

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****VITORIA-GASTEIZKO UDALA****LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA****Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea****Behin betiko onespena ematea Vitoria-Gasteizko Mariturri 6. sektoreko RU-03 etxadiaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari**

Hau erabaki zuen udalbatzak 2020ko urriaren 23an egindako ohiko bilkuran:

**Behin betiko onespena ematea Vitoria-Gasteizko Mariturri 6. sektoreko  
RU-03 etxadiaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari****Erabaki-proposamena**

Vitoria-Gasteizko Mariturri 6. sektoreko RU-03 lurzatiaren xehetasun-azterketa ikusita –zein M. F. akitektoak idatzi, Abaigar Promoción y Construcción S. L enpresak sustatu eta M. F. jaunak 2019ko azaroaren 25ean aurkeztua baita–, alderdi hauek hartu behar dira aintzat:

2020ko otsailaren 25eko datuz, Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko udal zerbitzuak aldeko hirigintza-txostena egin zuen, eta horrenbestez, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari nahitaezko txosten loteslea egiteko eskatu zitzaion, izan ere RU 03 lurzattia aireportuko zortasun aeronautikoen eremuaren barruan dago. 2020ko ekainaren 1ean jaso zen txostena.

2020ko ekainaren 8ko datuz, Abiazio Zibilaren txostenaren berri eman zitzaion M. F. jaunari -Abaigar Promoción y Arquitectura SLren ordezkariari–, eta bertan hainbat zuzenketa egiteko eskatzen zen. 2020ko ekainaren 30ean, aurreko agiria ordeztzen zuen agiri oso berri bat erregistratu zuen, dokumentazio teknikoan Vitoria-Gasteizko aireportuasuen zortasun aeronautikoari dagokiona egokitzeko.

Vitoria-Gasteizko Udaleko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuaren 2020ko uztailaren 9ko aldeko txostena izanik, Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onespena eman zion Vitoria-Gasteizko Mariturri 6. sektoreko RU 03 etxadiaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzari, 2020ko uztailaren 17an egindako ohiko bilkuran.

Halaber, Tokiko Gobernu Batzarraren hasierako onespena jaso zuen xehetasun-azterketaren lehen aldakuntza hogeiguneguz jendaurrean jartzea erabaki zen, nahi zuen orok aztertzerik izan zezan, baita alegazioak aurkezterik ere.

2020ko uztailaren 31n argitaratu zen erabakia ALHAOn (86 zk.), baita 2020ko uztailaren 23an Arabako El Correo zein Diario de Noticias de Álava egunkarietan ere. Aldakuntzaren testua jendaurrean jarri zelarik, interesdunek ez zuten inolako alegaziorik aurkeztu.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikuspenaren Testu Bateginak –behin betiko onespena 2003ko martxoaren 31ko ALHAOn argitaratu zen– ezartzen duenez, txosten horren xede den lurzattia Mariturri 6. sektorearen eremuan dago, eta sektore horren plan partzialak eta ondorengo aldakuntzek arautzen dute lurzattia –sektore horren plan partzialaren onespena 2002ko irailaren 9ko ALHAOn (102. zk) argitaratu zen–.

Xehetasun-azterketaren lehen aldaketaren xedea da 6. sektorearen plan partzialaren zazpigarren aldaketa puntualean onartutakoa jasotzea, sestra gaineko eta azpiko okupazioa handitzeko eta bolumetria- eta antolamendu-baldintzak malgutzeko.

Xehetasun-azterketaren lehen aldaketaren proiektuan jaso egin dira xedea, sustatzailea, idazketa-taldea, aurrekariak, lurzatiaren deskribapena, aukeratutako konponbidearen justifikazioa eta planoen zerrenda.

2020ko irailaren 7ko dataz, aipatutako xehetasun-azterketaren lehen aldakuntzaren aldeko txostena egin zuen Vitoria-Gasteizko udaleko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gaudatzeko Zerbitzuak.

Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketek antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatu edo egokitzea dute helburu, edozein dela lurzoru mota.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 74. artikuluan adierazten da xehetasun-azterketen edukiak zein agiritan formalizatu behar den, eta prozedura berriz, 2/2006 Legearen 74 artikuluan aurreikusia izango da, 46/2020 Dekretuaren 33.1 artikulua arabera.

Aipatutako 98. artikulua xedatutakoaren arabera, behin-behineko onetsi ondoren, xehetasun-azterketak jendaurrean jarriko dira hogeit hamar egunez, ALHAOn eta zabalkunderik handieneko egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, nahi duen orok izan dezan aztertzerik, baita alegazioak aurkezterik ere.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren II. tituluko (Plan Orokorren Garaipena) 2. kapituluaren arautzen dira Planeamendu Tresnak eta 1. ataleko 3. atalean ezartzen dira xehetasun-azterketek bete beharrekoak: 2.02.06 artikuluan horien helburua eta edukia zehazten da, eta 2.02.07 artikuluan zehaztapenak eta jaso beharreko agiriak.

46/2020 Dekretuko 37.5 artikulua jarraiki, hiru hilabeteko epea dago interesdun batek formulatutako xehetasun-azterketa behin betiko onesteko, hasierako onespena jasotzen duenetik kontatuta.

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 Gobernua Eraberritzeko Neurriek buruzko 57/2003 Legeak osatua— 123.1.i artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamendu aldakuntzarekin bat etorritik, dosieraren parte diren hirigintzako agiriak haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen baitute, Toki Jaurbidearen Oinarriek buruzko 7/1985 Legearen 122.4.a) artikuluan —abenduaren 16ko Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriek buruzko 57/2003 Legeak gehitua— aitortzen dion aginpidea baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau aurkeztu dio Udalbatzari:

#### Erabakia

1. Behin betiko onestea Vitoria-Gasteizko Mariturri 6. sektoreko RU03 etxadiaren xehetasun-azterketaren lehen aldakuntza.

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, jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluaekin bat etorritik.

## Araudiak

### Proiektuaren xedea

Dokumentu honen xedea da MOA-2/28ko RU-03 etxadiaren xehetasun Azterlanaren 1. aldaketa idaztea. 6. sektorea. Mariturri Gasteizen. Aldaketa honen bidez, 6. sektoreko Plan Partzialaren 7. aldaketa puntualean onartutakoa jaso nahi da. Aldaketa horri esker, sestra gaineko eta azpiko okupazioa handitu ahal izango da, eta indarrean dagoen Xehetasun Azterlanaren bolumetria- eta antolamendu-baldintzak malgutu ahal izango dira, proiektu jakin batera egokitzen direla ematen baitu.

### Hartutako irtenbidearen justifikazioa

Mariturri 6. Sektoreko Plan Partzialaren 7. aldaketaren 19. artikulua ezartzen duenez, xehetasun-azterketak barruko lerrokadurak eta sestrak osatzeko edo doitzeko tresnak dira, eta artikulua horiek arautzen dituzte. 2/2006 Legearen 60., 73. eta 74. artikuluek. Indarrean dagoen Plan Orokorraren 2.02.06 eta 2.02.07.

Era berean, 19k ezartzen du:

6. sektorearen eremuan, plan partzialean islatutakoaren alternatiboak izango diren soluzioak proposatzeko xehapen azterlanak idatzi ahal izango dira, lurzati bakoitzaren eremuaren barruan adierazitako parametroen aldaketak ahalbidetzeko, adierazitako mugekin.

– oin kopurua (2 oineko aldakuntza gehienez Plan Partzialaren ereduako soluzioarekiko, eta oin batekoa RU-1–RU-5 lurzatietan).

– eraikinaren altuerak (3,10 m aldatutako oin bakoitzeko) Plan Partzialaren ereduako soluzioarekiko.

– sakonera eraikigarria: librea.

– eraikinaren lurzati-okupazioa sestrapean: ehuneko 100ekoa izan daiteke, familia bakarreko tipologiako RU-1–RU-5 lurzatietan izan ezik (horietan ehuneko 75ekoa izango da gehienez).

– eraikinaren gehieneko lurzati-okupazioa sestra gainean: Lurzatiak: RU-1 a RU-5, ehuneko 50.

– hurbileko lurzatiengatik eta bolumetriarekiko koherentzia, proportzioa eta harmonia zaindu behar da.

Arestian RU-3 lurzatiarako azaldutakoaren arabera, Plan Partzialaren 7. aldaketaren 19 xehetasun-azterketaren bidez, hondo eraikigarria askatu eta sestra azpiko okupazioa ehuneko 75era eta sestra gaineko okupazioa ehuneko 50era igotzea ahalbidetzen du.

### Proposatutako geometriaren definizioa

Sestra gainean:

Xehetasun Azterlanaren 1. aldaketak etxebizitzak lau bloketan multzokatzea planteatzen du.

– Etxebizitzak lau bloketan multzokatzen dira, bi bloke 4 etxebizitzarekin eta beste bi bloke 5 etxebizitzarekin. Bloke horiek nahitaezko pasabide komunaren inguruan lerrokatzen dira, eta pasabide horrekiko gutxienez 2,00 metroko atzeraematea ahalbidetzen dute, elementuen pribatasuna eta fatxaden eguzkitasuna hobetzeko.

– Lau etxebizitzako blokeek 26,30 m-ko luzera izango dute gehienez, eta 15,00 m-ko sakonera; bloke bakoitzaren gehieneko okupazioa 394,50 m<sup>2</sup>-koa da. Bost etxebizitzako blokeen gehieneko luzera 32,80 m izango da, eta sakonera 15,00 m, bloke bakoitzeko 492,00m<sup>2</sup>-ko gehieneko okupazioarekin. Horrek 1.773,00 m<sup>2</sup>-ko gehieneko okupazioa ezartzen du.

– Gehieneko solairu kopurua B+1 izango da, eta erlaitzaren gehieneko altuera 6,75m-koa.

– Eraikin osoan estalki laua ezarri da, gehienez ere ehuneko 5eko malda duena.

Sestra azpian:

Ibilgailuak soto komun batean aparkatzen dira, Plan Partzialak ibilgailuentzat ezarritako sarbide bakarrarekin, Oion kaletik ipar-ekialdeko izkinan dagoen arrapala baten bidez.

– Sotoko solairuan behe-solairuko espazio nagusi komun osoa okupatzea planteatzen da, etxebizitza bakoitzaren azpiko aparkalekuetara ibilgailuak sartzeko kale gisa beharrezkoa delako.

– Sestra azpiko gehieneko okupazioa 2.315,00 m<sup>2</sup>-koa izango da.

Proposatutako aldaketak funtsezko bi xede ditu:

– Bolumenak ingurunean hartutako irtenbideen arabera antolatzea, osotasunaren ikuspegi bateratzeko. Horretarako, Plan Partzialaren hasierako konponbidera itzultzea proposatzen da; izan ere, aurrez aurre dauden blokeetako etxebizitzak (bikoteko lau eta bost etxebizitza) eta oinplanoko okupazioa handitzea biltzen ditu.

– Fatxaden nahitaezko lerrokadura aldatzea 6 metroko luzetarako espazio komunarekiko. Aldaketa horren helburua da espazio nagusi horren bi aldeetako etxebizitzaren arteko bereizketa handitzea, etxebizitzaren pribatutasuna eta fatxaden eguzkitasuna hobetzeko.

#### Eraikuntza-parametroak

Partzelaren hirigintza-araudia Mariturri 6. Sektoreko Plan Partziala arautzen duten ordenantzetan eta horren Xehetasun Azterlanean jasota dago. Horietan xedatzen denez, Plan Partzial honetan adierazitako zehaztapenak errespetatu beharko dira, eraikitako azalerei edo erabilera desberdinen aprobetxamenduari dagokienez.

Indarrean dagoen xehetasun-azterketaren aldaketa honek honako hauek handitzea planteatzen du:

– Plan Partzialak proposatutako eraikigarritasuna, 2.700,00 m<sup>2</sup>, 2.699,22 m<sup>2</sup>-ra mugatu zen indarreko xehetasun-azterketan.

– Sestra gaineko eta azpiko gehieneko okupazioa.

Xehetasun-azterketaren 1. aldaketan araututako eraikuntza-parametroak honako taula honetan eta erantsitako dokumentazio grafikoan laburbiltzen dira:

1 XEHETASUN-AZTERLANAREN	
ALDAKETA	
Lurzatiaren azalera osoa	4.669,00 m <sup>2</sup>
Sestra azpiko gehieneko okupazioa	2.315,00 m <sup>2</sup>
Gehieneko okupazioa beheko solairuan.	1.773,00 m <sup>2</sup>
Gehieneko solairu-kopurua	B+1
Gehieneko etxebizitza-kopurua	18
Gehieneko aprobetxamendua	2.700,00 m <sup>2</sup>



