezik, zeina ezetsi egin baitzen intimitate- eta bisten baldintza eskasengatik.
- Alegazio berri honetan, behin-behineko onespeneren izapidea dela eta, beste azterlan tekniko bat erantsi da, beheko solairuko bizitegi-erabilerraren bideragarritasuna justifikatzeko, eta aukera hori positibotzat jotzeko eta, ondorioz, antolamendua aldatzeko eskatu da.

Erantzuna

1. Beheko solairuko bizitegi-erabilerraren araubide orokorrari buruz.

Hondarribiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, oro har, hirigintza-arauetan ezartzen du beheko solairuan etxebizitza-erabilera ezartzea ez dela bidezkoa finkatutako hiri-sareko eremu jakin batzuetan, bereziki pribatutasun-, argiztapen-, aireztapen- eta espazio publikoarekiko interakzio-baldintzek hiri-kalitateko, bizigarritasuneko eta paisaia-integratioko estandarrak bermatzen ez dituztenean.

Beheko solairuko etxebizitzek bete egin beharko dituzte Hirigintza Arauen 4.1.3 artikulua 5. paragrafoan ezarritako kanpo-espazioari buruzko kokapen-baldintzak, eta, hala badagokio, erabilera pribatiboko terraza-espazioak edo lorategiak izango dituzte erantsita.

Printzipio hori espresuki jasotzen da "a.1." motako ordenantzetan, eta 4.3 "Kosta | Santa Engracia" eremura lekualdatzen da, eta, zehazkiago, AD 4.3.5 "12-14 kosta" zuzkidura-jarduketaren arau partikularrera. Eraikinaren profilak honako hauek ditu: sotoa; beheko

solairua, bide publikoaren aurrealdea, 2,20 metrotik gorakoa, eta atzealdea, lursailarekin kontaktuan, eta hiru goiko solairu.

Arau partikularrak aurreikusten du lursailarekin kontaktuan dagoen eremua erabilera osagarrietarako erabiltzea, eta bide publikoaren aurrealdea jarduera ekonomikorako, Arau Subsidiarioen 4.1.3 artikuluan ezarritakoa betez.

Behin-behinean onartutako dokumentuaren indarreko idazketak gai horren balorazio espezifiko jasotzen du hasierako onespeneren izapidearen ondoriozko alegazioen ebazpenean.

2. Aurkeztutako azterlan tekniko berriari buruz

Proposamenak, Planaren Arau Orokorren 4.1.3 artikuluan ezarritako baldintzak betetzen ditu, eraikuntzarako ezarritako gehieneko altuerak urratu gabe. Horrek esan nahi du beheko solairuko etxebizitzek, leihoen leiho-ertzak kalearen gainetik 2,2m-ra eta atzeko aldean 3m-tik gorako sakonera dutenek, bizigarritasun-baldintza egokiak dituztela.

Horretarako, beheko solairuko forjatuaren kota igotzen da (1,1m) eta hormak lurraren kontra kentzen dira, eraikinaren atzealdean induskatu beharreko bolumena handitzeko.

Aurkeztutako proposamenak ez dio heltzen eraikuntza lursailean sartzeari.

Aurreko guztia kontuan hartuta, proposamena onar daitekeela uste da, baldin eta eraikina lursailean egokitzeko azterlan bat aurkeztzen bada, lur-mugimenduak, ondoriozko ezpondak eta abar zehaztuz. Azaldutakoa kontuan hartuta, PARTZIALKI ONESTEA proposatzen da AD 4.3.5 "Kosta 12-14" zuzkidura-jarduketan beheko solairuan bizitegi-erabilera ahalbidetzeko erabilera-erregimena aldatzeari buruz

aurkeztutako alegazioa, baldin eta eraikina lursailean nola egokitzen den aztertzen bada. Azterlan hori erredakzio-taldeak baloratuko du.

Gai horiek funtsezkoak ez diren xedapen teknikoak dira, eta behin betiko onarpenean konpon daitezke, araudiaren argitasuna hobetuz, egiturazko antolamendua nabarmen aldatu gabe.



2. Erreg. zk.: 10.093

Alegazioaren edukia:

Alegazioa aurkeztu duen merkataritza-sozietateak, AD.4.3.2 Kosta 25 bis lurzatirako aurreikusitako garapenari dagokionez, antolamendu xehatuan zenbait aldaketa egiteko eskatu du, bai arau-edukiari dagokionez, bai gauzate grafiko eta ekonomiko-finantzarioari dagokionez. Zehazki:

- Estalkien erregulazioa: a.3.3 motako lurzatiarako estalkien erregulazio espezifiko sartzeko eskatzen da, Arau Orokorretako 4.2.5 artikulua erregulazio hori alde batera uzten baitu, a.3.1 eta a.3.2 tipologietan ez bezala.
- Bat ez etortzeak bideragarritasun-azterketan (D dokumentua): inkongruentziak hauteman dira lagapenei, gehieneko etxebizitza kopuruari, bizitegi-eraikigarritasunari eta azalera erabilgarriari buruzko parametroetan.
- Desadostasuna esleitutako eraikigarritasunetan: adierazten da arau-fitxak 970 m² ematen dituela sestra gainean eta 963 m² sestra azpian, baina, alegatzailearen arabera, 1.350 m² sestra gainean eta 1.013 m² sestra azpian izan beharko lirateke.
- Eraikigarritasuna gauzatzeko muga geometrikoak: Eraikinaren aztarna handitzea eskatzen da (gaur egun, 14 x 24 m), esleitutako eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko.
- Zuzkidura-lagapenak: Hainbat eragozpen eta proposamen egiten dira zuzkidura-alojamenduetarako eraikitako 180 m² lagatzeari buruz: zalantzan jartzen da lagapen hori tokiko zuzkidura gisa eratzea, eta ez sistema orokor gisa.
- Ostatuak gaitzearen kostua (lokalak baino handiagoa) Udalak bere gain har dezala eskatzen da.

- Eremuaren barruan edo inguruan lurzorua lagatzeko aukerak eskaintzen dira, lagapen horrek dakarren karga ekonomikoa konpentsatzeko.

Erantzuna

1. a.3.3 lurzatiarako estalkien erregulazioari buruz

a.1. lurzatiaren, arau orokorrak honako hau ezartzen du:

Eraikita dauden lurzatiaren, lehendik dagoen eraikinaren estalkiaren antolaketara finkatuko da, antolamendu xehatuak beste baldintza batzuk berriaz ezartzen ez baditu. Ondorioz, ordezkatzeko esku-hartzeetan, eraikuntza berria antolamendu horretara egokitu beharko da.

Eraikin berrien kasuan, estalkiak inklinatuak izango dira, gailurra fatxada nagusiarekiko paraleloa izango da, eta kasu guztietan teilatu-hegalak izango dituzte. Horiek horizontalak izango dira kalera ematen duten aurrealdeetan, eta estalkia, izkinako lurzatiaren kasuan, hiru isurialdekoa edo gehiagokoa izango da. Bistako pinoiak ezarritako eraikuntza-altueraren gainetik jartzea mehelinetan baino ez da onartuko.

Estalkiaren malda % 40koa izango da. Hala ere, konfigurazioan kontuan hartu beharko da aldameneko eraikinen estalkien forma, esku hartzen den eraikin-multzora hobeto egokitzeko eta eraikinak hobeto zigilatzeke, ordenantzak hitzez hitz aplikatzeke erator daitezkeen desberdintasun txikiak saihestuz edo, gutxienez, ahal den neurrian murriztuz.

*Estalki lauak ez dira baimenduko, ezta terrazak irekitzea ere.
(...)*

a.2. lurzatietan, arau orokorrak honako hau ezartzen du:

Estalkiak inklinatuak izango dira, eta kasu guztietan teilatu-hegalak izango dituzte. Estalki lauak ez dira baimenduko, ezta horietan terrazak irekitzea ere.

Estalkiaren malda % 40koa izango da. Hala ere, eraikin berri baten estalkiaren konfigurazioan, aldameneko eraikinen estalkien forma kontuan hartu beharko da, esku hartzen den eraikin-multzora hobeto egokitzeko eta eraikina hobeto zigilatzeke, ordenantza honen aukera guztiak erabiltzetik erator daitezkeen desberdintasun txikiak saihestuz edo, gutxienez, ahalik eta gehien murriztuz, edo, bestela, beharrezkoak ez diren distortsioak saihesteko.

Teilatu-hegalak horizontalak izango dira kasu guztietan, eta ageriko pinoiak soilik onartuko dira, ezarritako eraikuntza-altueraren gainetik, mehelinetan – horietan ez da baimenik emango baoak irekitzeko –.

Dagokion arau partikularrean hala ezartzen den eremu eta lurzatietan, teilatupeko solairuan teilatupeak jartzea baimentzen da. Aurreko artikuluan a.1 lurzatiarako ezarritako konfiguraziora egokituko dira.

Estalkian irekitzen diren gainerako aireztapen- edo argiztapen-baoak estalkiaren planoan jarri beharko dira.

a.3.1 eta a.3.2 lurzati kasuan, aipatutako ordenantzak honako hau ezartzen du:

Estalkietan teilatupeen planoarekin bat ez datozen beste mota bateko teilatu edo baoak jartzea – ezarritako estalkiaren profiletik irtenda edo atera gabe – baimentzen da soil-soilik plangintzak berariaz araututako estalkipeetan – b-, edo bao horiek ezarritako eraikuntza-altuera gainditzen ez duten kasuetan.

a.3.3 lurzatiarako ordenantza orokorrak ez du jasotzen estalkiak jartzeko irizpiderik, eta partikularren esku uzten du hartu beharreko konponbidea.

ONARTU EGIN DA a.3.3 motako lurzatiaren estalkietarako araudi espezifiko bat sartzeko proposamena, a.3.1 eta a.3.2 tipologietarako ezarritako antzeko irizpideei jarraituz.

Aurrekoa gorabehera, AD.4.3.2 Kosta 25 bis izenekoak berariazko arau grafiko bat du, a.3.3 lurzatiaren oro har ezartzen dena alde batera utzita errespetatu beharko dena.

2. D dokumentuan hautemandako inkoherentziei buruz

Desadostasun txikiak daude 4.3 eremuko arau partikularretako zehaztapenen eta D dokumentuan (Bideragarritasun-azterlana) jasotako artean. Alegazioak xehetasunez justifikatzen ditu azalera zuzenak, arau-zehaztapenen arabera. Ondorioz, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan jasotako balioak berrikustea ONARTZEN DA, HAPOn barne-koherentziaren ondorioetarako.

3. Lurzatiari esleitutako eraikigarritasunaren gainean

Egiturazko antolamenduak (eremu bakoitzeko ordenantza partikularren 2. atala), EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikuluen arabera, hirigintza-eraikigarritasuna zehazten du; hau da, irabazizko erabilerako sabai konputagarriko metro karratuak.

Aitzitik, antolamendu xehatuak (eremu bakoitzeko ordenantza partikularren 3. apartatua) eraikigarritasun fisikoak zehazten ditu, lege beraren 56. artikuluen arabera; hau da, eraikin bakoitzaren sabai-metro koadro konputagarrien guztizkoa.

Hala, bataren eta bestearen arteko aldea da ekipamenduek okupatutako azalera ez dela hirigintza-eraikigarritasun gisa hartzen, baizik eta eraikigarritasun fisiko gisa.

Hau da: ERAIKIGARRITASUN FISIKOA = HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA + EKIPAMENDU PUBLIKOEN ERAIKIGARRITASUNA.

4.3.2 Kosta 25 bis ZJren kasu zehatzean, hirigintza-eraikigarritasuna (2.2 apartatua) honako hau da: 970m² (t) sestra gainean eta 963m² (t) sestra azpian.

Eta eraikigarritasun fisikoa (3.2. atala) 1.350m² (s) sg/1.013m² (s) sa da. Metro koadroen aldea 3.3 atalean ezarritako ekipamendu-lagapenean dago, tokiko beste zuzkidura publiko batzuetarako egikaritze-araubide xehatuan jaso bezela (Lagapena: 2 zuzkidura-bizitoki. 90m² (s) + 4 aparkaleku), kasu honetan 180m²(s) sg eta sestra gaineko 40m² (s) eta azpiko 50m² (s) -ko monetizazioa.
 $970 + 180 = 1.150m^2(s) \neq 1.350m^2(s)$, beraz, akats bat dago fitxan.

Puntu honetan alegazioa ONESTEA proposatzen da, eta eremuetako Hiri Antolaketako Arauen, D dokumentuaren eta arau grafikoaren arteko koherentzia berrikustea, akats guztiak zuzentzeko.

4. Oinplanoko okupazioari dagokionez

AA.OO.en 3.1.6 artikulua, Eraikigarritasunaren erregulazioak, honako hau ezartzen du:

Kasu horietan, zona edo lurzati bati esleitutako eraikigarritasuna zehaztaperen ez-homogeneoen multzo batek definitzen duenean – guztizko eraikigarritasuna, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztaperenak –, baimendutako gehieneko eraikigarritasuna zehaztaperen horiek guztiak gainjarrita aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta mugatuago geratzen dira gehien murrizten direnak. Era berean, horietakoren bat edo batzuk berariazko

arau-izaera badute eta gainerakoak orientagarriak badira, lehenengoak nagusituko dira, eta lehentasunez ezarriko da baimendutako eraikigarritasuna.

Horrela, garapen berrietan, lurzati batzuetan, eraikigarritasuna zuzenean arautzen denean, antolamendu xehatuak, gainera, gehieneko inguratzaile bolumetrikoki bat definitzen duen ordenantza grafiko bat jasotzen du, eta horren barruan eraikina ezarri beharko da. Kasu horietan, horrek ezin izango du aipatutako inguratzailea agortu, baldin eta horrek ezarritako eraikigarritasun-muga gainditzea badakar, eta, ordenantzak ezarritakoaren arabera, eraikigarritasunaren barruan hainbat modu ezarri ahal izango dira.

Beraz, esleitutako eraikigarritasuna arau grafikoan edo gerenteordetzan ezarritakoaren barruan sartzen ez bada, eraikuntzak aukerarik murriztaileena bete beharko du.

ADak oinplano angeluzuzena du, 24 x 14 metrokoa; profila: 3 solairu + teilatupea, bizitegi-erabilera; eta erdisotoa, erabilera osagarrikoa, 40 x 23 (gehienez).

Bizitegi-erabilera azalera (hegalkinak kontuan hartu gabe) 1.212m²-koa da (t), eta osagarria 920koa. Azalera horren erdia, gutxi gorabehera, sestra gainean zenbatzen da. Onartzen da baimendutako eraikigarritasuna inguratzailearen barruan sar daitekeela, eta, beraz, puntu honetan alegazioa EZETSI egiten da.

5. Zuzkidura-lagapenei buruz

Zuzkidura-bizitokiaren izaerari dagokionez, alegazioan adierazten da zuzkidura-bizitokiak sistema orokorren sarean sartzen direla.

Ostatu horien ekipamendu-izaera publikoa eta nahitaezko eta doako lagapenaren bidez eskuratzea, besteak beste, 2/2006 Legearen 17. artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 16. artikuluan zehazten da.

Sistema orokorren eta tokikoen arteko desberdintasuna da lehenengo funtzionaltasunak eta zerbitzuak plangintza-eremu bat baino gehiago hartzen dituela (54 2/2006 Legea). Bigarren funtzioa, berriz, eremu edo sektore jakin batean bizi diren 2/2006 Legearen 57. artikulua).

123/2012 Dekretuaren 17. artikulua 20.000 biztanletik gorako udalerriek sistema orokorren kalifikazioarekin barne hartu behar duten estandarra ezartzen du.

Hala ere, ezerk ez du eragozten, estandar horretatik kanpo, Udalak antolamenduan sistema orokorren edo tokiko sistemen sareko zuzkidura-bizitokiak sartzera, zerbitzua ematen duten eremuen arabera.

Kasu zehatz honetan, bizitoki horien lehentasuna, izapidetze-fasean dagoen etxebizitza-ordenantzan ezarriko den bezala, irisgarritasun-premia espazialak edo bestelakoak dituzten auzotarrak birkokatzeko aukera ematea izango da, eta hori tokiko sistemaren izaerarekin batera gertatzen da.

Gainera, adierazi behar da AD.4.3.2.an aurreikusitako lagapenak balio duela 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan jasotako tokiko beste zuzkidura publiko batzuen nahitaezko estandarra zenbatzeko: "5 metro karratuko sabaia, hirigintza-erakigarratasunaren sestra gaineko sabai-azaleraren 25 metro karratuko, eraikuntza- eta urbanizazio-kosturik gabe, ez da hirigintza-erakigarratasun gisa zenbatuko, eta izaera pribatiboa, funtzionalki independentea, itxia, erabilgarria eta aprobetxagarria duen eraikuntza-unitate edo gela batean entregatuko dira. ", lurzoruan ere jaso daitekeen estandarra, baina

plangintzak arrazoituta erabaki du eraikitako azaleraren entrega bete behar dela, eta, beraz, EZETSI egin behar da alegazioa.

6. Habilitazio-kostuari dagokionez:

123/2012 Dekretuaren 6. artikulua ez du ezartzen lagatzen diren egonaldiak gaitzea nahitaezkoa denik. Beraz, proposamen hau onartzen da: bizitoki bizigarriak lokal gordinen aldean emateak dakarren gainkostua baloratu egin behar da, eta, hala badagokio, urbanizazio-kargen eta nahitaezko lagapenen azken balorazioan konpentsatu. Hasierako estimazio gisa proposatutako 950 €/ m²-ko aldea dagokion euskarri teknikoarekin aztertuko da. Ildo horretan, adierazi behar da Planaren "Bideragarritasun eta Jasangarritasun Ekonomiko eta Finantzarioaren Azterlana" izeneko D dokumentuan, eremu horretako etxebizitzaren kontrata bidezko egikaritze-kostua 998,42 €/ m² dela, eta lokalena 444,00 €/ m²; beraz, aldea 554,4 €/ m² da (623,72 €/ m², eraikuntza-kostuak barne hartu ondoren).

7. Lurzoru-lagapen alternatiboak:

Positiboki baloratzen da eremuaren barruan eta kanpoan azalera lagatzeko prestasuna, monetizazioaren alternatiba gisa. ADren barruko 519 m²-ko eta ondoko landa-eremuan 460 m²-ko lagapenak, balorazio tekniko eta juridikoa egin ondoren, konpentsazio-formula gisa sartu ahal izango dira, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamenduak ezartzen dituen balorazio-irizpideen arabera.

Aurrekoa ikusita, egokitzen jotzen da PARTZIALKI BAIESTE A alegazioa, aurrekarietan adierazitako zentzuan.

Gai horiek funtsezkoak ez diren xedapen teknikoak dira, eta behin betiko onarpenean konpon daitezke, araudiaren argitasuna hobetuz, egiturazko antolamendua nabarmen aldatu gabe.

3.1.6. HE 4.5. Gabarrari



Erregistro-zenbakia: 9.971

Alegazioaren edukia:

Alegazioaren xedea da Gabarrari kaleko 14. zenbakian dagoen lurzatiaren muga zuzentzeko eskatzea; izan ere, behin-behinean onartutako HAPOak lurzati-mugaketa bat jasotzen du, zeina – alegazio-egileen arabera – ez baitator bat errealitate fisikoarekin, ezta

eskuragarri dauden dokumentu tekniko historikoekin ere, eta, ondorioz, ez dator bat antolamendu-planoarekin.

Alegazioarekin batera, honako hauek erantsi dira:

- Aireko argazki historikoak (1954, 1959, 1970).
- Eraikin mugakideak eraikitzeko jatorrizko proiektuak (Gabarrari 12 "Lore-Eder" eta Gabarrari 14 "Villa Etxea").
- 1970eko katastro-kartografia.
- Orubearen eta dagoen eraikuntza-lerroaren egungo egoeraren irudiak.
- Justifikazio-memoria teknikoa, arkitekto elkargokideak egina.

Zehazki, adierazten da HAPOren egungo mugak Gabarrari 14ko lurzatia hartzen duela ekialdean, eta lerro zuzenak bat etorri beharko lukeela Gabarrari 12ko eraikinaren bolumen kurbatuaren errematearekin, eta horrek mugalerroaren atzerapen bat ekarriko lukeela plangintzaren irudikapen kartografikoan.

Erantzuna

HAPOk, hirigintza-antolamendu orokorreko tresna den aldetik, lurzatiaren irudikapen bat eta haien antolamendu xehatua jasotzen ditu dokumentazio grafikoan (eremuen fitxak, kalifikazio-planoak eta lerrokadurak). Hala ere, ordezkaritza hori ez da ondorio errealak dituen mugaketa juridiko bat, baizik eta errealitate fisikoarekin, erregistrokoarekin eta katastroarekin koherentea izan behar duen hirigintza-mugaketa bat, plangintza egikaritzean edo hirigintza- eta eraikuntza-kudeaketako egintza zehatzetan sartu beharreko zehaztapenak alde batera utzi gabe.

Era berean, jurisprudentziak adierazi du hirigintza-planoak ezin direla erabili jabetzaren inguruko gatazka zibilak konpontzeko, baina benetako partzela-planoarekin koherentea den logikari eutsi behar diotela, aplikazio praktikoan disfuntzioak saihesteko.

Aurkeztutako alegazioak arrazoibide xehatua, grafikoki dokumentatua eta teknikoki bermatua jasotzen du, eta zuzenketa tekniko eta kartografiko puntual bat proposatzen du, Gabarrari 12 edo Gabarrari 14 lurzatiari esleitutako hirigintza-kalifikazioak, erabilerak edo eraikigarritasunak aldatu gabe; beraz, ez du aldatzen HAPOren lurralde- eta egitura-eredua.

Hala ere, proposatutako zuzenketa kartografikoa udal-zerbitzu teknikoek berrikusi eta baliozkotu beharko dute, Gabarrari 12ko jabetzari helarazi ondoren, benetako partzela-lurzatiekin (erregistroa, katastroa eta jasotze topografikoa) bat datorrela bermatzeko, eta, hala badagokio, HAPOren behin betiko bertsioan sartu beharko da, dagozkion egokitzapen grafikoekin.

Irailaren 16an Gabarrari 12ren jabetzaren idazkia jaso zen, lurzatiaren mugak aldatzearen aurkakoa.

Beraz, aurkeztutako alegazioa EZESTEIA proposatzen da.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.1.7. HE 5.1. Arkolla



1. Erreg. zk.: 10.037

Alegazioaren edukia:

Bertaratuek HAPOn 5.1 ARKOLLA eremuari buruzko zehaztapenen alderdi jakin batzuk aurkaratu dituzte, eta behin-behinean onartutako hirigintza-antolamenduaren hiru alderdi zehaztutan doikuntzak eskatu dituzte:

1. Fatxadaren garapena eta konfigurazio bolumetrikoa:

- Adierazten da HAPOn arau partikularrak 2.318 m²-ko eraikigarritasuna aurreikusten duela sestra gainean, baina 37,50 m-ko fatxada-garapenarekin materialki bideraezina dela azalera horretara iristea.
- Irtenbide alternatibo bat proposatzen da: 20 metroko aurrealdeko bi bloke jartzea, fatxadako 40 metro lineal guztira, sestra gaineko 2.216,89 m²-ko eraikigarritasuna ahalbidetuko luketenak (416,89 m² barne, atikoko solairuan), eta hori onargarria eta proportzionatua dela uste dute.

2. Atikoaren solairuaren altuera:

- Argudiatzen da HAPOn baimendutako altuerak (15 m guztira, 2,60 m atikorako) Eraikuntzaren Kode Teknikoak eskatzen dituen gutxieneko bizigarritasun-baldintzak lortzea eragozten duela, azalera erabilgarriaren zati handi bat gutxieneko 2,50 metroen azpitik geratzen baita.
- Guztira 15,80 m-ko altuera proposatzen da, eta horietatik 3,80 m atikoaren solairuari dagozkio, aurreikusitako guztizko eraikigarritasuna aldatu gabe.

3. Eraikina bide publikoarekin lerrokatzea:

- HAPOk eraikuntza atzeraemangunerik gabeko lurzatiaren mugan finkatu izana kritikatzeko da, eta horrek garaje eta terrazetarako sarbideen funtzionaltasuna arriskuan jartzen du, lurzati pribatuaren gaineko hegalkak zailtzeaz gain.
- Lurzatiaren mugatik 2,5 metroko atzeraemangunea eskatzen da, ibilgailuen sarbidea kota-baldintzetan bermatzeko eta hondo pribatuaren gaineko hegalkin eta terraza funtzionalak baimentzeko.

BEHIN-BEHINEKO ONESPEN DOKUMENTUA ALEGAZIOEN ERANTZUN TXOSTENA

Erantzuna

1. Fatxadaren, lerrokaduren, bolumenaren eta eraikigarritasunaren arteko proportzionaltasunari buruz.

Alegazioa esleitutako eraikigarritasunaren (2.318 m² sestra gainean) eta aurreikusitako fatxadaren garapenaren (37,50 m) arteko bateraezintasunean oinarritzen da. Aurrekoa gorabehera, ikusten da alegazioan ez dela kontuan hartu erabilera osagarrietara bideratutako erdisotoen eraikigarritasuna sestra gaineko eraikigarritasun gisa, solairu horien azaleraren erdia hala zenbatzen denean.

Plan Orokorraren Arau Orokorren 3.1.6 artikulua eraikigarritasuna zuzenean edo zeharka arautzeko moduak ezartzen ditu.

Eraikigarritasunaren zeharkako erregulazioa hiri-lurzoruan onartzen da, a.1 Kokaleku zaharrak eta a.2 Zabalgunea zona-motetan, eta, bizitegitarako ez diren zona edo lurzatiek kasu berezietan, eta, oro har, lehendik dagoen eraikuntza finkatzera igortzen den kasuetan.

Eraikin berriak egiten diren kasuetan, aipatutako inguratzailearen erregulazioa oinarritzeko magnitude erregulatzailen multzo baten definizioan oinarritzen da – oinplanoko okupazioa, altuera, eta eraikinaren solairu kopurua eta bestelakoak –. Magnitude horien neurketa Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera egingo da, edo, bestela, dagokion arau partikularrean jasotako ordenantza grafiko baten arabera.

Kasu honetan, Plan Orokorrak dagokion arau grafikoa jasotzen du.

Planteatutako ordeko irtenbideak – 20 metroko bi bolumen – eraikinaren aurrealdea handitzen du, eta mazelan sartu behar da, horretarako lubetetarako behar adina leku utzita. Aurrealdearen

handitze horrek eraikinaren integrazioari kalte egiten diola uste da; era berean, eraikinaren lerrokadurak oinezkoak sartzeko lagapen-espazio bat aurreikusten du. Dagoen desnibelak aukera ematen du lehen solairuan, etxebizitzatarako, espaloitik 2,20 metro baino gehiagora dauden baoak edukitzeko, eta, beraz, ezinezkoa da horien aurrean espazio pribatiboa aurreikustea.

Aitzitik, maldatik urruntzeak esku-hartzearen atzeko aldeko ezpondak leuntzea ahalbidetzen du, eraikina hobeto emkajatzeko lortuz. Alegazioa puntu honetan ezestea erabaki da.

2. Atikoaren altuerari eta bizigarritasunari buruz

Alegazioak egiaztatzen duenez, 2,60 metroko altuerarekin (antolamenduan aurreikusita dago), atikoaren azalera erabilgarri bizigarria nabarmen murrizten da, eta ez dira betetzen bizigarritasun-dekretuaren baldintzak (bizitegi-erabilerrako azalera erabilgarriaren % 70ean 2,50 metroko gutxiengoa). Proposatutako alternatibak – atikoaren altuera 3,80 metrora igotzea, eraikinaren altuera osoa 15,80 metrora mantenduz – bizitegi-estandar egokiak lortzea ahalbidetzen du, hirigintza-aprobetxamendua handitu gabe.

Ondorioz, aldaketa puntual hau BAIETSI behar da, baldin eta:

- Ez da gairiditzen ingurunean onartutako gehieneko altuera orokorra (16 m-tik beherakoa);
- Ezarritako gehieneko eraikigarritasuna errespetatzen da;
- Bizigarritasun- eta irigarritasun-baldintzak betetzen direla bermatzen da.

Proposatutako aldaketek ez dute aldatzen HAPoren lurralde-eredua, ezta egiturazko antolamendua ere, eta eraikuntza-bideragarritasuneko, bizigarritasuneko eta funtzionaltasuneko arrazoi teknikoetan oinarritzen dira. Beraz, behin betiko onespenean sartuko dira zuzenean, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 93.3 artikuluan xedatutakoaren arabera.

3. Erregistro-zenbakia: 10.780 (epezu kanpo)

Alegazioaren edukia:

Eremuko arau partikularrean antzemandako akats material batzuk zuzentzeko ESKATZEN DU.

Zehazki, bere titulartasuneko eraikinaren izena zuzentzeko eta A.4/5.1.d epigrafea kentzeko eskatzen du. Epigrafe hori ez da aplikagarria, antolamendua aldatu egin baita.

Gainera, tokiko sistemen ezaugarriei eta plan berezi baten idazketari buruzko aipamena kentzeko eskatu du, ez baitira bidezkoak, plangintza aldatu delako.

Erantzuna

Aurkeztutako alegazioa OSORIK BAIESTEIA erabaki da.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.1.8. HE 6.1. Puntalea



1. Erregistro-zenbakia: 9806/9324

Alegazioaren edukia:

9806 sarrera-erregistroa duen idazkiari dagokionez, alegazio-egileak idazki hau aurkeztu du 9324/2025 sarrera-erregistroaren osagarri gisa, eta berariaz argitu du haren edukia alegazio formaltzat hartu behar dela Hondarribiko HAPOa behin-behinean onartzeko prozeduran.

Alegazioak aurkezteko epea zabalik zegoen oraindik (2025eko uztailaren 23an), eta, beraz, ez dago legezko eragozpenik idazki berri hori baliozko alegaziotzat hartzeko, nahiz eta aurreko idazki bat berretsi edo osatu besterik ez egin.

Alegazio nagusiaren eduki substantiboari dagokionez (9324 zenbakiko erregistroa), interesdunak eskatu zuen Lapurdiko 6 zenbakiko eraikinaren beheko solairuko lokal baten erabilera aldatzeko aukera ematea (9801060 katastro-erreferentzia), gaur egungo hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi-erabilerara. Honako hau alegatu zuen:

- Ingurune hurbilean badaude etxebizitza bihurtutako lokalen aurrekariak;
- Lokalak baldintza fisiko eta teknikoak betetzen ditu etxebizitzara egokitzeko.
- HAPOk erabilera erregularizatzeko edo malgutzeko arau-mekanismoak aurreikus ditzake, finkatutako errealitatearekin bat etorritik.

Erantzuna

Alegazio mota hori lurzati banakako hirigintza-kalifikazioa aldatzeko eskaeretan kokatzen da, eta, horretarako, eskaera horrek plangintzaren printzipio egituratzaileekin, indarrean dagoen hirigintza-araudiarekin eta behin-behinean onartutako HAPOn hartutako hiri-ereduarekin duen koherentzia aztertu behar da.

Gogoratu behar da plangintza ez dela konfiguratzeko egoera partikularrak edo eskaera zehatzak ebazteko, baizik eta haren eginkizuna dela arau-esparru orokor, koherente eta orekatu bat ezartzea, hiri-sarearen funtzionaltasuna, erabileren bateragarritasuna eta eraikuntza-eskubideetarako sarbide ekitatiboa bermatzeko.

Kasu honetan, lokaletarako sarbidea ikusita (sarrerako atetik eskailera batzuetara sartzen da), ezin dira bete 80/2020 Dekretuaren baldintzak. Dekretu horren 10.3 artikulua ezartzen du ezin direla salbuetsi arau

horren l. eranskinean definitutako irisgarritasun-betebeharrak. Honako hau ezartzen du:

Komunikazio-ibilbideek irisgarriak eta seguruak izan behar dute, etxebizitzaraino edo eranskineraino, zokorik gabe edo segurtasuna bermatzen duten neurriekin.

Ingurunean zenbait erabilera-aldaketa faktiko finkatzeak ez dakar berez arrazoi nahikorik plangintzan hedatzeko edo orokortzeko, are gehiago berariazko lizentziarik egon ez bada, eta eraldaketa horren ondorioak ez dira ebaluatu bizigarritasunari, irisgarritasunari, azpiegiturei edo zuzkidurei dagokienez.

Horregatik guztiagatik, EZ DA ONARTU alegazioa, uste delako behin-behinean onartutako HAPOak erabileren eta tipologien egitura koherentea duela, eta egitura horren oreka ez dela aldatu behar erabaki puntualekin. Ondorioz, HAPOaren zehaztapenak behin-behinean onartu diren bezala mantentzea proposatzen da.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.1.9. HE 7.1. Alde Zaharra



1. Erregistro-zenbakia: 9.980

Alegazioaren edukia:

Alegaziogilea behin-behinean onartutako HAPOn jasotako AD7.1.3 eremuko (Carlos V. paradorea) hirigintza-zehaztapenen aurka dago, eta, zehazki, honako gai hauen aurka:

- Zorupea okupatzea eta paradorea handitzea: lurpean dagoen eraikigarritasuna finkatzeko aurreikuspenaren

aurkakoa da, batez ere aparkalekurako erabilerari, paradorearen erabilera osagarriari eta Josefina Enea iparraldetik ibilgailuen sarbideei dagokienez.

- Ingurunea berrurbanizatzea: Paradoreak okupatzen duen lurpearen gaineko plaza urbanizatzearen aurka dago, bai eta Javier Ugarte pasealekuaren eta Iparkalearen zoladura berriaren aurka ere, lursail hori bere jabetzakoa dela adieraziz.
- Josefina Enean sartzeko eskailera: Alegatzen du bolborategi zaharraren ingurutik eskailera bidezko sarbidea Josefina Enean dagoela, eta sarbide hori ixten zuen metalezko atea erabilera pribaturako baino ez zela erabiltzen.
- Partzelen normalizazioa: ez dago ados HAPOn proposatutako partzelen mugaketarekin eta partzela-planean ezarritako mugekin, batez ere Josefina Enea bere jabetzako finkari dagokienez.
- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea: ez dago ados lehendik dauden eraikinak lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideen mende egotearekin.

Erantzuna

AD7.1.3 eremua Alde Zaharraren multzo historikoaren parte da, eta, kultura-ondasun kalifikatuaren izaerarekin bat etorritik, HAPOk hiri- eta ondare-espazioa birkualifikatzera bideratutako esku-hartze bat planteatzen du, zoladurak, irisgarritasuna eta espazio libreak berrantolatuz eta hobetuz, eta sestra azpian lehendik dauden eta paradorearen erabilerekin eta babes-baldintzekin bateragarriak diren eraikigarritasunak finkatuz.

Lurpearen erabilera paradorearen, aparkalekuen edo sarbideen helburu osagarrietarako finkatzea ez da lurzorua erabileraren funtsezko eraldaketa bat, lehendik zeuden egoerak erregularizatzea baizik, zati batean eraikita edo funtzionalki eraikitako multzoan integratuta daudenak.

Nolanahi ere, lurpearen erabilera hirigintza-legerian eta Kultura Ondarea babesteko araudian ezarritako araubide juridiko orokorraren mende dago, bai eta HAPOko Hirigintza Arauen zehaztapan espezifikoen mende ere, jabari- edo zortasun-gatazkarik ezaren mende jartzen baitute erabilera, bai eta ondareari buruzko txosten sektorialen mende ere.

Lurzoruaren eta sarbideen titulartasunari dagokionez, adierazi behar da alegaziogileak Javier Ugarte eta Iparkaleko zoladurak eragindako lurzoruaren jabetzari buruz egindako adierazpenak, bai eta Josefina Eneatik bolborategi zaharrera eta eskaileretara doan sarbideari buruzkoak ere, zuzenbide pribatuaren eremuan sartzen direla.

HAPOk ez ditu jabari-titulartasunak aldatzen edo deklaritzen; aitzitik, dauden espazio publikoen egoera funtzionala eta morfologikoa islatzen du.

Titulartasunari buruzko edozein eztabaida bitarteko zibilen edo erregistro-bitartekoen bidez ebatzi beharko da, hargatik eragotzi gabe behin betiko lurzatiaren planoan egiaztapenak egin ahal izatea, egiaztatzeko eta kontrastatutako dokumentazio ofizialean oinarrituta.

HAPOko finen eta mugen normalizazio grafikoak hiri-lurzati finkatua harmonizatzeko behar tekniko bati erantzuten dio. Normalizazio horrek ez dakar berez titulartasunak aldatzea, ezta desjabetzea ere, eta funtsezkoak ez diren doikuntza kartografikoak egin daitezke, informazio publikoan emandako dokumentazio kontrastatuan oinarrituta.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari buruz. Lehendik dauden eraikin jakin batzuk lehentasunez eskuratzeko eskubideen araubidearen mende jartzea (lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea) ondare-babes bereziko inguruneetarako indarrean dagoen araudian xedatutakoan oinarritzen da. AD7.1.3 eremuan, neurri horren helburua da ondarea birgaitzeko prozesuaren kontrol publikoa erraztea eta espekulazio-eragiketak saihestea, eta proportzionatutzat eta juridikoki legitimotzat

jotzen da. Haren aplikazioa, nolanahi ere, lege ezarritako prozeduren mende egongo da.

Horregatik guztiagatik, alegazioa EZESTEAN proposatzen da.

2. Erreg. zk.: 10.091

Alegazioaren edukia:

Alegazio-egileak, jabe-multzo baten izenean, planteatzen du bideragarria izan litekeela HAPOa behin-behinean onesteko dokumentuan jasotako hirigintza-antolamendua, baldin eta Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, etxebizitzaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak arautzen dituen, aplikatzea salbuesten bada.

Argudiatzen da proiektatutako eraikinak, Hirigune Historikoan kokatutako bost lurzati biltzen dituenak eta elementu arkitektoniko tradizionalak barne hartzen dituenak, hala nola harrizko hormak, murrizketa handiak dituela Dekretuaren baldintzak betetzeko, honako alderdi hauetan, besteak beste:

- Gelen gutxienerako azalerak.
- Aireztatpenerako eta argiztatpenerako baoen neurriak.
- Terrazak, esekilekuak eta trastelekuak jartzea.
- Bizikletetarako, haurtxoen aulkietarako eta gurpildun aulkietarako espazio espezifikoak.

Dekretua zorrotz betez gero, ezinezkoa izango litzateke aurreikusitako 9 etxebizitzak egitea, eta horrek proiektuaren bideragarritasun ekonomikoari eragingo lioke, eta, gainera, arriskuan jarriko luke eraikinaren integrazio estetikoa eta tipologikoa hirigune historikoaren ingurune babestuan. Ondorioz, formalki eskatzen da 80/2022 Dekretua aplikatuzetik salbuesteko kasu zehatz honetan.

Erantzuna

Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua erregelamenduzkoa da, eta nahitaez bete behar da Euskal Autonomia Erkidegoaren lurralde-eremu osoan.

Dekretu hau ez da hirigintza-plangintzaren zehaztapen bat, bizigarritasun-baldintzen ikuspegitik eska daitezkeen gutxienerako ezartzen dituen arau bat baizik, eta, beraz, ezin da salbuetsi edo aplikatu gabe utzi udal-zehaztapenagatik edo tokiko hirigintza-xedapenagatik, hargatik eragotzi gabe, hala badagokio, arauan bertan aurreikusitako salbuespen zehatzak aplikatzeko eskatu ahal izatea (adibidez, eraikin babestuetan edo katalogatuetan interpretazio malguko irizpideen bidez, aldeztatik justifikatuta).

Udalerriko tipologia ohikoenetako batzuetan dekretuan ezarritako zehaztapenak betetzea ezinezkoa dela jakinda, 4.2.2.10 eta 4.2.3.11 artikuluek dekretua betetzetik salbuesten dituzte a.1. kokaleku zaharrak eta a.2. zabalgunea lurzatiak, honela:

Gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzetik salbuestea.

Udalak, arrazoituta eta interesdunak lizentzia-eskaeran hala eskatuta, dekretuan ezarritako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak betetzetik salbuetsi ahal izango ditu a.1. edo a.2. lurzatiak, baldin eta eraikinen edo lurzatiaren morfologia berezi eta konplexuaren ondorioz ezinezkoa bada Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan jasotako gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea.

Ezin izango da inola ere salbuespenik adostu Eraikuntzaren Kode Teknikoan jasotzen diren baldintzetatik eta 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzetatik (80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal

Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxiengo bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen, etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren irisgarritasunari, gutxiengo azalerari eta gutxiengo altuera libreari dagokienez).

Horregatik, ulertzen da eskatutakoa dagoeneko ebatzi dela hasieran eta behin-behinean onartutako Plan Orokorrean.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3. Erregistro-zenbakia: 10.105, 10.111 eta 10.120.

Alegazioaren edukia:

Hiru alegazioek, eraikin desberdinei buruzkoak izan arren, eduki bera dute, eta, beraz, aldi berean erantzuten zaie.

Aurkeztutako testuak Plan Orokorrean eraikinetarako ezarritako lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezartzearen aurka daude.

Erantzuna

Aurkeztutako alegazioei erantzuna eman zitzaion Damarri 3ri eta 9.937ri buruzko 9.889 erregistro-zenbakiko hasierako onespeneren dokumentua (Oria Etxea, 9.898 zk.) jendaurrean jarri zenean, Damarri 2, Mouriscot hotelari dagokionez. Beraz, prozeduraren fase horretan emandako erantzuna berretsi behar da.

Hondarribiko harresiak ondare-babesa du, honako agindu eta dekretu hauetan ezarria:

- Hondarribiko harresiak, atek eta gaztelua barne, 1921eko abenduaren 21ean monumentu historiko-artistiko izendatu zituen Errege Agindu bidez.
- 1964ko urtarrilaren 17ko Agindua, Gipuzkoako probintzian dauden eraikinak interes historiko-artistikoko probintzia-monumentu deklaratzeko dituen.
- 1984. urtean, Hondarribiko harresiak monumentu historiko-artistiko nazional izendatu ziren (265/1987 Dekretua, 1984ko abuztuaren 4ko EHAA, 132 zk.).

- 63/2000 Dekretua, Hondarribiko Hirigune Historikoko Arkeologia Gunea, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa deklaratzeko duena.

Ezarritako babes-araubideak eskatzen du gotorleku-obrei ez dagozkien eta harresi-multzoa ezkutatzeko eta degradatzeko duten egitura edo eraikin jakin batzuk desagerraraztea, besteak beste, Oria Etxea, berariaz aipatzen dena.

- 2/2001 Dekretua, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena, Hondarribiko Hirigune Historikoko espedientearen Echeveste, Casadevante, Zuloaga, Juana la Loca, Panpinot kaleko multzoa, harresiak eta Carlos V.eko gaztelua izeneko etxeen espedienteak bateratzen dituen eta Euskal Kultura Ondareari buruzko 7/1990 Legearen aginduetara egokitzen dituen, Monumentu Multzo izendapenaz, Kultura Ondasun gisa kalifikatuz.

Harresia 1. zerrendan dago, babes berezikoan.

Harresiari eta gotorlekuei buruzko jarduketek erabilera publikorako berreskuratzera eta haien zatiak espazio libreakin kateatutako sistema gisa antolatzea jo beharko dute, haien arteko konexio-elementu egokiak sortuz.

17. artikuluan, honako espazio hauek definitzen dira monumentu-multzoa babesteko eremutzat: harresiak agerian duen lur-zerrenda eta Harresilanda eta Minasoroeta kaleak, San Felipeko gotorlekua barne, bai eta goiko aldean Fraxkueneko Murrua, Bretxa eta Javier Ugarte kaleak eta, beheko aldean, Sabino Arana kaleak, San Felipe gotorlekutik Vista Eder higiezinaren ondoko eskaileretaraino.

Monumentu-multzoaren babes-eremuan, harresiaren balioarekin eta kontserbazioarekin bat datozen erabilerak eta jarduerak baino ez dira baimenduko.

Monumentu-multzoaren babes-eremua, bere tamainagatik, kokapenagatik eta izaeragatik, espazio libreen sistema orokorrean sartu ahal izango du udal-plangintzak, eta, nolana ere, erabat debekatuta egongo da bertan edozein eraikin mota egitea.

Dokumentu hau garatzeko plangintzak, Udalaren kudeaketa-ukeren arabera, gaur egun babes-eremuan dauden eraikinak desagertzea aurreikusi beharko du.

Harresia babesten duten aginduak eta dekretuak Plan Orokorren gaineratik daude hierarkikoki, eta ezin dituzte alde batera utzi edo horiekin bat ez datorren araubidea ezari, deusezak izan baitaitezke.

Hala, harresiaren gainean dauden eraikinek egoera konplexua dute ikuspegi juridikotik.

Bestalde, alegaziogileak oker adierazi du urtarrilaren 9ko 2/2001 Dekretuak irizpidea aldatzen duela eta eraikuntza de facto finkatzen duela, elementu diskordanteen 5. zerrendan ez sartze hutsagatik. Hala ere, dekretuak berariaz debekatzen du edozein eraikin mota egitea, eta desagertzea aurrekustera behartzen du.

Bestalde, 2019ko abenduan, Hondarribiko Hirigune Historikoko Harresien Plan Zuzentzailea onartu zen; egindako dokumentu-azterketaren arabera, egia da eraikina Santiagoko Baluarte gainean dagoela, baina ez dirudi monumentua irakurtzea gehiegi zailtzen duenik, eta benetan ezinbestekoa dena dela Baluarte horren barne-egitura, irisgarritasuna, punta eta alboak berreskuratzea. Beraz, Oria etxearen jabeekin akordio bat aurreikusi eta sustatu beharko da, Santiagoko Baluarte barruan aurreikusitako berreskuratze-lanak eta

sarbidetza publikoa erraztu ahal izateko, inpaktua zuzentzeko neurri gisa, etxea eraisteko beharra berraztertuz.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezarri gero, alegatzaileak aplikazio hori arrazoitzeko eskatzen du.

Bada, ikusi den bezala, udalak harresia berreskuratzea bideratu behar du bere jarduketara, eta, berariaz, eraikina eraistea sustatu behar du; horretarako, hainbat tresna ditu, hala nola antolamenduz kanpoko deklarazioa eta desjabetze-espeditate bati hasiera ematea.

Hala ere, prozesu hori nekez has daiteke 63/2000 Dekretuak aldi berean eragindako higiezin guztietarako.

Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea ezartzeak, alde batetik, kalte gutxiago eragiten die jabeen, eta, bestetik, eragotzi egiten du hirugarren onusedunek jabetza eskuratzeko, eskubide horrek dituen eragin berri izan gabe.

Espainiako Ondare Historikoa buruzko ekainaren 25eko 16/1985 Legeak 37. artikuluan adierazten duenez, administrazio eskudunak kultura-intereseko deklaratuak ondasun bat eraistea eta ondasun horretan edozein motatako obra edo esku-hartze etetea eragotzi ahal izango du, eta ondasun horren balioekin batera ezina den erabilera bat interes sozialeko kausa justifikagarria izango da administrazio eskudunak desjabetzeko.

Ezartzen du, halaber, desjabetu ahal izango direla, arrazoi berberagatik, kultura-intereseko deklarazioak eragindako ondasunak ikustea eragozten edo nahasten duten higiezinak edo ondasun horientzako arriskuak dakartzatenak.

Ondasun bat lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari lotzeko ahala Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006

Legearen 125. artikuluan eta Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 40. artikulua, eta ondare aplikagarria babesteko esparruan justifikatuta dago.

Gogorazten da Planak betetzen dituela, ahalik eta modu astunenean, aplikatu beharreko legeriaren zehaztapenak, eta, eragindako jabeen interes partikularrak gorabehera, kultura-ondarea zaintzea eta hari balioa ematea dela, zalantzarik gabe, gailendu behar den interes publikoa.

Beraz, eta betiere lehen aipatutako errespetuarekin eta esku-hartze txikiagoarekin, pixkanaka eta oldarkortasunik gabe ondarea babesteko dekretu horietan ezarritako elementu diskordanteak desagerrarazteko estrategia bat ezartzen da.

Higiezinak ez eraisteko aukera haien mantentzearen eta elementu babestuaren birgaitzearen eta balioan jartzearen arteko bateragarritasunaren araberakoa izango da beti.

2/2006 Legearen 125. artikuluan ezarritako epea 8 urtekoa da; 6/2019 Legeak ez du eperik ezartzen.

Adierazitako akats materialak zuzendu egingo dira.

Alegazioa EZESTE A proposatzen da, Planak proposatutakoa proportzionatua eta lortu nahi diren helburuetarako egokia dela iritzita.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.1.10. HE 8.7. Labreder



1. Erreg. zk.: 9.253

Alegazioaren edukia:

Alegazio-egileak adierazi du kezkatuta dagoela udal-hilerria HAPO berrian aurreikusitako etxebizitza kopuru gero eta handiagotik hurbil dagoelako. Dioenez, hilerritik 500 metro baino gutxiagora bizitegi-eraikinak baimentzea Estatuko hileta-osasunaren arloko araudiaren aurkakoa izan liteke — zehazki, 2263/1974 Dekretuaren 50. artikulua —, eta, beraz, erabat deuseza. Argudiatzen duenez, Euskal Autonomia Erkidegoko Hilotzen Sanitate-alderdiei buruzko

Erregelamenduak (202/2004 Dekretua) distantzia zehatzik ezartzen ez badu ere, Auzitegi Gorenaren eta EAEANren doktrinak eta jurisprudenziak Estatuko erregelamenduaren aplikazio osagarria onartu dute.

Era berean, 1985ean hilerria handitu ondoren eraikitako etxebizitzaren legezkotasuna zalantzan jartzen du, nahitaezko osasun-txostenik gabe, eta bi aukera zuzentzaile proposatzen ditu HAPO berrian:

- a) bizitegi-eraikuntza debekatzea hilerritik 500 metro baino gutxiagora, eta lehendik daudenak antolamenduz kanpokotzat jotzea; edo
- b) hilerria herrigunetik urrunago eramatea.

Azkenik, alegaziogileak zalantzak planteatzen ditu errausketa-labeekin lotutako erabileren araudia HAPOren Arau Orokorren dokumentuan egokitzeari buruz, eta argitasun handiagoa eskatzen du horri dagokionez.

Erantzuna

Euskal Autonomia Erkidegoan hilotzen sanitate-alderdiei buruz aplikatu beharreko araudia 202/2004 Dekretuan dago jasota. Dekretu horren 41. artikulua ezartzen du hilerriaren inguruan egiten diren baina ehorzketak ez diren eraikuntzetatik gutxienez 10 metroko tartea utzi behar dela. Arauketa hori 2263/1974 Dekretuaren (1974ko estatuko araua) gainetik dago, EAEk osasun-arloko eskumenak bere gain hartu ondoren garatutako araugintza-eskumenaren printzipioaren arabera.

Auzitegi Gorenaren doktrinak onartu egin du, zenbait kasutan, 2263/1974 Dekretua ordezkotzat hartzea, baina soilik legeria autonomikoan arau-hutsune bat dagoenean. Kasu honetan, erregulazio autonomikoak 10 metroko babes-zerrenda bat aurreikusten du. Araudi espezifiko horrek Estatuko agindua aplikatzeko beharra baztertzen du, zeina, bestalde, hilerri gehienetan ez den betetzen.

Adierazi behar da gaur egun ez dagoela Euskadin nahitaez bete beharreko lege- edo erregelamendu-xedapenik, lehendik dagoen hilerri batetik 500 metro baino gutxiagora etxebizitzak eraikitzea eragozten duenik. Jurisprudenziari buruzko aipamenak, epai zehatzik eman gabe, testuinguru kasuistiko eta orokortu ezin batean kokatu behar dira.

Behin-behinean onartutako HAPOk ez du sustatzen hilerriaren ondoan berehala eraikitzea. Planteatutako antolamenduak hilerriaren zuzkidura-erabilerei eusten die, eta ez du aurreikusten hiletan perimetroan bertan bizitegiak zabaltzeko jarduketarik. Lehendik dauden bizitegi-eremuen eta hileta-instalazioaren arteko harremana hiri-ereduaren sendotze historikoan oinarritzen da, eta ez duela gutxiko plangintza-erabaki batean.

Alegazioak udal-hilerria birkokatzea proposatzen du. Hala ere, HAPOren memoriak ez du behar hori jasotzen, eta ez da egiturazko gabeziatzat jo hiri-ekipamenduen azterketan, ezta aurrerapenaren eta irizpide eta helburuen fasean ere. Beraz, ez du justifikazio tekniko eta estrategiko nahikorik behin-behineko onarpenaren fase honetan.

Horregatik guztiagatik, alegazioa EZESTEIA proposatzen da.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

2. Erregistro-zenbakia: 10.190 eta 10.213 (epezu kanpo)

Alegazioaren laburpena

7.1.1/8.7.1 unitate etenari buruzko hirigintza-hitzarmenaren onarpenaren aurka jarritako berraztertze errekurtsoren edukia errepikatzen da, eta igorpen bidez alegazioari gehitzen zaio.

8.7 Labreder eta 7.1 Alde Zaharra eremuetako hirigintza-fitxetan akats bat egon dela salatu du. Bertan aipatzen denez, "sortutako defizita AD.8.1.1 Muliarte 11 jarduketan konpentsatuko da", baina eremu zuzena AD.8.4.2 izango litzateke.

Baiezatu du 8.4 Muliarte fitxak ezartzen duela beste jarduketa batzuetan zuzkidura-estandarrek betetzeko ezintasunaren ondoriozko konpentsazioak AD.8.4.2 Muliarte 11 jarduketara bideratuko direla.

Adierazi du 7.1.1/8.7.1 unitate etenean zuzkidura-defizita dagoela, eta gabezia hori ezin dela bere eremuan bertan konpondu, eta beste unitate batera lekualdatzean (Muliarte 11), unitate hori unitatearen zati formala izan gabe, ez litzatekeela beteko unitateek beren betebeharrak barnean hartu behar dituztelako printzipioa, edo hura betetzeko behar diren lurzoru guztiak bilduko dituen unitate eten gisa eratu behar direlako printzipioa.

Ondorioztatzen du onartutako unitate etena erabat deuseza dela, ez dituelako bere betebeharrak bere gain hartzen, eta HAPOn 7.1 Labreder eremurako aurreikusitako hirigintza-zehaztapenak ondorioz gabe uzteko eskatzen du.

Erantzuna

Aldez aurreko berraztertze errekurtsorako igorpenari dagokionez: hirigintza-hitzarmenaren aurka jarritako berraztertze errekurtsorako

igorpen orokorra ezin da, berez, HAPOn aurkako alegazio substantibotzat hartu, egintza eta prozedura desberdinak baitira, xede eta izaera juridiko desberdinekoak. HAPOn plangintza orokorreko tresna bat da, eta hirigintza-hitzarmena, berriz, plangintzaren zehaztapenak garatzen dituen kudeaketa-tresna bat.

Hirigintza-fitxetako ustezko akats materialari dagokionez: behin-behinean onartutako HAPOn, hain zuzen ere, erreferentzia okerra du konpentsazio-eremuaren izendapenean («AD.8.1.1», «AD.8.4.2» ren ordeztu), eta hori zuzendu daitekeen akats materiala da -39/2015 Legearen 109.2 artikulua- baina akats horrek ez dio antolamenduaren funtsari eragiten, eta ez du unitate etena baliogabetzen. Zuzenketa behin betiko dokumentuan egin daiteke, lurralde-eredua eta plangintzaren funtsezko zehaztapenak aldatu gabe.

Zuzkidura-estandarrek betetzeari buruz: Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren (LHBLTB) 46. artikulua eta EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. artikulua arabera, hirigintza-eraldaketako jarduketek gutxieneko zuzkidura-estandarrek bete behar dituzte. Arau-esparruak berak aukera ematen du, ezintasun fisikorik edo teknikorik izanez gero, estandar horiek titulartasun publikoko beste lurzoru batzuetan konpentsatuz gauzatzeko, betiere haien hirigintza-eragina eta funtzionaltasuna bermatzen badira.

HAPOn elkarren ondoan ez dauden lurzoruaren konpentsazioak gauzatzeko aukera aurrekusten du, eta horrek ez du nahitaez eskatzen unitate eten formal bat sortzea, betiere antolamenduaren koherentziari eusten bazaio eta tokiko sistemari eta sistema orokorreari eragiten bazaio.

Aipatutako deuseztasunari dagokionez, ez dago erabateko deuseztasun-kausarik, 39/2015 Legearen 47. artikulua; izan ere, ez da alde batera utzi HAPOn egiteko prozeduraren funtsezko izapide bat.

Beste udal-eremu bateko zuzkidura-konpentsazioaren aurreikuspena juridikoki onargarria da, eta EAeko hirigintza-legeriak babesten du. Lurralde-coherentziari eta funtzionaltasunari buruzko gogoetak: Plangintzaren helburua da kargak eta onurak zentzuz banatzea, eta zuzkidura-sistemak herritarren erabilera optimizatuko duten kokaleku estrategikoetan kontzentratzea. AD.8.4.2 Muliarte 11 eremuarekiko konpentsazioen loturak irisgarritasunaren, lurzoru publikoaren erabilgarritasunaren eta Antolamendu Memorian definitutako hiri trinkoaren ereduarekiko koherentziaren irizpideei erantzuten die.

Azaldutakoa kontuan hartuta, Labrederreko A partzelako Jabeen Erkidegoak eta sinatzen duten partikularrek aurkeztutako alegazioa EZESTEAN proposatzen da, 7.1.1/8.7.1 "Madalenaren Kuboa/Labreder" Unitate Etenerako Hondarribiko HAPOn zehaztapenei eutsiz, eta konpentsazio-eremuaren kodifikazioan antzemandako akats materiala soilik zuzenduz.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.1.11. HE 8.10 Akartegi



1. Erreg. zk.: 8.844

Alegazioaren edukia:

AZALDU DU Itsasondoko jabeen erkidegoa ordezkatzeko duela, eta erkidego horrek AD 8.10.2 zuzkidura-jarduketa sortu dela jakin duela. ITSASONDO.

Erkidegoaren 2025eko ekainaren 11ko bileraren emaitza jasotzen duen ziurtagiria bidali du, bertaratutakoen ehunekoen zenbaketaren

arabera, erkidegoaren eskubideen % 80,27 jarduera horren aurka dago.

ESKATZEN DU hirigintza-parametroak gaur egun dauden bezala mantentzea, eta jabetza hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzea.

Erantzuna

Itsasondoko zuzkidura-jarduketa planaren aurrerapen-dokumentuan eta hasierako onarpen-dokumentuan jasotzen zen. Eta ez du aldaketa nabarmenik izan behin-behineko onarpeneko dokumentuan.

Jarduketa hori Planean sartzearen arrazoia da, besteak beste, urbanizazioko hainbat bizilagunek urbanizazioaren eraikigarritasuna handitzeko eta bertan erabilera berriak ezartzeko agertu zuten interesa (zehazki, garajeak).

Bilerak egin ziren 2021ean, eta ikusi zen proposamenak ez zuela lekurik indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetan, baina zuzkidura-jarduketa bat planifika zitekeela, lurpean garajeak eraikitzeak aukera emateaz gain, sestra gaineko etxebizitzak tb. ere.

Gainera, inguruko urbanizazioa nahikoa ez zela aztertu zen, bereziki Girizi kalean, ez baitzuen espaloirik mendebaldeko ertzean, eta Soroetaberri eta Girizi kalearen artean pasabide bat sortzeko aukera ere aztertu zen.

Zuzkidura-jarduketek herritarrek parte hartzeko prozesu berezia izan zuten. Prozesu horretan, azalpen-saio berriak egin ziren, eta zegokion eran jakinarazi zen. Itsasondoko komunitatea urtarrilaren 9an deitua izan zen Itsaetxean, 19:00etan.

Beraz, jarduketaren interes orokorra ikusita, aurkeztutako alegazioa EZESTEAN proposatzen da, eta Itsasondoko 8.10.2 A.A. ez ezabatzea.

2. Erreg. zk.: 10.090

Alegazioaren edukia:

Alegazio-egileak adierazi du erreferentziako lurzatian (1.484 m²) gaur egun bi etxebizitza, trastelekua eta lorategia dituen eraikin bat dagoela. HAPOn Behin-behineko Onespenaren dokumentuan, 1.043 m²-ko hirigintza-aprobetxamendua proposatzen da sestra ganean eta 782 m²-koa sestra azpian. Gehienez 6 etxebizitza aurreikusten dira, eta trasteleku-erabilera teiltatupekoari esleitzen zaio. Alegazioak bi aldaketa zehatz proposatzen ditu:

- Teiltatupearen erabilera aldatzea: Beheko etxebizitzari lotutako teiltatupea bizitegi-erabilerarako erabili ahal izatea eskatzen du, duplex tipologia bat sortzeko.
- Etxebizitza kopurua handitzea: Eskatzen du etxebizitza kopurua 6tik 9ra handitzeko, eta hori justifikatzeko merkataritza-onarpen hobe, unitateko tamaina txikiagoa eta Gutxieneko bizigarritasun-baldintzei buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako baldintzak betetzea argudiatzen dira

Erantzuna

Zuzkidura-jarduketaren arau grafikoan ezarritako etxebizitza kopurua orientagarria da. Etxebizitzen batez besteko tamaina ezartzen duen araua Plan Orokorren Arau Orokorren 4.3.1 artikulua da:

Oro har, eraikuntza berriko edo birgaitzeko esku-hartzeetan, a.1 eta a.2 lurzati-tako etxebizitzaren batez besteko tamaina gutxienez 50,00 m² (s)/etxeb, 70,00 m² (s)/etxeb baino handiagoa izango da a.3.1, a.3.2 eta, a.3.3 lurzati-tan, eta 115,00 m² (s)/etxeb baino handiagoa a.3.4 eta a.4 lurzati-tan. BPEen kasuan, etxebizitzaren batez besteko gutxieneko tamaina 50,00 m² (s)/etxeb baino handiagoa izango da.

Gainera, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren (Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena) I. eranskineko I-B.4: Baldintza espazialak bete beharko dira, zeinak gutxienez 35m² erabilgarri ezartzen baititu etxebizitza bakoitzeko.

Beheko solairua bizitegi gisa erabiltzeari dagokionez, uste da egokia izan daitekeela eta bat datorrela Plan Orokorra jasotzen duen dentsifikazio-proposamenarekin; beraz, haren bideragarritasuna aztertuko da.

Aldaketa horiek guztiak teknikoak dira, eta ez funtsezkoak; beraz, ez dituzte aldatzen plangintzaren egiturazko printzipioak eta oinarriko zehaztapenak.

Alegazioa PARTZIALKI BAIESTEAREN proposatzen da.



3.1.12. HE 9.1. Madalen Auzoa



1. Erregistro-zenbakia: 10.026/11.388/11.573 (epez kanpo)

Lehen 8.683

10.026 sarrera-zenbakiarekin, edukirik gabeko alegazio bat aurkeztu zen; geroago, 2025eko irailean, berriz ere aurkeztu zen alegazioa, eta oraingoan haren edukia erantsi zen.

Alegazioaren edukia

Alegazioan 9.1.2 zuzkidura-jarduketari eragiten dioten hainbat eskabide daude. Hona hemen, laburbilduta:

- Bi egikaritze-unitate mugatzea, bat 40. zenbakirako eta beste bat 36/38. zenbakietarako.
- Itxasargi kaleko 1. zenbakiko patioa mugaketatik kanpo uztea.
- 36/38 zenbakiari dagokien lursailaren mugaketa zuzentzea, aurkeztutako dokumentazioaren arabera.
- Angeluan dagoen izkinaren ordezkari alaka-soluzioa jartzea.
- Patioa aldatzea onartzea, Itxas Argi 1 eraikinarekiko.

Erantzuna

Alegazio honen xede den zuzkidura-jarduketari iradokizunak egin zitzaizkion aurrerapen-fasean (erreg. zk.: 7881 eta 7882) eta Plan Orokorren hasierako onarpenaren ondoriozko alegazioak ere egin ziren (erregistro-zenbakia: 4.343, 4.768 – 10.968 eta 8.683), bere garaian erantzun zirenak.

Lehenengo alegazioari dagokionez, 8.683 zenbakiarekin erregistratutako eskaera errepikatzen da, eta emandako erantzuna errepikatu behar da: zuzkidura-jarduketa bakar bati eutsiko zaio. Erabaki horren arrazoia da eraikina hobeto integratzen dela hiribilbean, 40 zenbakiko bistako zortasunak ezabatzen baitira lurzatiaren gainean. Gainera, 40. zenbakiko jarduketaren bideragarritasun ekonomikoari mesede egiten zaio, eta, azkenik, hala eskatu dute eragindako auzotarrek beren alegazioetan (erreg.: 4.768 – 10.968).

Bigarren alegazioari dagokionez, udal-partzelen eta katastroaren arabera, Itxasargi 1 lurzatiak ez du patiorik. Antolamendu-proposamenak eremutik kanpo uzten du Itxasargi 3ko patio-zatia. Hala ere, alderdi hori berrikusi eta, beharrezkoa bada, aldatu egingo da.

Hirugarren alegazioan, planoak aurkeztutako topografikoaren arabera zuzentzeko eskatzen da. Jakina, Plan Orokor baten xehetasun-maila ezin da eraikuntza-proiektu baten berdina izan; beraz, eguneratuta dagoen udal-topografian oinarrituta egon arren, errealitatearekiko desadostasun txikiak egon daitezke. Emandako dokumentazioa berrikusiko da eta planoak zuzenduko dira, akatsik ikusten bada.

4. alegazioak eraikinaren azken itxurari eragiten dio, eta jasotako beste proposamen batzuek fatxaden arteko elkargunea ebazten dute, alakarik behar izan gabe. Puntu horretan nahitaezko lerrokaduraren orde zehieneko lerrokadura jartzeko aukera aztertuko da, konposizio-askatasun handiagoa ahalbidetzeko.

Aurrekoa gorabehera, ohartarazi behar da eraikina ondare-balio handiko eremu batean dagoela, eta, beraz, monumentu-multzo izendatzeko prozedura hasiko dela. Hori dela eta, Planaren Arau Orokorretako 6.3 kapituluan (Kultura Ondarearen Babesa) eta, bereziki, 6.3.18 artikuluan (Arrabal de la Magdalena eta Itsas Zabalgunea babestea) ezarritakora egokitu beharko da.

Azkenik, patioari dagokionez, 2. puntuan esandakoari lotzen zaio.

Aurrekoa ikusita, bidezkoa da aurkeztutako alegazioa ZATI BATEAN ONESTEA.

Gai horiek funtsezkoak ez diren xedapen teknikoak dira, eta behin betiko onarpenean konpon daitezke, araudiaren argitasuna hobetuz, egiturazko antolamendua nabarmen aldatu gabe.



3.1.13. HE 10.2. Arroka



1. Erreg. zk.: 9.894

Alegazioaren edukia:

AZALDU DU Loraitz Bi jabeen erkidegoa ordezkatzeko duela, eta komunitate horrek AD 10.2.1 LORAITZ BI zuzkidura-jarduketara sortu dela jakin duela.

2024ko ekainaren 6ko komunitate-bileraren akta BIDALI DU. Bertan, bertararutako ehunekoaren zenbaketa arabera, erkidegoaren eskubideen % 62,1 jasotzen da.

Egindako bozketan, 11 aldeko boto, 9 aurkako boto eta abstentzio bat eman ziren.

Alegazio hori Udalarari bidali zitzaion (erregistro-zk.: 8.273) hasierako onarpena zela eta, eta alegazioa onartu egin zen.

ESKATZEN DU hirigintza-parametroak gaur egun dauden bezala mantentzea, eta jabetza hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzea.

Erantzuna

Proposatutako zuzkidura-jarduketak borondatezkoak dira, Aurrerapen, Helburu eta Irizpide dokumentuetan eta Hasierako eta Behin-behineko Onarpen Dokumentuetan adierazi den bezala.

Gainera, AD horretatik kanpo geratzea onartu zen jada, eta arau partikularren zati batean oraindik hari buruzko aipamenak egotea akats bat da, eta zuzendu egingo da.

Beraz, auzotarren gehiengoaren borondatea ikusita, aurkeztutako alegazioa BAIESTEA eta 10.2.1 ZJ ezabatzea proposatzen da. Loraitz Bi.

Gai hori funtsezkoa ez den xedapen tekniko bat da, eta behin betiko onarpenean konpon daiteke, araudiaren argitasuna hobetuz, egiturazko antolamendua nabarmen aldatu gabe.

3.1.14. HE 10.5. Lurgorri/Iterlimen



1. Erregistro-zenbakia: 9.187 eta 9.261

Alegazioaren edukia:

Eraikinen aurrekarien laburpen luze bat egin ondoren, honako proposamen hauek jasotzeko eskatzen dute:

- HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK, BIGARREN LIBURUA, 10. atala, Hondartza - Higer, 10.5 ITERLIMEN - LURGORRI, A.3/10.4 EREMUA dokumentuetan honela deskribatzen da: ILJP,

desafektatzeke dauden bizitegi-eraikinak dituen. Blokeko eraikuntza.

Alegaziogileek ulertzen dute, idatzian egindako azalpen guztiaren arabera, Gipuzkoako Portuen Taldeko ingeniari zuzendari jaunak emandako ziurtagiria ikusita, ITERLIMEN konplexuaren oinarri den lursaila «Hondarribiko Ramón de Lribarren pasealekuan dagoen lursaila dela, iparraldetik eta hegoaldeetik itsas-lehorreko eremuarekin muga egiten duena, ekialdeetik Ramón Lribarren P.rekin eta mendebaldeetik, itsaslabarrar

ekin eta Arroca eta Loraitz finkekin», urbanizatua eta eraikia, hirigintza-eskumenak dituzten erakundeek onartutako eta Obra Publikoen Ministerioak berak eta 2013ko otsailaren 25eko MAK berretsitako Plan Partzial Eraberrituaren arabera, finka hori beharrezkoa ez dela deklaratzeko duena, EA Eren defentsa, babes eta erabilerarako. Desafektazioaren zain. Blokeko eraikuntza.

- Hondarribiko Udalaren Osoko Bilkurak aho batez hartutako erabakia, 2023ko martxoaren 2koa, "Foru kalean eta Ramón de Lribarren kalean Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren linea aldatzeko" erabakia jasotzea (Ramón Lribarren pasealekuaren kasuan, Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren barne-mugatik igarotzen da), eta Espainiako Gobernuako organo eta erakunde eskudunek, mugaketa-lerro hori aldatuz, egun dauden jarduerak eta erabilerak errespetatu dituztela berma dezatela eskatzea. Ondorioz, kasu batean, udalaren kirol-instalazioak kokatuta dauden lurzorua desafektatu egingo da, eta bestean, etxebizitzak kokatuta dauden lurzorua doan lagatzeko.
- Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak emandako 23710/2020 epaia betez (epaiaren edukia eta epaia emateko kontuan

hartu diren egitateak eta zuzenbideko oinarriak), behar diren neurriak har daitezela Promotora Lterlimen SAK gauzatutako sare publikoak HONDARRIBIKO PLAN OROKORRAREN DOKUMENTUAREN planoetan ager daitezzen, ibilbide osoan EGITURAZKO SISTEMAK kalifikatuta, eta lagatzeke eta jasotzeke dauden eremuak ken daitezela.

- PLAN OROKORRA BEHIN BETIKO ONARTZEKO aurkezten diren planoetan ez da sarerik aipatzen, eta saneamendu- eta hornidura-sareak behar bezala irudikatu, islatu eta kalifikatzen dira.
- 10.5 ITERLIMEN - LUR GORRI eremuari dagokionez, Hondarribiko Udalak eta/edo Txingudiko Zerbitzuak SAK gaur egungo zuntzementuzko hornidura publikoko sarea burdinurtu nodularrezko sare batekin eta saneamendu unitarioko sarea ur beltzak eta euri-urak bereizteko sareen bidez berritzeko aurreikuspena jasotzea, hiriguneko gainerako eremuetan bezala, eta, horrekin, gaur egun hondartzako lehen bainu-lerroan zuzenean eta inolako tratamendurik gabe isurtzen jarraitzen diren euri-urak eta ur beltzak eraikinetatik kolektore publiko berrira zuzenean eramateko aurreikuspena jasotzea, herritarrek putzu beltzak deuseztatuz.
- ITERLIMEN, S.A. sustatzaileak bere garaian gauzatutako hornidura- eta saneamendu-sare publikoak, HONDARRIBIKO PLAN OROKORREAN EGITURA-SISTEMA gisa kalifikatuak, EAEko T.S.J.k ebatzitakoaren arabera, behin betiko hartutzat jotzea, zuzenbidean dagozkion formalitateekin.
- Plan Orokorra Hondarribiko Udalak eta/edo Txingudiko Zerbitzuek hornidura- eta saneamendu-sarea berritzeko aurreikuspena jasotzea, baita euri-uren kanalizazioa eta ur beltzak kolektore publiko berrira konektatzea ere.
- Bere garaian lterlimen SA sustatzaileak egikaritutako hornidura- eta saneamendu-sareak eta Plan Orokorrean Sistema Orokor gisa kalifikatutakoak, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia

Auzitegi Nagusiak ebatzitakoaren arabera, behin betiko hartzea.

Erantzuna

Aurkeztutako alegazio gehienei dagoeneko erantzun zitzairen 7.623 erregistro-zenbakiko hasierako onespren-dokumentua jendaurrean jarri zenean, eta, oro har, prozeduraren fase horretan emandako erantzuna berretsi behar da.

1. *Foru Kalean eta Ramón Iribarren kalean dagoen ILJBren linea aldatzeko prozedura, aipatutako osoko bilkuraren erabakiarekin hasi zena, ez dator bat Plan Orokorrearekin, eta Plana idazteko prozeduratik kanpo amaitzen da.*

Gainera, Itsaso eta Lehorraren arteko Jabari Publikoaren Zuzendariorde Nagusiak igorritako nahitaezko txosten lotesleak honako hau adierazten du eremuari dagokionez:

Hala ere, urbanizazio pribatuaren aurreko bizitegi-blokearen kalifikaziorako (a.3.2), 2013ko otsailaren 26ko Ministro Aginduaren bidez deklaratu zen ez zela beharrezkoa Interlimen urbanizazioa dagoen azalera osatzen duten lursailak, baina gaur egun ez dira berariaz desafektatu; izan ere, Ogasuneko eta Funtzio Publikoko Ministerioak, Administrazio Publikoen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen arabera desafektazioa berari baitagokio, oraindik ez du desafektazio hori deklaratu, eta, beraz, ILJPko lursailak izaten jarraitzen dute. Azaldutakoagatik, lursail horien desafektazioa egiten ez den bitartean, eremu horretako kalifikazioa zuzendu beharko da, itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilerak haren izaerarekin bat etorri behar baitu, Kostaldeei buruzko Legearen 31. artikuluan araututakoaren arabera. Hori dela eta, alderdi horren aldeko txostena eman ahal izateko, eta Ministerioaren

Aginduaren arabera beharrezkoak ez diren lursail horien egoera berezia kontuan hartuta, Zuzendaritza Nagusi honek proposatzen du Interlimen auzoko lursailak «ltsas-lehorreko Jabari Publiko gisa kalifikatzea, bizitegi-eraikinak izanik, desafektatzeko».

Bestalde, eraikin horiek plangintza- eta kudeaketa-tresnak izatea (udalerriko gainerako eraikinak bezala) ez da egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat, eta, beraz, ez da bidezkoa sartzea.

Aurrekoa ikusita, alegazioa EZESTEIA proposatzen da puntu honetan.

Hala ere, kontuan hartuta ziurrenik Plana izapidetzen ari den bitartean ebatziko dela, egokitzen jotzen da sartzea, eta, beraz, alegazioa BAIESTEIA proposatzen da puntu honetan.

2. Plan orokorrak ILJBren ildoak aldatzeko prozedurei buruzko erreferentzia bat jasotzen du bere memorian; hala ere, aipatu den bezala, prozedura horien izapidetzea planetik kanpo dago.

Alegazioa PARTZIALKI BAIESTEIA eta prozedura horiei buruzko aipamen bat sartzea proposatzen da.

3. Dokumentuaren planoetan, sistema orokortzat hartu diren tarteak eta EAEJANen epaiaren arabera sistema orokortzat kalifikatu behar diren tarteak bereizten dira; beraz, eskatutakoa jada egin dela uste da.

Adierazi behar da epaiak berariaz jasotzen duela haren eremua soilik dela azpiegitura jakin batzuk sistema orokorren saretzat hartu behar diren ala ez, eta alde batera utzi behar direla ur-hornidurako eta saneamenduko sareak sistema orokortzat

hartzeari buruzko uzia onartzeak dakartzan ondorioak, alde batera utzita harrerari dagokionez, hala badagokio, egin beharreko jarraibideak, Udalak kontserbazio- eta mantentze-defizita aipatzen duenean egiten dituen alegazioei dagokienez.

Epaiak ezetsi egiten du Udalari sare horien harrera ezartzeko asmoa, «sistema orokorraren izaera deklaratu ondoren egin beharreko jarduketak alde batera utzita». Ez dago jasota jarduerarik egin denik.

Hala, ulertzen da epaiak, «dagozkion jarduketak» aipatzen dituenen, ondorengo lagapenari eta harrerari egiten diela erreferentzia, eta, jarduketa horiek Plan Orokorra idatzeko prozedurari ez dagozkionez eta oraindik egin ez direnez, lagatzeke eta jasotzeke dauden sare gisa kalifikatzen dira.

4. Alegazioa PARTZIALKI BAIESTEN DA, eta, beraz, planoak zuzenduko dira, aipatutako ponpaketa-estazioa barne har dezaten.
5. Hornidura- eta saneamendu-sareak berritzeari dagokionez, adierazi behar da sare berriak daudela, Ramón Iribarren Pasealekutik igarotzen direnak, eta, beraz, sare zaharkituak berritzea ez dirudi oso arrazoizkoa denik, eta sare berrira konektatu behar da.

Horri dagokionez, bilera bat egin da eragindako erkidegoekin, eta akordio bat gauzatzeko lanean ari dira, eta, hala badagokio, Plan Orokorra eramango da.

Alegazioa EZESTEIA proposatzen da.

3.1.15. HE 10.8. Higer

1. 11.388 (Epez kanpo)

Alegazioaren edukia

Idazkian adierazten denez, hasierako onespren-dokumentuari aurkeztutako alegazioa (8.374 erregistro-zenbakia) baietsi egin zen, baina eremuko planoak ez dira behar bezala zuzendu.

Erantzuna

Promenozatutako antolamendua planoetan sartzea akats bat da, eta behin betiko onspren-dokumentuan zuzenduko da. Aurkeztutako alegazioa BAIESTEA proposatzen da.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3.2. Lurzoru urbanizagarriko sektoreei buruzko alegazioak

3.2.1. HE. 1.1. Elbistieta



1. Erreg. zk.: 9.821

Alegazioaren edukia:

Bertaratuek Hondarribiko HAPOa behin-behinean onartzeko 2025eko ekainaren 19an hartutako erabakiaren erabateko deuseztasuna

eskatu dute, uste baitute dokumentuak funtsezko aldaketak dituela hasierako onarpenari dagokionez, eta ez dela horretarako legez aurreikusitako prozedura jarraitu.

Laburbilduz, alegatzen dute behin-behineko onespeneren dokumentuak funtsezko aldaketak egiten dituela, hala nola 10.3 Basako eremua desklasifikatzea (250 etxebizitza libre), beste eremu urbanizagarri batzuetako eraikuntza-parametroak aldatzea (Karmeldarrak, Tudelenea-Botika, Etxenikenea), eta etxebizitza babestua sartzera zuzkidura-jarduketetan, hala nola Madalenako kuboan, eta haren lurzatiak Elbistieta eremutik kanpo uztea, lehen lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta baitzeuden, egiturazko aldaketa da, eta zuzenean eragiten die haren ondare-eskubideei.

Adierazi dutenez, Udalak prozedura argitaratu gabe eta juridikoki baliogabea egin du: HAPO behin-behinean onartzea eta, aldi berean, dokumentua 20 egunetz jendaurrean jartzea berriro, hasierako onespenerik gabe. Hori zuzenbidearen aurkakotzat eta lege-iruzurtzat jotzen dute, eta, beraz, bai behin-behineko onspena bai ingurumen-izapidetzea erabat deusez deklaratu behar dira, erabakia deuseztatzeko eta hasierako onspen-fase bat berriz irekitzeko eskatuz, 46/2020 Dekretuaren 27. artikulua araberera.

Alegazioa bi argudio-blokeren inguruan egituratzen da: bata formal-prozedurazkoa (erabakiaren deuseztasuna prozedurazko arau-hausteagatik), eta bestea materiala (ondare-interesei zehazki eragitea lurzoru urbanizagarria baztertzeagatik).

Erantzuna

Jarraitutako prozeduraren legezkotasunari dagokionez, adierazi behar da 46/2020 Dekretuaren 28.2 artikulua aurreikusten duela HAPO baten hasierako eta behin-behineko onarpenaren artean funtsezko aldaketak sartzen badira, Udalak hasierako beste onspen bat adostu behar duela eta jendaurreko informaziorako aldi oso berri bat ireki.

Hondarribiko HAPOa 2023ko ekainean onartu zen hasieran, eta 2025eko ekainaren 19an behin-behinean, prozedura baten ondoren. Prozedura horretan, alegazioen, txosten sektorialen, irizpide teknikoaren eta ingurumen-irizpideen ondoriozko aldaketak sartu ziren, baina ez da aldatu aurrerapenean, irizpideetan eta helburuetan eta hasierako onespeneren dokumentuan ezarritako hiri-eredua, plangintzaren hirigintza-parametro globalak eta egituratzaileak mantendu baitira.

la plan orokor guztiek aldaketak izan dituzte izapidetze-fase guztietan.

Ildo horretan, adierazi behar da udal-zerbitzu juridiko eta teknikoek uste zutela egindako aldaketak ez direla funtsezkoak, baina, hala ere, Udalak borondatez erabaki zuen herritarrek parte hartzeko aldi berri bat gaitzea, plangintzaren funtsezko prozedura-faseak urratu gabe.

Auzitegi Gorenaren 2013ko ekainaren 21eko Epaiak gai horri heltzen dio, 2011ko uztailaren 7ko Epaiak aipatuz. Epai horretan funtsezko aldaketen nozioa gogorarazten da, honako hau adieraziz:

"... tramitazioan egindako aldaketek aukeratutako plangintza-eredua aldatzea ekarri behar dute, desberdina izan dadin, eta ez soilik alderdi puntual eta osagarrietan desberdina, egindako plangintzaren funtsezko egitura aldatzen duena, edo eskema berri bat, haren oinarritzko ildo eta irizpideak eta egitura bera nabarmen aldatzen dituena, baina ez, hemen gertatzen zen bezala, aldaketek planaren alderdi zehatzei eragiten dietenean eta bertan marraztutako lurralde-ereduari eragiten ez zaionean."

Kasu honetan, Plan Orokorra idazteko prozesua formulazio-akordioarekin hasten da, 2020ko uztailaren 23an.

2021eko apirilaren 15ean, Hondarribiko Udalaren Osoko Bilkurak aho batez hartu zuen idazketa-prekarioko jarraibide orokor gisa balio duen erabakia:

Hiri Antolamenduko Plan Orokor Berriaren idazketak kontuan har ditzala egoera berria eta arau berriak, herritarren parte-hartzea, gomendio teknikoak eta erabaki politikoak, eta irizpideak eta helburuak ezar ditzala ikuspegi holistikoarekin eta etorkizunekoarekin. Arau berriak hirigintza-plangintza modernoa, iraunkorra, adeitsua eta bidezkoa definitu beharko du.

Aginduaren, Aurrerapenerako egindako Diagnostikoaren eta herritarren parte-hartze prozesuaren lehen fasearen ondorioen ondorioz, Plan berriak heldu beharreko erronka nagusiak bereizi ziren:

- Geruza ertain-altuan zentratutako bizitegi-espezializazioa, gainerako biztanleei beren hirian finkatzea zailtzen diena. Fenomeno hori ikusten da bai salerosketara bideratutako bizitegi-parkean, bai alokairuko etxebizitzaren eskaintzan, ia ez baitago halakorik, eta fenomeno berrien lehiak eragiten baitio, hala nola erabilera turistikoko etxebizitzaren lehiak.
- Dentsitate txikiaren ondoriozko hiri-sakabanatzea. Hiri-zatiketaren edo -sakabanaketaren ondorioz, auzoak landa-lurrerantz hedatzen dira hiri-eremuaren periferian, eta horren ondorio zuzenak garraio motordun pribatua handitzea (biztanleria-dentsitate txikiak garraio publikoko sistema eraginkor bat antolatzea zailtzen duelako) eta lurzoru-kontsumo handiegia dira, eta horrek ondorio negatiboak ditu ingurumenean.
- Finkatutako hiriko zonetan urbanizazio eskasaren ondoriozko problematika berronartzea eta konpontzea. Sakabanatzearekin lotutako prozesu batean, dentsitate eskasak urbanizazio prekarioak, espaloi estuegiak edo existitzen ez direnak, aparkaleku-falta eta abar egotea eragiten du.

- Hegoaldeko hegalean eta Jaizkibelgo mendigunearen iparraldeko hegaleko titulartasun pribatuko eremuetan etxebizitza isolatuen eta bestelako eraikuntza marjinalen (oso kasu gutxi daude nekazaritza-erabilera bizigarriei lotuta) ezarpenak ugaritzea. Eremu horietan lurraldea pixkanaka azpiurbanizatzen da, eta horrek ingurumen-eragin negatiboa du. Horrez gain, lurzuaren kontsumoa nekazaritza-erabilera kualifikatuetarako babestu beharko litzateke.
- Jarduera ekonomikoaren espezializazioa, zerbitzuen sektorea nagusituz. Nabarmenezkoa da jarduera ekonomikoetarako lurzoru-ekasua, lurraldearen baldintza fisiko zehatzen, hiriaren kokapenaren eta bilakaera historikoaren ondorioz.
- Zubieta – Urdanibia eremuak garatzeko zailtasunak.

Adierazitako problematikari heltzeko eta Plan Orokorren dokumentuaren idazketa gidatzeko, hiru ardatz estrategiko, hiru gida edo oinarriko ibilbide proposatu ziren. Horiek guztiek planaren garapena antolatzen dute jarduera-ildo nagusietan, eta helburuak eta jarduerak ordenatzeko eta argitzeko balio dute. Proposatutako hiru ardatzak honako hauek izan ziren:

- Txingudiko badiaren hiri-jarraitutasuna.
- Mugikortasuna.
- Jasangarritasuna.

Hiru ardatz horiek sei jarduera-ildotan garatu ziren: Txingudiko badiaren hiri-jarraitutasuna, Mugikortasuna, Ingurumen Jasangarritasuna, Jasangarritasun Ekonomikoa, Gizarte Jasangarritasuna eta Kultura Jasangarritasuna. Horietan guztietan, Plan Orokorrean ezarri beharreko jarduera zehatz batzuk sartu ziren.

Plan Orokorren Aurrerakinak lurraldea okupatzeko hainbat eredu proposatu zituen garapen berrietarako. Horien ondorioz, etxebizitza berrien eta jarduera ekonomikoetarako lurzuaren zuzkidura handiagoa edo txikiagoa zen, eta lortu nahi zen hiri-ereduari buruzko eztabaida bultzatzea zen helburua.

- Jarduera ekonomikoetarako lurzuari dagokionez, 10 ha-ko sailkapena proposatu zen Gaintzurizketako gainaren inguruan, indarrean dagoen lurralde-antolamenduak baimendutako gehienekoa, eta, gainera, Zubietako eremua sailkatzea, tresna horietan jasotzen den bezala. Bateragarritze-plan baten bidez edo plan partzial baten bidez gara daitezke.
- Bizitegi-parkeari dagokionez, hiru alternatiba proposatu ziren, kokapenaren eta ezarri beharreko etxebizitza-kopuruaren arabera.

Alternatibak aurkeztea helburuak eta irizpideak zehazteko hausnarketa eta eztabaida bultzatzea baino ez zen izan, eta, azkenik, behin betiko antolamendu-proposamena egitea. Proposamen horrek ez du zertan bat etorri horietako bakar batekin ere.

Jendaurrean jartzeko eta herritarrek parte hartzeko aldiaren ondoren, Plan Orokorren proiektua zehazten joan zen. Diagnostikoaren ondorioak, identifikatutako erronkak eta proposatutako estrategia 2022ko abuztuaren 24an onartutako helburuen eta irizpideen dokumentuan baliozkotu eta jaso ziren.

Dokumentu horren edukira igortzen gaitu, eta landu beharreko plangintzaren funtsezko egitura, oinarriko ildo eta irizpideak eta, eskematikoki bada ere, egitura ezartzen ditu.

Bada, zehaztaper horiek mantendu egiten dira, bai hasierako onarpeneko dokumentuan, bai behin-behineko onarpeneko dokumentuan.

Basakoren kasuan, plangintzaren funtsezko zehaztapena plan orokor berriak eraikitzea aurreikusten duen etxebizitza kopurua da. Eta horiek mantendu egiten dira. (1. 652 hasierako onarpenean eta 1.567 behin-behineko onespenean). Eremuko lurzuaren jabeentzat "funtsezkoa" izan arren, udal hirigintza-ekintzak sortzen dituen gainbalioez baliatu ezin badira ere, ez da hala planaren lurralde- eta hiri-estrategiaren ikuspegitik.

Eremu horretan eraikitzeari uzten zaien etxebizitzak bizitegi-erabilerako gainerako lurzuaretan banatzen dira, harrera-ahalmenaren arabera, baina aldaketa hori ere ez da funtsezkoa, eremuen eraikigarritasunak oraindik ere ertain-baxuak direlako (batezbestekoa 0,44tik 0,62m² (t)/m² -ra igarotzen da); beraz, eraikuntza-tipologiak (3 eta 5 solairu arteko etxebizitza-blokeak, gehienetan, bere horretan jarraitzen du).

Magdalena kuboaren jarduerari dagokionez, jarduketa integratua da, hasierako onespenean eta behin-behineko onespenean; beraz, BPEen estandarra betetzeko betebeharra ez da aldatzen.

Agertutakoen partzelen afektazio materialari buruz Alegaziogileak 1.1 Elbistieta eremutik kanpo uzteko arazoia txosten sektorialetatik eratorritako arazo teknikoak, lurraldekoak eta ingurumenekoak dira, behin-behinean onartutako HAPoren memorian eta Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren dokumentuan zehatz-mehatz jasotzen den bezala.

Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzak Plan Orokorren hasierako onarpenaren harira egindako txostena oso kritikoa izan zen Elbistietaren proposamenarekin, jarraian laburbiltzen diren arazoientzatik:

- 2021eko azaroan emandako txostenak Aurrerapen Dokumentuan aurkeztutako antolamendua hartu zuen

erreferentziatzat, eta antolamendu hori ez dator bat hasierako onarpeneko dokumentuan aurkeztutakoarekin.

Zehazki, Elbistieta sektorea hego-ekialdera zegoen kokagune batean zegoen, eta, beraz, garai hartan ebaluatutakoez bestelako eraginak ditu natura-ingurunean.

Lehenik eta behin, sektorearen kokapen berriarekin okupatu nahi den espazioak landaredi-orban bati eragiten dio, eta, GeoEuskadi DEAn ikusten den maparen arabera, harizti azidofiloaren eta harizti-baso misto atlantikoaren 1,5 ha hartzen ditu (denborak aurrera egin ahala azalera handitzen joan da), bai eta Batasunaren intereseko habitatari ere, segabelardi pobreak (6150), hego-mendebaldera orientatutako mendi-hegal batean. Hau da, kokaleku berri horrekin, landaredi autoktonoaren gaineko eragina handitu egiten da, eta horrek ondorio negatibo sinergikoa dakar, 2019an Zaldunborda Gaina sektorean egin zen mozketari gehitu baitzitzaion.

Elbistieta sektorearen kokaleku berriak, gainera, Aiako Harria-Jaizkibel korridore ekologikoari eragiten dio, 2019an Zaldunborda Gaina sektorean landaredia suntsitzearen ondorioz kalte larriak jasan baitzituen.

IAEk berak adierazten du 2017ko Planaren Aurrerapenean baztertu egin zela aukera hori, sektore hori egungo planteamenduarekin gauzatzeak paisaia-inpaktu gogorra ekarriko lukeelako, eta, gainera, bolumen handiko indusketa-obra bat ekarriko lukeelako.

- Elbistieta sektorearen iparraldean, kokapen berrian, kutsatuta egon daitekeen lurzoru-orban bat dago, eta haren mugak nabarmen gainditu dira denborak aurrera egin ahala,

lurzatiaren hego-ekialderantz hazten joan dela ikusten den ortoargazkien seriearen arabera. Kontrolrik gabeko zabortegi horrek paisaiaren gaineko eragina larriagotu baino ez luke egingo.

Hala eta guztiz ere, egungo HAPOn zonakatzeak ekosistemak hobetzeko eremu gisa kalifikatzen du lurzatiaren zati hori Elbistieta sektorearen iparraldean, eta ez eremu degradatuak leheneratzeko eremu gisa, eta, beraz, ez da jarduketarik aurreikusten horretarako.

Faktore horien baturak agerian uzten du Elbistieta sektorerako kokaleku berriak natura-ingurunean duen eragina garrantzitsua dela, eta, beraz, Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzak eskatzen du HAPOn eremu horretarako antolamendua berriz aztertzeko.

Aurrekoa ikusita, Udalak antolamendua aldatu behar du, harizti azidofiloa eta harizti-baso misto atlantikoa zainduz eta txostenean aipatzen diren Batasunaren intereseko sega-belardi pobreak erabiliz, eta korridore ekologikoaren eremua desafektatuz.

Txosten sektorialak behartzen du lurzoria desklasifikatzea, eta, kasu honetan, herritarrek parte hartzeko beste izapide batek edo hasierako onarpen berri batek ezingo lukete emaitza aldatu.

Gainera, aldaketa horrek ez die kalterik egiten finkatutako hirigintza-eskubideei; izan ere, lurzoruek ez zuten antolamendu xehaturik, ez eta eskuratutako eraikuntza-eskubiderik ere, eta ez da ahaztu behar jabetza-egitura ez dela hirigintza-antolamendua arautu behar duen baldintzatzaile bat.

Izapidetzeari dagokionez, Udalaren jarduketak ez du 46/2020 Dekretuaren 28. artikulua urratzen, herritarren parte-hartzea alde batera uzten ez den bitartean; aitzitik, indartu egiten du.

Behin-behinean onartutako dokumentuak prozeduraren bermeak errespetatu ditu, espedientea organo eskudunei igortzea barne (administrazio sektorialak, Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismen Dokumentuan jasotako erakundeak...), eta, beraz, ez dago APAPEn 47.1 artikulua, deuseza dela ezartzen duena.

Hala, behin-behinean onartu ondorengo 20 eguneko jendaurreko informazio-aldi berri bat herritarrentzako berme gehigarri bat da, nahiz eta funtsezko aldaketarik ez egon, eta, beraz, ez da bidezkoa hasierako onespena ematea eta jendaurrean jartzekoaldi berri bat irekitzea behin-behineko onarpena eman aurretik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 90. artikuluan eta aipatutako 46/2020 Dekretuaren 28. artikuluan ezarritakoaren arabera.

Puntu honetan, zehaztu behar da informazio publikoaren eta herritarren parte-hartzearen izapideak eta urratsak, 2/2006 Legearen 90. artikuluan eta 46/2020 Dekretuaren 26. eta 27. artikuluetan ezarritakoak, ezinbesteko gutxienekotzat hartu behar direla.

Herritarrek parte hartzeko eta informazio publikoa emateko printzipioek, 2/2006 Legearen 8. eta 9. artikuluetan ezarritakoak, gardentasuna sustatzen dute erabakiak hartzean eta herritarrek prozedura osoan esku hartzean. Hori dela eta, beste azalpen-fase batek, 2025eko uztailaren 9an eta 10ean egin ziren kontraste-tailerrek, herritarren eskubideak indartzen ditu eta segurtasun handiagoa ematen dio planari.

Legean zehaztutako epe espezifikoaren duen nahitaezko izapidea ez denez, Administrazio Publikoaren Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 83. artikuluan ezarritako 20 eguneko epea aplikatzea erabaki da.

Alegazioa idatzi duenak ziurtzat jo du udalak alegazio guztiak ezesteko asmoa duela, eta, horregatik, lege-iruzurra egin dela uste du.

Nahikoa da txosten honen edukia aztertzea, egiaztatzeko hori ez datorrela bat errealitatearekin: aurkeztutako alegazio gehienak izapidearen aurreko faseetan jada azertu eta erantzundako gaiei buruzkoak dira; beste batzuk xehetasunei eta akatsen zuzenketei buruzkoak dira, edukiaren arabera baiesten direnak edo ez, baina ez diete inola ere eragiten Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak bere txostena egin behar duen gaiei; eta, zehazki, horietako hiru lurzoru batzuen desaiikapenari buruzkoak dira (Basako eta Elbistieta). Elbisitetaren kasuan, esan bezala, txosten sektorialak erabaki du desklasifikazioa, eta Basakoren kasuan, herritarren partaidetza-prozesuak eta haren garapenaren aurka jasotako alegazio ugariak eragin zuten desklasifikazioa.

"Behin betiko" dokumentua EAELABera bidaltzeari edo ez bidaltzeari dagokionez. Arauak argi eta garbi ezartzen du bidali beharreko dokumentua behin-behineko onarpeneko dokumentua dela, eta, jakina, aldaketak izango dituela izapidetzearen azken fasean.

"Behin betiko" dokumentua bidaltzea beharrezkoa balitz, 2/2006 Legeak berriaz jasoko luke, Kostaldeeii buruzko uztailaren 28ko 22/1988 Legearen 117. artikuluan zehazten den bezala, adibidez.

Kasu horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txosten bat egiten du, loteslea izango dena plan orokorra lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzeari dagokionez, bai eta, aplikatzekoa den araudiaren eta onartutako udalaz gaindiko proiektuen arabera, estatuko, autonomia-erkidegoko edo foru-aldundiko administrazioaren eskumenekoak diren alderdi sektorial guztiei egokitzeari dagokionez ere, ingurumen-inpaktuaren baterako ebaluazio-txostena barne.

Aurkeztutako alegazioen edukia eta alegazio horiei buruzko jarduketa-proposamena ikusita, ez dirudi EAELABen jarduera-eskalan eraginik duenik.

Ingurumen-azterketari dagokionez, parte hartzeko prozedura propioa du, eta zorrotz jarraitu zaio. Jakina, lurzoruen desklasifikazioa aldekoa da ingurumenaren ikuspegitik.

Aurrekoa ikusita, bidezkoa da aurkeztutako alegazioa EZESTEATIA.

3.2.2. HE. 8.6 Montañenea

1. Erregistro-zk.: 10.055

Alegazioaren laburpena

Alegazioak aurkeztu dituzten pertsonak, Etxe Txiki eta Montañenea baserrietako etxebizitzaren titularrak, kezkatuta daude HAPO berrian "Montañenea" eremuan aurreikusitako hirigintza-erlaketako prozesuaren aurrean. Bereziki, honako hauek nabarmentzen dira:

- Gaur egun, baserri horiei lotutako aparkalekuak dituzte.
- Aurreikusitako urbanizazio-prozesuak etxebizitza kopuru handi bat eraikitzea ekarriko duela, eta horrek eremuan aparkaleku-plaza gutxiago izatea ekar dezakeela.
- Horrek zuzeneko kaltea eragin liezaiekeela egungo egoiliarrei.
- Ondorioz, irtenbide espezifikoak aztertze eta baloratzeko eskatu dute, kalterik jasan ez dezaten eta egun erabilgarri dauden aparkalekuen erabilera mantendu ahal izateko.

Erantzuna

1. Montañenea eremuaren hirigintza-tratamenduari buruz

"Montañenea" eremua osorik berrantolatu da behin-behinean onartutako Hondarribiko HAPOn, udaleko hiri-ereduaren egiturazko zehaztapenak betetzeko, eta, bereziki, udalerrian etxebizitza eskuragarri beharrei erantzuteko, oin berriko bizitegi-sektore bat sortuz, hirigintzaren aldetik trinkotasun, konektibitate eta iraunkortasun irizpideen bidez antolatua.

Eraldaketa-prozesu horrek berekin dakar:

- Eremua hiri-bilbe finkatuan sartzea.
- Lehendik zeuden erabileren ordez bizitegi-antolamendu berria jartzea, ekipamendu, bide eta zuzkidura publikoekin.

- Lurzatia hirigintza-lagapen eta -aprobetxamendu komunei lotzea.

2. Baserri lotutako aparkalekuen gainean

Alegazioak eguneroko bizitzaren alderdi garrantzitsu bat du ardatz: eremuan lehendik zeuden etxebizitzek historikoki erabilfako aparkaleku-plazaren erabilgarritasuna, eskubide inskribatuaren edo aitortutako erabilera pribatiboaren bidez formalizatutako titulartasunik jaso gabe.

Ikuspegi juridiko-urbanistikotik:

- Jabari publikoko lurzoruan edo sistema orokorretarako/lokaletarako lurzoruan dauden aparkalekuek (bideak, zuzkidurak, etab.) ez diote erabilera eskusiborako eskubide subjektiborik ematen, salbu eta berariazko administrazio-emakida edo -baimenik badago.
- Hirigintza-erlaketako jarduketa baten esparruan, aparkaleku-espazioen berrantolaketak araudiaren arabera gutxieneko zuzkidura bermatu behar du, baina ez du zertan erreproduzitu finkatu gabeko aurreko erabilera pribatiborik.

Hala ere, aitortu behar da lehendik dauden baserriek integrazio harmonikoa izateko eskubidea dutela antolamendu berrian, eta integrazio horrek kontuan hartu behar dituela ibilgailuen sarbidearen irisgarritasuna eta funtzionaltasuna, karga eta deskarga, eta aparkatzeko arazoizko aukera, oinarrizko bizigarritasun- eta urbanizazio-baldintzei buruzko legeriaren arabera.

3. Irtenbide espezifikoak kontuan hartzearen bideragarritasunari buruz

Alegazioak ez du berariaz eskatzen jabetza- edo emakida-eskubideen babes formala; aitzitik, balorazio tekniko eta urbanistiko bat eskatzen du, beharrezkoak ez diren kalteak saihesteko eta egoiliarrentzako bide-irisgarritasunari eusteko.

Montañenea baserriaren parean erabilera publikoko 12 aparkaleku daude. Plazak Montañenea eremuaren barruan daude, baina 8.6.1 sektoretik kanpo; beraz, ez dira zenbatzen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritako aparkaleku-plazen estandarra justifikatzeko orduan.

Ikuspegi horretatik, egokia da Montañenea eremuko espazio libreen eta bideen diseinuan aurreikuspen tekniko bat txertatzea, ahal den neurrian, lehendik dauden baserrietarako irisgarritasuna eta horiek erabiltzeko aparkaleku-espazio funtzionalen erreserba bermatzeko. Aurreikuspen horrek ez du nahitaez plangintza aldatzea eskatzen, ondoren Urbanizazio Proiektuan zehaztea baizik.

Aurrekoa ikusita, uste da plangintzak behar bezala babesten dituela inguruko bizilagunen eskubideak, eta, bestalde, ez dutela titulartasunik ez eskubide errealik plaza horien gainean.

Horregatik, aurkeztutako alegazioa ebatzen da, baldin eta Plan Orokorren edukia aldatu behar bada.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

2. Erregistro-zk.: 10.092

Alegazioaren laburpena

Erakunde alegatzaileak, 8.6 Montañanea eremuaren % 100aren jabe den aldetik, eremu horretako Arau Partikularretan jasotako hainbat alderdiren berrikuspen teknikoa eskatu du. Alegazioaren abiapuntua HAPOn planteatutako antolamendu-ereduaren aitortzen orokorra da, baina ohar xehatuak egiten ditu, batez ere gai grafikoei, araudiei eta koherentzia tekniko-juridikoari buruzkoak. Zehazki, honako hau planteatzen du:

1. Akatsak zuzentzea zonakatze xehatuko lurzatiak identifikatzean (a.3.1 eta a.3.2 lurzatiak).
2. Eremuaren fitxan lurzoruaren sailkapena egokitzea: "hiri-lurzoru finkatugabea" izatetik "lurzoru urbanizagarria" izatera.
3. Sotoen sekzio horizontalean +10 00 kota sartzea.
4. Sekzio grafikoak (A-A ", B-B", C-C ") berrantolatzea eta berrizendatzea," atariak "beharrean.
5. Oinplanoetan eta sekzioetan eskalak homogeneizatzea.
6. 123/2012 Dekretuaren arabeko zuzkiduren kalkulua berrikustea, zuzkidura-espazio publikoen, aparkalekuen, ekipamendu pribatuen eta zuhaitzien metro koadroen proposamen zehatzarekin.
7. d.1.2/1 lurzatian sestra azpiko aparkalekua kentzea, lur gaineko zuzkidura lortu baita.
8. 350 m²-ko ekipamendu pribatua banatzea a.3.1/1 eta a.3.2/1 lurzatie artean.

Alegazioarekin batera, aprobetxamenduei, eraikigarritasunei eta zuzkidura-eskakizunei buruzko justifikazio-planoak eta kalkulu xehatuak aurkeztu dira.

Erantzuna

1. a.3.1 lurzatiaren zonakatzeari dagokionez, onartu egiten da a.3.1 lurzatiaren identifikazio grafiko okerrari buruzko oharra, 3.1. planoan a.3.2 gisa. Zonakatze xehatua. Proposatutako zuzenketa zuzena da, eta behin betiko planoan sartuko da, zehaztasun teknikoko gai bati erantzuten baitio, antolamenduan funtsezko inplikaziorik izan gabe.
2. Lurzoruaren sailkapenari dagokionez, eremuaren erreferentzia okerrak zuzenduko dira, "hiri-lurzoru finkatugabe" gisa, "antolamendu xehatua duen lurzoru urbanizagarria" baita.
3. Sekzio grafikoak eta kotak: sotoen sekzio horizontaletan +10 00 kota sartzea onartzen da, bai eta sekzioak A-A ", B-B", C-C gisa berrizendatzeko proposamena ere, atari hipotetikoei buruzko erreferentziak ezabatuz.
4. Era berean, arrazoizkotzat jotzen da eskala grafikoak homogeneizatzea, dokumentuaren irakurketa eta interpretazio teknikoa errazteko. Aldaketa horiek ez dute aldatzen hirigintza-antolamendua, ez eta funtsezko parametroak ere; beraz, egokitzen jotzen da aldaketa horiek behin betiko onartzeko dokumentuan sartzea.
5. Hirigintza-zuzkidurak eta 123/2012 Dekretuaren arabeko kalkulua. Erakunde alegatzaileak zuzkidura publiko eta pribatuen zenbaketa birdoitzea proposatzen du, honako hau justifikatuz:
 - Zuzkidura publikoen azalerak 3.449m²-koa izan behar du.
 - Hirugarren sektoreko ekipamenduak 255 m² (t) -koa izan behar du.
 - Ekipamendu pribatuak 350 m² (t) izan behar ditu.
 - Arau-eskakizunak aplikatuz kalkulatuakoaren arabera banatu behar da aparkaleku-plazen kopurua.

Era berean, d.1.2/1 lurzatian jada ez dira sartu behar sestra azpiko aparkalekuak, zuzkidura lurrazalean bete baita.

Zehaztu behar da 123/2012 Dekretuak eta 2/2006 Legearen 79. artikulua estandarrek ezartzen dituztela erabilera nagusia bizitegitarako duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetarako.

Mendizabalaren eremuan, bi eremu berezi daude:

* Al 8.6.1. Montañeneako lurrak.

..... Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

* Eremuaren gainerakoa:..... Hiri-lurzoru finkatua.

Alegazioan, eremu osoko eraikigarritasunak eta lurzoruak kontuan hartuta egiten dira kalkuluak, baina estandarra betetzea 8.6.1 sektoreari egotzi behar zaio. Montañeneako lurrak. Hona hemen parametroak:

Tokiko zuzkidurak

IBI/EBren 8.6.1. Montañenea "": 10.119m²

Hirigintza-eraikigarritasuna: 7.755m² (t)

Batez besteko hirigintza-eraikigarritasuna (emandako lurzoru pribatuei dagokienez): 0,9060m² (t)/m²

Tokiko zuzkiduren lege-eskakizuna:

Aparkalekuak:

Pribatua (0,35 plaza/25 m²: 109 plaza) 123 plaza.

(HAPO; BPE alokairua 1plaza/etxeb) 33 plaza.

(HAPO; EL 0,5plaza/25m² (s) 100 plaza.

(HAPO: Beste erabilera batzuetarako lokalak:

1 lanpostu/100m² (s) 3 plaza.

HAPOren egoera aplikatu behar da, arauarena baino zorrotzagoa; beraz, jarduketari erabilera pribatuko 136 plaza eman beharko zaizkio.

Publikoa (0,15 plaza/25 m²: 47 plaza) 32 plaza

Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak

(10m²/25m²s sr: 3.102m²) 4.495m²

Esp. Libre lokalak (gutxienez % 15: 1.518 m²) 2.208m².....

Beste zuzkidura batzuk (Ekip. Pribatua/publikoa):

(1 m²/25m²s sr: 310m² (t))

Eq. Pribatua 255m² (t)

Ekip. Publikoa 350m² (t)

Bestelako zuzkidurak, guztira: 605m² (t).....

75 unitateko zuhaitzak

Aurrekoetatik ondorioztatzen da akats bat dagoela arau partikularrean; izan ere, adierazten da ez dela betetzen ekipamendu pribatuaren estandarra, kontuan hartu gabe estandarren dekretuaren 9. artikuluan ezartzen dela hura ekipamendu pribatuak egikaritzuz bete daitekeela.

Hala, proposatzen da arau partikularreko 1.3 apartatuan jasotako testua aldatzea eta beste hau jartzea:

Egikaritze-unitateak 4.495m² izango ditu zuzkidura-espazio publikoetan, 350m² (t) ekipamendu publiko eraikian eta 255m² (t) ekipamendu pribatuan BPEen eraikinean, eta Udalari lagako zaizkio.

Erabilera pribatuko lurzatiei dagokienez, eraikinen sestra azpiko solairuetan jarriko dira, eta estandarra betetzen dela justifikatuko dute lizentzia-eskaeran.

Erabilera publikoko 44 plazei dagokienez, azalera 32 plaza dituen sektorean kokatu behar dira. Falta diren 12 plazen kokapena justifikatu beharko da.

6. Ekipamendu pribatuaren banaketa. Alegazioan proposatzen da 350 m² (t) -ko ekipamendu pribatua a.3.1/1 eta a.3.2/1 lurzatiei artean banatzea. Proposamen hori teknikoki bideragarria eta hirigintzarekin bateragarria da, eta, beraz, ez da eragozpenik ikusten eremuaren behin betiko fitxan onartzeko eta sartzeko.

RESIDENCIAL MONTAÑANEA S.L.k aurkeztutako alegazioa PARTZIALKI BAIESTEN DA, eta Hondarribiko HAPOa behin betiko onartzeko dokumentuari honako aldaketa hauek gehitu behar zaizkio:

- Zonakatze xehatuan lurzatiaren identifikazio grafikoa zuzentzea.
- Lurzoruaren sailkapena zuzentzea eremuaren fitxan (lurzoru urbanizagarria).
- Kotak txertatzea eta sekzio grafikoa proposamenera arabera berrantolatzea.
- Zuzkidura publikoen eta pribatuen kalkuluak 123/2012 Dekretuaren arabera berrikustea eta egokitzea.
- Ekipamendu pribatua banatzeko proposamena sartzea.

Aldaketa horiek guztiak teknikoak dira, eta ez funtsezkoak; beraz, ez dituzte aldatzen plangintzaren egiturazko printzipioak eta oinarriko zehaztapenak.

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

3. Erregistro-zenbakia: 10.125

Alegazioaren edukia

Montañenea Etxetxiki baserriaren jabeek eremuan dauden baserriekiko bidegabekeria sentitzen dutela adierazi dute, eta beren etxebizitzetatik oso gertu kokatuko den urbanizazio berriagatik kezkatuta daudela adierazi dute.

Jarduketa aztertzeko ESKATU DUTE, kalteturik gerta ez dadin.

Erantzuna

Mendizabalaren eremuan bi lurzoru-mota sailkatzen dira: urbanizagarria 8.6.1 IBlan, eta hiri-lurzoru finkatua Etxe-Txiki eta Montañenea baserrietako lurzatietan.

Plan Orokorra ez du proposatzen eraikin horiek sektorean sartzea, eraitsi ez daitezen, hiri-bilbean txertatzea egingarritzat jotzen baita.

Hala, Aurrerapen dokumentuari iradokizunak aurkezteko fasean, eskaera bat jaso zen (7.911 eta 7.912), Montañenea baserria ordeztu ahal izateko, gaur egun dagoen eraikigarritasunari eutsiz.

Iradokizuna onartu zen, eta eremuko arau partikularrean honako hau jasotzen da:

- *Lehendik dauden eraikinen hirigintza-eraikigarritasuna finkatzen da.*
- *Partzela zatiezinak.*
- *Bolumetria edo lerrokadurak eta sestrak aldatzeko, xehetasun-azterketa bat onartu beharko da.*

Bestalde, etxebizitzaren inguruko urbanizazioa eraikitzeak, zalantzarik gabe, etxebizitza horietarako sarbideak hobetuko ditu.

Beraz, uste da ez dela beste aldaketarik egin behar antolamenduan.

EZETSI egiten da aurkeztutako alegazioa.

3.3. Lurzoru urbanizaezinari buruzko alegazioak.

1. Erregistro-zenbakia: 9.985 eta 10.049

Alegazioaren edukia:

Bi alegazioetako lehenengoan (Erreg. 9.985) galdera hauek planteatzen dira:

Hondarribiko landa-eremuan nekazaritza-ustiategi baten titularra den merkataritza-sozietateak alegazioa aurkeztu du lurzoru urbanizaezineko nekazaritza-jardueraren osagarri den turismo-erabileraren erregulazioari dagokionez, zehazki F.3.2 gisa sailkatutako eremuan. Trantsizioko landa-paisaia.

Erakunde alegatzaileak honako hau eskatzen du:

1. Mahastizaintzako eta ardogintzako ustiategiaren osagarri den turismo-ostatuaren erabilera baimentzea, baldin eta nekazaritza-jarduerari funtzionalki lotutzat jotzen bada eta landa-ingurunearen funtsezko eraldaketarik ez badakar.
2. Hirigintza Arauen 8.5.13 artikulua idazketa aldatzea, erabilera hori berariaz gaitzeko, lurzoru urbanizaezinaren beste kategoria batzuetan aurreikusitakoarekin bat etorritik (adibidez, landazabaleko nekazaritza-balioa duten eremuetan – F.3.1 –).
3. Landa-ingurunean turismo enogastronomikoaren funtzio dinamizatzailea baloratzea, Donostialdea-Bidasoa Behereko LPPko gidalerroen eta Eusko Jaurlaritzaren nekazaritza- eta turismo-sektoreko araudiaren arabera.
4. Landa-paisaiaren kontserbazioaren eta ustiategien bideragarritasun ekonomikoaren arteko orekari eustea, nekazaritza-lurzoruaren funtzio-aniztasunaren printzipioaren arabera.

10049 sarrera-erregistro-zenbakia duen alegazioak antzeko gaiak planteatzen ditu funtsean, eta honako hau adierazten du:

1. Klima-aldaketaren ondorioz, beharrezkoa da diru-sarrera alternatiboen iturri bat izatea, nekazaritza-jarduerari egonkortasuna emango diona.
2. Lurzoru urbanizaezinari dagokionez, eta, zehazki, landa-erabilerako lurzoruari eta, beraz, "nekazaritza-jarduerari" dagokionez, landa-jarduera horien existentzia eta iraunkortasuna sustatu eta bermatzeko beharrezkoak diren hirigintza-arauak jaso behar dira, alde batetik, eta jarduera osagarriak aratu, bestetik.
3. Errekalde Txakolina enpresak turismo-ostatu jarduera osagarria garatu nahi du bere nekazaritza-ustiategian.
4. Landa-turismoak nekazaritza-ustiategiaren egonkortasunari laguntzen diola.
5. Udalak landa-lurzoruarekin bateragarriak diren erabilera osagarriak ezartzeko eskumena du bere arauetan.

Azaldutako guztiagatik, honako hau eskatzen da:

1. Hondarribi Zuri eta Hondarribi Beltza mahats-barietateen laborantza berariaz aitortzea, Hondarribiko udalerriko gizartearen, kulturaren eta tradizio historikoaren zati gisa.
2. Gutxieneko erregulazio bat ezartzea, nekazaritza-jardueraren eta upeltegiaren, eta, zehazki, turismo-ostatuaren, erabilera osagarri jakin batzuk ezartzeko baldintzak eta segurtasun juridikoa zehaztuko dituen, ustiategiaren bideragarritasuna ahalbidetzeko.

3. F.3. atalean "Nekazaritzako, abeltzaintzako eta landazabaleko zona" eta/edo F.3.2 azpiatala. "Trantsizioko landa-paisaia", 3.2.6 artikuluan. "Landa Eremuak (F), lurzoru urbanizaezinean Landa Hotela instalatzea erabilera bateragarri gisa baimentzen denean.

Erantzuna

Aurkeztutako alegazioaren edukia Plan Orokorren hasierako onarpenaren harira 8.711 eta 8.723 erregistro-zenbakiekin aurkeztutakoen antzekoa da.

Dokumentuak aurretiazko gai bat eta 6 alegazio jasotzen ditu; horietatik 5ek, 2.etik 6.era bitartekoek, hasierako onarpenaren ondorioz aurkeztutako 5 alegazioen eduki ia berdina dute, eta alegazio horiek ezetsi egin ziren.

Lehenengo alegaziari dagokionez, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak zehaztutako kalifikazioaren eta Plan Orokorren emandako kalifikazio orokorraren artean kontraesan bat dagoela alegatzen da, eta hori ez dator bat egungo errealitatearekin. Kontraesan hori 3.1.1. eta 2.1.1. planoetan ikus daiteke, baina ez datoz bat.

EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak, Lurralde Antolamenduari buruzko Legean xedatutakoaren arabera hierarkikoki gorago dagoen tresna den aldetik, bere terminoetan lotzen ditu hirigintza-legeria aplikagarrian ezarritako hirigintza-plangintzako tresnak. Ondorioz, udal-plangintza EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSari lotuta dago, eta haren edukira egokitu beharko da.

Horrela, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak honako kategorია hauek ezartzen ditu LAGetako Ingurune Fisikoaren Antolamendu Kategorien garapen gisa: Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala Balio Estrategiko Handia, Nekazaritza eta Abeltzaintza Balio Handia eta Landazabala Trantsizioko Landa Paisaia, Basoa/Mendi Barbana,

Basoa, Larre Menditarrak/Harkaitzak, Ingurumen Hobekuntza eta Gainazaleko Uren Babesa. Era berean, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak LAGetako Ingurune Fisikoa Antolatzeko Matricea zehazten du, erabilera egoki, onargarri eta debekatuen kategorien arabeko erregulazioarekin.

LPSan jasotako antolamendu-arauek honako hau adierazten dute:

Antolamendu-planoei dagokienez:

- a) Udal-plangintzak jasotako lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioak oinarri gisa hartuko ditu Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak III. kapituluan (Antolamendu-kategoriak) aurreikusitako baldintzetan proposatutako antolamendu-kategoriak, eta, hala badagokio, mugaketa udal-errealitateara eta -eskalara egokituko du.*
- b) Balio Estrategiko Handia azpikategoriaren mugaketa loteslea izango da. Gainerako mugaketak orientagarriak dira, eta udal-plangintzak aldatu ahal izango ditu, behar bezala justifikatuta.*
- c) Onura Publikoko Mendien eta mendi babesleen mugaketa loteslea izango da, eta sektoreko legerian ezarritako moduan eta prozeduretan soilik aldatu ahal izango da.*

Zehazki, balio estrategiko handiko kategoriari dagokionez, LPSren araudiko 10. artikulua honako hau adierazten du:

10. artikulua. LPSaren araudiaren aplikazioa

*Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko Legearen arabera, lurralde-plan sektorial honetako loturek honela eragingo diote udal-plangintzari:
(...)*

Araudiari dagokionez:
(...)

b) Udal-plangintzak berariaz jaso beharko ditu Nekazaritza eta Abeltzaintzako Lurzoru Urbanizaezineko eta Balio Estrategiko Handiko Landazabaleko eremuei (Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak definituak) lotutako mugaketa eta araudia. Udal-plangintzak mugaketa hori handitu ahal izango du, LPS honen helburu orokorretan oinarrituta justifikatuta.

Horri dagokionez, ingurumen-azterketa estrategikoaren Nekazaritzako Txosten Sektorialaren III. eranskinean, Plan Orokorrek LPSko antolamendu-kategorietan duen eragina baloratzen da, eta, ondorio gisa, honako hau adierazten da:

"Oro har, mugatuak dira lurralde-plan sektorialaren kategorietan eragindako galerak. Eragindako azaleraren % 60 inguru hiri-lurzorua edo lurzoru urbanizagarria zen LPSa onartu zenean, eta, beraz, ez dira haren araudiaren aplikazio-eremuan sartzen.

Eragin nagusiak balio estrategiko handiko lurzoruaren 11,3 hantaz zehazten dira. Lurzoru hori egungo hirigunearen eta GI-3440 errepidearen (Mendebaldeko Bidea) mendebaldean proposatutako bizitegi-erabilerako sektore urbanizagarrietan dago nagusiki, eta HAPOk antolatutako bizitegi-eremu berri nagusiak dira (850 etxebizitza berri).

Nabarmendu behar da HAPOk balio agrologiko handiko lurzoruak babestu dituela, nekazaritza-sektorerako eta elikagaien ekoizpenerako estrategikoak, udalerraren karakterizazio agrologikoaren azterketa espezifikoak egin ondoren, HAPOren izapidetze-esparruan, eremu horietan nekazaritza-erabilera sustatuz eta beste erabilera batzuk debekatuz eta mugatuz.

Hala, HAPOk Balio Estrategiko Handia azpikategorian gaitasun agrologiko handiko 36 ha inguru sartzen ditu Jaitzubia haraneko

ibaiertzetan (Gebalararre, San Josepe, San Isidro, Erribera). Gainera, hirigunearen inguruko muino eta hegal lauetan beste 215 ha kalifikatu dira Balio Estrategiko Handia azpikategorian, hau da, 251,87 ha guztira, lurzoru urbanizaezinaren % 10,5, hiri-inguruko parkeetako 36 ha (11.2 Jaitzubia/Txingudi/Bidasoa eta 11.3 Erribera) barne. Horrek esan nahi du 115,5 ha gehiago daudela babestuta Balio Estrategiko Handia azpikategorian Nekazaritza eta Basozaintzako LPSarekin alderatuta».

Nekazaritza-eraginaren azterketa horren esparruan, eta 2023an egindako Hondarribiko udalerraren karakterizazio agrologikoan oinarrituta, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek lurzoruak kategorizatzeke proposamena egin du.

Kontuan izan behar da LPSk aukera ematen duela kategoriatan (edo azpikategoria) jakin bateko lurzoruak birmugatzeko, eskala kartografikoa handitu delako (48. artikulua. Nekazaritzako nahiz abeltzaintzako eta landazabaleko kategoriatan. Definizioa).

Dagokigun kasuan, nekazaritza-ustiatzea bera balio estrategiko handiko lurzoruaren orban zabalduan sartu da. Orban horretan kokatzen da, espazio eraldatua izan arren, LPSaren jatorrizko kartografian erabilitako ohiko irizpidearen arabera, azalera txikiak orban txikiak mantentzea saihesten baitu.

2.1.1 planoan ezarritako lurzoruaren kategorizazioa. Kalifikazio Orokorra lurzoru horien erregimena zehazten duena da. LAPean ezarritako baldintzak betetzen ditu eta Ingurumen Azterlanean egindako azterketaren emaitza da, LAPekoa baino definizio maila handiagoa baitu.

Gainerako alegazioei dagokienez, hasierako onarpenaren harira erantzundakora jotzen da:

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 28. artikuluan ezartzen duenez, lurzoru urbanizaezin osoa honako hau da:

- a) Ez da egokia inolako hirigintza-eduki edo -helburuko egintza, erabilera edo jardueren euskarri izateko, lurzoruaren okupazio-ereduaren arabera desegokiak direlako. Berariaz debekatuta dago etxebizitzarako eraikin berriak eraikitzea.

Aurreko paragrafoko araua gorabehera, baratzeko edo abeltzaintzako ustiapen ekonomiko bati modu funtzional eta iraunkorrean lotutako etxebizitza bat erabiltzeko baimena eman ahal izango da, ustiategiaren titularra eta kudeatzailea eta familia-unitatea bizitzeko, beharrezkoa dela egiaztatu ondoren.

- b) Ez da egokia urbanizazioaren bidez eraldatzeko, bere balioak eta ingurumenekoak babestu behar direlako.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek ezartzen dute hirigintza-plangintzak, lurzoru urbanizaezina arautzean, kategorien eta gainjarritako baldintzatzaileen mugaketa doituko duela, bai eta lurralde-plangintzan ezarritako erabilera-araubidea ere, eta kategoria, baldintzatzaile eta erabilera-araubide horiek birdoitu ahal izango dituela, udalerrri bakoitzaren berezko baldintzetara eta lan-eskalara egokitze. Nolanahi ere, kategoria horien eta erabilera-araubidearen azken mugaketa hirigintza-plangintzaren berezko zeregina da.

Bereziki babestuta ez dauden lurzoru urbanizaezinen erregulazioak lehenetsuna eman behar dio ingurunearen zaintzari, hirigintza-presio handia baitu, eta ingurumenaren ikuspegitik garrantzi berezia duten bi kokaguneren artean baitago: Jaizkibel eta Jaitzubia.

Hala, behin-behineko onespeneren dokumentuak lurzoru urbanizaezinen erregulazioa ezarri du V. kapituluan.

Erregulazio horrek nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategien erabilera osagarrietarako zehaztapenak jasotzen ditu, landa-hotelaren erabilera aurreikusten ez dutenak (Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan jarduera osagarri gisa sartuta ez dagoelako eta haren iraupena arriskuan jartzen duen lurzoru urbanizaezina azpiurbanizatzen lagunduko lukeelako).

Illo horretan, adierazi behar da ustiategiaren bideragarritasun ekonomikoak ez duela aitzakia izan behar lurzoru urbanizaezinean bertan sartzen ez diren jarduerak ezartzeko, batez ere, alegazio honen kasuan bezala, ustiategian jarduera osagarri bat dagoenean, nekazaritza-jarduera alde batera utzita bideragarritasuna izango lukeena.

2. Erregistro-zenbakia: 9.851 Basako

Alegazioaren laburpena

Alegaziogileak adierazi du ez dagoela ados Basako sektorea desklasifikatzearekin, eta eskatu du bizitegi-lurzoru urbanizagarria izaten jarraitzea. Sektorearen aurreikuspen historikoan oinarritzen du bere posizioa, 1996ko Arau Subsidiarioetan, 2017an balio gabetutako HAPOan eta HAPO berriaren aurrerapeneko eta hasierako onarpeneko etapetan.

Argudiatzen du aldaketak ez duela motibazio tekniko nahikorik, legeko konfiantza eta norberaren egintzen printzipioa urratzen dituela. Adierazi du udalerrak bizitegi-larrialdi bat duela, alokairu- eta salmenta-prezioak nabarmen igo baitira, eta Basakok etxebizitza librearen bidez arindu dezakeela, baita etxebizitza babestuek sortutako gainbalioekin finantzatzuz ere.

Desklasifikazioa lehengoratzeko eskatzen du, edo, gutxienez, lurzatiarako hirigintza-antolamendu espezifiko berrmatzea.

Erantzuna

Alegazioan adierazten den bezala, indarrean dauden Hondarribiko Hiri Antolaketako Arauek «Basako HIE» bizitegi-lurzoru urbanizagarriko sektore gisa mugatzen dute, 83.120m² -ko eremuarekin eta «A.500 Bizitegi-erabilerako eraikin isolatua» tipologiarekin, eta 15.174m² (t) -ko eraikuntza-aprobetxamendua ematen diote. Antolamendu promenorizatua izapidetu ez zen plan partzial bati lotzen zaio.

2017ko Plan Orokorra Basako bizitegi-lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzeari eusten dio, haren azalera 68.754m² -ra arte murriztuz eta haren eraikigarritasuna 24.064m² (t) -ra arte handituz.

Esleitutako eraikigarritasuna, oro har aplikatu beharreko legeko mugatik beherakoa, EAeko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 77.4 artikuluan aipatzen den % 15etik gorako malda duten lurzoruei emandako salbuespenari atxikitzen zaio.

Planaren memorian zehazten den bezala, Basko gaitasun ekonomiko ertain-handia duten biztanleentzat da: paisaia-kalitate nabarmena eta higiezin-balioa duten lurzoruen gainean dago, eta kalitate handiko etxebizitzaren eskaria asetzerat bideratuta dago, bai tokikoa, bai kanpoko.

Plana deusez deklaratu ondoren, idazketa berriari ekin zaio. Aurrerapen fasean proposatutako hiru alternatibek beren indarraldian jada izapidetzen hasi ziren jarduketak jasotzen dituzte: Basako, Cubo de la Magdalena eta Montañenea; honako arrazoi honekin:

Administrazioaren jarduketetan segurtasun juridikoari eta konfiantza legitimoari eutsiko zaiela ziurtatzeko, eta kontuan hartuta 2017ko Planaren deuseztasun-arrazoiek ez dutela zerikusirik esku-hartze horiekin, eta, gainera, aurrerapen honek planteatutako helburuetan lekua dutela, horiei eustea proposatzen da.

Aurrekoa gorabehera, zehaztu behar da Administrazioak plangintza-aukera desberdinen artean hautatzeko duen diskrezionalitatea; eta Udalak berriz aztertu behar dituela plangintza-erabaki guztiak Plan berriaren izapidetzearen barruan. Diagnostiko soziourbanistikoaren, baldintza sektorialen eta legalen eraginaren, irizpide teknikoaren eta herritarren gogoeta- eta partaidetza-prozesuaren ondorio izan behar du horrek, etengabe eboluzionatzen baitute, aldeztu aurretik antolatutako lurzoru batek aurreko plangintzan aurreikusitako antolamenduari eusteko betebeharririk gabe.

Plan Orokorra zerbitzatzen duen udalerraren beharretara egokitu behar da, eta, beraz, harekin eboluzionatu behar du.

Hala, bai Basakok bai Magdalena eta Montañeneako kuboak aldaketa nabarmenak izan dituzte: Montañenea hiri-lurzoru finkatugabe izatetik urbanizagarri izatera igaro da; Magdalena kuboan lurzoru berriak integratu dira, BPEen estandarra bere kabuz bete ahal izateko eta zuzkidura publikoak handitu ahal izateko.

Era berean, zehaztu behar da jarduera bat alternatibetan proposatzeak ez duela nahitaez esan nahi hori gauzatuko denik. Bizitegi-garapen berriak ezartzeko lurzoru egokiek harrera-ahalmen mugatua dutenez, eremu batzuk alternatiba batzuetan agertu behar dira, eztabaida etxebizitza-kopuruan zentratu ahal izateko. Aurrerapenaren memorian berariaz jasotzen den bezala:

Alternatibak aurkeztearen helburua da helburuak eta irizpideak zehazteko hausnarketa eta eztabaida bultzatzea, eta, azkenik, behin betiko antolamendu-proposamena egitea, ez baitu zertan bat etorri horietako batekin ere.

Aurrerapena onartu ondoren jendaurrean jartzeko eta herritarrek parte hartzeko aldietan, Basakoren proposamena gogor kritikatu zen, baina, hala ere, Udalak eremuaren sailkapenari eustea erabaki zuen. Horrela, Plan Orokorren Helburuekin eta Irizpideekin batera doan antolamendu-proposamenean jasotzen da (kontuan hartu dokumentu horrek 4 zati dituela: Aurrekariak, Administrazioen eta Udalerrri Mugakideen Txostenak, Helburuak eta Irizpideak eta Zonen araberrako Antolamendu Proposamena). Helburuen eta Irizpideen atala da Planaren zehaztapenak arautzen dituen(a), eta hasierako onarpeneko dokumentuan zehazten da. Dokumentu horretan, lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea proposatzen da, eta plan partzial bat idaztera igortzen du.

Planari hasierako onespina eman ondoren, herritarrek parte hartzeko eta jendaurrean jartzeko izapideak egin ziren, eta izapide horietan

berriz ere egiaztatzen zen herritarren zati handi batek ez zuela Basakoren jardura onartzen.

Horregatik, Udalak berriz aztertu du eremu hori berrurbanizatzeko prozesuan sartzea, eta, azkenean, hura baztertzeko erabaki du, honako gogoeta hauetan oinarrituta:

1. Ingurumenaren eta paisaiaren gaineko eragina

Basako eremua % 20ko batez besteko malda duen mendi-hegal batean dago, eta horrek inpaktu nabarmen nabarmena eragiten du ingurune hurbilean eta badiaren hondoko paisaian. Topografia inklinatuak lur-mugimendu intentsiboak, lur-erazketak eta lubetak egitera behartzen du, profil naturalen aldaketa itzulezinak eta landaredi autoktonoaren galera eraginez.

Eremua paisaia-interes bereziko eremu batean dago (LPP), eta oso agerian dago, bai Hondarribitik, bai Hendaiaitik, ingurumen-azterketa estrategikoaren memoriak adierazten duenez, kokapena dela eta, eremuak ikusizko hauskortasun ertain-handia eta egunerokotasun handia ditu.

Gainera, ingurumen-azterketa estrategikoaren memorian adierazten den bezala, proposatutako eremuetako koten arteko aldea (+17tik +67ra) eta dauden maldak kontuan hartuta, aurreikus daiteke lur-mugimenduak garrantzitsuak izango direla kasu guztietan.

Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzak Plan Orokorren hasierako onarpenaren harira egindako txostenak honako hau adierazi zuen lur-mugimenduei dagokienez:

Azkenik, aurreko txostenetan landu ez den gai bat azpimarratu behar da, bereziki Zuzendaritza hau kezkatzen duena izan dezakeen inpaktuagatik: betelanak eginez kudeatu behar diren indusketako

lurrak eta harkaitzak sortzea. IAEk eragin hori aitortzen du – nahiz eta ez dagoen soberakinen bolumenaren aurretiazko zenbatespenik, esku hartze hainbat eremutan malda handiak izateak jada adierazten du horien sorrera handia dela –, eta proposatzen du, hirigintza-araudian ere jasotzen den bezala, soberakinen kuantifikazioa eta horiek kudeatzeko lekua urbanizazio- eta eraikuntza-proiektuetan zehaztea.

Zuzendaritza honen ustez, HAPO mailan ezin da egin behar den soberakin-biltegien zenbatespenik, baina uste du gai hori proiektuak idatzi aurretik konpondu behar dela, hau da, garapen-plangintzaren esparruan (Plan Partzialak, etab.). Plangintza horrek soberakin-bolumenaren eta soberakin horiek bideratzeko kokalekuen aurretiazko zenbatespena jaso beharko luke. Gai hori HAPOan berariaz jasotzeko eskatzen da.

Illo horretan, Basakoko Plan Partzialaren irismen-dokumentuak (2019an hasi zen izapidetzen, eta 2017ko Plan Orokorra indarrean dago) honako hau jasotzen du:

«6.3 Basako» sektoreko lursailaren baldintzek, desnibel eta malda handiekin (batez beste % 20 inguru), eta «irisgarritasunari» buruzko araudiak ezartzen dituen mugek ondorio gisa dakarte proiektatutako antolamenduak eskatzen duen lur-mugimendua nahiko soberakina izatea, 77.000 m³ inguru (102.368,20m³ indusketa eta 25.587,00m³ betelan). Sektorearen egikaritzea nahitaez 10/12 urtetik gorako aldi batez luzatuko denez, lur-mugimendua etapa desberdin askotan egin beharko da. Hasiera batean, urbanizazio orokorraren zatiizat hartu da oinarritzko lur-mugimendu bat, eraikinak zerbitzatzen dituzten bideen mailan bermatzeko plataformak dituen. Mugimendu horrek ez ditu barne hartzen hormak egitea, ezta kasu batzuetan beharrezkoak izan daitezkeen soto-indusketak egitea ere.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek, 2030erako Lurzorua Babesteko Estrategia Dokumentuek eta 2030erako Hondakinak

Prebenitzeko eta Kudeatzeko Planak lurzorua degradazio garbian zero izateko bidean aurrera egitea planteatzen dute, lurraldea berrerabiliz eta birziklatuz eta ekonomia zirkularra sustatuz, eraikuntza-proiektuen beharren ondorioz induskatutako lurzorua berrerabiliz.

Alderdi hori oso problematikoa izan daiteke gaur egun; izan ere, Sailak ez du baimenik ematen baimendutako betelan edo zabortegetan utzi beharreko bolumen handiak lekualdatzea eskatzen duen lur-mugimendurik egiteko.

2. Konektagarritasun- eta mugikortasun-arazoak

Sektorearen orografiak – malda handiak eta finkatutako nukleoarekiko distantzia esanguratsua ditu – zaildu egiten du garraio jasangarriaren bidez (oinez, bizikletaz edo garraio publikoaren bidez) konexio egokia egitea. Hirigunerako sarbidea ibilgailu pribatuaren mende egongo litzateke ia soilik, eta trafiko motorduna eta berotegi-efektuko gasen emisioak handituko lirateke. Konfigurazio horrek urratu egiten ditu Hondarribiko Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Planaren zehaztapenak eta Jasangarritasun Energetikoari buruzko 4/2019 Legearen printzipioak, lehentasuna ematen baitiete mugikortasun aktiboari eta ibilgailu pribatuarekiko mendekotasuna murrizteari. Era berean, generoaren arabera eraginaren ebaluazioak positiboki baloratu du Basakoren desklasifikazioa, ibilgailu pribatuarekiko mendekotasun handiegia duen sektore bat kentzeagatik eta oinez, bizikletaz edo garraio publikoan iristeko beste sektore batzuk birdentsifikatzeagatik.

3. Arrisku geologikoak

2024ko martxoan, mendi-hegala erori zen GI - 3361 errepidean, eta hiru etxebizitzari eragin zien. Ondorioz, kostu ekonomiko handiko larrialdi-obrak egin behar izan ziren, segurtasuna bermatzeko. Gertaera horrek agerian uzten du eremuaren ezegonkortasun geoteknikoa eta lurzorua kalteberatasuna euri-jasen aurrean, gero eta ohikoagoak

baitira klima-aldaketaren ondorioz. Eremua urbanizatzeak pertsona eta ondasunentzako arriskuak hartzea ekarriko luke, 2/2006 Legearen artikulua urratuz, zeinak arrisku natural nabarmenak dituzten lurzoruetan garapenak saihesteko betebeharra ezartzen baitu.

4. Hirigintza-bideraezintasuna

1996ko Arau Subsidiarioek Basako urbanizagarri gisa sailkatu bazuten ere, 25 urte baino gehiagotan ez da onartu hura garatzeko beharrezkoa den Plan Partziala. Garapen-plangintzarik ezak sektorearen konplexutasun teknikoa eta bideragarritasun ekonomikorik eza islatzen ditu.

Alegazioak berak gai horren berri ematen du, eta adierazten du krisi ekonomikoak, alde batetik, eta sustatzaileek beren gain hartu behar zituzten karga handiek, bestetik, haren garapena eragotzi zutela.

Geldialdi luze horrek indartu egiten du desklasifikazioaren egokitasuna, eta haren babesa lehenesten du urbanizazioaren gainetik.

5. Herritarrak baztertzea

Herritarrek parte hartzeko prozesuan, Basakoren garapenak kritika orokorrak jaso zituen standing handiko eta bigarren bizilekuko etxebizitzetara bideratzeagatik, egoiliarren benetako premietatik urrun eta HAPOn gizarte-kohesioko helburuen aurka. Gizartearen gaitzespen hori aktetan eta herritarren ekarpenetan jasotzen da, eta desklasifikatzeko argudio tekniko eta arauemaileei gehitzen zaie.

6. Eraikigarritasuna birbanatzea

Basakon hasiera batean aurreikusitako eraikigarritasuna beste eremu egokiago batzuetara berresleitu da, hala nola Tudelenea - Botika eta Etxanikenea eremuetara. Eremu horiek hiri-bilbean integratuta daude, azpiegitura eta zerbitzuetarako sarbide hobea dute eta 2/2006 Legearen 80. artikuluan aurreikusitako etxebizitza babestuaren

gutxieneko erreserba (% 75) betetzeko bermea dute. Birkokapen horrek lurzoruaren erabilera optimizatzen du, eta hiri-garapen trinkoagoa eta jasangarriagoa errazten du.

2017ko Plan Orokorraren dokumentuan, izapidetzen ari den Plan Orokorraren hasierako onarpenari buruzkoan, Plan Orokorra idatzi duen udal-arkitektoaren 64/2023 txostenean eta alegazioan bertan adierazten den bezala, Basakoko sektorea bigarren bizilekuaren eskaera jasotzera bideratuta dago.

Lurzoru-eskasia ikusita, LAGek bizitegi-eskaintza mugatzen dutela (1.941 etxebizitza gehienez) eta, gainera, tokiko biztanleriak etxebizitza eskuratzeko dituen arazo larriak ikusita, arrazoizkoa dirudi etxebizitza hori tokiko biztanleria horren ohiko bizitokira bideratzea.

Ez gatoz bat horrelako eremu bat sartzeak etxebizitzaren prezioa automatikoki eta oro har jaisten laguntzen duela dioen iritziarekin.

Aitzitik, lurzoru hori desklasifikatu denez eta lurzoru horri dagozkion etxebizitzak gainerako eremuetan banatu direnez, bizitegi-eskaintza antzekoa da etxebizitza kopuruari dagokionez, eta urbanizazio-kostuek etxebizitza bakoitzeko duten eragina jaitxi egin da, eta horrek eragina izan dezake prezioa apaltzean. Gainera, proposatutako auzoek dentsitate handiagoa, misto handiagoa (BPEak eta libreak barne) eta bigarren etxebizitzaren merkaturako hain erakargarriak ez diren baldintzak dituztela ikusita, standing handiko merkatu horren nolabaiteko pizgarria gal daiteke (nagusiki dentsitate txikiko urbanizazio pribatuak eskatzen ditu).

Basakoko eremuaren baldintza orografikoek ez dute ahalbidetzen bertako eraikigarritasuna nabarmen handitzea, eta, beraz, ez da egokia dentsifikazio-eragiketa horretarako.

7. Lurralde-araudiekiko kontraesana

Basakoko garapena ez dator bat LAGetako eta Donostialdeko eta Bidasoa Behereko LPPko zehaztapenekin, paisaia zaintzeari eta hiri-

hazkunde sakabanatuari eusteari dagokienez. Hiri-berroneratzea hedapen periferikoaren gainetik lehenestea lurralde-tresna horien printzipio gidariak dira, eta HAPOk errespetatu egin behar ditu.

8. Bizitegi-larrialdia: justifikazioa eta arau-lerrokadura

Etxebizitzaren Euskal Behatokiak Hondarribiko salmenta- eta alokairu-prezioen igoera esanguratsuak dokumentatu ditu, % 21,2ko errenta-ahaleginarekin. 2021 - 2023 Etxebizitzaren VI. Gida Planak eta Bultzatu 2050 Hiri Agendak ezartzen dute beharrezkoa dela alokairu-erregimenean etxebizitza babestuen parkea handituko duten jarduketak lehenestea. 2025 - 2027 aldirako Etxebizitzaren Gida Plan berriak, Presako Neurrien Lege hurrekoari buruz Etxebizitzako sailburuak egindako adierazpenekin batera, bizitegi-larrialdia lehentasun estrategiko gisa erabiltzen du, eta lurzoru publikoa mobilizatzea eta udalekin lankidetzan aritzea aipatzen du, etxebizitza eskuragarria bermatzeko.

Testuinguru horretan, 6. puntuan azaldu den bezala, luxuzko etxebizitzarik gabeko Basako programak ez die erantzuten hautemandako premiei, eta, beraz, desklasifikatzea bat dator egungo politika publikoekin.

Laburbilduz, egia da Arau Subsidiarioek eta 2017ko Plan Orokorrek eremu hori garatzea aurreikusten zutela, eta Plan Orokor berriak bere aurreikuspenen artean sartu zuela Aurrerapenaren, Helburuen eta Irizpideen eta Hasierako Onarpenaren faseetan, baina egia da, halaber, Planaren izapidetzea etengabeko berrikuspen- eta baliozkotze-prozesu bat dela, eta prozesu horretan egiaztatzen dela hura beharretara eta helburuetara egokitzen dela. Kasu honetan, eta Udalak 2017ko Planarekin hasitako jarduketei eusteko borondatea gorabehera, gero eta eztabaidagarriagoa zen Basako araudian eta planaren jarraibideetan ezarritako antolamendu-irizpideetan txertatzea, eta herritarren oposizio handiagoa.

Azaldutako argudio teknikoak, ingurumenekoak, sozialak eta araukoak ikusita, aurreikutzatutako alegazioa EZESTE eta Basako eremua babes bereziko lurzoru urbanizaezin gisa desklasifikatzea berrestea proposatzen da.

3. Erregistro-zenbakia: 8.644 (epezu kanpo) Basako

Alegazioaren edukia:

ADIERAZTEN DU 9703161 eta 9703163 katastro-lurzatiak hiri-lurzorutzat hartu behar direla, legeak hala agintzen duelako, eta garatzeko proposatzen du etxebizitza libre gisa kalifikatzea soilik 6 etxebizitzako hiru eraikinetan oinarrituta, bakoitzak beheko solairuko profila eta bi solairu dituela.

Jabeen aprobetxamenduak eta betebeharrak jasoko dituen hitzarmen bat sinatzea proposatzen da, horien artean BPEen estandarren balorazioa.

Zure iradokizunari emandako erantzunak (zortasun aeronautikoa urratzeagatik eta lur-erazketen bolumen txikiagoko eremuetan etxebizitzak sortzeko aukeragatik zabaltzea ezinezkoa izatea) Basakoko lursail guztiak desklasifikatzeko balio duela planteatzen da.

Erantzuna

Alegazioa EZESTEN DA, honako alderdi hauek kontuan hartuta:

1. 2/2006 Legearen 11.1 artikulua ezartzen du egokia dela lurzoru bat hiri-lurzoru gisa sailkatzea eraldatuta dauden lursailak, baldin eta lehendik dagoen hiri-bilbean integratuta badaude edo integra badaitezke eta sailkapena egiten duen plan orokorrak berak bere gain hartzen badu:

a) Gutxienez, ibilgailuentzako sarbidea izatea bide zolatuetatik eta erabilera publiko eraginkorreko bideetatik, ur-hornidura, euri-uren eta ur beltzen hustuketa eta behe-tentsioko energia elektrikoaren hornidura; lehendik dagoen eraikinari eta

hirigintza-antolamenduan aurreikusitakoari zerbitzu egokiak emateko dimentsio, emari, ahalmen eta tentsio nahikoarekin.

b) Lursailak, aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuren bat eduki ez arren, beren antolamendua finkatuta dutenean, eraikinak, gutxienez, hirigintza-antolamenduaren arabera horretarako egokiak diren espazioen bi heren okupatzen dituelako.

Kasu honetan, alegazioaren xede diren lursailak ez daude eraldatuta, eta ez dira hiri-lurzoru gisa sailkatu ez plan honetan, ez beste batean.



Urbanizazioari dagokionez, lurren ekialdeko eremurako sarbidea Higer bidetik egiten da. Bide horrek espaloiak, argiteria eta hornidura ditu ekialdean (hiri-eremu gisa sailkatutako eremua), baina ez ditu zerbitzu horiek guztiak galtzadaren mendebaldean, bertan baitaude aipatutako lursailak. Saneamendua galtzadaren azpitik doa.



Ekialdeko sarrera

Gainera, proposatutako lurzoruak Antonandiyenea urbanizaziorako sarbideak zeharkatzen ditu. Sarbide hori pribatua da, eta, beraz, ez da baliozkoa lortu nahi den justifikaziorako.



Antonandiyeneako sarrera

Lursailek ez dute sarbiderik ez iparraldetik ez mendebaldetik. Hegoaldean, landa-bide bat dago, baina ez da nahikoa.



Egoaldeko sarrera

ESKU931551f7-7e36-4df9-b7a8-d1bfe1c8bf75

- Ez da justifikatu dagoen zuzkidura nahikoa denik proposatutako jarduerarako (kontuan hartu Basakoren hasierako proposamenak ur-biltegi berri bat eraikitzeko beharra zekarrela, dagoen azpiegitura guztiz eskasa baita).
Eraikuntzari dagokionez, legeak ezarritako baldintzak ere ez dira betetzen.
2. Alegazio askok krisian jarri dute Basakoren garapena behin-behineko onespeneren fase honetan, 2023ko maiatzean onartutako dokumentuan jasotako edukiarekin eta irismenarekin, bai bizitegi-garapen bat hartzeko egokitasunari dagokionez, bai dokumentuan proposatutakoari dagokionez, bai hasiera batean onartutako HAPOak aurreikusten zuelako legeak ezarritako BPEen zuzkidura lurzoru urbanizagarriko beste eremu batzuetara transferitzea, Basako kalitate handiko etxebizitzaren eskariari erantzuteko.
 3. Bereziki, herritarrek BPEen estandarraren transferentzia-mekanismoari erantzun handia eman diote hasierako onarpenaren ondoren herritarrek parte hartzeko egindako saio guztietan, bai alegazioak aurkezteko epea amaitu aurretik egin zirenetan, bai auzoetan «Auzo-Bihotzak» direlakoan gainean lan egiteko eta zuzkidura-jarduketei buruzko informazioa emateko egin zirenetan.
 4. Horri guztiari gehitu behar zaio sektorea % 20ko batez besteko malda duen mendi-hegal batek osatzen duela, eta horrek, herritarren partaidetzarako tailerretan agerian geratu zen bezala, eragotzi egiten duela oinez, bizikletaz edo garraio publikoan Hondarribiko erdigunearekin konektatzea. Horrek ibilgailu pribatuen trafikoa handitzea ekarriko luke, bide-azpiegitura konplexu eta prekarioagatik, Hiri Mugikortasun Jasangarriaren Planaren printzipioak, irizpideak eta helburuak urratuz.
 5. 2024ko martxoaren 3ko goizaldean, lurraldearen orografia konplexua eta GI-3361 errepidearen beheko ertzean bermatutako mota horretako bizitegi-garapen bat hartzeko egokitasuna agerian jarri ziren, lur-jauzi handi bat gertatu baitzen 2, GI-3361 errepidean, hiru etxebizitzari eragin baitzien, eta horiek konpontzeak milioi bat eurotik gorako gastua ekarriko dio administrazioari.
 6. Kontuan hartu behar da arau hauek: 1996ko Gizarte Segurantzaren aurreikusita zegoen Eremua "59. Basako ". 25 urte baino gehiagotan Plan Partziala onartu ez izanak agerian uzten du lurraldea konplexua dela eta hura gauzatzeko zailtasun nabarmenak daudela.
 7. Horregatik guztiagatik, HAPoren behin-behineko onespeneren dokumentuak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu du egungo «6.3 Basako» sektorea, eta bertan aurreikusitako hirigintza-erakigarritasuna beste hirigintza-eremu batzuetara eramanez du.

