

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### HIRIGINTZA SAILA

#### Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

#### **Behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 16. sektorearen (Armentia mendebaldea) plan partzialaren laugarren xedapen aldaketari**

Hauxe erabaki zuen udalbatzak 2017ko irailaren 29an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 16. sektorearen (Armentia mendebaldea) plan partzialaren laugarren xedapen aldaketari.

#### Erabaki-proposamena

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 16. sektoreko (Armentia mendebaldea) plan partzialaren laugarren xedapen-aldaketa egiteko proiektua ikusi da; proiektu hori 16. sektoreko (Armentia mendebaldea) konpentsazio batzarrak aurkeztu zuen, 2017ko uztailaren 4an.

2017ko maiatzaren 12an, Tokiko Gobernu Batzarrak Gasteizko 16. sektoreko (Armentia mendebaldea) proiektua onestea eta plan partzialaren laugarren xedapen-aldaketari lehen onespena ematea erabaki zuen, betiere konpentsazio batzarrak 2017ko otsailaren 10ean aurkeztutako proiektuarekin bat; hala ere, behin betiko onespena eman baino lehen errekerimendu tekniko jakin bat bete beharko da.

Dosierra jendaurrean jarri zen hogei egunez, ALHAOn eta probintzian zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, horrek eragiten diola uste duen orok egokitzen jotzen zituzten alegazioak aurkezterik izan zezaten.

Iragarkia 2017ko maiatzaren 31ko ALHAOn argitaratu zen (61. zk.) eta 2017ko maiatzaren 23ko Arabako El Correo egunkarian, eta dosierra ikusteko eta alegazioak aurkezteko epean ez da ez alegaziorik ez oharrik aurkeztu.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen Berrikuspenaren Testu Bateginak xedatzen ditu Armentia mendebaldea 16. sektorea garatzeko baldintzak, dagokion eremu-fitxaren bidez. 2003ko ekainaren 11an argitaratu zen 16. sektorearen (Armentia mendebaldea) plan partzialaren behin betiko onespena ALHAOn. Plan partzial hori hiru alditan aldatu da: lehen aldiz, Udalbatzak 2010eko urriaren 29an hartutako erabakia zela medio (2010eko azaroaren 15eko ALHAOn argitaratua), eta bigarren eta hirugarren aldiz, Udalbatzak 2015eko uztailaren 31n hartutako bi erabaki medio (zeinak ALHAOn argitaratu baitziren, 2015eko azaroaren 18an eta 2017ko abuztuaren 19an hurrenez hurren).

Honako hauek dira proposatutako laugarren aldaketaren helburuak:

- Plan partziala lehen aipatu den Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrearen xedapen-aldaketara egokitzea.
- Lerroan jarritako familia bakarreko etxebizitzatarako kalifikazio xehatua duen alorrean:
- Sotoko solairuko sarbideen banaketa aldatzea, hartara irtenbide bateratu eta koherentea emateko garaje komunaren sarbideari, bai eta haien banaketari. Halaber, goiko solairuen eta garajeen okupazioa parekatzea lortzen da proiektioari dagokionez, bai eta espazioa irabaztea lursailaren hegoaldean, lorategirako.

– Ordenantza aldatzea, hartara bermatzeko etxadi bakoitzeko eraikin-multzoaren trataera orekatua; etxadi bakoitzeko xedapen-azterketa eskatuko da, baldin eta eraikuntzarako lizentziak ez badu aintzat hartuko etxadi osoa.

– Lorategi Hiri erako etxebizitza-erabilera kolektiborako kalifikazio xehatua duen alorrean:

– Etxebizitza-kopurua handitzea, 150 etxebizitzatitik 198ra, betiere eraikigarritasuna aldatu gabe. Halaber, kendu egingo dira gehieneko eta gutxieneko unitate eraikigarri bereziak, eta ordezkatu egingo da bloke bakoitzeko gutxieneko etxebizitza-kopuruarekin, zeina 4 etxebizitzakoa izango baita.

– Energia aurrezteko eraikuntza-sistemak eta energia berriztagarriak baliatzeko gomen-datzea.

– Ordenantza arautzaileak aldatzea, eraikuntza eta erabileren erregimenaren bigarren mailako zenbait auziri dagokienez, esaterako honako hauei: lursailen itxituren ezaugarriak, atzeraeramanguneak, aintzat hartzea eskegitoki eta txoko erabilerak, etab.

Aurkeztutako proiektuan zehaztu dira aldaketaren xedea, ekimena, erredakzio-taldea, aurrekariak eta eremua, indarrean dagoen plan partzialaren eta hura aldatzearen bidezko-tsunari buruzko analisi labur bat, laugarren aldaketaren deskribapena, eta sektorearen parametro orokorren aldaken gaineko laburpena, beste parametro guztien eta plan partzialaren ordenantzaren gaineko eraginak, lege-oinarria eta planoak.

2017ko abuztuaren 3an Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuko buruak aldeko txosten teknikoa eman du, eta onetsi egin du Gasteizko 16. sektoreko (Armentia mendebalde) laugarren aldaketari hasierako onespina emateko akordioan eginiko errekerimenduari erantzunez aurkeztutako dokumentazioa.

Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 67. eta 68. artikuluek arautzen dituzte plan partzialen eremua eta edukia, bai eta zein agiritan formalizatu behar diren ere.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95. eta 96. artikuluetan xedatzen da plan partzialak izapidetzeko eta onesteko 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.

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

Proposatzen den antolamendurekin bat etorritik —dosierreko hirigintza-agirietan justifikaturik dago horren komenigarritasuna eta egokitasuna— eta aipatu diren araudiak aintzat harturik, Hirigintza Batzorde honek, Toki Jaurbidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legeak —abenduen 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurri 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 onespina ematea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 16. sektoreko (Armentia mendebalde) plan partzialaren laugarren xedapen aldaketari, 2017ko uztailaren 4an sektore horretako konpentsazio batzarrak aurkeztu zuen eta dosierrean jasotako proiektuarekin bat etorritik.

2. Erabakia argitaratzea, zeinaren 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 bihar-munetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritz.

**Aldatutako arauak**

39. artikulua- Irabazteko aprobetxamendua duten eraikitako sistemako guneei buruzko ordenantza. Erabilera nagusia: etxebizitza erabilera

**1.- Orokorrean**

Eraikuntzako Kodigo Teknikoaren, zein indarrean dagoen gainontzeko araudiaren derrigorrezko betetzeaz gain, energia aurrezteko eraikuntza-sistemak hautatzea gomendatzen da, baita energia berriztagarriak txertatzea ere.

Ingurumena zaintzeko eta aztarna ekologikoa murrizteko linea honi jarraituz, ur kontsumoa gutxiagotzeko sistemak jarriko dira. Mantentze-lanetarako ureztatze gutxi behar duten landare eta zelaiak hautatuko dira. Eraikuntza-proiektuek lur-zatien inguruko itxiturak (perimetralak) adieraziko dituzte, baita hauen barneko oinarrizko urbanizazioa ere; hau, funtsean, kanpoaldeko gune publikoetako sestetara egokitu beharko da.

Gune publikoko eremuaren eta lur-zati zein etxadien arteko itxiturak nahitaezkoak dira. Oinalde opakoaren gehienezko altuera 0,70 metrokoa izango da, eta burdin hesi, elementu garden zein landare-elementuak erabiliz gero, 1,85 metrotarainokoa. Nolanahi ere, malda handiko sestrak daudenean, adierazitako muga horiek gehienez ere 0,25 metro gaintzea ahalbidetzen da.

**2.- Isolatutako familia bakarreko etxebizitza. RU-01tik - RU-30ra bitarteko lur-zatiak****a) Erabilera erregimenak**

Isolatutako Familia bakarreko etxebizitza, lur-zatiaren mugetatik atzera emana. Erabilera bateragarriak, orokorrean, indarrean dagoen Plan Orokorren Araudiko OR-9 ordenantzan zehaztutakoak izango dira.

**a-1) Soto-solairua**

Aparkaleku gisa erabiliko da. Honez gain, trastelekuak, esekitokiak, txokoak eta etxebizitzako bestelako instalazioen gelak kokatu ahal izango dira bertan.

**a-2) Beheko eta lehenengo solairua**

Etxebizitza-erabilera eta honen osagarriak.

Eraikinek eta oinezkoentzako zein ibilgailuentzako sarbideek okupatzen ez duten espazio guztia lorategi bihurtu beharko da, kanpoaldeko gune publikoetako eta lur-zati mugakideen mugetako sestetara egokituz.

**a-3) Estalki-arteko solairua**

Etxebizitza-erabilera eta honen osagarriak.

**b) Eraikuntza erregimena**

Azalera eraikigarria indarrean dagoen Plan Orokorren Araudiko 5.01.17 artikulua arabera arautuko eta kontatuko da.

**b-1) Soto-solairua**

Gehienezko okupazioa lur-zatiaren azaleraren ehuneko 30ekoa izango da. Beti ere errespetatu egin beharko dira beheko solairurako adierazitako mugekiko atzeraketa perimetralak (garajeetarako sarbideko malda trazatzean izan ezik).

**b-2) Beheko eta lehenengo solairua**

Eraikinaren mugimendu-eremua (hegalkinak barne) eraikinaren baldintza lotesleak izeneko planoan zehazten dena da, gutxienez 8 eta 5 metroko atzeraketa gunez definitzen dena,

hurrenez hurren, lur-zatia eta SGTC-2 bidearen lerrokatetik (Pelegrinoaren ibilbidea) eta gainontzeko muga perimetraletatik.

Gehienez ere bi solairu (B+1+e) eraiki ahal izango dira. Erlaitzerainoko gehienezko garaiera 7,50 metrokoa izango da.

Eraikinak lursailaren topografiara egokitzeko helburuarekin, beheko solairuko sestra, guneko publikoko edo bidearen aurrealdean dagoen sestrarekiko, 0,00 eta 1,00 m. bitartean igo edo jaitsita egon daiteke.

#### b-3) Estalki-arteko solairura eta solairu estalia

Estalkiaren gehienezko malda ehuneko 70ekoa izango da (35 gradu). Neurketa egiteko kontuan hartuko da fatxadaren plano bertikala bizitzeko egokia den azken solairuaren sabaileko goiko aldearen proiektzio horizontalarekin aurkitzen den puntua.

Goihabearen gehienezko garaiera 11 metrokoa izango da.

#### b-4) Itxiturak

Lur-zati desberdinen arteko itxiturak ez dira derrigorrezkoak. Itxitura opakoek 1,20 metrorainoko garaiera izan dezakete; opakoak ez diren materialez eginikoez edota landare-hesiek ordea 1,85 metro izan ahalko dituzte.

#### c) Eraikigarritasuna

Lur-zati bakoitzaren gehienezko eraikigarritasuna Plan Partzial honetako etxebizitza-erabilerarako lur-zatien Taula orokorrean zehaztuta dago, eraikuntzaren baldintza lotesleak izeneko planoan islatzen da eta eraikitzeaz azalera gisa kontatuko da indarrean dagoen Plan Orokorraren Araudiko 5.01.17 artikulua araberaz.

#### 3.- Ilarako familia bakarreko etxebizitzak. RH-1tik - RH-9ra bitarteko etxadiak.

##### a) Erabilera erregimenak

Familia bakarreko etxebizitzak, patioa/lorategia duten eta atxikita dauden familia bakarreko etxebizitza-multzoak dira, eta erabilera publikoko bide edo guneko libreetako lerrokaturretan, ilaran, antolatzen dira.

Erabilera bateragarriak, orokorrean, OR-8 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Araudian) zehaztutakoak izango dira.

##### a-1) Soto-solairua

Etxadi bakoitzeko (Plan Partzialean definitutakoaren arabera) erabilera unitario komuna izango du, ibilgailuentzako sarbide bakarrenekin.

Sektorearen Birparzelazio Proiektuan ezarri beharko dira etxadi bakoitzeko lur-zatien artean beharrezkoak diren bide-zorrak.

Aparkaleku gisa erabiliko da. Honez gain, trastelekuak, esekitokiak, txokoak eta etxebizitzaren bestelako instalazioen gelak (etxadiarentzako komunak zein etxebizitza bakoitzarentzako indibidualak) kokatu ahal izango dira bertan.

##### a-2) Beheko eta lehenengo solairua

Etxebizitza-erabileraz gain (lur-zati bakoitzeko lorategiak eta patioak barne) bertan kokatzen dira etxadiko aparkamendu komunerako sarbideak eta baita hauetatik irteteko larrialdi-irtenbideak ere.

Eraikinak eta oinezkoentzako zein ibilgailuentzako sarbideek okupatzen ez duten espazioaren gehiengo lorategi bihurtu beharko da.

a-3) Estalki-arte solairura

Etxebizitza erabilera eta honen osagarriak.

b) Eraikuntza erregimena

Azalera eraikigarria indarrean dagoen Plan Orokorraren Araudiko 5.01.17 artikularen arabera arautuko eta kontatuko da. Nahitaezkoa izango da Xehetasun Azterketa idaztea, eta bertan antolatuko dira etxadi bakoitzeko eraikuntza multzoak, bolumetrikoki zein estetikoki, gutxieneko irizpide bateratu eta armoniatsua bermatzeko helburuarekin.

Baimena edo lizentzia etxadi guztiarentzako denean ez da beharrezkoa izango Xehetasun Azterketa idaztea baldin eta Oinarrizko Proiektu bateratuak Xehetasun Azterketentzako ezarritako baldintzak (ondorengo lerroetan adierazten direnak) betetzen baditu.

Xehetasun Azterketa etxadiko jabeen gehiengoaren ekimenez idatziko da; dena den, jabeetako batek lur-zati bat edo gehiago eraikitze asmoa badu (Xehetasun Azterketa hura jabeen gehiengoak aurkeztu aurretik) berorrek aurkeztu beharko du, eta Udaletxea izango da proposatutako Xehetasun Azterketaren inguruan erabakia hartu beharko duena, gainontzeko jabeak entzun ostean eta beharrezko tramitazioa errespetatuz.

Xehetasun Azterketaren eremua etxadi bakoitzekoa izango da, Plan Partzialean definitzen diren moduan, RH-1tik RH-9ra, eta gutxienez ondorengo gaiak zehaztu beharko ditu:

- Etxadiko aparkamendu komuneko soto-soluzioa (gehienezko okupazioa etxadiaren azaleraren ehuneko 65a izanik)
- Fatxaden atzeraketa, mugei dagokionez (eraikinaren lerrokatzea beheko solairuan eta lehenengo solairuan)
- Fatxaden tratamendua eremu publikoari dagokionez (krokisa) eta emaitza gisa sortuko litzatekeen bolumenaren irudia.
- Fatxada eta estalkietako materialen tratamendua.
- Etxadiaren itxitura perimetrala eremu publikoari dagokionez (berdina izan beharko da etxadiko fronte guztietan).

Eta ondorengoak bete beharko ditu:

- Eraikinaren atzeraketak eraikinaren baldintza lotesleetan zehazten diren moduan, Plan Partzialean adierazitakoak (soto-solairuan eta sarbideetan salbu), homogeenak izango dira etxadi guztiarentzat fatxada frontalean (edo lerrokatze nagusian) bide publikoko noranzkoan (> 5,00 metro). RH-1 etxadian gutxieneko atzeraketa komuna, beheko solairuan, 14 metrokoa izango da, lur-zatiaren lerrokatzetik VL-3 biderantz; RH-2 etxadian, "a" tik "e"ra doazen lur-zatiei dagokionez, atzeraketa gutxienez 14 metrokoa izango da, eta 10 metrokoa "f" eta "i" bitarteko lur-zatietan; RH-3 etxadian atzeraketa 10 metrokoa izango da "a" eta "b" lur-zatietan eta 5 metrokoa "c" tik "e" bitarteko lur-zatietan.
- Nahiz eta hasiera batean logikoa dirudien lur-zati desberdinetako eraikinak elkarri atxikita egotea (alboko mugetara heltzen diren heinean), lur-zati mugakideetako jabeen artean akordioa lortuko balitz, posible izango litzateke eraikinak muga komunitik atzera ematea, 2 metro gutxienez, lur-zati guztietan eta eraikin guztiari dagokionez (teillatu-hegalak izan ezik). Mugakidearekin akordioak ezean alboko mugarekiko banaketa (ez atxikitzea erabakiko balitz) gutxienez 3 metrokoa izan daiteke.

- Eraikinaren gehienezko sakonera sotoan eta beheko solairuan lur-zatiaren lerrokadura frontaletik hasita (aurreko paragrafoan azaldua) 21,00 metrokoa izango da (etxadi guztietako lur-zatietan, honako hauetan izan ezik: RH-1, RH-2 eta RH-3. Hauei dagokionez, beheko eta lehenengo solairuko gehiengo sakonera 5 metrotakoa izango da, iparraldeko mugatik edo lur-zatiaren atzealdetik, salbu RH-3-d eta e lur-zatiei dagokionez, non sakonera hori 2 metrokoa izango den), beti ere aldi berean betetzen badira gainontzeko baldintzak, besteak beste, lurzorua okupazioari buruzko parametroak, nahitaezko atzerakadak etab.

- Ikusgai dagoen horma bitarteko orok fatxadaren berezko materialekin egindako tratamendua jaso beharko du.

- Ibilgailuentzako sotorako sarbideak 4,50 metroko gutxieneko zabalera izan beharko du.

- Izkinan kokatuta dauden lur-zatietan (RH-1d, RH-2a, RH-3a, RH-3e, RH-5h, RH-6a, RH-8a, RH-9a), eraikinen alboko fatxadek gutxienez 1,30 metroko atzerakada errespetatu beharko dute, gune publikoko alboko lerrokadurari dagokionez. Ibilgailuentzako sotorako sarbideak eta larrialdietarako eskailerak ordea bide edo gune publikoko lerrokaduraraino iritsi daitezke, inolako atzeraketatik gabe.

- Hegalkinek (teilatu-hegalek izan ezik) ez dute eraikinaren mugimendu-eremua gaindituko, bestelakoan aske izanik, frenteko fatxadan izan ezik. Hau gune publikoko lerrokaduratik atzera emana egon beharko da eta lehenengo solairuan gehienezko hegalkin hauek onartuko dira: 0,90 metro eta 1,00 metroraino, alboko lur-zatien mugatik.

- Sarbide bakarra onartuko da gune publikotik lur-zati bakoitzera.

#### b-1) Soto-solairua

Etxadi bakoitzeko funtzionamendu bateratua eta ibilgailuentzako sarbide komuna izango ditu. Honez gain, egokiak diren oinezkoentzako ateratze bideak izango ditu.

Sotoko gehienezko okupazioa lur-zati bakoitzeko ehuneko 65a izango da.

#### b-2) Beheko eta lehenengo solairua

Gehienez ere bi solairu (B+1+e) eraiki ahal izango dira eta erlaitzerainoko gehienezko garaiera 7,50 metrokoa izango da.

Eraikinaren gehienezko okupazioa beheko solairuan lur-zatiaren azaleraren ehuneko 50ekoa izango da.

Eraikinak lursailaren topografiara egokitzeko helburuarekin, beheko solairuko sestra, gune publikoko edo bidearen aurrealdean dagoen sestrarekiko, 0,00 eta 1,00 m. bitartean igo edo jaitsita egon daiteke.

Xehetasun - Azterketentzako adierazitako baldintzak bete beharko dira.

Hegalkinak eraikinaren mugimendu-eremuan askeak izango dira, Xehetasun Azterketentzako baldintzetan adierazitako salbuespena kontuan izanik (b eta aurreko atalean azalduak).

#### b-3) Estalki-arteko solairua eta solairu estalia.

Estalkiaren gehienezko malda ehuneko 70ekoa izango da (35 gradu), etxadi bakoitzeko lur-zati guztiei tratamendu unitarioa emanez. Ez dira ganbarak onartzen.

#### b-4) Itxiturak

Nahitaezkoa izango da etxadi guztiak ixtea erabilera publikoko gune orori dagokionez, eta itxitura hau berbera izango da fatxada bakoitzean.

Lur-zati desberdinen arteko itxitura ez dira derrigorrezkoak. Itxitura opakoek 1,20 metrorainoko garaiera izan dezakete; opakoak ez diren materialez eginikoez edota landare-hesiek ordea 1,85 metro izan ahalko dituzte.

c) Eraikigarritasuna

Lur-zati bakoitzeko gehienezko eraikigarritasuna zein familia bakarreko etxebizitzaren gehienezko kopurua, Plan Partzial honetako lur-zatien Taula orokorrean adierazitakoak izango dira.

4.- Etxebizitza erabilerako lorategidun etxadia. RC-01tik RC-12ra bitarteko lur-zatiak

a) Erabilera erregimenak

Etxebizitza-erabilera kolektiboa, Hiri Antolaketa Plan Orokorreko 5.03.02 artikuluan definitua.

Ibilgailuentzako sarbideak VL-1 eta VL-2 bide publikoetatik egingo dira, RC-01, RC-02 eta RC-03 lur-zatietan izan ezik. Azken hauetan posible izango da sarbidea ronda bidearen (SGTC-1) ondoan kokatzen den gune libre publikotik egitea.

a-1) Soto-solairua

Aparkamenduak egongo dira bertan (funtzionamendu komuna eta sarbide bakarrekin). Honez gain, trastelekuak, txokoak eta bestelako instalazio eta gela komunitarioak kokatu ahal izango dira bertan.

a-2) Beheko solairua

Honako erabilerak posible izango dira: etxebizitza, karrerapeak, atariak, txokoak, trastelekuak, aparkamenduak eta gela, zerbitzu eta instalazio komunak.

Eraikinak (edota kirol-erabilerak zein egonlekuetarako erabilerak) okupatzen ez duen lur-zatia erabilera komunitarioko lorategi bihurtu beharko da, kanpoko hirigune publikoko guneetako eta lur-zati mugakideetako mugetako sestetara egokituz.

a-3) Goiko solairuak

Etxebizitza erabilera izango dute.

a-4) Estalki-arte solairua

Ez da onartzen.

b) Eraikuntza-erregimena

Azalera eraikigarria indarrean dagoen Plan Orokorren Araudiko 5.01.17 artikulua arabera arautuko eta kontatuko da.

Aplikagarria izango da Gasteizko Hiri Antolaketa Plan Orokorreko OR-7 ordenantza, ondorengo salbuespenekin:

b-1) Soto-solairua

Lur-zatiaren azalera okupatzea posible izango da, baina beti ere mugekiko ezarritako nahitaezko distantziak errespetatu beharko dira: 8 metro bideraino eta 6 metro gainerako mugetara.

Edonola ere, sarbide komuneko maldari dagokionez, muga bati atxikitako atzeraketa tartea okupatuz trazatzea posible izango da.



Gehienez ere bi solairu egin daitezke sotoan, Hiri Antolaketa Plan Orokorreko eraikuntza eta erabilera araudian ezarritako baldintzen arabera.

b-2) Beheko eta lehenengo solairua

Gehienezko okupazioa (hegalkinak barne): lur-zatiaren ehuneko 50

Eraikinaren gehienezko garaiera: B+2+Atikoa. Erlaitzerainoko altuera 13,00 metrokoa izango da.

Bloke bakoitzeko etxebizitza kopuru minimoa 4 etxebizitzakoa izango da, lur-zati bakoitzeko bloke kopurua askea izanik.

Lur-zati bakoitzeko eraikin desberdinen artean gutxieneko banaketa hau errespetatu beharko da:

- Eraikinetako batek B+2+A izango balu: 12,50 metro

- B+1+A garaierako eraikinen artean: 10,00 metro

- Gainontzeko kasuetan: eraikin altuenaren altueraren berdina.

Eraikinaren gehienezko luzera edozein fatxadetan: 40,00 metro

b-3) Estalki solairua

Estalkiaren gehienezko malda: ehuneko 70ekoa (35 gradu)

Goihabearen gehienezko altuera 6 metrokoa izango da, bizitzeko egokia den azken solairuaren zorutik.

Ez dira ganbarak onartzen.

Atikoko solairuko fatxada gutxienez 3,00 metro atzera eman beharko da azpiko solairuko fatxadari dagokionez gune publikoranzko lerrokadura guztietan, eskailera guneak izan ezik. Hauek azpiko solairuko fatxadaren lerroa iritsi daitezke, baina gehienez ere 5,50 metroko luzeran.

b-4) Itxiturak

Lur-zati eta gune publikoen arteko itxiturak nahitaezkoak dira.

Lur-zati desberdinen arteko itxiturak ez dira derrigorrezkoak. Itxi ezker, Plan Partzial honetan Isolatutako familia Bakarreko Etxebizitza- erabilera Lur-zatiei buruz esandakoaren arabera arautuko dira.

c) Eraikigarritasuna

Lur-zati bakoitzeko gehienezko eraikigarritasuna zein etxebizitzaren gehienezko kopurua, Plan Partzial honetako lur-zatien Taula orokorrean adierazitakoak izango dira.

Vitoria-Gasteizen, 2017ko urriaren 16an

*Alkate lehendakaria*  
**GORKA URTARAN AGIRRE**