

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen aldaketari, zein erabilera tertziarioen eta ekipamendu erabileraren arau partikularren zenbait baldintza 2014ko irailean onetsi ziren erabilera orokorren kategorien definizio berrietara egokitzeko baita

Hauxe erabaki zuen Gasteizko Udalbatzak 2016ko urtarrilaren 29an egindako ohiko osoko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen aldaketari, zein erabilera tertziarioaren eta ekipamendu erabileraren arau partikularren zenbait baldintza 2014ko irailean onetsi ziren erabilera orokorren kategorien definizio berrietara egokitzeko baita.

Erabaki proposamena

Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen aldaketa egiteko idatzitako proiektua ikusi da, zein erabilera tertziarioaren eta ekipamendu erabileraren arau partikularren zenbait baldintza 2014ko irailean onetsi ziren erabilera orokorren kategorien definizio berrietara egokitzeko baita.

Gasteizko udalbatzak 2014ko irailaren 26an egindako aparteko eta premiazko bilkuran behin betiko onespena eman zitzaion Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa bati, zeinen helburua baita industria erabilerak arautzea, erabileren bateragarritasunean kategoriak argitu eta industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei (OR-11, OR-12 eta OR-13) egokitzeko. Erabakia 2014ko urriaren 3ko ALHAOn argitaratu zen.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa: " industria erabilerak arautzea du du ardatz. Batetik, III. liburukian (eraikuntzaren eta erabileren arau orokorrak) jasota dagoen erabileren bateragarritasuneko kategorien egitura argitzea; bestetik, bateragarritasun koadro horiek industria lurrari dagozkion hiru ordenantzei egokitzea (OR-11, industria eraikin isolatuak arautzen dituen; OR-12, industria eraikin trinkoak arautzen dituen; eta OR-13, etxebizitzetarako ez diren arteria-bide ertzetako eraikinak arautzen dituen). Ordenantza hauek IV. liburukian (Eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantza) jasota daude."

Aldaketa hori indarrean jarri zenetik ia urtebete igaro delarik, kategorien definizio berriek erabilera tertziarioko eta ekipamendu erabilerako arau partikularretako eraikuntza-baldintza batzuk aldatzea ekarri du, eta ez zen horrelakorik nahi. Hori dela eta, kasu horietan eraikuntza-baldintzak 2014ko irailean onetsitako aldakuntzaren aurreko berberak izatea proposatzen da.

Halaber, III. Kategoriako egoeren definizioak II. Kategorian idatzitako modu berean idatzi behar dira, adierazitakoaren aplikazioa argitze aldera.

Azkenik, OR-11 ordenantzan, bateragarritasun-baldintzen idazkera zuzendu da eraikitako espazioaren azpi-banaketa kasuei dagokienez, banatutako espazioaren azalera 1.000 m²-tik beherakoa denean lur-zati unitatea mantentzen dadin. Egun OR-12ko I. kategoriako erabilera eta

bateragarritasun-baldintzak aplikatuko direla adierazten du: Aitzitik, OR-12ko II. kategoriaren erabilera eta bateragarritasun-baldintzak izan beharko lirateke.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketa horri dagokion proiektuan honako alderdiak jasotzen dira: haren xedea, aurrekariak, ekimena, haren egokiera eta beharren justifikazioa, eta indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2015eko azaroaren 6an egindako bilkuran hasierako onespina eman zion Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen aldaketa horri, zein erabilera tertziarioaren eta ekipamendu erabileraren arau partikularren zenbait baldintza 2014ko irailean onetsi ziren erabilera orokorren kategorien definizio berrietara egokitzeko baita; guztia dosierrean jaso den proiektuarekin bat.

Udalbatzaren erabaki hori 2015eko azaroaren 20o ALHAOn (136. zk) eta 2015eko azaroaren 13ko Diario de Noticias de Álava egunkarian argitaratu zen, eta aldakuntzari buruzko dokumentazioa hilabete batez jendaurrean jarri. Ez da inolako alegaziorik aurkeztu denbora horretan.

Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza Kudeaketaren Zerbitzuak txosten juridikoa eman zuen 2015eko abenduaren 28an, eta bertan Plangintza Orokorrean aipatu den aldakuntza egiteari behin betiko onespina ematea proposatu zuen.

Aplikagarri den legediari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek plan orokorraren eduki substantiboa eta hori gauzatzeko beharrezko den gutxieneko dokumentazioa zehazten dituzte, eta plan orokorraren aldakuntzak antzeko dokumentuetan formalizatuko dira, edukia aldakuntzaren xedera egokituta.

2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrietarako ekainaren 20ko 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan xedatuta dago plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu egin ahalko dela plangintza orokorraren aldakuntzaren figura baliatuz, besteak beste, eta horretarako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututako prozedura ezartzen du.

Udalbatzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onespina ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen —Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— 123.1.i artikulua ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldaketaren ildotik —dosierren parte diren hirigintza-agerietan justifikatzen da horren beharra eta egokiera—, aipatutako arauak aintzat harturik eta Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak —abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— 122.4 a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, hauxe proposatzen dio Hirigintzako Irizpen Batzordeak udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onespina ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen aldaketari, zein erabilera tertziarioaren eta ekipamendu erabileraren arau partikularren zenbait baldintza 2014ko irailean onetsi ziren erabilera orokorren kategorien definizio berrietara egokitzeko baita.

2. Erabaki hau eta, gutxienez, hirigintza arauak ALHAOn argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikulua xedatutakoaren ildotik.

3. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluaekin bat etorritz.

ALDATUTAKO ARAUAK

III. LIBURUKIA. ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

V. TITULUA. ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

2. KAPITULUA: ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK.

2. atala. Erabileren erregimen orokorra.

2. idatz-zatia. Erabileren bateragarritasun-erregimena.

5.02.05 artikulua. Kategorien eta egoeren egituraketa

Lurzoruari dagokion sailkapenean ezarritakoa izango da, aurreko ataleko 5.02.03 artikuluan adierazitakoaren ildotik.

1. Bateragarritasun-erregimenaren egitura hau izango da:

a) Sailkatutako jarduera desberdinetarako, jarduerak kategoriaka mugatzeko bateragarritasunen eta estandarren koadro orokorrean oinarrituta.

b) Erabilera desberdinetarako, hirian duten kokapenaren arabera kategoriak ezarriz; honela:

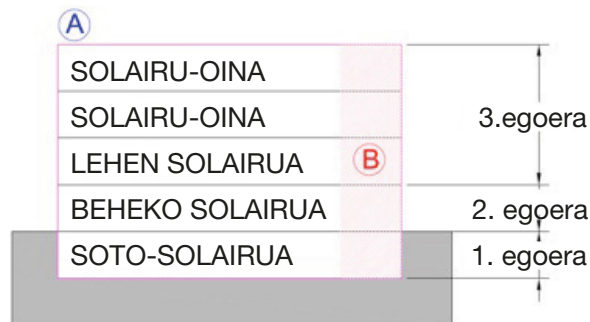
I. kategoria: Erabilera bateragarriak, bestelako erabilera bereizgarria duten eraikinen barruan.

. 1. egoera: Sotoa.

. 2. egoera: Beheko solairua.

. 3. egoera: Lehen solairua.

Etxebizitza-solairuak.



Eraikinaren sekzioa

A Eraikinaren erabilera bereizgarria

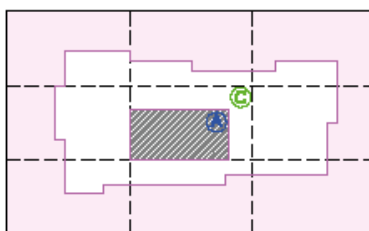
B Erabilera bateragarria

1. grafikoa: bateragarritasunaren I. kategoria.

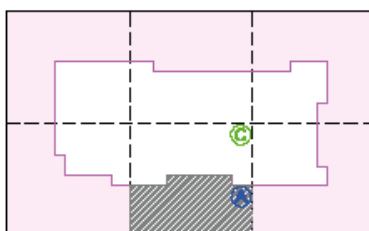
- II kategoria: eraikinen erabilera bereizgarriak, kalifikazio xehatu desberdina duten lurzati-tietan.

Hiru egoera aurreikusten dira:

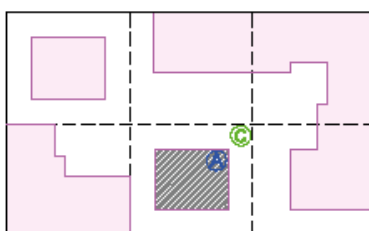
- * 1. egoera: erregistroaren arabera bereiziak diren lurzati-tietako erabilerak, etxadien barruan.
- * 2. egoera: erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzati-tietako erabilerak, eraikin atxikian.
- * 3. egoera. erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzati-tietako erabilerak, eraikin isolatuan.



II. KAT.
1. EGOERA
Erregistroaren arabera bereiziak diren lurzati-tietako erabilerak, etxadien barruan



II. KAT.
2. EGOERA
Erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzati-tietako erabilerak, eraikin atxikian.



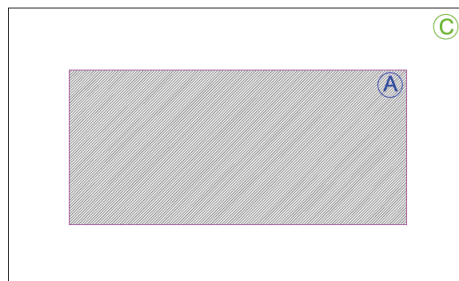
II. KAT.
3. EGOERA
Erregistroaren arabera bereiziak diren eta errepidera edo espazio publikora jotzen duten lurzati-tietako erabilerak, eraikin isolatuan.

* ATXIKI kontzeptuak eraikinari lotua esan nahi du, ez mugari lotua.

— Eraikuntza-lerroa	⊗ Eraikinen erabilera bereizgarria
- - Lurzati-tia	⊗ Lurzati-tiaren kalifikazio xehatua
▨ Eraikina	

2. grafikoa: bateragarritasunaren II. kategoria.

– III kategoria: eraikinaren erabilera bereizgarria, kalifikazio xehatu bera duten lurzatietan.



III. KAT.

- Ⓐ Eraikinaren erabilera bereizgarria
- Ⓒ Lurzatiaren kalifikazio xehatua

3. grafikoa: bateragarritasunaren III. kategoria.

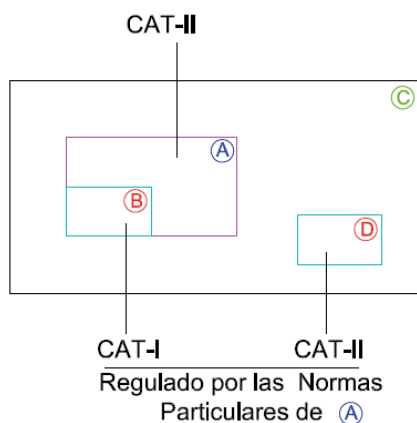
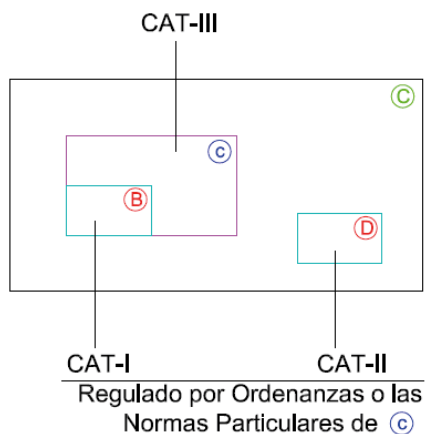
II. kategoriako egoera berak aurreikusten dira.

c) Kategoria horiek, egoeretan zatituta, erabilerek izan ditzaketen kokapenak zehaztuko dituzte lurzoru-mota bakoitzean, eta —erabilera globalari buruzko arau orokorrekin eta erabilera xehatuari buruzko berariazkoekin batera— bertan dena delako jarduera edo erabilera ezartzeko baldintzak zehaztuko.

1. Aurreko puntuetan jasotakoa gorabehera, jarduerak kategoriaka mugatzeko estandarren koadroan agertzen diren baldintzetara egokitu beharko dira erabilera guztiak, etxebizitza-erabileretan nahiz gizakien ohiko presentzia eskatzen dutenetan ingurumen-inpaktu itzulezinak eta eragozpenak kontrolatze aldera.

2. II. kategoriako 1. egoeran —etxadien barnean autonomo gisa erregistratutako lurzatietako erabilerak— eraikitze baldintzak errepide publikora begira dagoen lurzati nagusiari aplikatutako eraikuntzari eta erabilerari buruzko ordenantzak definitutakoak izango dira.

SINTESIA



- (A) Uso Pormenorizada Edificio ≠ Calificación Pormenorizada Parcela
- (C) Uso Pormenorizada Edificio = Calificación Pormenorizada Parcela
- (B) Uso Pormenorizado
- (C) Calificación Pormenorizada Parcela
- (D) Uso diferente al (C) y vinculado a la actividad principal

3. KAPITULUA: ERABILEREI BURUZKO ARAU PARTIKULARRAK.

3. atala. Erabilera tertziarioa.

2. idatz-zatia. Erabilera globalaren baldintza orokorrak.

5.03.17 artikulua.- **Kategoria guztietarako baldintza komunak**

1. Erabilera tertziarioko lokalak jarduera zehatzari dagozkion xedapen sektorialak bete beharko dituzte —lokalak, autonomia erkidegokoak nahiz Estatukoak—.

2. Era berean, araudi hau indarrean den bitartean alor bakoitzean sortzen diren erregulazio berrietara egokitu behar dira.

Zehazki, Plan Orokor honetako arauak garatze aldera, ordenantzak onartu ahalko ditu udalak, non osatu eta zabaldu egingo diren ingurumen, banaketa, higiene eta aireztapen baldintzei buruzko berariazko erregulazioak nahiz segurtasunaren, suteen kontrako babesaren, zaraten eta bestelakoen alorreko buruzkoak.

3. Erabilera tertziarioetarako lokalak instalatzea debekatu ahalko du udalak zenbait onibar edo lurzatitan, horien neurrien, aurreikus daitekeen jendartearen, sarbideen neurrien, trafiko-egoeraren eta hirigintzako antzeko beste arrazoen ondorioz hala egitea komeni bada, salbu eta, kasuan kasu, neurri zuzentzaile egokiak hartzea posible bada eta hartzen badira.

4. Instalazio tertziarioek establezimendu publikoen berariazko legedira moldatu beharko dute —udalerriko zirkunstantzia berezietara egokitu ahalko da legedi hori, ordenantza bidez—.

5. Oro har, erabilera tertziarioek bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuekin lotuta izango dute sarbidea, salbu eta barneko lokaletan —galeriak, adibidez (merkataritzakoak, bulegoak)— edo plan partzial, plan berezi eta xehetasun-azterketetan besterik zehazten denean.

Horretatik salbuetsita egongo dira Babes Erregimen Berezian sartzen direlako nahiz beren egituraketa arkitektoniko bereziagatik hutsarteak irekitzea debekatuta dagoen eraikinak.

6. Hirugarren sektoreko jarduerak beste erabilera batzuekin partekatzen badute eraikina, baldintza hauek bete beharko dira:

Jendea hartzea helburua duten zonek gutxienez 6 metro koadroko azalera izan beharko dute (merkataritzaz-jarduera zehatz batzuetan izan ezik —loteria salmenta eta abar—, udal-zerbitzu teknikoaren txostenak azalera hori murrizteko baimena ematen duelarik), eta ezingo dira pasabide gisa erabili eta ezingo dute etxebizitzekin lotura zuzena izan.

- Eraikinean etxebizitzaren erabilera baldin badago eta kasu bakoitzean ordenantza partikularrak zehaztutakoa kontuan izanik, etxebizitza horiek sarrera, eskailera eta igogailu independenteak izan beharko dituzte.

- Horretatik salbuetsita egongo dira Babes Erregimen Berezian sartzen direlako nahiz beren egituraketa arkitektoniko bereziagatik hutsarteak irekitzea debekatuta dagoen eraikinak.

Lokala osorik sotoan edo erdisotoan kokatuta badago, beheko forjatuko goiko aurpegiaren kota berdina izango duen sartzeko plataforma horizontala izan beharko du (patio ingelesaren antzekoa), gutxienez 2,50 metro luze. Puntu horretatik bide publiko edo espazio librearen lerrokadurara eta sestrara arteko ezpondak gehienez ere 60 gradu izan beharko ditu.

- Erabilera tertziarioetarako eraikinen altuera aplikatu beharreko ordenantzan zehaztutakoa izango da.

- Jendaurreko zerbitzurako eskailerek gutxienez 1,00 metro zabal izan beharko dute zerbitzu horretarako bakarrik baliatzen badira, eta 1,30 metro erabilera partekatua bada.

7. Lokaletako argia eta aireztapena naturalak nahiz artifizialak izan ahalko dira.

a) Lehen kasuan, argiztapen eta aireztapen hutsarteen azalera, guztira, ezingo da izan lokalaren plantaren hamarren bat gutxiago. Salbuetsita geratzen dira biltegi, trasteleku eta korridore eta ez beste diren lokalak.

b) Bigarren kasuan, argiztapen eta aireztapen instalazioen proiektu xehatuak aurkeztea galdutako da, eta onartu egin behar ditu Udalak; lokala ireki aurretik, baita beste edozein unetan ere, ikuskatu egin ahalko dira instalazio horiek.

c) Egokiak ez badira, edo ez badute behar bezala funtzionatzen, lokal osoa edo zati bat itxi ahal izango du Udalak, neurri zuzentzaileak hartu bitartean.

8. Aparkalekuaren edo ibilgailuak gordetzeko tokien kokapenari dagokionez, aparkaleku pribatuaren erabilera xehatuaren berariazko baldintzei buruzko titulu eta kapitulu honetako 10. atalean ezarritakoa bete beharko da, nahitaezko aparkalekuen nahiz aukerako aparkalekuen kasuan.

9. Erabilera tertziarioa izango duen lokal baten banaketan ez da onartuko erakusmahaia, salmenta-gunea edo jendearentzako gelak zuzenean bide publikoaren ondoan egotea.

10. Komunen gutxienerako altuera librea 2,20 m-koa izan beharko da.

5.03.18. artikulua- Erabilera tertziarioaren baldintza partikularrak I. kategorian

1. Bigarren egoeran, 100 m² eraikitik beherako azalera duten jarduerak gutxienez 3,20 m-ko aurrealdea izan beharko dute bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuetara. 100 m² eraikitik gorako azalera dutenek, berriz, gutxienez 3,20 m-ko aurrealdea izan beharko dute bide edo espazio libre publiko gisa kalifikatutako lur-eremuetara, eta 0,40 m gehiago 25 m² eraiki edo zati txikiagoko.

2. 2. egoerako jarduerak 1. eta 3. egoeretako beste azalera batzuekin handitzen badira, aurreko 1. puntuaren arabera erregulatuko dira aurrealdeak, azalera neurtzeko orduan beheko solairuarena eta gainerakoaren ehuneko 25 aintzat hartuz.

5.03.19. artikulua. Erabilera tertziarioaren baldintza partikularrak II. kategorian

1. Plan orokor honetan I. egoeran ez direnez kalifikatzen erabilera tertziarioko erabilerarako lurzatiak, hala sailkatu beharreko jarduerak aplikatu beharreko ordenantzak joko ditu erabilera baimendu, bateragarri edo debekatutzat, eta erabilera eta eraikuntzari buruzko baldintzak bertan arautuko dira.

Aplikatzekoa den ordenantzako bateragarritasun laukiak 1. egoeran —eraikin eskusiboak etxadi patioan— baimentzen dituen erabilera tertziarioek zuzeneko bidea izan beharko dute kalera, korridore estali nahiz estaligabeen bitartez, zeinek azalera eta erabileraren arabera sekzioa izan beharko baitute, eta, inolaz ere ez 2,50 m baino gutxiagoko zabalera —edo 3,00 m baino gutxiagokoa, 300 m² baino gehiagoko azaleretan—.

2. Erabilera tertziarioaz bestelako sailkapen globala duten lurzatiak 2. egoerarako, honela definitzen dira erabilera xehatuaren baldintzak:

Hirugarren sektoreko sailkapen xehatua ez duen eraikuntza hartzen duen lurzati batean erabilera tertziario bat kokatzearen ondorioz suertatzen bada 2. egoera, ordenantza horretan jasotzen den erabileren bateragarritasun-erregimenak argituko ditu instalatzeko aukera eta baldintzak —behar diren berariazko baldintzak ezarriko ditu—.

Nolanahi ere, 2. egoerarako, dagokion ordenantzan arautuko dira eraikuntza-baldintzak.

3. 3. egoeran, lerrokaduren eta kalifikazio xehatuaren 1: 2000 planoan lurzatiarako finkatutako erabilera bereizgarria, erabilera globalaren arau orokorrak eta erabilera xehatuaren arau partikularrak aintzat hartuz zehaztuko dira erabilera-baldintzak.

Ekipamendu-erabilerarako kategoria eta egoera berean ezarritakoak berak izango dira eraikuntza-baldintzak.

5.03.19. bis artikulua. Erabilera tertziarioaren baldintza partikularrak III. kategorian.

Egoera hori plan orokorreko hirugarren sektoreko kalifikazio xehatua duen lurzati batean gertatuz gero, erabilera zuzenean arautuko dute erabilera globalaren arau orokorrek eta dena delako erabilera xehatuaren erabilera arau partikularrek.

1. Plan orokor honetan I. egoeran ez direnez kalifikatzen erabilera tertziarioko lurzatiak, hala sailkatu beharreko jarduerak aplikatu beharreko ordenantzak joko ditu erabilera baimendu, bate-ragarri edo debekatutzat, eta erabilera eta eraikuntzari buruzko baldintzak bertan arautuko dira.

2. 2. egoerarako eraikuntza-baldintzak, beti ere, erabilera tertziarioa duen lurzatia kokatua dagoen eremuan nagusi den ordenantzak arautuko ditu. Interpretatzeko orduan zalantza sortuz gero, ondoko lurzatieta aplikatzekoa den ordenantzak izango du lehentasuna.

3. 3. egoeran, lerrokaduren eta kalifikazio xehatuaren 1: 2000 planoan lurzatiarako finkatu-tako erabilera bereizgarria, erabilera globalaren arau orokorrak eta erabilera xehatuaren arau partikularrak aintzat hartuz zehaztuko dira erabilera-baldintzak.

Ekipamendu-erabilerarako kategoria eta egoera berean ezarritakoak berak izango dira eraikuntza-baldintzak.

III. kategoriako eta kalifikazio global bereko denda eta azoketan, 5.03.20 artikuluko baldintzak hartu beharko dira aintzat.

3. KAPITULUA: ERABILEREI BURUZKO ARAU PARTIKULARRAK.

4. atala. Ekipamendu-erabilera:

3. idatz-zatia. Erabilera xehatuaren baldintza partikularrak, kategoriaka.

5.03.26 artikulua. - Kategoria guztietarako baldintza komunak

1. Ekipamendu erabileren bateragarritasuna nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinen, eremuen edo zonen barnean sektoreko araudi desberdinen arabera aztertu behar da.

2. Eraikuntzari buruzko baldintzak kategoriaren eta egoeraren arabera ezarriko dira, Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantza bat baliatuz, edo arau hauek.

3. Bateragarritasunari buruzko baldintzak ondoko hauek arautuko dituzte: Erabileren Bategarritasunari buruzko Erregimen Orokorrak —arau hauek 5.02.05 eta 5.02.06 artikuluetan—, ondoren zehaztutako kategoria eta egoeren arabera baldintza partikularrek eta aplikatu beharreko ordenantzak ezarritako bateragarritasunari buruzko baldintza bereziek.

4. Nolanahi ere, ekipamendu erabilerarekin bateragarri izango dira erabilera nagusiaren osagarri diren bestelako erabilerak, jarduera garatzeko beharrezkotzat jotzen direnak, hala nola banku-instalazioak, ostalaritzakoak eta abar. Irabazi asmoko erabilera gisa ezarri ahal izango dira erabilera horiek, baldin eta lur sailaren eraikigarritasun fisikoaren ehuneko 5a gainditzen ez badute.

5. Orobat izango da bateragarri lurrazpiko aparkalekuen irabazi asmoko erabilera. Aparkaleku publikoak nahiz pribatuak izan ahalko dira. Hortaz, hirigintza eraikigarritasuna kalkulatzeko aintzat hartuko den bolumen eraikia izango da.

Erabilera horrek ez du kontuan izan beharko aurreko epigrafean adierazitako ehuneko 5eko muga, baina ezingo du gainditu kasuan kasu kokatzen deneko lur sailerako finkatutako okupazioa, eta hiru soto-solairuko sakoneran gauzatu ahal izango da.

Aparkalekuei dagozkienetan kapitulu honetako 10. atalean adierazten diren baldintza orokor eta partikularrak aplikatuko zaizkie.

Kalifikazio globala bat datorren III. kategoriako ekipamendu lurzatietan edo ekipamendu sistema orokorretan jardunez gero, 4. eta 5. puntuetan adierazitako erabilera bateragarriak gauzatzekotan erabilerak eta intentsitateak arautzen dituen plan berezia idatzi beharko da. Gainerako kasuetan Plan Berezia borondatezkoa izango da.

5.03.27 artikulua. Baldintza partikularrak I. kategorian

1. Aplikatu beharreko ordenantzak onartzen duelarik, beheko solairuan, lehen solairuan eta solairuaratean onartuko dira ekipamenduak, elementu independenteen bidez lotuak, sektoreko araudietan zehazten eta merkataritza-erabilerarako 5.03.20-3 a), b), c) eta e) artikuluan galdatzen diren neurri eta ezaugarriekin.

2. Gutxieneko garaiera librea 2,60 m-koa izango da.

5.03.28 artikulua. Baldintza partikularrak II. kategorian

1. Ordenantza bakoitzeko bateragarritasun-erregimenak 1. egoeran etxadi-patioan baimendutako ekipamenduek sarbide zuzena izan behar dute kaletik, pasabide estali edo estaligabeen bidez, zeinen zabalera librea 3,00 m-koa izango den erabilera horretara zuzendutako azalera 300 m² eraiki baino txikiagoa bada. Handiagoa bada, 1,00 m handituko da zabalera, 300 m² edo zatiko.

Gutxieneko altuera librea 3 m-koa izango da beheko solairuan eta 2,80 m-koa gainerako kasuetan.

Dena delako ordenantzakoak izango dira eraikuntza-baldintzak, eta baimentzen den jarduera hartzen duen lurzatiaren jatorrizkoaren gainean aplikatuta, 5.02.05-5 artikuluaen ildotik.

Eraikin berriak gutxienez 5 m-ko distantzia errespetatu beharko du lurzatian lehendik dauden eraikinetatik, argi edo ikuspen zortasunik badago.

2. 2. egoeran honela definituko dira erabilera-baldintzak:

Erabilera bereizgarria ekipamenduarenaz beste duen ordenantza baten bitartez. Kasu honetan, ordenantza bakoitzak araututako erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzek zehaztuko dute lurzati bati edo eraikin oso bati ekipamenduen erabilera esleitu ahal izango zaion, eta eraikuntzari buruzko baldintzak ordenantza berarekin izango dira (eraikin-bolumen gisa honakoa ulertuko da: har daitekeen azalera bider eraiki daitekeen gehieneko altuera).

3. 3. egoerarako erabilerari buruzko baldintzak arau hauek eta erabilerari dagokion sektorekoek adierazitakoak izango dira.

Eraikuntzari buruzko baldintzak esleitzeko lurzati-mota desberdinak zehaztu dira formaren ikuspuntutik eta ondoan dituzten kalifikazioak kontuan izanik eta, bestalde, suposizioak ere zehaztu dira, Plan Orokorrak ekipamenduetarako lurzati barne hartzen duen Kalifikazio Xehatuaren Planoetan definitutako zonaren barnean nagusi den ordenantzarekin lotuta.

a) Ondoko lurzati-motak ezarri dira:

- 1. mota: bakartutako lurzati hutsa, eraikuntzarik gabeko espazio libreez inguratua, hala nola: bideak, berdeguneak, hiri-parkeak edo jabari eta erabilera publikoko espazio libreak, lur-eremu hiritarrezina edo 1. motan sar daitekeen ekipamenduen erabilera globala duen lurzati batetik bereizitako lurak.

- 2. mota: ordenantza bidez araututako etxebizitzaren erabilerekin, produkzio-erabilerekin edo zerbitzuen erabilerekin zuzenean nahiz gehienez 5 m-ko sekzioa duen eraiki gabeko espazio libre baten bidez muga egiten duen lurzati hutsa.

- 3. mota: Plan Orokorrean proposatutako erabilera edo ekipamenduen erabilera globalean barne hartutako erabilera duten instalazioez edo eraikinez betetako lurzatia.

b) Hiria egituraren lurzatiak duen kokapenari dagokionez, ondorengo suposizioak ezarri dira:

- 1. suposizioa: zonako lehentasunezko ordenantza: OR-1, OR-2, OR-3 edo OR-6; erabileraen bateragarritasun-erregimena lehenengo hiruretako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua etxadi itxiko morfologia duten zonetan eta mehelinean artean eraikinak dituztenetan.

- 2. suposizioa: zonako lehentasunezko ordenantza: OR-4, OR-5 edo OR-6; erabileraen bateragarritasun-erregimena lehenengo bietako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua bloke irekiko morfologia duten zonetan.

- 3. suposizioa: zonako lehentasunezko ordenantza: OR-7, OR-8, OR-9, OR-10 edo OR-6; erabileraen bateragarritasun-erregimena lehenengo lauetako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua blokeen arteko espazio hutsekin etxadiak osatzen dituzten familia bakarreko etxebizitzaren morfologia duten zonetan.

- 4. suposizioa: zonako lehentasunezko ordenantza: OR-12. Ekipamendua etxadi itxietako morfologia duten industri zonetan eta mehelinean artean eraikinak dituztenetan.

- 5. suposizioa: zonako lehentasunezko ordenantza: OR-11 eta OR-13. Ekipamendua lurzati independenteetan bakartutako industri eraikinen morfologia duten zonetan.

c) Eraikuntza-baldintzak, 1. suposizioan:

Suposizio honetan, ekipamenduek hartuko dituzten eraikinek mugakide duten lur-eremuko ordenantzak definitutako tipologia izatea lortu nahi da edo, bestela, OR-3-2 aplikatuko da.

- 1. mota: OR-3 ordenantzako 2. mailaren parametroek arautuko dute, salbuespen hauekin:

Inguruan nagusi den ordenantzako ezaugarri estetikoak edo konposizioari buruzko baldintzak aplikatuko dira, baina lerrokaduraren gainean, 25 m baino luzera handiagoko paramentu itxiak debekatu egingo dira beti.

Sakonera eraikigarria librea izango da.

Fatxadara irekitako patioek fatxadaren ehuneko 40 hartu ahal izango dute, eta bertan ezarri ahal izango da derrigorrezko lorategiak behar duen lurzatiaren ehuneko 25.

Gainerako mugetan atzeraemanguneak debekatuta daude, mugan dagoen lur-eremua erabilera publikoko berdegune, hiri-parke edo espazio libre gisa kalifikatuta dagoen kasuetan izan ezik; kasu horretan eraikinaren altueraren 1/3 eramango da atzera eta, gutxienez, 3 m.

Aurreko puntuetan zehaztutakoa aplikatzeagatik lerrokadura ofizialetan atzeraemanguneak gertatzen badira, lurzatiaren 0,80 m arteko fabrikako itxiturak jarriko dira lurzatiaren eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

- 2. mota: mugakide duen lurzatiaren ordenantzaren eredu tipologikoa aplikatuko da, salbuespen hauekin:

2 m²e/m²a izango da gehieneko eraikigarritasun garbia.

Lerrokaduren perimetroaren ehuneko 30ean kalera ematen duten patioak edo fatxada eraiki ahal izango dituzte eta bertan ezarri ahal izango da derrigorrezko lorategiak behar duen lurzatiaren ehuneko 25.

Sakonera eraikigarria librea izango da.

Muga komunarekiko atzeraemangunea: altueraren 1/3.

- 3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

d) Eraikuntza-baldintzak, 2. suposizioan:

Suposizio honetan, aurreikusitako ekipamenduak hartuko dituzten eraikinek OR-4 ordenantzako 1. mailako tipologia errespetatzea lortu nahi da. Lurzatiaren okupazio txikiagoa eskatzen bada ere, eraikigarritasun handiagoa baimentzen da.

- 1. mota: baldintza hauen arabera arautuko dira:

. Berdeguneekin eta espazio libreekin dituen mugetan 3 m-ko tartea utzi behar da eta altueraren 2/3 bidearen ardatzeraino, berdeguneetaraino edo espazio libreraino.

. Baimendutako eraikitze gehieneko altuera 21 m-koa da.

. $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ eraikigarritasun garbia baimentzen da.

. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko: ehuneko 60.

. Eraikinaren luzera eta zabalera libreak izango dira.

- 2. mota: mugakide duten lurzati ordenantzaren baldintzek arautuko dute, salbuespen hauekin:

. $2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ izango da gehieneko eraikigarritasuna.

. Mugekin izan behar duten distantzia, gutxienez, altueraren 2/3 izango da.

. Eraikinaren luzera eta zabalera libreak izango dira.

. Fatxadek hartzen ez dituzten gainerako mugak itxi egin daitezke edo ez; ixten baldin badira, gehienez, 0,80 m-ko altuera duten fabrikako itxiturak jarriko dira eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

- 3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

e) Eraikuntza-baldintzak 3. suposizioan:

Suposizio honetan, aurreikusitako ekipamenduak hartuko dituzten eraikinek OR-7 ordenantzako tipologia errespetatzea lortu nahi da, ordenantza hori baita erabilera horiek malgutasun handienarekin har ditzakeena. Horretarako, lurzoruaren okupazio handiagoa baimentzen da, eta eraikigarritasun gehixeago. Bestalde, fatxadaren atzeraemangune sistematikoetatik salbuetsita dago, eraikin hauek bide publikora gehiago hurbildu ahal izateko.

- 1. mota: OR-7 ordenantzako baldintzek arautuko dute —gehieneko luze-zabalei dagokienez izan ezik—, jarduera ordenantza honetako bateragarritasun-erregimenaren bidez planteatzen denean eta Plan Orokorrean ekipamenduen berariazko kalifikazioa egin denean; azken kasu horretan, salbuespen hauekin:

. Lursailaren gehienezko okupazioa, ehuneko 60.

. Erlaitzaren gehieneko garaiera 12 m-koa da, eta horren gainean inguru osoan 3 m atzera eramandako solairu bat baimentzen da; eraikuntzaren gehieneko garaiera, beraz, 15 m-koa izango da.

. $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ izango da gehieneko eraikigarritasun garbia.

. Eraikinen luzera eta zabalera libreak izango dira.

. Lerrokaduren atzeraemangunea, baita fatxadarena ere, 3 m-koa izango da gutxienez, eta, gainera, fatxadaren luzeraren ehuneko 50ean 6 m-koa izango da.

. Fatxadek hartzen ez dituzten gainerako mugak itxi egin daitezke edo ez; ixten baldin badira, gehienez, 0,80 m-ko altuera duten fabrikako itxiturak jarriko dira eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

- 2. mota: ekipamenduak suposizio honetako ordenantzaren baten bateragarritasun-erregimenaren baimena baldin badu, OR-7 ordenantza osorik aplikatuko zaio —gehieneko luzeraren eta zabalaren kasuan izan ezik—; Plan Orokorreko kalifikazio xehatuaren emaitza bada, OR-7 ordenantza aplikatuko zaio baita ere, baina salbuespen hauekin:

. Aurrealdeko atzeraemangunea mugakide duen lurzatiako eraikinaren berdina izango da eta, eraikinik ez balego, gutxienez, 3 m-koa izango da.

. Gainerako mugekiko atzeraemangunea, gutxienez, 3 m-koa izango da.

. Erlaitzaren gehiengo garaiera 12 m-koa izango da.

. 1,0 m²e/m²a izango da gehiengo eraikigarritasun garbia.

. Lursailaren gehienezko okupazioa, ehuneko 60.

. Eraikinen luzera eta zabalera libreak izango dira.

. Mugakide dituen lurzatiaren mugekiko distantzia altueraren 2/3 izango da.

. Bi suposizioetan lurzatiaren mugak 0,80 m-ko altuerako fabrikako itxiturarekin itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ere ezarriko da. Paraleloan, altuerari dagokionez, eraikitako itxitura gaudituko ez duten itxitura alternatiboak ezarri ahal izango dira.

- 3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

f) Eraikuntza-baldintzak, 4. suposizioan.

Suposizio honetan, aurreikusitako ekipamenduak hartuko dituzten eraikinek OR-12 ordenantzako 1. mailako tipologia errespetatzea lortu nahi da.

- 1. eta 2. motak: eraikinak OR-12 ordenantzako 1. mailak arautuko ditu, puntualki baimendutako erabilerak baldin badira, eta parametroen ondoko salbuespenekin, Plan Orokorrean ekipamenduen berriazko kalifikazioa baldin badute:

Atzeraemanguneak 3 m-koak izango dira gutxienez 1. motako lerrokadura guztietan eta aurrealdean 3 m-koa eta mugekiko 5 m-koa erabilera desberdina duten mugekin 2. motan.

Erlaitzaren gehienezko altuera 11 m izango da.

Lurzatiaren gehiengo okupazioaren ehuneko: ehuneko 60.

Bi suposizioetan lurzatiaren mugak 0,80 m-ko altuerako fabrikako itxiturarekin itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ere ezarriko da. Paraleloan, altuerari dagokionez, eraikitako itxitura gaudituko ez duten itxitura alternatiboak ezarri ahal izango dira.

- 3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

g) Eraikuntza-baldintzak, 5. suposizioan.

Baimendutako ekipamenduak hartu behar dituzten eraikinek OR-13 ordenantza aplikatuko dute puntualki, eta berriaz kalifikatuek OR-13 ordenantza, baina salbuespen hauekin:

- 1. eta 2. motak: OR-13 ordenantzak arautuko ditu eraikinak eta, Plan Orokorrek kalifikatutako lurzatiaren kasuan, ondoko salbuespenak kontuan izango dira:

. Atzeraemanguneak 6 m-koak izango dira lerrokadurarekiko eta 10 m-koak industri lurzatiaren muga guztietan.

. Gehieneko altuera 11 m-koa izango da.

- 3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

Hiru motetan muga egiten duten eta eraikinik ez duten lurzatiak, gutxienez, 0,80 m-ko fabrikako itxuraren bidez itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ezarriko da gutxienez.

5.03.29 artikulua. Baldintza partikularrak III. kategorian

Lurzatia ekipamendu-erabilera bereizgarriarekin lotzen duen kalifikazio xehatua dagoenean, planak zehaztuko du erabilera zuzenean; erabilera bereizgarria ekipamendu orokorra denean, lehenengo erabilera aukeratzeko edo aurrekoa aldatzeko modua 5.03.30 artikuluan zehaztua izango da.

1. 1. egoera

Etxadietako patioetan kalifikatutako ekipamenduak zona horretan nagusi den ordenantzaren arabera arautuko dira

2. 2. egoera

Lurzatia ekipamenduen erabilera bereizgarriarekin lotzen duen kalifikazio xehatua dagoenean, eraikuntza-baldintzak mekanismo desberdinen bidez arautzen dira, eta udalak hartuko du azken erabakia, aukera bakoitzaren egokitasunari buruzko txosten teknikoetan oinarrituta:

. Ekipamendu-lurzatia kokatuta dagoen etxadiari dagokion eraikuntzaren ordenantza aplikatuko da. Dena dela, aplikazio hori ordenantza honek arautzen dituen baldintza tipologiko eta bolumetrikoei buruzkoa izango da (eraikin-bolumen gisa hona hau ulertuko da: har daitezkeen azalera gehi eraiki daitezkeen gehieneko garaiera) eta ez erabilera bereizgarriari buruzkoa; lurzati honen kasuan, erabilera hori, kalifikazio xehatu zehatzari dagokionak definituko du.

. Bereizitako lurzatiaren eraikuntza irekiei buruzko OR-5 ordenantza arautzailea aplikatuko da, eta kasu honetan eraikigarritasuna 2 m²/m² handituko da. Gainerako baldintza bolumetrikoko ordenantza horrek zehaztuko ditu, baina ez erabilerari dagokionak, aurreko idatz-zatian araututakoari jarraiki.

. Plana onartu aurretik zegoen ekipamendua baldin bada eta berritzeko edo handitzeko baimena eskatzen bada, baimen hori aurreko bi aukerak kontuan izanik emango da edo, bestela, hirugarren bat bilatuko da; azken aukera horrek gaur egun eraikitako azalera ehuneko 15 handitzeko aukera emango dio, baina udal txosten teknikoak onargarria eta gomendagarria dela adierazi behar du eta, edozein kasutan, ez ditu kaltetuko inguruko finken higiene-baldintzak (argiztapena eta eguzkia).

3. 3. egoera

. 3. egoeran, II. kategorian ezarritako erabilera- eta eraikuntza-arau berberak arautuko dituzte.

Plana onartu aurretik zegoen ekipamendua baldin bada eta berritzeko edo handitzeko baimena eskatzen bada, baimen hori aplikatu beharreko hirigintza-arauen arabera eta aurreko paragrafoan ezarritakoaren arabera emango da edo, bestela, bigarren irtenbide bat bilatuko da; irtenbide horrek Plan Orokorra behin betiko onartzeko unean zegoen azalera % 10 handitzeko aukera emango dio, baina udal txosten teknikoak irtenbide hori onargarria eta gomendagarria

dela adierazi behar du eta, edozein kasutan, ez ditu kaltetuko inguruko finken higiene-baldintzak (argiztapena eta eguzkia).

Gainera, III. kategoriako ekipamenduak garatzeko plan berezia idazteko aukera izango da, eta bertan, ezaugarri bereziak aintzak hartuta, aurreko paragrafoetan adierazitakoez bestelako berariazko baldintzak finkatzekoa, baldin eta udal teknikarien txostenaren arabera aukera hori egoki bada. Halakoetan, II. kategorian aurreikusitako prozedura aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da gehienezko eraikigarritasuna.

11. KAPITULUA: OR-11 ORDENANTZA: ERAIKIN INDUSTRIAL BAKARTUA.

6.11.07. artikulua. Erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak

I. KATEGORIA

1. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Poligonoetan bakartutako eraikinetan garatzen den ekoizpena da erabilera bereizgarria.

2. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

Lurzatiaren unitateari eutsiz eraikitako espazioa zatikatzeko eragiketetan, zatitzen den espazioaren azalera 1.000 m²tik beherakoa bada, OR-12 ordenantzako II. kategoriako erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak aplikatuko dira. Azalera hori handiagoa bada, berriz, OR-11 ordenantzako I. kategoriako erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak.

Eraikinean garatzen den ekoizpen-erabilerearen lagungarri izan beharko dute erabilera guztiek, prozesuaren baitan erlazioa dutenak.

Ekipamendu erabilerearen baitan, ez dira onartuko bizileku izaera dutenak.

Vitoria-Gasteizen, 2016ko otsailaren 4an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE