

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Administrazio Xedapenak

## Foru Aginduak

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA  
LURRALDE OREKAREN SAILA

3597

204/2011 FORU AGINDUA, apirilaren 18koa, Bastidako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 4. aldaketarako espedientea behin betikoz onartzen duena.

## I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Bastidako Udalak, 2010eko irailaren 30ean, erabaki zuen hasierako onarpena ematea Bastidako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 4. aldaketa puntualerako espedienteari, baita espediente hori hoguei egunez jendaurrean jartzea ere. Azken horretarako, iragarkiari argitaratu zituen 2010eko urriaren 8ko ALHAOn (115 zenbakia), 2010eko irailaren 11ko El Correo egunkarian eta Udaletxeko iragarki taulan.

Bigarrena.- Espedientea jendaurrean egon zen bitartean, ez zen alegaziorik aurkeztu. Beraz, Udalak 2011ko urtarrilaren 28an egindako bilkuran, erabaki zuen espedienteari behin-behineko onarpena ematea eta Arabako Foru Aldundira igortzea, behin betiko onarpena jaso zezan. Hartan 2011ko otsailaren 17an eman zitzaion sarrera.

Hirugarrena.- Udalak Bastidako BIPBren 4. aldaketa puntualerako proposamena Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailera bidali zuen -indarrean dagoen Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen arabera aginduzko izapidea-. Espedientean ez dago jasota Kultura Sailaren txosten loteslerik.

## II.- OINARRIAK

Lehenengoa.- Bastidako BIPBren 4. aldaketa puntualaren xedea hau da: Bastidako egungo Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 076 fitxako 2. lurtatik 1. etxadiaren eraikuntza profila eta altuera baimendua aldatzea.

Horrela, aldatutako eraikuntza fitxak BS+2 eta 9,00 m-ko altueratik BS+2+E eta 9,75 m-ko altuerarako aldaketa jasotzen du.

Bigarrena.- Arrazoiak honetan dautza: mugakide diren eraikuntzekiko egarbeen jarraitasuna eta jatorrizko eraikuntzari buruz aurkeztutako dokumentazio grafikoa. Eraikuntza hori, 1975ean eraitsia, eta babes-maila ertaineko Casa de los Pobes izeneko etxearen zabal-kuntza moduan eraiki zen.

Aipatutako lurzatia Plan Bereziaren "babesik gabe" moduan katalogaturik dago, eta zaindu beharreko elementuak gordetzen ditu (Varajuela kaleko fatxadako zokaloa, harlanduzko fabrikarekin eta harlandu atonduz inguratutako hutsuneekin). Eraikuntza berriaren ordenantza mantendu egiten da.

Era berean, fitxan baldintza hau erantsita dago: eraikuntza berriak Varajuela kalean egarbeak Casa de los Pobes eraikinarekin berdindu behar dituela.

Horregatik, eta dagozkidan eskumenez baliatuz,

## XEDATU DUT:

Lehenengoa.- Bastidako Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren 4. aldaketarako espedientea behin betikoz onartze.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Laugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, interesdunek abiaraz dezaketen beste edozein neurritz gain, ondoko errekurtsioak aurkeztu ahal izango dituzte:

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi errekurtsioa, Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzien salan. Horretarako, bi hilabete izango dira, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

## Disposiciones Administrativas

## Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL  
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

3597

ORDEN FORAL 204/2011, de 18 de abril, de aprobación definitiva del expediente 4ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Labastida.

## I.- ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 30 de septiembre de 2010 el Ayuntamiento de Labastida acordó aprobar inicialmente el expediente de 4ª Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Labastida, así como someter el mismo a información pública por el plazo de veinte días, hecho que fue practicado mediante anuncios en el BOTHA nº 115, de 8 de octubre de 2010, en El Correo de 11 de septiembre de 2010 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

Segundo.- Durante el periodo de información pública no fueron presentadas alegaciones y el Ayuntamiento, en sesión del día 28 de enero de 2011, acordó a aprobar provisionalmente el expediente y remitirlo a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva, donde tuvo entrada el día 17 de febrero de 2011.

Tercero.- El Ayuntamiento envió la propuesta de 4ª modificación puntual del PERHI de Labastida al Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, trámite preceptivo de acuerdo con la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo vigente, no constando en el expediente informe vinculante del Departamento de Cultura.

## II.- FUNDAMENTOS

Primero.- El objeto de la 4ª modificación puntual del PERHI de Labastida es la modificación del perfil edificatorio y de la altura permitida de la manzana 1, parcela 2, ficha 076, del actual Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Labastida.

Así la ficha edificatoria modificada refleja el cambio de PB+2 y 9,00 m. de altura a PB+2+E y 9,75 m. de altura.

Segundo.- La justificación viene dada por la continuidad de los aleros respecto a las edificaciones colindantes y la documentación gráfica presentada de la edificación original, que fue demolida en el año 1975, y que había sido construida como ampliación de la Casa de los Pobes, de protección media.

La parcela de referencia está catalogada en el Plan Especial como "sin protección", mantiene los elementos a conservar de zócalo de fachada C/Varajuela con fábrica de sillería y formación de huecos recercados con sillares aparejados, manteniéndose la ordenanza de nueva edificación.

Asimismo, se añade en la ficha la condición de que la nueva edificación debe enrasar los aleros en la C) Varajuela con el edificio de la Casa de los Pobes.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

## DISPONGO

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de 4ª modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Labastida.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA.

Cuarto.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que estimen procedente en defensa de sus intereses:

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsua baino lehenago, interesdunek berraztertze errekurtsua jar diezaiokete, edo beste administrazio batzuek errekerimendua, ebazpena eman duen erakunde berberari. Horretarako, hilabeteko epea izango da hura jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2011ko ekainaren 6a.– Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreaken Saileko Foru Diputatua, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

#### 076 FITXAREN IDAZKETA BERRIA

##### 1. HIRIGINTZAKO BALDINTZAK

ORDENANTZA: Eraikuntza berriaren ordenantza

LERROKADURAK: Lerrokadura berriak, dokumentazio grafikoaren zuinetaren arabera.

ERAIKIGARRITASUNA: BS+2+E

ORAINGO ALTUERA/GEHIENEZKO ALTUERA: 4,87 m/9,75 mt

ERABILERAK: Etxebizitza eta bateragarriak

##### 2. ESKU HARTZEKO BALDINTZAK

BEPB-KO KATALOGAZIOA: Babesik gabe. Antolaketa partzialetik kanpoan.

Oin berria (C/Varajuela, 5).

ESKU HARTZE EREDUAK: Berreraikuntza eta ordezketa. Eraisketa (antolaketatik kanpoko eremuak).

Oin berria (C/Varajuela 5).

ZAINDU BEHARREKO ELEMENTUAK: Varajuela kaleko fatxadako zokaloa, harlanduzko fabrikarekin eta harlandu atonduz inguratutako hutsuneak sortuz. Nahitaezkoa da Varajuela kalean egarbeak ondoko eraikinarekin (Casa de Los Pobes) berdintzea.

ELEMENTU DESEGOKIAK:

LURZATIKATZEA: Lurzatia kalera eta kalekara 5 m edo gehiagoko aurrealdean duten 2 lotetan zatitu daiteke gehienez, jatorrizko lotizazioa eta eraketa berrezartzeko.

ELKARTZEA: Ez da onartzen.

KUDEAKETA: Zuzenean gauzatzea.

##### 3. BABES ARKEOLOGIKOAK

BABES ARKEOLOGIKO MAILA: Ez da ageri historia, arte eta arkeologia azterketa integrarean.

BABES ARKEOLOGIKORAKO NEURRIAK: Kontrol arkeologikoa/zundaketa miaketa (ordezketa/berreraikuntza)

##### 4. EKONOMIA BALIOESPENA

BIRGAITZEAREN BALIOESPENA: 58.696 EURO

ZABALKUNTZAREN BALIOESPENA: 388.184 EURO

##### 5. IRUZKINA

Varajuela kalekan dagoen higiezia, Larrazuriko arkuaren ondoan, kale nagusiaren hasierako tartean, Bastidako herrigune historikoaren fundazioko eta egiturazko ekialde-mendebalde ardatzaren erdialdeko herenean. Kultura ondasun bezala kalifikatuta, Monumentu Multzoa kategorian, eta horren eta Aldundiaren etorbidearen (gaur egun, Guardia eta Logroñorako zeharbidearen) artean kokatua.

Eremu bat baino gehiagok osatutako lurzati unitatea. Horietako nagusia, Varajuela kalera ematen duena, hiri bilbaduraren lotizazioan integraturik dago eta konposizio harmoniatsua du. Harlanduzko fabrikazko zokaloa eta harlandu atonduz inguratutako hutsuneak mantentzen ditu, baita beheko solairuko baoen proportzioa, ondoko eraikuntzekin bat datorren eraketa eta oreka sinplearekin.

Herrigune historikoaren babes araubideak ezagutzen ditu arkitectura, historia eta/edo arte balioak, eta bidezkoa dela horiek erakitako ondarearen zati bat bezala sendotzea, eta fatxadaren babes partzialaren mailan sartzeko.

Gomendatzen da esku-hartzea, fatxadako zokaloa zaharberritzea, harlanduak oso higaturik eta azaleko masa galdurik baititu, paramentua sendotu eta berrezartzeko.

Varajuela kalekako bigarren eremu baterako, proposatzen da horren ordezkari berria ezartzea, Planean agindutako eraikigarritasunarekin eta ezaugarriekin; eta hirugarren eremua, Planean mugatutako antolaketatik kanpo dagoen eraikinarekin, kale nagusiko hegoaldeko atzealdean artikulatu eta UE-5A eta UE-5B La Florida kalearekin lotuko dituen bide berri baterako.

b) Potestativamente y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición por los interesados o requerimiento por otras Administraciones, ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Vitoria-Gasteiz, 6 de junio de 2011.– El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, IÑAKI NAFARRATE KORTABARRIA.

#### NUEVA REDACCIÓN FICHA 076

##### 1. CONDICIONES URBANÍSTICAS

ORDENANZA: Ordenanza de nueva edificación

ALINEACIONES: Nuevas alineaciones según replanteo documentación gráfica.

EDIFICABILIDAD: PB+2+E

ALTURA ACTUAL/ALTURA MÁXIMA: 4,87 m/9,75 m

USOS: Residencial y compatibles

##### 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN

CATALOGACIÓN PERI: Sin protección. Fuera de ordenación parcial.

Nueva planta (C/Varajuela 5).

TIPOS DE INTERVENCIÓN: Reedificación y Sustitución. Demolición (Ámbitos Fuera Ordenación).

Nueva planta (C/Varajuela 5).

ELEMENTOS A CONSERVAR: Zócalo Fachada C/Varajuela con fábrica de sillería y formación de huecos recercados con sillares aparejados. Es obligatorio enrasar aleros en C/Varajuela con el edificio colindante (Casa de Los Pobes).

ELEMENTOS INADECUADOS:

PARCELACIÓN: Parcela divisible en un máximo de 2 lotes de frente  $\geq 5$  m. a calle y callejón para restablecimiento de la lotización y configuración original.

AGRUPACIÓN: No se admite

GESTIÓN: Ejecución directa

##### 3. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

GRADO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: No disponible en estudio integral histórico-artístico arqueológico

MEDIDAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA: Control Arqueológico/Sondeo Exploración (Sustitución/Reedificación)

##### 4. VALORACIÓN ECONÓMICA

VALORACIÓN DE LA REHABILITACIÓN: 58.696 EUROS

VALORACIÓN DE LA AMPLIACIÓN: 388.184 EUROS

##### 5. COMENTARIO

Inmueble ubicado en el callejón de Varajuela junto al arco de Larrazuría en el tramo inicial de la calle Mayor, sobre el tercio central del eje este-oeste fundacional y estructurante del casco histórico de Labastida, calificado como Bien Cultural en la categoría de Conjunto Monumental, y emplazado entre ésta y la avenida de la Excm. Diputación, actualmente travesía a Laguardia y Logroño.

Unidad parcelaria compuesta por varios ámbitos, con uno principal a calle Varajuela, integrado en la lotización de la trama urbana que presenta una armónica composición, mantiene el zócalo de fábrica de sillería y la formación de huecos recercados con sillares aparejados, así como la proporción de vanos de planta baja con una configuración y equilibrio simple en armonía con las edificaciones colindantes.

El Régimen de Protección del casco histórico reconoce los valores arquitectónicos, históricos y/o artísticos y la procedencia de su consolidación como parte del patrimonio edificado, incluyéndolo en el nivel de Protección Parcial de Fachada.

Se recomienda en la intervención, la restauración del zócalo de fachada con sillares muy erosionados y con pérdida de masa superficial para consolidación y restablecimiento del paramento.

Para un segundo ámbito en el callejón de Varajuela se propone su sustitución por nueva planta con la edificabilidad y características exigibles por el Plan y tercer ámbito con edificio en situación de Fuera de Ordenación que el Plan delimita para un nuevo vial que articule la trasera sur de la C/Mayor y conecte las UE-5A y UE-5B con la calle la Florida.