



**23/2002 GOMENDIOA, EKAINAREN 10EKOA, GALDAKAOKO UDALARI  
EGINA, ZUATZAURRE AUZUNEAN BITARTEKARITZARAKO ITUNA  
BETE DEZAN.**

**Aurrekariak**

Erakunde honek eskatuta egindako bitartekaritza itun honen xedea Zuatzaurre auzunearen hirigintza eta gizarte mailako arazoa konpontzea zen, hirurogeita hamarreko hamarkadan egindako gauza batzuk tarteko.

Itunean egindako proposamenen helburua 9. zenbakiko blokean dagoen eraikinaren finkapena konpontzeko administrazioko neurriak eta konponbideak aurkitzea, planeamenduaren aldarazpenarekin zerikusia zuten hirigintzako hainbat jarduera burutzea eta Zuatzaurre auzunearen ekialde eta mendebaldean (Paopa eta Bengoetxe) garapena eta udalaren gestioa bideratzea zen, baita auzunearen urbanizazioari ekin eta eguneratzea ere. Hori guztia zehazki gauzatzeko, itunaren eranskinean burutzeko gehieneko epeak ezarri ziren, 2000. urtean amaitzea aurreikusten zutenak.

Erakunde honek itunaren ondoriozko betebeharrak eta bertan esandako epeak ere bete zitezten bermatu behar zuen.

Kontrol eta ikuskaritzako lan hori dela-eta, hainbat eta hainbat bilera egin ditugu Ararteko erakundeak, Galdakaoko udalak eta Zuatzaurreko auzokideen elkarteak.

Edonola ere, agerrarazi behar da udalak ezin izan diela itunaren eranskinean ezarritako epeei aurre egin, konpromiso batzuk betetzeko datak behin baino gehiagotan atzeratu baitira.

Itunean lortutako udalaren konpromisoetatik gehienak abian jarri dira, eta orain arte udal zerbitzuek behar bezala bideratu ez dituzten proposamenaren kapitulu desberdinen gaineko hainbat alderdi egiteko daude oraindik.

Auzokideen elkarteak hori behin eta berriro salatu du Arartekoaren aurrean, itundutako guztia osorik bete dadin exijitzeko.

Horren harira, hartutako konpromisoak laster gauzatu direla bermatzeko, erakunde honek idatzi desberdinen bidez -martxoak 8, ekainak 1 eta urriak 16- epe zehatz eta fidagarri berriak jarri behar direla adierazi du.



Gauzak horrela, kontuan izanik erakunde honek itunaren edukiaren gainean daraman kontrola eta ikuskaritza, une honetan jada beteta dauden udalaren beharrak agerrarazi nahi ditugu. Halaber, Galdakaoko udalari orain betetzeko dituen betebeharrak ere jakinarazi nahi dizkiogu, benetan gauza daitezen behar diren bitartekoak jartzeko asmoz.

### **Gogoetak**

1. Zuataurre auzuneko 9. eraikineko hirigintzako jardueri dagokienez, ondoko hau esan behar dugu:

Galdakaoko udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko CO-ZZ-1 eremuan aldarazpena egin zuen, Zuataurreko 9. blokea antolamenduaren barruan sartzeko. Planeamenduaren aldaketa hau auzuneko gizarte mailako arazoa konpontzera begira egin zen, amaitu gabe zegoen eraikuntzak zekarren hirigintzako errealitatea nolabait gainditzearen.

Horregatik, eraikin osoa planeamenduan aurreikusitako antolamenduaren barruan sartu zen, zegoen eraikuntzaren bolumena finkatuz eta amaitzeko zegoen eraikuntzaren zatia, ordea, antolamenduz kanpo utzita eta tokiko espazio izatera xedatuta.

Aurreikusita zegoen bezala, erabilpen nagusia egoitzazkoa izango zen eta, gainera, beheko solairuan gizarte eta kultura alorreko ekipamendua eta jendeak erabiltzeko ataripeak eta sotoaren solairuan aparkalekuak egongo ziren. Aldarazpenak eraikinean lehendik zeuden 15 etxebizitzak finkatzea, edo 10 etxebizitza eta 10 apartamentu aurreikusten zituen, horixe baitzen itunaren proposamenean jasotzen zen etxebizitza kopurua.

Gerora eraikin horretan 10 etxebizitza eta 12 apartamentu eraikitzea aurreikusten duen eraikuntza proiektua aurkeztu da. Etxebizitzen kopurua gehitu da tamaina gutxitu delako, eta eraikinaren beheko solairuan bi apartamentu sartu direlako. Etxebizitzen sustatzaileen esanean, egoitzazko erabilpenaren aprobetxamendua gehitu dute, etxebizitzen tamaina egungo gizarte beharretara moldatzeko eta etxebizitzen salmentarako gehienezko prezio bat bermatzeko.

Sustatzaileek eta Galdakaoko udalak sinatutako itunean 22 etxebizitza eta salmentarako gehienezko prezioa sartu dira. Ituna birritan eguneratu da, obren



hasiera atzeratu delako, eta horrek etxebizitzak garestitzea eragin du, higiezinaren alorraren tarte horretako egoeraren ondorioz.

Udal zerbitzuetan 22 etxebizitza eraikitzeke proiektuari baimena ematearen arazoa piztu da, kontuan izanik eraikinaren hirigintzako antolamendua ezartzen zuen Plan Orokorraren aldarazpenaren testuan eraikin horretarako 15 etxebizitza soilik eta, beheko solairuan eta garajeetan izan ezik, egoitzazko erabilpena finkatzen zirela.

Horren gainean, Galdakaoko udalak hirigintzako lizentzia emateko orduan hirigintzako legedia eta planeamendua kontuan izan behar ditu, administrazioak esku hartzeko duen baliabide honetan arautegietara moldatu behar duela, eta ezin duela nahieran jokatu.

Beste kontu bat da udal administrazioak, Hiri Antolamenduko Planaren aldarazpenaren jatorrizko zentzuaren arabera, hirigintzako xedapenak interpretatzeko duen ahalmena. Hartara, Galdakaoko Plan Orokorrak, 5. epigrafean, hauxe dio, dokumentuen interpretazioari dagokionez: *"HAPOren zehaztapenek eta, zehazkiago, Arau hauek, batez ere bere izpirituari eta xedeari, baita aplikatu behar direnoko garaiko gizarte errealitateari begiratuko dieten irizpideen arabera interpretatuko dira, hitzek berek testuinguruarekin eta aurrekari historiko eta legegileekin lotuta duten berezko zentzutik abiatuz"*.

Aldarazpenaren helburua eraikina finkatzea zen, kontuan izanik aprobetxamendua gehitzea garrantzi gabea zela zeuden etxebizitzaren kopuruaren aldean. Alderdien artean sinatutako ituna ere kontuan hartu behar da, non 2.1.C atalean gehienez 15etik 20ra etxebizitza finkatzen ziren.

Gaur egun, erakunde honetan daukagun informazioaren arabera, 9. zenbakiko eraikina eraitsi eta berreraikitzeke lanak hasteko udal lizentzia eman da.

Horregatik, dagokion udal organoak, 9. eraikinean baimentzen diren etxebizitzaren kopuruari dagokionez, planeamenduaren aldarazpenaren norainokoa argitu beharko luke.

Etxebizitzetatik 15 zozketa bidez esleituko dira, Galdakaoko udalak eskatuta, Zuataurre auzunean bizi diren eta aurretiaz finkatutako hainbat betekizun betetzen dituzten artean. Betekizun horiei buruz, erakunde honek iradokizun



bat egin zien eta, iradokizuna onartu diguten arren, oraindik dagokion udal bitartekoak onartzeko dago.

Gizarte eta kultura alorreko ekipamendurako xedatutako 9. blokeko lonja txukuntzea geratzen da. Lan hori udalaren kontura doa. Proiektuaren memoria teknikoak prest egon beharko luke, eta datorren urterako aurrekontuko diru sail batean sartu, ordurako eraikuntza lanak amaituta egongo bailirateke.

2. Aurreikusitako hirigintzako jardueri dagokienez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean 9. blokearen kalifikazioaren gainean egindako aldarazpen zehatzarekin zerikusia daukatenak garatu dira, baita PA-1 (PAOPA) egoitzazko egintza-gunearekin zerikusia daukatenak ere.

Oraindik kontu garrantzitsuak geratzen dira BE-3 (Bengoetxe) egoitzazko egintza-gunearen garapenari buruz. Esparru honetan 2000ko ekainean xehikapenezko azterlana behin betiko onetsi da.

Ez da hirigintzako kudeaketako konpentsazio sistema lankidetzara sistemara aldarazi, itunean espresuki esaten zen bezala, eta hori egitearen arduradunak lurraren jabeak direnez, urbanizazio lanak atzeratu dira.

Hartara, urbanizazio eta konpentsazio proiektuak onesteko daude oraindik, Konpentsazio Batzordearen mende, behar bezala gauzatzeko. Aurreko idatzietan ere azpimarratu dugun bezala, ez dago 6.330 m<sup>2</sup>ko parkea sartzeko deneko urbanizazio obrak hasteko ez eta burutzeko ere eperik.

3. Zuatzaurre auzunerako berez aurreikusitako urbanizazio obrei dagokienez, bi fase finkatu dira obrak burutzeko.

Hasiera batean, hondar urak eta euri urak bereizten zituen saneamenduko sarea ordezkatzeko obra nagusiak egin ziren. 19, 21 eta 23. atarien eta beheko kalearen arteko desnibela gainditzeko eskailera jartzeko obrak egin ziren. Auzunearen hegoaldeko espazio librea txukundu zen. Zuatzaurre zeharkalea ondo ipintzeko obrak egin ziren (espaloiak, argiak eta estolderia).

N-634 errepidearen gaineko tontorraren hegoaldeko magalaren egoerari buruzko txosten geoteknikoa idatzi zen, baina magal horren ekialdeko zatiari buruzkoa soilik (eusteko hormaz estalitako eremua). Itunaz kanpo, auzuneko ur hornikuntzaren sarearen zati baten aldaketa sartu zen.



Gerora, 2000ko martxoan, udalak Zuatzurre auzunearen urbanizazioaren bigarren fasearen proiektua aurkeztu zuen. Proiektu horrekin saneamenduko eta ur horniketako sareen obrak amaitu ziren. Aurreikusitako urbanizazio amaitzeak sartu ziren, hala nola, kale argiketa eta asfaltatzea. Era berean, hegoaldeko magalean eusteko pareta aldatzea aurreikusita dago.

Zuatzurreko auzokideen elkarteak saneamenduko eta ur horniketako sarea egiteari buruzko kontu teknikoren bat helarazi du. Zehazki, elkarte horren iritziz, ez da 1, 3, 5 eta 7. blokeetako parte bateko saneamenduaren sarea aldatzea aurreikusi.

Era berean, bai guretzat bai auzokideen elkartearentzat nahikoa garrantzitsua den eta egiteko dagoen kontu bat azpimarratu behar dugu, hau da, hegoaldean eraikitako parke berriaren azpian dagoen hegoaldeko magalaren azterketa geoteknikoa.

Azterlan hori Itunean aurreikusitako klausulak aplikatuz egitea oso da garrantzitsua, magalaren finkapenaren zenbaterainokoa aztertze eta ezer egin behar den jakiteko.

Horregatik guztiagatik, gomendio hau egin genuen, otsailaren 27ko 3/1985 Legeak -erakunde hau sortu eta arautzekoak- 11 b) artikuluan ezarritakoaren arabera:

### **23/2002 GOMENDIOA, ekainaren 10ekoa, Galdakaoko udalari egina**

Galdakaoko udalak behar diren neurriak hartuko ditu Zuatzurre auzunerako 1998ko maiatzaren 5ean sinatu zen bitartekaritza-ituna osorik beteko dela bermatzeko, oraindik egin barik dauden gauzak, bereziki ondoko hauek bete daitezen:

- \* Hegoaldean eraikitako parke berriaren azpian dagoen hegoaldeko magalaren azterketa geoteknikoa idaztea.
- \* Egiteko dauden urbanizazioko obra guztiak egitea, bitartekaritzako itunean aurreikusita dagoen bezala.
- \* Hirigintzako planeamenduaren interpretazio egokia, 9. blokean dagoen eraikuntza proiektuaren gainean sinatutako itunean aurreikusita dagoenaren arabera.