

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Gasteizko Zabalgana auzoko Aldaia 5. sektoreko plan partzialaren zortzigarren xedapen-aldaketari, RC-22 lursailetik RC-15 lursailera pasatzeko goi solairuetako bizitegiatarako 63 metro koadro eraiki

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2017ko urtarrilaren 30ean egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko Zabalgana auzoko Aldaia 5. sektoreko plan partzialaren zortzigarren xedapen-aldaketari, RC-22 lursailetik RC-15 lursailera pasatzeko goi solairuetako bizitegiatarako 63 metro koadro eraiki.

Erabaki proposamena

Gasteizko Zabalganeko Aldaia 5. Sektoreko Plan Partzialaren zortzigarren xedapen aldaketaren proiektua ikusi da. Proiektu hori Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak taxutu zuen.

2003ko maiatzaren 22an behin betiko onetsi zen Zabalganeko Aldaia 5. sektoreko plan partziala, eta gerora zazpi aldiz aldatu da. 2005eko urtarrilaren 19ko, 2006ko ekainaren 21eko, 2006ko abuztuaren 16ko, 2007ko abuztuaren 27ko, 2008ko otsailaren 15eko, 2008ko abuztuaren 8ko eta 2009ko uztailaren 24ko ALHAOn argitaratu dira aldaketa horiek.

Aldaia 5. sektoreko plan partzialaren xedapen-aldaketa honek goi solairuetako bizitegiatarako 63 metro koadro RC-22 lursailetik RC-15 lursailera pasatzea du helburu.

Zabalganeko Aldaia 5. sektorea erabat urbanizatuta dago, eta oraindik ere bertako hainbat orubetarako lizentziak ematen ari dira.

Lizentzia horiek emateko eta obrak gauzatzeko epeetan gertatzen diren denbora tarteak direla eta, ez dira betetzen eraikuntza multzo batek behar bezala funtzionatzeko errespetatu behar diren baldintzak.

Kasu honi dagokionez, RC-22 lursailleko sustapenatarako emandako lizentziek betetzen dituzte xedapen-azterketaren zehaztapenak, baina ez dute plan partzialaren eraikuntzaren fondoari buruzko artikuluan dioena betetzen, hau da, elkarren ondoan dauden eraikinek duten aldea ezin dela metrotik gorakoa izan.

Hori dela eta, aldaketa honek eraikinaren sakonerari dagokion baldintza betetzea du xede, plan orokorrak eskatzen duenaren antzeko espazioa sortuta etxadi patioaren atzeko fatxadan patio bat izateko, eta egoerak eragindako etxebizitzak plan partzialaren antolamenduan xedatutako baldintza antzekoetan utzita.

Bastida kaleko 30 eta 32. eko eraikinaren proiektua aldatu egin da (egun ISGA Inmuebles SAK sustatzen du). Eraikinak alderdi gehienetan 15 metroko sakonera mantenduko badu ere, RC-22-1 eta RC-22-2a lursailetan Adania Residencial SLk sustatutako eraikinarekin muga egiten duen lekuan ez du 12 metro baino gehiago izango, 3 metroko luzeran (muga komunetik), hau da aldamenekoak baino metro bat gehiago, sektoreko plan partzialak xedatzen duen bezala.

Aldaketa hau dela eta goi solairuetako azalera 9 m koadro murriztuko da, beraz, guztira 63 metro koadro eraiki kendu behar zaizkio proiektuari. Azalera hori sustatzaile berarena den RC-15 lursailera pasako da.

Egin zen proiektuan jaso egin ziren proposamenaren xedea, ekimena, aurrekariak, beharren justifikazioa, aldakuntzaren egokitasuna, bai eta eragindako bizitegiatarako lursail kolektibo libreei buruz indarrean eta berrituta dauden lursailen koadro orokorra eta 11/0-0'5 antolakuntza planoaren ere.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2016ko urriaren 14an egindako ohiko bilkuran hasierako onespena eman zion Gasteizko Zabalganeko Aldaia 5. Sektorako Plan Partzialaren zortzigarren xedapen aldaketaren proiektuari. Proiektu hori Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak taxutu zuen, eta jendaurrean jarri zen.

Erabaki hura 2016ko azaroaren 4ko ALHAOn (123. zk.) argitaratu zen, bai eta Diario de Noticias de Álava egunkarietan ere, 2016ko urriaren 26an, plan partzialaren xedapen aldaketa hori jendaurrean jartze aldera, horrek eragiten ziola uste zuen orok aztertzerik izan zezan, baita egokitze zituen alegazioak edo oharrik aurkezterik ere, eta horretarako ezarritako epean ez da batere alegaziorik aurkeztu.

Hasierako onespena jaso zuen Gasteizko Zabalganeko Aldaia 5. sektoreko plan partzialaren zortzigarren xedapen-aldaketaren proiektua idazteko, plan partzial beraren zazpigarren aldaketa hartu zen oinarri; hala ere, ez zen kontuan izan Hiri Antolamenduko Plan Orokorren plan partzialaren berrikuspenak —garai bateko Zabalganeko 2., 3., 5., eta 6. sektoreen eta Salburuko 7., 8., 9. eta 10. sektoreetako hiri lurren esparruan— 5. sektoreko hainbat lursailen berdentsifikazioa ekarri zuela berekin.

Hainbat lursailentarako desberdinak dira indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren eta jatorriko plan partzialak (eta horren aldaketek) ezarritako baldintzak; eta eremu honetako lursail gehienentarako eremuaren antolamendua mantendu beharra adierazten du (MOA 2-27), eta plan partzialera igortzen.

Dokumentazio grafikoa aldatu da, eta proposatutako antolakuntza planoan plan partzialaren mende egotetik kanpo geratzen diren lursailen perimetroa adierazi da.

Aldaketa hori ez da funtsezkoa, beraz, ez dago aldaketari hasierako onespena berriz eman eta jendurreko erakustaldi berria ireki beharrik.

Plan partzialek Plan Orokorren edo lurzoru urbanizagarria sektoretan banatzeko dagokion planek mugatutako sektore baten antolamendua zehatua egiten dute, Eusko Legebiltzarren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 67. artikularekin bat. Lege horren 68. artikulua plan partzialen edukia eta hori formalizatzeko agiriak arautzen dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. eta 96. artikuluetan xedatzen da plan partzialen izapidetze eta onespeneren araudia.

Aipatutako 2/2006 Legearen 103. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza plan horiek aldatzea; 104. artikulua dioenez, hirigintza planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 20ko 2/2006 Legea garatzeko premia neurrietarako ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan xedatuta dago plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza zehatua aldatu ahalko dela bai plangintza orokorraren aldakuntzaren, bai plan bereziaren. bai plan partzialaren figurak baliatuz, kasu bakoitzean dagokiona, eta horretarako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututako prozedura ezartzen du.

Udalbatzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onspena ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak – Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua – 123.1.i artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Proposatzen den antolamenduarekin bat etorritz – dosierreko hirigintza agirietan justifikaturik dago horren komenigarritasuna eta egokitasuna – eta aipatu diren araudiak aintzat harturik, Hirigintza Batzorde honek, Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak – abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua – 122.4.a) artikuluan aitortzen dizkion eskumenak baliaturik, eta Tokiko Gobernu Batzarrak hala proposaturik, erabaki proposamen hau egiten dio Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onspena ematea Gasteizko Zabalzana auzoko Aldaia 5. sektoreko plan partzialaren zortzigarren xedapen-aldaketari, RC-22 lursailetik RC-15 lursailera pasatzeko goi solairuetako bizitegiatarako 63 metro koadro. Guztia Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2016ko azaroan landutako agiriarekin bat.

2. Erabakia argitaratzea. Erabaki honen aurka, administrazio bidea agortzen baitu, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahalko da zuzenean Gasteizko Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, bi hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta, edo, aukeran, berraztertze errekurtsoa, erabakia hartu duen organo berari zuzendua, hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta; horren berariazko nahiz ustezko ebazpenaren kontra, berriz, bi hilabeteko epean aurkeztu ahal izango da administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, Gasteizko Administrazioarekiko Auzietako Epaitegian, errekurtsoa ezesten duen ebazpenaren berri jasotzen den egunaren biharamunetik kontatuta, edo, ebazpena ustezkoa bada, sei hilabeteko epean, ustezko ebazpen hori gertatzen den egunaren biharamunetik kontatuta.

Vitoria-Gasteizen, 2017ko otsailaren 6an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE

Bizitegiatarako lursailen taula berriua

Babes publikoko bizitegi kolektiboak, aurreikuspenen arabera sustapen publikoakoa

Lursail zenbakia	Azalera (metro koadro)	Gehieneko okupazioa (metro koadro) (2)	Behoko solairua			Goiko solairuak				Gehieneko aprobetxamendua, guztia (metro koadro eraikia)			Sustapena (5)
			Bizilekua (metro koadro eraiki)(1)	Irugarren sektoreko (metro koadro eraiki)(3)	Harpea edo zona libre pribatua (m ²)	Solairu kopurua gehienez(6)	Bizilekua (metro koadro eraiki)(4)	Exebizitza kopurua gehienez	Modalitatea	ugarren sektore (3)	Bizilekua (4)	Guztira	
RC-01	7.575,00	6.956,00	910,00	800,00	5.865,00	B+8	19.040,00	292	BPE	800,00	19.950,00	20.750,00	Publikoa
RC-02	4.520,00	4.520,00	700,00	280,00	3.540,00	B+7	14.735,00	206	BPE	280,00	15.435,00	15.715,00	Publikoa
RC-03	6.711,00	6.070,00	840,00	1.220,00	4.651,00	B+7	16.800,00	236	BPE	1.220,00	17.640,00	18.860,00	Publikoa
RC-04	4.431,00	4.431,00	700,00	780,00	2.951,00	B+7 / B+6	13.580,00	191	BPE	780,00	14.280,00	15.060,00	Publikoa
RC-05	5.463,00	5.463,00	770,00	1.140,00	3.553,00	B+7	16.450,00	230	BPE	1.140,00	17.220,00	18.360,00	Publikoa
RC-06	4.613,00	4.613,00	700,00	670,00	3.243,00	B+6 / B+8	11.513,00	217	BPE	670,00	12.213,00	12.883,00	Publikoa
RC-07	4.912,00	4.600,00	700,00	600,00	3.612,00	B+7	12.530,00	177	BPE	600,00	13.230,00	13.830,00	Publikoa
RC-08	4.866,00	4.866,00	770,00	530,00	3.566,00	B+6 / B+8	12.322,00	226	BPE	530,00	13.092,00	13.622,00	Publikoa
RC-09	3.647,00	3.647,00	280,00	640,00	2.727,00	B+6	5.390,00	76	BPE	640,00	5.670,00	6.310,00	Publikoa
RC-11	3.104,00	3.104,00	240,00	960,00	1.904,00	B+9	11.100,00	152	BPE	960,00	11.340,00	12.300,00	Publikoa
RC-12	5.714,00	5.714,00	400,00	1.600,00	3.714,00	B+9	18.500,00	252	BPE	1.600,00	18.900,00	20.500,00	Publikoa
RC-16	4.723,00	4.660,00	700,00	459,00	3.564,00	B+7 / B+6	14.000,00	196	BPE	459,00	14.700,00	15.159,00	Publikoa
RC-17	3.899,00	3.899,00	560,00	680,00	2.659,00	B+6 / B+8	11.515,00	180	BPE	680,00	12.075,00	12.755,00	Publikoa
RC-18	2.446,00	1.700,00	280,00	620,00	1.546,00	B+7	6.335,00	89	BPE	620,00	6.615,00	7.235,00	Publikoa
Guztira	66.624,00	64.243,00	8.550,00	10.979,00	47.095,00		183.810,00	2720		10.979,00	192.360,00	203.339,00	

Babes publikoko bizitegi kolektiboak, aurreikuspenen arabera sustapen pribatukoak

Lursail zenbakia	Azalera (metro koadro)	Gehieneko okupazioa (metro koadro) (2)	Behoko solairua			Goiko solairuak				Gehieneko aprobetxamendua, guztia (metro koadro eraikia)			Sustapena (5)
			Bizilekua (metro koadro eraiki)(1)	Irugarren sektoreko (metro koadro eraiki)(3)	Harpea edo zona libre pribatua (m ²)	Solairu kopurua gehienez(6)	Bizilekua (metro koadro eraiki)(4)	Exebizitza kopurua gehienez	Modalitatea	ugarren sektore (3)	Bizilekua (4)	Guztira	
RC-19	3.692,00	2.750,00	420,00	575,00	2.697,00	B+7	9.030,00	126	BPE	575,00	9.450,00	10.025,00	Pribatua
RC-20	1.862,00	1.862,00	210,00	300,00	1.352,00	B+6	4.515,00	63	BPE	300,00	4.725,00	5.025,00	Pribatua
Guztira	5.554,00	4.612,00	630,00	875,00	4.049,00		13.545,00	189		875,00	14.175,00	15.050,00	

Bizitegi kolektiboetarako libreak, aurreikuspenen arabera sustapen publikoakoa

Lursail zenbakia	Azalera (metro koadro)	Gehieneko okupazioa (metro koadro) (2)	Behoko solairua			Goiko solairuak				Gehieneko aprobetxamendua, guztia (metro koadro eraikia)			Sustapena (5)
			Bizilekua (metro koadro eraiki)(1)	Irugarren sektoreko (metro koadro eraiki)(3)	Harpea edo zona libre pribatua (m ²)	Solairu kopurua gehienez(6)	Bizilekua (metro koadro eraiki)(4)	Exebizitza kopurua gehienez	Modalitatea	ugarren sektore (3)	Bizilekua (4)	Guztira	
RC-22	4.732,00	3.200,00	200,00	560,00	1.120,00	B+6+A	12.832,00	164	Librea	1.120,00	13.392,00	14.512,00	Publikoa / Pribatua
Guztira	4.732,00	3.200,00	560,00	1.120,00	3.052,00		12.832,00	164	Librea	1.120,00	13.455,00	14.512,00	Publikoa / Pribatua

Bizitegi kolektiboetarako libreak, aurreikuspenen arabera sustapen pribatukoak

Lursail zenbakia	Azalera (metro koadro)	Gehieneko okupazioa (metro koadro) (2)	Behoko solairua			Goiko solairuak				Gehieneko aprobetxamendua, guztia (metro koadro eraikia)			Sustapena (5)
			Bizilekua (metro koadro eraiki)(1)	Irugarren sektoreko (metro koadro eraiki)(3)	Harpea edo zona libre pribatua (m ²)	Solairu kopurua gehienez(6)	Bizilekua (metro koadro eraiki)(4)	Exebizitza kopurua gehienez	Modalitatea	ugarren sektore (3)	Bizilekua (4)	Guztira	
RC-10	1.739,00	1.739,00	210,00	290,00	1.239,00	B+5	2.780,00	37	Libre	290,00	2.990,00	3.280,00	Pribatua
RC-13	5.130,00	2.400,00	2.400,00	0,00	2.730,00	B+4	3.120,00	68	Libre	0,00	5.520,00	5.520,00	Pribatua
RC-14	4.142,00	2.750,00	490,00	0,00	3.652,00	B+5+A	8.940,00	115	Libre	0,00	9.430,00	9.430,00	Pribatua
RC-15	4.680,00	3.150,00	490,00	800,00	3.390,00	B+5+A	9.348,00	119	Libre	800,00	9.838,00	10.638,00	Pribatua
RC-21	2.271,00	2.000,00	280,00	550,00	1.441,00	B+6	5.930,00	76	Libre	550,00	6.210,00	6.760,00	Pribatua
RC-23	4.938,00	3.400,00	560,00	954,00	3.424,00	B+6+A	12.320,00	157	Libre	954,00	12.880,00	13.834,00	Pribatua
Guztira	22.900,00	15.439,00	4.430,00	2.594,00	15.876,00		42.438,00	572		2.594,00	46.868,00	49.462,00	

- (1) Alariak; azalera hau orientagarria da, eta goi solairuetako egotzetakoak.
- (2) Aparkalekuak, traselekuak eta instalazio komunitarioak.
- (3) Elektrizitateko eraldaketa zentroak har dezaketanak ez du aprobetxamendurako kontatzen.
- (4) Hegalkinen aprobetxamendua bane.
- (5) Sustapen mota orientagarria da, konpentsazio proiektuan zehaztu behar da.
- (6) Xedapen-azterketa bidez aldagarria, ordenantzen 20. artikularekin bat.

Familia bakarrentzako bizitegiatarako lursailen taula

Ebada zenbakia	Azalera (metro koadro)	Familia bakarrentzako lursailen azalera (metro koadro)	Gehieneko okupazioa (sotoan) (metro koadro) (2)	Familia bakarrentzako etxebizitzetako kopurua	Azalera eraikigarria, gehienez (metro koadro) (1)	Solairu kopurua gehienez (6)	Modalitatea	Sustapena
RU-01	9.272,00	272,71	4.636	48	5100	B+1e	Libre	Pribatua
RU-02	9.871,00	290,32	4.936	48	5100	B+1e	Libre	Pribatua
RU-03	13.589,00	294,98	6.785	65	6900	B+1e	Libre	Pribatua
RU-04	6.335,00	395,94	3.168	23	2400	B+1e	Libre	Pribatua
GUZTIRA	39.047,00	300,36	19.525	184	19.500			

- (1) Hegalkinak bane.
- (2) Aparkalekuak, traselekuak eta instalazio komunitarioak.