

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA

##### Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

#### **Gasteizko Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko or-9-21 etxadiaren — 7, 8, 9, 10, 11 lursailak— xehetasun-azterketari behin betiko onespena ematea**

Hau erabaki zuen udalbatzak 2021eko urtarrilaren 26an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: behin betiko onestea Gasteizko Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko OR-9-21 etxadiaren (7, 8, 9, 10, 11 lursailak) xehetasun-azterketa.

#### Erabaki-proposamena

Ikusirik Gasteizko Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko OR-9-21 etxadiaren xehetasun-azterketa, E. A. y R. S. SL sozietate profesionalak idatzi eta A. E. R. jaunak Inversiones Conba SLren ekimenez 2020ko uztailaren 8an aurkeztua, ohartarazpen hauek egiten dira:

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren Berrikuspenaren testu bateginean —behin betiko onetsia, eta 2003ko martxoaren 31ko ALHAOn argitaratua— jasota dagoenez, txosten honen xede den lurzattia Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektorearen eremuan dago, eta dagokion plan partzialak —behin betiko onetsia, eta 2005ko abuztuaren 31eko ALHAOn (97. zk.) argitaratua— eta berorren azken aldaketak —behin betiko onetsia, eta 2009ko abenduaren 16ko ALHAOn (144. zk.) argitaratua— arautzen dute.

2020ko uztailaren 13an, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak aldeko hirigintza-txostena egin zuen, eta nahitaezko txosten loteslea eskatu zitzaion Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari 2020ko uztailaren 15ean, OR-9-21 lurzattia Gasteizko aireportuaren zortasun aeronautikoen eremuaren barruan baitago. Xehetasun-azterketa Gasteizko HAPOr eta indarrean dagoen esparruko plan partzialera moldatzearen inguruko aldeko txosten teknikoan, laburzki, honen berri ematen zen:

— Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko bost lurzati —OR-9-21 7, 8, 9,10 eta 11— batera biltzea da xehetasun-azterketaren helburua, OR-7 tipologia hartuz, OR-9ren orde, posible diren etxebizitzaren kopurua 1,4 bider handitzeko, hots, 7 etxebizitza atera daitezten. Hiru etxebizitza-erakin eraikitzea planteatzen da —plan partzialeko ordenantzen 20. artikuluan ezarritakoa aintzat harturik—, eta ateratzen den lurzatian erabilera nagusizat bizitegi-erabilera mantenduz, bai familia bakarrekoa, bai kolektiboa.

— Bost lurzatiak batera bilduz, guztira 1.874,42 m<sup>2</sup>-ko azalera duen lurzati berri bat ateratzen da, eta ateratzen diren okupazioa eta eraikigarritasuna, berriz, eragindako lurzatiei zegozkien balioen baturaren ondorio dira. Lurzatiaren gehieneko okupazioa —sotoko solairuan eta beheko solairuan— eta gehieneko bizitegi-aprobetxamendua gehienez baimendutakotik beherakoak dira.

— Etxebizitzak hiru bloke bereizitan biltzea proposatzen da planteatutako antolamenduan; bi, muturretakoak, bina familiarentzako etxebizitzetarako, eta bat, erdikoa, hiru etxebizitzako bloke baterako. Iparraldeko eta hegoaldeko luzetarako mugetatik aurreikusitako atzeraemangunea 4,50 m-koa da, eta etxadi bereko gainerako OR-9 bizitegi-lurzatiaren aldeko alboetako mugetatik, berriz, 3,50 m-koa. Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko plan partzialaren 20. artikuluekin

bat etorriz, geometriak —udal zerbitzu teknikoaren irizpidearen arabera— arrazoizko irtenbide batera iristeko aukerarik ematen ez duen lurzatiaren, atzeraemanguneak aldatzerik izango da, baldintzatzaileen arabera eta xehetasun-azterketa aurkezten delarik. Kasu honetan, irizpide teknikoaren arabera, alboetako mugetan 3,50 m-ko atzeraemangunea onartuko da, etxadiko gainerako lurzatiekiko antolakuntza-koherentziari eusten baitio. Aurreikusitako 7 etxebizitzak hiru bloke bereizitan bildu dira, plan partzialean finkatutako gutxienezko tartea eta blokearen gehieneko luzera betetzen direlarik.

— Proposamenaren bideragarritasuna justifikatu da, guztizko eraikigarritasun globala planteatutako bolumenen barruan moldatuz.

— Planteatutako lurzatiaren perimetro-itxitura —beste lurzatiekiko eta erabilera eta jabari publikoko espazioarekiko mugatuta geratzen da—, bat dator 19. sektoreko plan partzialaren 28. artikularekin. Eraikuntza-proiektuan definitu beharko da itxitura, OR-7 ordenantzaren 6.07.04 artikuluko 3. atalean jasotakora egokitzen delarik.

— Lurzatiaren espazio librean lorategia jartzeko eskakizuna betetzen du proposamenak; koma izango da lurzatiaren jabe guztientzat, eta ez da egingo zatitu edo sektorizatzen itxitaririk. Ibilgailuentzako edo oinezkoentzako sarbideekin okupatu ahal izango da zona hori, partez.

— Xehetasun-azterketa honetan planteatutako eraikinen gehieneko altuera B+1 da (6,00 m, erlaitzeraino), B+1+e baino txikiagoa (6,50 m erlaitzeraino). Barruko altuera libreak bat datoz plan partzialaren 28. artikularekin.

— Aurkeztutako dokumentazio grafikoaren arabera, eremua urbanizatzeko proiektuan ezarritako sestrak mantentzen dira, oro har.

— Aztertutako xehetasun-azterketan aurreikusitako zehaztapenek ez dakarte berekin hornikuntza- edo zerbitzu-premia berriei erantzun behar izatea dakarren eraikigarritasunaren edo etxebizitza-kopuruaren aldaketarik.

— Xehetasun-azterketaren D01 eranskinean A. E. arkitektoak egindako eragin akustikoaren azterketa ageri da. Aurkeztutako azterketak justifikatzen du lurzatiak eta aurreikusitako eraikinetako fatxadetako kalkuluek 213/2012 Dekretuan araututako kalitate akustikoaren helburuak betetzen dituztela eta, beraz, ez dela neurri zuzentzaile behar etorkizuneko eraikinen kanpoaldean zarata-mailak murrizteko. Eraikuntza-proiektu teknikoan isolamendu akustikoa aurreikusi beharko da, barrualdeko kalitate akustikoaren helburuak betetzeko.

Gasteizko Udaleko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak aldeko txostena egin eta Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari txosten sektoriala eskatu ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko uztailaren 31n egindako ohiko bilkuran, hasierako onespena eman zion Gasteizko Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko OR-9-21 etxadiaren xehetasun-azterketari.

Tokiko Gobernu Batzarrak, halaber, hasierako onespena jaso zuen xehetasun-azterketa hogeiei egunez jendaurrean jartzea erabaki zuen, nahi zuen orok aztertzerik izan zezan, baita alegazioak aurkezterik ere.

2020ko abuztuaren 19ko ALHAO-ea —93. zenbakian— argitaratu zen akordio hori, baita 2020ko abuztuaren 14ko El Diario Noticias de Álava egunkarian ere. Nolanahi ere, Esparza Arquitectura y Rehabilitación SL. enpresari eta Aretxabaleta-Gardelegi 19. sektoreko hitzarmen-batzarrari ezin izan zitzaizenez hasierako onespena jakinarazi, 2020ko urriaren 8an EAOean —266 zenbakian— argitaratu zen jakinarazpena, eta jendaurrean jarrita egon da aldaketa osatzen duen dokumentazioa. Horretako emandako epean, ordea, ez da alegaziorik aurkeztu.

Xehetasun-azterlan hori dela eta Garraioaren, Mugikortasunaren eta Hiri-agendaren Ministerioi Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari egindako aldeko txostena jaso zen Gasteizko Udalaren erregistro elektronikoan 2020ko azaroaren 30ean.

2020ko abenduaren 2an, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txostena egin du, eta udalbatzaren osoko bilkurak OR-9-21 etxadiaren xehetasun-azterketa behin betiko onets dezala proposatu.

Aurkeztutako xehetasun-azterketaren proiektuan jaso dira xedea, sustatzailea, idazketa-taldea, aurrekariak, lursailaren deskribapena, aukeratutako konponbidearen justifikazioa eta planoen zerrenda.

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 zein agiritan formalizatu behar den xehetasun-azterketen edukia; prozedura, berriz, 2/2006 Legearen 98. artikuluan aurreikusitakoa izango da, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 33.1 artikuluekin bat etorritz.

Zehazki, 98. artikulua xedatutakoaren arabera, behin-behineko onetsi ondoren, xehetasun-azterketak jendaurrean jarriko dira hogeit egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta zabalkunderik handieneko egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan.

46/2020 Dekretuaren 6.2. artikuluan xedatzen denez, xehetasun-azterketek ez dute ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri beharrik, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera planak ez direnez, eta, gainera, prozedura hori ez da beharrezkoa, halakoak garrantzi txikikoak baitira eta ez baitute batere gaitasun berritzaile, hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren II. tituluko (Plan Orokorren Garapena) 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 artikuluari jarraiki, hiru hilabeteko epea dago interesdun batek formulatutako xehetasun-azterketa behin betiko onesteko, hasierako onespena jasotzen duenetik kontatuta.

Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 29.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketei behin betiko onespene emateko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko adierazpena behar da.

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

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

#### Erabakia

1. Behin betiko onspena ematea E. A. y R. S. SL sozietate profesionalak idatzi eta A. E. R. jaunak aurkeztutako Gasteizko Aretxabaleta-Gardelegi 19. Sektoreko OR-9-21 etxadiaren xehetasun-azterketari.

2. Erabaki hau ALHAOean argitaratzea, 46/2020 Dekretuaren 7. artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5 artikuluan xedatutakoaren ildotik.

3. Erabaki honen kontra, administrazio-bidea agortzen baitu, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren aurrean, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluaen ildotik.

Dosierreko dokumentazio teknikoaren esteka honetan dago eskuragarri: [www.vitoria-gasteiz.org/19s-xaor921](http://www.vitoria-gasteiz.org/19s-xaor921).

