

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZA SAILA

Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzua

Behin betiko onestea Gasteizko HAPOren aldaketa xehea, zeinen bitartez tertziarriotzat kalifikatutako lursailetan eta OR-2 ordenantzaren aplikazio-eremuan kokatutako eraikinetako erabilera bateragarriak arautzen baitira, banku eta bulegoen erabilera-bateragarritasunen baldintzak aldatzeko

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2019ko abenduaren 20an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onestea Gasteizko HAPOren aldaketa xehea, zeinen bitartez tertziarriotzat kalifikatutako lursailetan eta OR-2 ordenantzaren aplikazio-eremuan kokatutako eraikinetako erabilera bateragarriak arautzen baitira, banku eta bulegoen erabilera-bateragarritasunen baldintzak aldatzeko.

Erabaki-proposamena

2009. urtean aldatu egin zen HAPO, eta horren xedea, Dato kalean banku-bulegoetarako ezarritako murrizpenak OR 2aren eremura –hots, Lehen Zabalgunera– hedatzea izan zen.

Orduz geroztik, banku-jarduerak kontzentratzeko prozesu garrantzitsu bat gertatu da, eta bide telematiko eta kutxazain automatikoen bitartez jendeari arreta egiteko modu berriak gehitzen badizkiogu horri, banku-bulego ugari ixtea ekarri du horrek, nagusiki hirugarren sektorearen eremu bihurtzeko arriskua desagertuz, eragotzi nahi zen moduan, baina bestetik, egun dauden bulegoak handitu zitezela edo beste berri batzuk ireki zitezela zailtzea eragin du, eta horren ondorio paraleloa hiriaren erdialdea basamortu bihurtzea izan da.

Banku-bulegoak hiri osoan baldintza berdinetan erabili zitezela baimentzeko proiektuaren izapideak 2018ko ekainaren 15ean abiarazi zituzten, eta era horretan, sektore honek izandako bilakaeraren ondorioz alferrikako eta kaltegarri bihurtu diren murrizpen horiek ezabatuta geratu dira.

Artikulu hauek aldatzea proposatzen da: Planaren III. liburukiko V. tituluko 3. Kapituluko 5.03.22 artikulua –hirugarren sektorean kalifikazio zehatua duten lur-zatietako eraikinen erabilera bateragarriak arautzen ditu–, eta IV. liburukiko VI. tituluko 2. Kapituluko 6.02.10 artikulua– OR-2 ordenantzaren eremuko (XIX. mendeko lehen zabalgunea) erabilera bateragarriak arautzen ditu–. Horrenbestez bulego eta banketxetarako erabilerarako ezarritako baldintzak kendu nahi dira, bai planaren 2009ko aldaketak ezarritakoak bai aurretiaz Dato kalerako zeudenak.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 53.2. c artikuluan xedatutakoaren ildotik, proposatutako aldaketa xehea da, lurzoruaren erabilera-erregimenaren bateragarritasun-baldintzak bakarrik aldatzen baititu.

Dagozkion sektore-txostenak egin direlarik, udaleko zerbitzu teknikoek idatzi egin dute hirugarren sektorearentzat kalifikatutako lur-zatietako eraikinetan eta OR-2 ordenantzaren aplikazio-eremuan bateragarriak diren erabilerak arautzeko proiektua, banku eta bulegoen erabilera-bateragarritasunari buruzko baldintzak aldatzeko.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketa horri dagokion proiektuan jasota dago oroitidazkia, non honako hauek aipatzen baitira: haren xedea, ekimena, haren egokiera eta beharraren justifikazioa, proposamenaren deskribapena eta indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa, baita planoak eta dagokion dokumentazio grafikoa ere.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2019ko irailaren 6an egindako bilkuran eman zitzaion hasierako onespena Plan Orokorraren xedapen-aldaketa horri, idatzitako proiektuarekin –dosierrean jasoa– bat etorritz.

Aipatutako erabakia 2019ko irailaren 27an argitaratu zen ALHAOn – 112. zk. –, baita 2019ko irailaren 20an El Correo Español-El Pueblo Vasco egunkariaren Arabako edizioan ere, eta aldaketari buruzko dokumentazioa hogeitaz egunez jendaurrean jarri zen. Erakunde edo pertsona interesdunek ez dute inolako alegaziorik aurkeztu denbora horretan eta horrenbestez, izapidea-ekin aurrera jarrai daiteke.

Behin betiko onespena izapidetzeko aurkeztutako oroitidazkiaren 3.5 puntuan jasota dago, laburbilduz, ingurumen-ebaluazioa tramitatu zedila eskatu bazen ere, udal zerbitzu teknikoek uste izan dutela ez dagoela horren beharrik; izan ere, aldakuntzak ez baitu ezartzen etorkizunean legez ingurumen-ebaluazioaren mende egongo diren proiektuak baimentzeko markoa, eta ez baitie eragiten inongo ingurumen-babesaren mende dauden espazioei, edo horietan garatzen.

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

Premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak –2/2006 Legea garatzen duenak– 30. artikuluan ezartzen denaren arabera, plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu egin ahalko da plangintza orokorraren aldaketaren 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 onespena ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak – Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua – 123.1.i artikuluan ezarritakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldakuntzarekin bat etorritz, dosierrearen parte diren hirigintzako agiriek haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen baitute, Toki Jaurbidearen Oinarrii buruzko 7/1985 Legeak abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau aurkezten dio Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onestea Gasteizko HAPOn aldaketa xehea, zeinen bitartez tertziarriotzat kalifikatutako lursailetan eta OR-2 ordenantzaren aplikazio-eremuan kokatutako eraikinetako erabilera bateragarriak arautzen baitira, banku eta bulegoen erabilera-bateragarritasunen baldintzak aldatzeko, Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak idatzi duen eta dosierrean jasota dagoen proiektuaren arabera.

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

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

Aldatutako arauak

4. atala. Erabilera-bateragarritasunaren baldintzak hirugarren sektoreko erabilera globalaren barnean modu xehatua kalifikatutako lurzatieta.

5.03.22 artikulua.- I. eta II. kategorietako erabilerak

1. I. kategoriako erabilerak.

a) Erabilera-bateragarritasunen laukia.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R		
BULEGOAK ETA BANKETXEAK		1					9		11	14	17	20		21	24									27	28	
DENDAK ETA AZOKAK		1		3		6			12	14	18	20		22	25				6						27	28
HOTELAK ETA EGOITZA KOMUNITARIOAK		2		4		7	10		13	15				23	26				7						27	28
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK		1		5		8	8			14	19														27	28
	R		P				T								E									I	S	A



BAIMENDUA



BAIMENDUA, BALDINTZEKIN



DEBEKATUA

R	Bizitegia	T	Tertziarioa	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak
RU	Familia bak. bizitegia	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Asistentziala	IE	Energia-azpiegiturak
RC	Bizitegi kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kulturala	S	Hiri-zerbitzu orokorrak
P	Ekoiizpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri-zerbitzuak
PI	Industrialia	TB	Establezimendu publikoak	ER	Erlijosca	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipamendu komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoa
PA	Nekaz. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-alojamendua		

b) Bateragarritasun-baldintzak.

1. baldintza. Zaintzailearen etxebizitza bakarrik onartzen da, eta haxe izango da proportzioa: lursailaren 1.000 m²-ko bat. Gehiengo absolutua bi etxebizitzakoa izango da, eta horien jabetza gainontzeko eraikinari lotuko zaio.

2. baldintza. Erabilera nagusiak ondo funtzionatzearen ardura duten langileen etxebizitzak bakarrik (zuzendaria, zaindaria, mantentzekoak...)

3. baldintza. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, sarbide berezia duelarik, eta azalera eraikia, gehienez, sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25. Potentzia muga I. kategoriako 2. egoerari dagokiona izango da.

4. baldintza. Erabilera nagusiarekin zerikusia dutenak bakarrik onartzen dira, eta horien jabetza erregimena establezimenduaren beraren erabilera pribatua izango da. Potentzia muga: I. kategoria.

5. baldintza. Erabilera nagusiarekin zerikusia dutenak bakarrik onartzen dira, eta horien jabetza-erregimena establezimenduaren beraren erabilera pribatua izango da.

6. baldintza. Sestra gainetik baino ez da baimentzen eta honako hiru baldintzak bete behar dira:

a) Gehieneko azalera eraikia, elementu komunak barne, sestraren gaineko azalera eraiki osoaren ehuneko 50 izango da. Ondo definitutako eremuetan kokatu beharko da, solairu osoetan, altueran bata bestearen gainean jarritako eremuetan, eta abar.

b) Bulegoetarako lokalek, gutxienez, 50 m²-ko batezbesteko azalera erabilgarri izango dute.

c) Bulegoetarako lokalek, gutxienez, 30 m²-ko azalera erabilgarri izango dute.

7. baldintza. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, baina lehen solairura ere luza daiteke, baldin eta lehen solairuko azalera beheko solairuan eraikitakoaren neurria edo gutxiago badu.

Erabilera horretarako baliatuko den azalera, beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 20 izango da, gehienez.

8. baldintza. Sestra gaineko solairuetan bakarrik baimentzen da, baldin eta azalera sestra gainean eraikitako azalera guztiaren gehieneko ehuneko onargarria (ehuneko 25) barne hartzen bada, osagarriak diren hirugarren sektoreko erabilerei dagokien azalera guztiak batuta.

9. baldintza. Merkataritza-erabilera beheko solairuan bakarrik baimentzen da. Lehen solairuan eta sotoan baimendu egingo da, baldin eta beheko solairuaren handitzeak izanik funtzio aldetik berari lotuta badaude, eta bi solairuen artean beheko solairuan eraikitako azalaren ehuneko 75a osatzen ez badute.

10. baldintza. Merkataritza-erabilera beheko solairuan bakarrik baimentzen da. Erabilera horretarako baliatuko den azalera, beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 50 izango da, gehienez.

Merkataritza-erabilera honek barne hartzen ditu bide publikotik sarbiderik ez duten establezimendu publikoak —eta horiei erabilera beheko solairura eta lehenera zabaltzea uzten zaie—, baldin eta sotoaren azalera beheko solairuan eraikitakoaren halako bi baino gehiago ez bada. Edonola ere, abileria horretarako baliatuko den azalera, eraikinean beheko solairuan eraikitakoaren ehuneko 50 izango da gehienez.

11. baldintza. 12. baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen dira.

12. baldintza. a) Beheko solairuaren gaineko solairuetan I. taldeko establezimendu publikoak baimentzen dira —merkataritza-erabilera izango dute, ez baitute sarbide zuzena bide publikotik—, baina sestraren gainean eraikitako azalera osoaren ehuneko 15 hartuko dute gehienez.

b) Beheko solairuan establezimendu publikoak baimentzen dira.

c) Establezimendu publikoak beheko solairuan onartzen dira, eta satora luzatzea, baldin eta elkarren artean lotuta badaude, sotoan eraikitako azalera beheko solairuan eraikitakoaren bikoitza baino gehiago ez bada, eta bi solairuek espazio publikora sarbide zuzena badute.

13. baldintza. 12. baldintzako b) eta c) kasuetan bakarrik onartzen dira.

14. baldintza. Kirol ekipamenduen erabilera onartzen da, baldin eta horren azalera sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25 gaintzen ez badu.

15. baldintza. Kirol ekipamenduen erabilera onartzen da, baldin eta horren azalera sestra gainean eraikitako guztiaren ehuneko 25 gaintzen ez badu.

Gehieneko azalera onargarria zenbartzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraikia merkataritzaren barruan sartuko da.

17. baldintza. Hezkuntza-ekipamendua beheko solairuan eta goikoetan baimentzen da, baldin eta hizkuntza-akademiak, oposizioetarako akademiak eta adinekoentzako irakaskuntza bereziaren alorrekoak badira. Hezkuntza erabilerarako baliatuko den azalera sestra gainean eraikitakoaren ehuneko 25 izango da, gehienez.

18. baldintza. Bulego-erabilerarako araututako eremuetan eta gehieneko azaleretan (6. baldintza) baimentzen da hezkuntza-ekipamenduen erabilera. Hezkuntzarako baliatuko den azalera ezin izango da bulegoetarako baimendutakoaren ehuneko 50 baino gehiago izan. Hizkuntza, oposizio eta helduentzako irakaskuntza bereziko diren akademiak eta antzekoak bakarrik baimenduko dira.

19. baldintza. Jarduera nagusiarekin loturako hezkuntza-ekipamenduen erabilerak bakarrik onartuko dira (musika, dantza, ostalaritza...). Sestra gaineko solairuetan kokatuko dira, eta azalera ezin izango da sestra gainean eraikitako azalera guztiaren ehuneko 10 baino gehiago izan.

20. baldintza. Osasun arloko ekipamenduak beheko solairuan bakarrik onartzen dira, beti ere bide publikotik zuzeneko sarbidea badute.

21. baldintza. Kultur ekipamendua lehen solairuan, beheko solairuan eta sotoan bakarrik baimentzen da. Sotoaren erabilera beheko solairukoaren zabalpen gisa hartzen da, eta beheko solairuan ezin izango du erabilera horri eskainitako azaleraren halako bi baino gehiago izan.

22. baldintza. Bulego-erabilerarako araututako eremu eta gehieneko azaleretan kultur ekipamenduen erabilera baimentzen da.

23. baldintza. Kultur ekipamendua beheko solairuan eta sotoan bakarrik baimentzen da. Sotoaren erabilera beheko solairukoaren zabalpen gisa hartu behar da, eta ezin izango du beheko solairuan erabilera horri eskainitako azaleraren halako bi baino gehiago izan. Gehieneko azalera onargarria zenbatzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraiki guztia merkataritzaren barruan sartuko da.

24. baldintza. Ikuskizunetarako ekipamenduen erabilera lehen solairuan, behekoan eta horrek sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da. Sotoan gehienez baimendutako azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da.

25. baldintza. Lehen solairuan, behekoan eta sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da ikuskizunetarako ekipamenduen erabilera, bulegoetarako araututako eremuetan eta horien gehieneko azaleretan. Sotoaren gehieneko azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da.

26. baldintza. Ikuskizunetarako ekipamendua beheko solairuan eta horrek sotoan duen luzapenean bakarrik baimentzen da. Sotoan gehienez baimendutako azalera, beheko solairuan erabilera horretarako baliatuko den azalera eraikiaren ehuneko 75 izango da. Gehieneko azalera onargarria zenbatzeko orduan, erabilera honetarako azalera eraiki guztia merkataritzaren barruan sartuko da.

27. baldintza. Sestra azpian onartzen da, eta gehienez hiru solairu, aparkaleku pribaturako eskatutako azalera barne.

Altuerako eraikinak eragiten ez dien eremuetan onartzen da beheko solairuan; ez, ordea, urbanizazio pribatua nahitaezkoa den eremuetan. Etxadi patioetan ez da inolaz ere onartuko.

Estalki-solairuan baimentzen da, erabilera berezian. Estalki-solairu hori beste erabilera batzuekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da aparkaleku erabileraren eta haien artean.

28. baldintza. Sotoetan onartzen da, eta gehienez bi solairu. Beheko solairuan bakarrik onartzen da, altuerako eraikinak eragiten ez dien eremuetan; ez, ordea, urbanizazio pribatua nahitaezkoa den eremuetan. Etxadi patioetan ez da inolaz ere onartuko.

Estalki-solairuan baimentzen da, erabilera berezian. Estalki-solairu hori beste erabilera batzuekin partekatzekotan, bereizketa fisikoa izan beharko da aparkaleku erabileraren eta haien artean.

2. II. kategoriako erabilerak.

a) Erabilera-bateragarritasunen laukia.

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	Z	E	U	P	R	
BULEGO ETA BANKETXEAK				1						1					1										1. KOK.
							2			3	3	3	4												2. KOK.
							2			3	3	3	4												3. KOK.
DENDAK ETA AZOKAK			1							1					1										1. KOK.
							2			3	3	3	4												2. KOK.
							2			3	3	3	4												3. KOK.
HOTELAK ETA EGOITZA KOMUNITARIOAK			1							1					1										1. KOK.
										3	3	3	4												2. KOK.
										3	3	3	4												3. KOK.
ESTABLEZIMENDU PUBLIKOAK			1							1					1										1. KOK.
							2			3	3	3	4												2. KOK.
							2			3	3	3	4												3. KOK.
	R		P					T							E										I S A

<input type="checkbox"/>	BAIMENDUA	<input type="checkbox"/>	5	BAIMENDUA, BALDINTZEKIN	<input type="checkbox"/>	DEBEKATUA
--------------------------	-----------	--------------------------	---	-------------------------	--------------------------	-----------

R	Bizitegia	T	Tertziarioa	ES	Osasuna	I	Azpiegiturak
RU	Familia bak. bizitegia	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Asistentziala	IE	Energia-azpiegiturak
RC	Bizitegi kolektiboa	TC	Denda eta azokak	EC	Kulturala	S	Hiri-zerbitzu orokorrak
P	Ekoi-zpena	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri-zerbitzuak
PI	Industrialak	TB	Establezimendu publikoak	ER	Eriji-josoa	A	Aparkalekuak
PT	Lantegi eta biltegiak	E	Ekipam. komunitarioak	EU	Unibertsitatea	AP	Aparkaleku publikoa
PA	Nekaz. eta abeltz.	ED	Kirola	EI	Administrazio publikoa	AR	Aparkaleku pribatua
		EE	Hezkuntza	EP	Defentsa		
				EZ	Zuzkidura-alojamendua		

b) Erabileren bateragarritasun-baldintzak.

1. Etxadi-patioan baimentzen da erabilera hori, bateragarritasun-erregimen orokorra betetzen delarik, baita lurzattia okupatu eta eraikitzeko baldintzak ere, bereizi zeneko eta bide publikora jotzen duen lurzatiaren batera. Beheko solairuak kalera ematen duen alde bat izan beharko du, 5 ml baino gehiagokoa.

2. Egoitzetarako kalifikazio globala duten lurzatieta eta OR-2 eta OR-3 ordenantzen esparruan bakarrik. Egoitzetarako dagokien ordenantzan ezarritako parametroak bete beharko dituzte eta debekatuta dago antolakuntzatik kanpoko eremuei eragitea.

3. OR-2 ordenantza aplikatzen den eremuetan ez dira erabilera horiek baimenduko.

4. Administrazio publikoaren menpeko hirugarren adinekoentzako egoitzetan bakarrik baimenduko da laguntza erabilera.

Gainerako egoerentarako: Baldintzarik gabe.

6.02.10 artikulua.- Erabilera- eta gozamen-baldintzak

4. Erabilera-bateragarritasunen laukia.

I. KATEGORIA

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
SOLAIRUAK						4	5	8										4						3. KOK
LEHENA						4	4	5	8	23		5	23		23				4	23				3. KOK
		4						8			10									100				2. KOK
				3		22	22	22	22	22				22										1. KOK
	R	P				T								E						I	S	A		

II. KATEGORIA

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	U	I	P	E	U	P	R	
						1			6	8									6					3. KOK
																								1. KOK
																								2. KOK
	R	P				T								E						I	S	A		

BAIMENDUA
 5 BAIMENDUA, BALDINTZEKIN
 DEBEKATUA

- | | | | |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| R Bizitegia | T Tertziarica | ES Osasuna | I Azpiegiturak |
| RU Familia bak. bizitegia | TO Bulego eta banketxeak | EA Asistentziala | IE Energia-azpiegiturak |
| RC Bizitegi kolektiboa | TC Denda eta azokak | EC Kulturala | S Hiri-zerbitzu orokorrak |
| P Ekoizpena | TH Hotel eta egoitzak | EK Ikuskizunak | SU Hiri-zerbitzuak |
| PI Industrialia | TB Establezimendu publikoak | ER Ertijiosoa | A Aparkalekuak |
| PT Lantegi eta biltegiak | E Ekipam. komunitarioak | EU Unibertsitatea | AP Aparkaleku publikoa |
| PA Nekaz. eta abeltz. | ED Kirola | EI Administrazio publikoa | AR Aparkaleku pribatua |
| | EE Hezkuntza | EP Defentsa | |

5. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria eraikin kolektiboetako egoitzetako ia izango da, baina baldintza hauekin:

- Gutxieneko azalera 65 m² erabilgarri izango da, batez beste.
- Etxebizitzak debekatuta daude etxadiko barne patio edo lursailetan eta soto eta erdi-sotoan.

6. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

1. baldintza. Familia bakarreko etxebizitza bateragarritzat jo daiteke, baldin eta alde aurretik zeuden eraikuntzak izanik, plan orokor honek ezarritako babes bereziko erregimeneko kategorietan katalogatuta badaude. Eraikin berriak badira, aldameneko mehelinekiko arazoak behar bezala konpondu behar dituzte.

3. baldintza. Erabilera hauek sotoan eta erdi-sotoan baimentzen dira, baldin eta erabilera bera duen beheko solairuarekiko lotura zuzena badute, eta solairu horietan jarduerak hartzen duen azalera instalatutako azalera guztiaren ehuneko 40 baino gehiago ez bada.

Edonola ere, ibilgailuak sotora edo erdi-sotora sartzeko bideak garajeei eskatzen zaizkien baldintza berberak beteko ditu.

4. baldintza. Proiektutik eta hasierako lizentziatik, zati batean edo eraikin osoan berariaz erabilera hori xede duten eraikinetan baimentzen da. Esku aldatzeetan ere gorde egingo da.

5. baldintza. Bulego-erabilerak eta hezkuntza-ekipamendua lehenengo solairuan eta hotel eta egoitzen erabilerak lehenengo eta gainerako solairuetan baimentzen dira, titularraren bizileku iraunkorarekin lotuta badaude eta horren azaleraren erdia baino gehiago okupatzen ez badute, gehienez ere 75 m² erabilgarri. Hezkuntza erabilerarako hizkuntza, oposaketa, helduentzako irakaskuntza berezietarako akademiak eta abar baino ez dira onartzen, betiere azaleraren muga errespetatzen bada.

Etxebizitzako solairuetan, profesionalen bulegoetarako erabilera baimentzen da titularraren bizileku iraunkorarekin lotua badago eta horren azaleraren erdia baino gehiago okupatzen ez badute, gehienez ere 75 m² erabilgarri. Kasu guztietan etxebizitzarako erabiltzen den gutxieneko azalera 40 m² koadro izango dira.

Honako Plangintza Orokorren behin betiko onespeneraren aurretik irekitzeko lizentzia eskuratu duten bulego edo profesionalen bulegoek jarduerarekin jarraitu ahalko dute.

Era berean, lehenengo solairuak bulegoetarako erabiltzea baimentzen da, nahiz eta aurretik irekitzeko lizentzia ez izan, baldintza hauekin:

- Babes estruktural gisa katalogatutako eraikinean.
- Aldi bakarrean baimendutako gehienez 1.250 m²-ko azalera eraikia (eraikin guztietako azalaren batura), hainbat fasetan gauzatu ahal izango dena, eskatutako aparkalekuak eta sarbide independentea bermatuz.
- Konpentsazio baliokidearen bidez, erabilera tertziarioko azalera (bulegoak) etxebizitzetarako erabilerara aldatzea.

6. baldintza. Eraikin osoa betetzen dutenean baino ez dira baimenduko, salbu Eduardo Dato kalean, aurreko aldea kalera ematen badu eta erakunde ofizialak, profesionalen elkarteak edo interes publikoak diren kultur erakundeak badira eta honako baldintzak betetzen badituzte:

- Babes estrukturalaren barruan katalogatutako eraikinen zaharberritze integrala egiteko eragiketak izatea.
- Bulego-erabilera izango duen azalera osoa 1.250 m² eraikitik gorakoa ez izatea.
- Aparkaleku-erabileraren baldintzak arautzen dituen V. tituluko 10. ataleko 3. kapituluaren xedatutakoari jarraitu beharko zaio aparkalekuak antolatzeko. Horretarako, lotutako aparkalekuak egiaztatu beharko dira.

8. baldintza. Beheko solairuetan ostalaritza establezimenduak onartu egiten dira, baldin eta goiko solairuekin lotzen badira, eta bertan egoitzetarako logelarik jartzen ez bada, hau da, harrera eta gutzientzako zerbitzuak bakarrik badaude. Eraikina partekatuta badago, goitik beherako komunikazio independentea izan behar du. Edonola ere, gehienez 25 logela dituzten establezimenduak onartuko dira.

10. baldintza. Haur-eskolek eta eskolaurrekoek etxadiko patioan aire zabalera leku zabal eta eguzkitsua izan behar dute, eta azalera estalpeko azaleraren erdia izango da, gutxienez.

200 m² eraiki baino gutxiago duten hizkuntza, oposizio, helduentzako irakaskuntza bereziak eta antzekoak irakasteko akademiak onartuko dira. Azalera mugak ikasgelei dagozkie beren-be-regi.

20. baldintza. Etxadiko patioan baimentzen da erabilera hau, bateragarritasun-erregimen orokorra betetzen badu. Beheko solairuak kalera ematen duen alde bat izan beharko du, 5 ml baino gehiagokoa, eta sarbidea bermatuta egongo da. Lursailaren gune librean ezin izango da zamalanik egin.

22. baldintza. Erabilera hau sotoan eta erdi-sotoan baimentzen da, baldin eta erabilera bera duen beheko sotoari lotuta badago. Bulego eta hotel sailkapenetan, ez dute jendearentzako sarrera librerik izango.

23. baldintza. Administrazio publiko, hezkuntza eta kultur ekipamenduenak ez diren bulegoetarako erabilera baimentzen da aurreko aldea 3. eta 4. mailako kaleetara duten eraikinetan, eta sarbide independentea izan beharko dute ekipamendurako erabilera denean. Orobat baimentzen dira aurreko aldea 1. eta 2. mailako kaleetara duten eraikinetako lehenengo solairuetan, plan orokor honi behin betiko onspena eman aurretik irekitzeko lizentzia baldin bazuten.

Establezimendu publikoen eta merkataritzakoen erabilera aurreko aldea edozein mailatako kaleetara duten eraikinetan baino ez da baimentzen, plan orokor honi behin betiko onspena eman aurretik irekitzeko lizentzia baldin bazuten.

100. baldintza. Aurrealdea bide publikora ez badu onartzen da erabilera hau.

Vitoria-Gasteizen, 2020ko urtarrilaren 9an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE