

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA

Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzua

Behin betiko onestea Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa xehea, hiriko bizitegi-bilbean integratuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako eskaintza osoa mugatzeko

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2020ko martxoaren 27an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onestea Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren aldaketa xehea, hiriko bizitegi-bilbean integratuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako eskaintza osoa mugatzeko.

Erabaki-proposamena

2018ko maiatzaren 25ean, Tokiko Gobernu Batzarrak Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketa bat prestatu eta idazteko eskatu zien udaleko zerbitzu teknikoei, hiriko bizitegi-bilbean integratuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako eskaintza osoa mugatzeko.

Aldaketaren xedea hiriko bizitegi-bilbean integratuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako eskaintza osoa mugatzea da, herri horietako biztanleriaren ehuneko jakin batera, eta aparkaleku pribaturako gutxieneko zuzkidura izan dezaten agintzea.

Menpeko toki-erakundeen izaera babestea da aldaketa honen egokieraren eta beharren arrazoia, haien azpiegitura eta zuzkiduren funtzionaltasuna bermatzea (ur-hartunea, saneamendua, bidezaintza eta aparkalekuak), noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako hirigintza-zerbitzu horietan disfuntziorik eragin ez dezaten, eta ondorioz, aipatutako izaera alda ez dadin.

Gasteizko udalerriko menpeko toki-erakunde hauek osatzen duten aldaketaren eremua: Aberasturi, Amarita, Andollu, Antezana, Arangiz, Ariniza, Arkaia, Arkauti, Argandoña, Artatza, Askartza, Aztegieta, Berroztegieta, Bolibar, Elorriaga, Erretana, Eskibel, Eztarroa, Foronda, Gamarragutxia, Gamiz, Gaztelu, Gobeu, Gometxa, Gereña, Ihurre, Ilarraza, Jungitu, Krispiña, Lasarte, Legarda, Lermenda, Lopidana, Lubinau, Mandoia, Margarita, Martioda, Matauku, Mendiguren, Mendiola, Mendoza, Miñao, Miñaogutxi, Monasterioguren, Oreitia, Otazu, Otobarren, Otogoi, Subilla Araba, Uribarri Nagusia, Uribarri-Arratzua, Uribarri Dibiña, Villafranca, Zerio, Zuatzu eta Zumeltzu.

Arauaren eremutik kanpo geratuko lirateke honako menpeko toki-erakundeak, hiriko bizitegi-bilbean integratuta daudela jotzegatik: Abetxuku, Aretxabaleta, Armentia, Betoñu, Ehari, Gamarra eta Gardelegi.

Aldaketaren premia eta efikazia bat datoz lehenago aipatu ditugun haren beharra eta egokierarekin; aldaketaren proportzionaltasuna eta efizientzia xedea lortzeko beharrezko esku-hartze gutxienekoaren printzipiotik eratorzen da; aldaketaren segurtasun juridikoa eta gardentasuna ezarritako prozeduraren arabera eta bertan aurreikusitako herritarren partaidetza-programa aplikatuz kudeatzearen emaitza izango dira.

Txostenak eskatu zitzaizkien Udaleko Nekazaritza Eremuaren Zerbitzuari eta uraz eta saneamenduaz arduratzen den sozietateari (AMVISA).

AMVISA proposatutako aldaketaren alde agertu zen, oro har, eta Nekazaritza Eremuaren Zerbitzuak hainbat menpeko-toki erakunde biltzen zituen zerrenda bat aurkeztu zuen, uste baitzuen horietan bideragarri zela noizbehinkako edo aldi baterako ostatuak jartzea, hirigintza-zerbitzuetan eta biztanleen egunerokoan kalterik eragin gabe.

Onetsi beharreko agiri honen memorian jasotzen denez, ingurumen-tramitazioari dago-kionez aldaketa honek ez du proiektu berririk baimentzean, aitzitik gogortu egiten ditu indarrean dauden planeamenduak dagoeneko baimenduak dituen proiektu batzuk bete beharreko baldintzak.

Planeamenduak baimendutako erabileren araudiaren aldaketa hau txikia baino txikiagoa da; izan ere ez dakar funtsezko aldaketarik jarraibide estrategikoetan eta proposamenetan, ezta kronologian ere, eta ez du alderik sortzen aurreikusitako ondorioetan edo eragin-eremuan. Horretaz gain ez du erabilera zehazten, aitzitik, arautu egiten du hedapen txikiko zonen erabilera, udal mailan, eta menpeko toki-erakundeetako hiri-lurzoru finkatueta garatzen da bere osotasunean.

Ondorioz, proposamenaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa ez da nahitaezkoa, ezta bideragarria ere, izan ere ez dago proiektu baimendu berririk horien eragina ebaluatzeko ingurumen organoak horren inguruan emandako ebazpenetatik ondoriozta daitekeenez (ebazpenak dossierrean jaso dira).

Hala eta guztiz ere, segurtasun juridiko handiagoa izateko, ingurumen-ebaluaziorako dossier bat izapidetzen hasi zen, eta ingurumen-organoak, azkenean, udalak atzera egin zuela jo zuen, ezinezkoa baitzen aldeztatik aurretik baimenduta ez zeuden ingurumen ondorioak identifikatzea aldaketak baimendutako proiektuen artean.

Proposatutako aldaketak ez ditu aldatzen ez erabileren definizioa, ez hirigintza-eraikigarritasuna, ez lurzoruari erabilera globalak edo xehatuak esleitzea, ez erabileren arteko bateragarritasun-harremanak. Erabilera xehatu batzuk gauzatzeko baldintzak ezartzera mugatzen da aldaketa (zerbitzu-sarren nahikotasuna eta aparkalekuen zuzkidura).

Hori dela eta, aldaketak Euskal Lurzoruaren Legeak Plan Orokorra garatzeko hirigintza-arau deitzen dienei eragiten diela jotzen da, eta arau horiei izaera xehatua ematen die Legeak bere 68 e artikuluan, plan partzialen nahitaezko agirietan sartzen baititu.

Horrenbestez, izapidetzeari dagozkionetarako, izaera xehatua ematen zaio aldaketari, aurretik webgunean kontsulta publiko bat egin izana gorabehera, izan ere izaera xehatuko aldaketetan kontsulta nahitaezkoa ez bada ere, ez dago egitea debekatuta.

2018ko maiatzaren 28tik ekainaren 15era bitartean egin zen aurretiko kontsulta publikoa, eta Los Arquillos Bizirik auzo-elkarteak aurkeztutako ekarpen bat jaso zen. Hauxe proposatzen zuen:

1. Aldaketa menpeko toki-erakunde guztietan aplikatzea, ez bakarrik bizitegi-bilbearen barruan integratuta daudenetan.
2. Muga argi batzuk ezartzea, zona bakoitzaren eta ingurunearen ezaugarrien arabera mailakatuak, hazkunde oro ez baita mehatxua, bakarrik ingurunearen baldintzetarako gehiegizkoa dena.
3. Egoki kontrolatzea.
4. Urraketak argi eta eraginkortasunez zigortzea, aldi baterako debekuak eta behin baino gehiagotan gertatuz gero debeku mugagabeak ezarriz.

Administrazio-batzarrei aurretiko kontsulta publikoren berri eman zitzaizkien, eta ez zuten ekarpenik egin.

Jasotako ekarpenen haritik, HAPOn aldaketak baldintzatu egiten du menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako baimena izatea: hornikuntza eta saneamendu sarea aski izatea eta aparkaleku-plazen zuzkidura izatea (aparkaleku bat), hain zuzen ere. Horretarako, aldatu egin dira Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 5.03.26, 6.07.08, 6.08.08, 6.09.07 eta 6.10.07 artikulua, eta artikulua berri bat gehitu da (5.03.21 BIS).

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen xedapen-aldaketa horri dagokion proiektuaren oroitidazkian honako hauek aipatzen dira: haren xedea, ekimena, haren egokiera eta behararen justifikazioa, ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar ez izatearen justifikazioa eta indarrean dagoen plangintza eta aldatua, baita planoak eta dagokion dokumentazio grafikoa ere.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2019ko irailaren 20an egindako bilkuran, proiektua onetsi eta hasierako onespina eman zitzaion Plan Orokorrearen xedapen-aldaketa horri, idatzitako proiektuarekin –dosierrean jaso– bat etorritz.

2019ko urriaren 16an argitaratu zen erabakia ALHAOn (120. zk.), baita El Correo Español-El Pueblo Vasco egunkariaren 2019ko urriaren 3ko Arabako edizioan ere, eta hogeiei egunez egon da jendaurrean jarrita aldaketari buruzko dokumentazioa. Denbora horretan entitate edo pertsona interesdunek ez dutenez inolako alegaziorik aurkeztu, izapidearekin aurrera jarrai daiteke.

Aplikagarri den legediari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dituzte plan orokorren eduki substantiboa eta eduki hori gauzatzeko beharrezko den gutxieneko dokumentazioa. Beraz, plan orokorren 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 orokorren 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 onspina 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 onspina ematea Vitoria-Gasteizko Udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen xedapen-aldaketa xeheari, zein hiriko bizitegi-bilbean integratuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan noizbehinkako edo aldi baterako ostaturako baita, Lurraldearen eta Klimaren aldeko Ekintzaren Saileko Plangintza eta Hirigintza Kudeaketaren Zerbitzuak 2020ko urtarrilean idatzitako memoriarekin bat (dosierrean jaso).

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.

Dosierreko dokumentazio tekniko esteka honetan dago eskuragarri: www.vitoria-gasteiz.org/hapoa-noizbehinkaostatua/herrietan.

ALDATUTAKO ARAUAK**III. LIBURUKIA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAU OROKORRAK****V. TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAU OROKORRAK****3. KAPITULUA: ERABILERA PARTIKULARREN ARAUAK**

3. atala. Erabilera xehatuen baldintza partikularrak.

5.03.21. BIS artikulua.- Hotel-erabilerarako baldintza komunak

Hiriko bizitegi-bilbean sartuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan, hirugarrenei ostatu emateko eta gaua igarotzeko eskaintza dakarten erabilerak baimendu ahal izateko, aldez aurretik egiaztatu beharko da ur-hornidurarako eta -saneamendurako sareak nahikoak direla, eta turismoentzako aparkaleku pribatu bat izan beharko da eskaintzen den bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

Ondorio horietarako, hiriko bizitegi-bilbean integratuta daudela jotzen dira honakoak: Abetxuku, Aretxabaleta, Armentia, Betoñu, Ehari, Gamarra eta Gardelegi.

III. LIBURUKIA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAU OROKORRAK**V. TITULUA: ERAIKUNTZAREN ETA ERABILEREN ARAU OROKORRAK****3. KAPITULUA: ERABILERA PARTIKULARREN ARAUAK**

3. atala. Erabilera xehatuen baldintza partikularrak, kategoriaka.

5.03.26 artikulua.- Katetoria 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 Bateragarritasunari buruzko Erregimen Orokorra — 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 ahalko dira, baldin eta lur sailaren eraikigarritasun fisikoaren ehuneko 5a gainditzen ez badute.

4 bis. Hiriko bizitegi-bilbean sartuta ez dauden menpeko toki-erakundeetan, hirugarrenei ostatu emateko eta gaua igarotzeko eskaintza dakarten erabilerak baimendu ahal izateko, aldez aurretik egiaztatu beharko da ur-hornidurarako eta -saneamendurako sareak nahikoak direla, eta turismoentzako aparkaleku pribatu bat izan beharko da eskaintzen den bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

Ondorio horietarako, hiriko bizitegi-bilbean integratuta daudela jotzen dira honakoak: Abetxuku, Aretxabaleta, Armentia, Betoñu, Ehari, Gamarra eta Gardelegi.

Preskripzio hori gizarte-zerbitzuetako ekipamenduei ere aplikatzen zaie (etxebizitza komunitarioak, tutoretzapeko etxebizitzak, etab.), baldin eta, gehienez ere 14 plaza edukitzeagatik, bizitegi-erabilerarekin parekatzen badira erabileren bateragarritasunari dagokionetako, 5.03.23.4 artikuluan ezarritakoaren arabera.

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.

IV. LIBURUKIA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

VI. TITULUA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

7. KAPITULUA: OR-7 ORDENANTZA. LORATEGI HIRI MISTOA

6.07.08 artikulua.- Erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak

1. 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						5						5													3. EGOERA
LEHENEA						5						5													3. EGOERA
						5	16		16			5													2. EGOERA
																					29				1. EGOERA
	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		
										15															3. EGOERA
										31	16				31										
																									1. EGOERA
												28											28	28	2. EGOERA
	R	P					T						E							I	S	A			

BAIMENDUTA
 5 BAIMENDUTA, BALDINTZAPEAN
 DEBEKATUTA

R	R	Bizitegiak	T	Tertziarioa	ES	Osasun ek.	I	Azpiegiturak
RU	RU	Fam.bak. Bizit	TO	Bulego eta banketxeak	EA	Asistetziala	IE	Energia Az.
RC	RC	Bizit. Kolektiboa	TC	Saitokiak eta azokiak	EC	Kultur ek.	S	Hiri Zerbitzu oroko
P	P	Produktiboa	TH	Hotel eta egoitzak	EK	Ikuskizunak	SU	Hiri zerbitzuak
PI	PI	Industrialia	TB	Establez. Publikoak	ER	Erljio ek.	A	Estazionamendual
PT	PT	Lantegi eta bulegoak	E	Ekip. Komunitarioak	EU	Unibertsitate ek.	AP	Aparkaleku publiku
PA	PA	Nekaza.- abeltzan	ED	Kirol ek.	EI	Adm. Publikoa	AR	Aparkaleku pribatu
			EE	Hezkuntza ek.	EP	Defentsa ek.		

2. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria bizitegia da, baina baldintza hauekin:

a) Familia bakarreko etxebizitza bakartuen gutxieneko lurzattia lehendik dagoena da, eta ezin da 500 m²-ko azalera baino txikiagoa duten zatietan banatu.

Lurzatiak gutxienez 800 m²-ko azalera badu, hiru etxebizitza egin ahalko dira bertan; gehitzen den etxebizitza bakoitzeko 300 m² gehiagoko azalera eskatuko da, gehienez 8 etxebizitza izan arte, hori baita lurzati bakoitzean eraiki daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua.

b) Sotoan eta erdi-sotoan ezin da etxebizitzarik egin.

3. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

5. baldintza: Bulego eta zerbitzu-profesionalen erabilera baimentzen da, titularraren etxebizitzari atxikita badaude; gehienez 75 m²ko azalera izango du, eta ezin du etxebizitza guztiaren ehuneko 40a baino gehiago hartu.

15. baldintza: Eraikin independente bakartuetan hotel erabilera baimentzen da eraikinean, gehienez 25 logelako edukierarekin eta zerbitzu komunak azalera hotel-plaza bakoitzeko 15 m²-ak gainditzen ez dituelarik, ezta, inolaz ere ez, ostatu emateko azalera ere. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, logela bakoitzeko plaza bana.

16. baldintza: Indarrean dagoen planaren aurretik lizentzia zuten lekuetan bakarrik onartuko dira merkataritza-lokalak.

II. kategoriako 3. egoeraren barneko establezimendu publikoei dagokienez, I. eta II. taldekoak bakarrik onartuko dira, barrarik gabekoak, eta aparkaleku pribatua izan beharko dute, jendeak erabiltzeko azaleraren 5 metro² erabilgarri bakoitzeko ibilgailu batentzako lekua.

Beheko solairuan, 40 m²-ra arteko I. eta II. taldeko establezimendu publikoak onartzen dira.

28. baldintza: Lurzatiaren espazio librean baimenduta dago erabilera hau, betiere aire zabalean egiten bada.

29. baldintza: Eraikin bakartuan planteatuz gero, lurzoruaren sestra naturalaren azpitik egongo da.

31. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki-erakundeetan, hornikuntza- eta saneamendu-sareen askitasuna egiaztatu beharko da aldezturik.

32. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki erakundeetan, turismotarako aparkaleku pribatu bat eduki beharko da, gutxienez, eskaintzen diren bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

IV. LIBURUKIA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

VI. TITULUA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

8. KAPITULUA: OR-8 ORDENANTZA. FAMILIA BAKARREKO ILARAKO ERAIKUNTZA

6.08.08. artikulua.- Erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak

1. 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						5						5													3. EGOERA
LEHENA						5						5													3. EGOERA
						5	16		16			5													2. EGOERA
																					29				1. EGOERA
	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		
						16	16		15						31										3. EGOERA
								31	16						32										1. EGOERA
															31										2. EGOERA
	R	P					T					E								I	S	A			

BAIMENDUTA
 5 BAIMENDUTA, BALDINTZAPEAN
 DEBEKATUTA

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| R Bizitegiak | T Tertiarioa | ES Osasun ek. | I Azpiegiturak |
| RU Fam.bak. Bizit | TO Bulego eta banketxeak | EA Asistetziala | IE Energia Az. |
| RC Bizit. Kolektiboa | TC Saltokiak eta azokiak | EC Kultur ek. | S Hiri Zerbitzu orokorrak. |
| P Produktiboa | TH Hotel eta egoitzak | EK Ikuskizunak | SU Hiri zerbitzuak |
| PI Industrialia | TB Establez. Publikoak | ER Erljio ek. | A Estazionamenduak |
| PT Lantegi eta bulegoak | E Ekip. Komunitarioak | EU Unibertsitate ek. | AP Aparkaleku publikoak |
| PA Nekaza.- abeltzan | ED Kiroi ek. | EI Adm. Publikoa | AR Aparkaleku pribatuak |

2. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria bizitegia da, ilaran kokatutako familia-bakarreko etxebizitzetan.

3. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

5. baldintza: Erabilera hau onartu egingo da, titularraren etxebizitzari baldin badagokio; hala ere, ezingo du etxebizitza horren azalera osoaren ehuneko 40 baino gehiago hartu, ezta 75 m² baino handiagoko azalera izan. Hezkuntza erabilera soilik hizkuntza akademiak, oposizioetarako akademiak, helduentzako eskola-bereziak ezartzeko toleratuko da, betiere azalera-mugak errespetatuko direlarik.

15. baldintza: Hotel-establezimenduak baimentzen dira, gehienez 25 logelako edukierarekin eta zerbitzu komunak azalera logela bakoitzeko 15 m² eraikiak gainditzen ez dituelarik, ezta, inolaz ere ez, ostatu emateko azalera ere. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, logela bakoitzeko plaza bat, hain zuzen ere.

16. baldintza: Beheko solairuan erabilera hau onartuko da, gehienez ere 50 m² eraikiko azalera izango duelarik.

Eraikin bereizietan ezingo da 300 m² eraikiko azalera gainditu, eta aparkaleku pribatuak izango dituzte: establezimendu publikoetan, leku bat eraikitako 25 m² bakoitzeko, eta beste-lakoetan, leku bat eraikitako 50 m²ko edo bulego-unitate bakoitzeko. Lurrazalean jarri ahalko dira, beren-beregi eraikinaren aurreko aldearen eta kalearen artean.

I. eta II. taldeetako establezimendu publikoak onartzen dira.

29. baldintza: Eraikin bakarturako planteatuz gero, lurzoruaren berezko sestraren azpitik jarriko da.

31. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki-erakundeetan, hornikuntza- eta saneamendu-sareen askitasuna egiaztatu beharko da alde aurretik.

32. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki erakundeetan, turismotarako aparkaleku pribatu bat eduki beharko da, gutxienez, eskaintzen diren bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

IV. LIBURUKIA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

VI. TITULUA: ERAIKUNTZA ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA

9. KAPITULUA: OR-9 ORDENANTZA. FAMILIA BAKARREKO ERAIKUNTZA BAKARTUA

6.09.07. artikulua.- Erabilera- eta bateragarritasun-baldintzak

1. 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						5						5												3. EGOERA
LEHENA						5						5												3. EGOERA
						5	16		16			5												2. EGOERA
																						29		1. EGOERA
	R	P				T																		

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	
										15														3. EGOERA
										31	16			31										
																								1. EGOERA
											28											28	28	2. EGOERA
	R	P				T																		

BAIMENDUTA
 5 BAIMENDUTA, BALDINTZAPEAN
 DEBEKATUTA

- | | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| R Bizitegiak | T Tertiarioa | ES Osasun ek. | I Azpiegiturak |
| RU Fam.bak. Bizit | TO Bulego eta banketxeak | EA Asistetziala | IE Energia Az. |
| RC Bizit. Kolektiboa | TC Saltokiak eta azokiak | EC Kultur ek. | S Hiri Zerbitzu orokorrak. |
| P Produktiboa | TH Hotel eta egoitzak | EK Ikuskizunak | SU Hiri zerbitzuak |
| PI Industrialia | TB Establez. Publikoak | ER Erljio ek. | A Estazionamenduak |
| PT Lantegi eta bulegoak | E Ekij. Komunitarioak | EU Unibertsitate ek. | AP Aparkaleku publikoak |
| PA Nekaza.- abeltzan | ED Kirol ek. | EI Adm. Publikoa | AR Aparkaleku pribatuak |
| | EE Hezkuntza ek. | EP Defentsa ek. | |

2. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria bizitegiarena da, familia bakarreko etxe bakarretan, salbuespen honekin:

a) Binaka bildutako familia bakarreko etxebizitzak onartzen dira, mehelin bat partekatuta, betiere lurzatiari, okupazioari eta eraikuntzari dagozkien baldintza guztiak betetzen badituzte.

3. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

5. baldintza: Bulego eta zerbitzu-profesionalen erabilera baimentzen da, titularraren etxebizitzari atxikita badaude, eta etxebizitza guztiaren azaleraren ehuneko 40a baino gehiago hartzen ez badu. Halaber, ezingo du, inolaz ere, 75 m²ko azalera eraikia gainditu.

15. baldintza: Hotel-establezimenduak onartzen dira, gehienez 15 logelako edukierarekin. Zerbitzu komunaren azalera 15 m² eraiki izango ditu gehienez, eta ez da inoiz ostaturako azalera baino handiagoa hartuko. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, logela bakoitzeko plaza bat, hain zuzen ere.

16. baldintza: Erabilera hau baimenduta egongo da beheko solairuan, eta gehienez 50 m² eraikiko azalera izango du.

Eraikin bereizietan, ezingo da 75 m² eraiki baino handiagoa izan, eta jendearentzako gunea ezingo da 50 m² eraiki baino handiagoa izan. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, jendeari irekitako 5 m² erabilgarriko.

I. eta II. taldeetako establezimendu publikoak onartzen dira.

28. baldintza: Baimenduta dago erabilera hau, betiere aire zabalean egiten bada.

29. baldintza: Eraikin bakarturako planteatuz gero, lurzoruaren berezko sestraren azpitik jarriko da.

31. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki-erakundeetan, hornikuntza- eta saneamendu-sareen eskaintza egiaztatu beharko da aldez aurretik.

32. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki erakundeetan, turismoetarako aparkaleku pribatu bat eduki beharko da, gutxienez, eskaintzen diren bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

2. Erabilera bereizgarriaren baldintzak.

Erabilera bereizgarria bizitegia da, familia bakarreko etxeetan, baldintza hauekin:

a) Bi familiako etxebizitzak baimentzen dira.

b) Etxebizitza kolektiboko eraikinak baimendu egiten dira, lehendik dagoen eraikin bat birgaitzearen ondorio badira, eta betiere etxebizitzaren batez besteko azalera 120 m^2 erabilgarri baino txikiagoa bada, eta katalogatutako mailaren arabera baimendutako birgaitze-parametroekin egiten bada (katalogatu gabe badaude, birgaitze/berritze mailaren arabera).

Jarduketa horiek agiri grafikoetan adierazitako eraikinetan bakarrik onartuko dira, eta, gainera, mugaketa hori eraikin nagusiei edo, izaera, eraiki ziren garaia edo eraikuntza-mota direla eta, eraikin nagusi multzoa osatzen dutenei.

Gainerako eraikinetan, eta lurzatian baimendutako eraikigarritasuna gainditzen dutenetan ez da etxebizitza-erabilera onartuko.

3. Erabilera bereizgarriarekiko bateragarritasun-baldintzak.

1. baldintza: 5. motako eraikinetan eta 6. motakoetan birgaitzeen ondoriozko etxebizitza kolektiboak baimenduko dira. Lurzatiaren barruan erantzun behar zaio aparkaleku beharrari.

2. baldintza: Txoko, upelategi, gimnasio eta antzeko erabilerak baimentzen dira, baina argiztapen- eta aireztatze-baldintza egokiak bete behar dituzte.

3. baldintza. Lehen solairuan onartuta dago erabilera hau, betiere erabilera bereko behe solairuarekin lotuta badago, eta 18. baldintza jarduera osorako araututako azalera-mugarekin.

5. baldintza: Bulego eta zerbitzu profesionalak baimentzen dira, titularraren etxebizitzan badaude; hala ere, ezingo dute etxebizitzaren azalera osoaren ehuneko 40 baino gehiago hartu, ezta 75 m^2 -e baino azalera handiagorik izan.

15. baldintza: Hotel-establezimenduak baimentzen dira, gehienez 15 logelako edukierarekin eta zerbitzu komunak logela bakoitzeko 15 m^2 -ak gainditzen ez dituelarik, ezta, inolaz ere ez, ostatu emateko azalera ere. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, logela bakoitzeko plaza bat, hain zuzen ere.

II. kategorian, katalogatutako eraikinek ez dute azalera-mugarik izango eta gainerakoetan $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ -ko eraikigarritasunaren ondoriozko azalera-muga onartuko da, 850 m^2 e gainditu gabe.

16. baldintza: Beheko solairuko merkataritzako erabilerak 100 m^2 eraikiko azalera izango du gehienez.

17. baldintza: Biltegi eta lantegi orokorrak toleratzen dira; 200 m^2 -ko hedadurarekin ordenantza honetako 1. graduko gutxieneko lurzati-unitate bakoitzeko, eta 300 m^2 -ko azalera-ekin 2. graduko gutxieneko lurzati-erako.

18. baldintza: I. eta II. mailetako establezimendu publikoak baimentzen dira, eta I. kategorian eraikitako azalaren ehuneko 50era mugatuko da jendeari dagokiona. Azalera, guztira, ez da 200 m^2 e baino handiagoa izango, eta horretaz gain, aparkaleku pribatua izan beharko du: jendearentzako azalera 5 m^2 e bakoitzeko leku bat.

II. kategorian, katalogatutako eraikinek ez dute azalera-mugarik izango eta gainerakoetan $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ -ko eraikigarritasunaren ondoriozko azalera-muga onartuko da, 850 m^2 e gainditu gabe. Aparkaleku pribatua eduki beharko du, jendeari irekitako 5 m^2 erabilgarriko.

19. baldintza: Eraikin osoa bulego erabilera onartzeko, baldintza hauek bete behar dira:

- Gehieneko azalera: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{a}$ aren emaitza izango da, eta inoiz ez 850 m^2 e baino handiagoa.

- Lurzatiaren barruan aparkalekua izan behar du; bi leku bulego erabilerako 100m²e-ko edo zatiko.

- Epigrafe honetan itxiturari, estetikari eta osajerari dagozkion berariazko baldintzak orokorrean aplikatzekoak diren baldintzek arautuko dituzte, lurzati bakoitzari dagokion ordenantza mailaren arabera.

- Katalogatutako eraikinetan azalera murriztu gabe baimenduko da.

22. baldintza: Baimenduta dago, betiere erabilera bereko beheko solairuarekin lotuta badago, eta jendearentzako sarbide liberrik ez bada.

29. baldintza: Eraikin bakarturako planteatuz gero, lurzorua berezko sestraren azpitik jarriko da.

30. baldintza: Autokontsumorako oinarriko abeltzaintza-jarduerak baimentzen dira, baina nolana ere, gai honetan eskumena duten erakundeek xedapenak eta zehaztapenak bete beharko dituzte.

Debekatuta dago autokontsumorako oinarriko jardueretarako onartutako mailen gainetik kokatzen diren abeltzaintza-jardura berriak ezartzea.

Onartuta daude Arabako Foru Aldundiaren Abeltzaintza Zerbitzuaren erregistroetan ageri diren abeltzaintza-instalazioak, betiere honako baldintza hauek betetzen badituzte:

– Horiek legeztatzeari ekitea; horretarako, dagokion jardura proiektua aurkeztu beharko dute, 6 hilabeteko epean, eta horrek zehaztuko du, dagozkion zuzenketak eginda, jardura legeztatzea. Hala egiten ez bada, jardura bertan behera geratuko da.

– Ezingo dira handitu bizitzeko animalien kopurua edota gizentzekoen kopurua.

– Ezingo da abeltzaintza-jardura aldatzeko eskatu.

– Ezingo da instalazioaren titularrak aldatzeko eskatu.

– Ezingo da instalazioak eraikitzeko edo handitzeko obra-baimenik eskatu, legeztatzeko gutxieneko neurri zuzentzaileak edo agintari eskudunak ezarritakoak hartzeko izan ezik.

31. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki-erakundeetan, hornikuntza- eta saneamendu-sareen askatasuna egiaztatu beharko da alde zuzenetik.

32. baldintza: Hiriko bizitegi-bilbean integratu gabeko menpeko toki-erakundeetan, turismotarako aparkaleku pribatu bat eduki beharko da, gutxienez, eskaintzen diren bi oheko, edo frakzio bakoitzeko.

Vitoria-Gasteizen, 2020ko ekainaren 8an

Alkate-lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE