

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZAREN SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailari dagokionez Vitoria-Gasteizko Hapo-an egin nahi den Xedapen-aldaketari

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

Gaia: Behin betiko onespena ematea Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailari dagokionez Vitoria-Gasteizko Hapo-an egin nahi den Xedapen-Aldaketari

Erabaki-proposamena

T. E. A. abokatuak eta P. C. V. arkitektoak landutako Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketaren proiektua ikusi da, zeina A. S. G. sustatu baitu, Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailaren jabeen taldea ordezkatzuz.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2003ko martxoaren 31ko ALHAOn argitaratu zen. Aldatu nahi den lursaila garai bateko Zabalganeko 2, 3, 5 eta 6 sektoreetako eta Salburuko 7, 8, 9, 10 eta 11 sektoreetako hiri lurri dagokionez Vitoria-Gasteizko HAPOan egindako berrikuspen partzialean sartu zen, zeinaren helburua baitzen hiri-bilbearen jarraitutasuna eta trinkotasuna hobetzea eta eraikigarritasuna handitzea; 2012ko abenduaren 19ko ALHAOn argitaratu zen hori.

Aldaketa honen xedea da baimendutako bolumenak moldatzea eraikuntza sakonerei, nahitaezko lerrokadurei eta altueri dagokionez, bolumetriak orekatuta eta inguruko eraikuntzei egokituta, indarrean dagoen planeamenduak baimendutako aprobeitxamendu guztia sartu ahal izateko. Proposamenak planteatzen du beheko solairuaren eraikuntza sakonera, nahitaezko lerrokadurak eta etxadiaren zati bateko altuerak aldatzea.

Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuaren txosten teknikoaren arabera, hau da aldaketaren xedea:

– Arlo hauekin lotutako alderdiak eta hirigintza-parametroak aldatu, malgutu eta zehaztea:

- Nahitaezko lerrokadurak.
 - Eraikuntza sakonerak.
 - Eraikuntza altuerak.
 - Atiko solairuen konfigurazioa.
- Irizpideak batzea arlo hauetan:
- Hirigintza komunaren konponbidea, materialen tratamendua eta sarbideak.
 - Kode teknikoaren DB-SI dokumentua (suteen kontrako babesa) betetzea eraikinetan.

– Planteatutako aldaketan, ekialdeko bolumenaren solairu kopurua beheko solairua +7ra handitzea aurreikusten da, gertuko blokeekin parekatzeko eta, hartara, eraikita dagoen inguru-nearekin integratzeko.

– Planteatutako aldaketan, orobat, beheko solairuaren nahitaezko lerrokadura moldatzen da, zati batean iparraldeko fatxada kenduta, hartara etxadiaren barrualderako pasabidea irekita uzteko, eta gainerakoetan utzita, espazio publikora ematen duten eraikinaren fronteak konfiguratzeko.

– Planteatutako aldaketan, goiko solairuen nahitaezko lerrokadura moldatzen da, eta ekialdera eta mendebaldera ematen duten kanpoaldeko fatxadetan nahitaezko gutxieneko gisa ehuneko 70eko balioa ezartzen, konposizioan atzeraemanguneekin edo hegalekin jolastu ahal izateko.

– Planteatutako aldakuntzan, atikoko solairua berriro definitzen da, azken solairurako diseinuan askatasun handiagoa eduki ahal izateko eta terrazetan askeago jokatzeko, eguterari eta aireztatzeari begira orientazio onena kontuan izanik.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketa horri dagokion proiektuaren oroitidazkian honako hauek aipatzen dira: xedea, ekimena, aldaketaren egokiera eta beharren justifikazioa, indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa, baita planoak eta dagokion dokumentazio grafikoa ere.

2020ko ekainaren 24an sartu zen erregistroan Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailari dagokionez Vitoria-Gasteizko HAPOan egin nahi den xedapen aldaketaren proposamena, zeina T. E. A. abokatuak eta P. C. V. arkitektoak landu baitute, eta A. S. G. andreak sustatu, lursailaren jabeen taldea ordezkatzuz.

Lurraldearen eta Klimaren aldeko Ekintzaren zinegotzi ordezkariaren 2020ko uztailaren 6ko probidentziaren bidez nahitaezko txostena eskatu zitzaion Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2020ko uztailaren 17an egindako ohiko bilkuran eman zion hasierako onespena Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailari dagokionez Vitoria-Gasteizko HAPOan egin nahi den xedapen-aldaketari.

Aldaketaren hasierako onespena 2020ko uztailaren 24ko El Correo (Arabako edizioa) eta Diario de Noticias de Álava egunkarietan argitaratu zen, baita 2020ko uztailaren 31ko ALHAOn (86. zk.) ere, eta horren bidez egokitzat jotzen diren alegazioak aurkezteko epea ireki zen.

Jendaurrean erakusteko epearen barruan alegazio bat jaso zen 2020ko abuztuaren 31n, J. G. M. k (Creative Home SLren ordezkari), E. M. F. k (Prosrna SLren ordezkari) eta L. M. Z. A. k (L13 SLren ordezkari) aurkeztua, zeinek Ibaialde 11. sektoreko RD-24 lursail mugakidearen jabeagoaren gehiengoa baitute (ehuneko 96,85).

2020ko irailaren 14an, txosten teknikoa egin zuten Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko udal Zerbitzuko teknikariek, eta alegazioa ezesteko proposatu. Hauxe zioen alegazio-idazkiak:

RD-24 eta RD-22 lursailek antzeko ezaugarriak dituzte, Ibaialde 11. sektorearen inguru berean sartuta daude eta ordenantza-baldintza berak bete behar dituzte.

Ingurunearekiko harmonia eta jarraitutasuna bermatzeko eta Toni Morrison kalearen garapen homogoneoa ahalbidetzeko, xedapen-aldaketaren aplikazio-eremua RD-24 lursailera zabaldu beharra dago; bestela, salbuespena egiteko erreserba bat litzateke, eta ELLHLaren 4.5 artikulua debekatu egiten du hori.

RD-22 lursailerako aldaketa onesteko emandako arrazoiak RD-24 lursailerako ere erabil daitezke, eta ondorio horietarako ez da esanguratsua eskabidea jabe guztiek ez egitea.

2020ko irailaren 25ean egindako ohiko bilkuran, Tokiko Gobernu Batzarrak alegazioa ezestea erabaki zuen, hau argudiatuta: "plangintza aldatzeko tresnak jendaurrean erakusteko izapidean ordenamenduak alegazioak aurkezteko ematen duen ahalmena ezin da baliatu kasu honetan Vitoria-Gasteizko HAPOaren beste aldaketa bat litzatekeena formulatzeko; beraz, alegazioa ez onartzea proposatzen da".

2020ko irailaren 23an, 11. sektoreko RD-22 lursailarekin lotuta egin nahi den HAPOren aldatetaren sustatzaileek idazkia aurkeztu zuten, alegazioa ezesteko eskatzearen. 2020ko urriaren 9an, J. J. G. M. k (Creative Home SLren ordezkari), E. M. F. k (Prosrna SLren ordezkari) eta L. M. Z. A. k (L13 SLren ordezkari) egindako eskabidea erregistratu zen Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuan, Udalak atzera egin eta hasieran alegazioa onar zezan.

2020ko azaroaren 13an jaso zen Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuan Garraio Ministerioko Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiak egindako nahitaezko txostena, aldatetaren aldekoa.

2020ko azaroaren 18ko dataz, Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txosten teknikoa egin zuen, Udalbatzak aldatetari behin betiko onespena ematea proposatuz.

46/2020 Dekretuari begira, proposatutako antolamenduak ez duela ingurumen-inpakturik jotzen da, eta iraunkortasun energetikorekin lotutako eskakizunek ez diotela eragiten.

Bestetik, proposatutako antolamenduak generoaren ikuspegitik ez duela inolako eraginik jotzen da, izaera eta tamaina kontuan hartuz, ezta udalerriko egoera soziolinguistikoari dagokionez ere.

Aplikagarri den legediari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dituzte plan orokorraren eduki substantiboa eta eduki hori gauzatzeko beharrezko den gutxieneko dokumentazioa. Beraz, plan orokorraren aldatetak antzeko dokumentuetan formalizatuko dira, edukia aldatetaren xedera egokituta.

Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 43. artikulua araberan, "hirigintza-antolamenduko planen edukia aldatu ahal izango da planak berrikusiz, edo planetan aldatetak eginez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 102. artikulutik 107.era bitartean eta dekretu honen ondorengo artikuluetan araututako baldintzetan".

Premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuak —2/2006 Legea garatzen du— 30. artikuluan xedatzen denaren araberan, plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu egin ahalko da Plan Orokorraren aldatetaren figura baliatuz, besteak beste, eta horretarako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututako prozedura ezartzen du.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 90.5. artikulua xedatzen duenez, Udalak emango dio hasierako onespena plan orokorrari, baita jendurrean jarriko, hilabetez, azkeneko argitalpenetik kontaktzen hasita, lurralde historikoaren aldizkarian zein zabalkunde handiena duten egunkarietako batean edo gehiagotan iragarkia argitaratuta.

Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1.00.07 artikulua hau dio: "Plan Orokorreko eta beronen araudiko elementuen aldatetak, indarrean dagoen hiri-legediaren araberan, planaren tramitazioarako eta onarpenerako erabilitako xehetasun berek arautuko dituzte".

Vitoria-Gasteizko Udalbatzaren Araudi Organikoak —horren azken aldateta 2018ko apirilaren 26koa da (2018ko ekainaren 11ko ALHAO, 67. zk.)— 211. artikuluan ezartzen duenez, jendurreko erakustaldian alegaziorik aurkezten bada, orobat eman beharko du irizpena batzordeak horiek onartu edo baztertzeko Gobernu Batzarrak egiten dion proposamenaz.

Udalbatzaren eskumena da Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketari behin betiko onespena ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak 123.1. i) artikuluan —Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak gehitua— dioenaren araberan.

Erabakia

1. Ezestea J. G. M. jaunak, Creative Home Sl., E. M. F. ren izenean, Prosrna SL. ren izenean, eta L. M. Z. A. ren izenean, L13 SL. ren izenean, proposatutako alegazioa, Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak egindako txostenean adierazitakoari jarraituz.

2. Behin betiko onespina ematea Ibaialde 11. sektoreko RD-22 lursailari dagokionez Vitoria-Gasteizko HAPOan egin nahi den xedapen-aldaketari.

3. Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikulua xedatutakoaren ildotik.

4. 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 etorritik.

Dosierreko dokumentazio tekniko esteka honetan dago eskuragarri: www.vitoria-gasteiz.org/hapoa-11s-rd22

Aldatutako arauak

Zabalganako 2., 3., 5. eta 6. sektoreetako eta Salburuko 7., 8., 9., 10. eta 11. sektoreetako hiri lurren esparruari dagokion Vitoria-Gasteizko HAPOaren berrikuspen partzialaren III. kapituluaren, Eremu bakoitzeko eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza partikularrak, 1. atalean (Eraikuntzari buruzko ordenantzak):

17.7. artikulua: etxebizitza-eraldaketa

Salburuako esparruaren kasuan, fitxa multzoan ageri dira bizitegi-erabilerarako eraikitako azalera, koadro orokorrekoak. Azalera horien baitan birdoitu egin dira familia bakarreko etxebizitzak eta etxebizitza libreak egiteko lursailak, Salburuako esparrurako haztatutako eraikigarritasuna mantenduz, ondorengo aldaketa hauekin:

Lehengo S-11 sektoreko M8, M16 eta M17 lursailak RD22 (L) bilakatuko dira, etxebizitza kolektibo libreekin (RCL) eta familia bakarreko etxebizitzekin (RU). Lursailek 9.200, 1.200 eta 1.500 metro karratuko azalera dute, hurrenez hurren. 1.500 metro karratuko merkataritza-lokala (LC), berriz, RD22 (L) bilakatuko da.

RD22 (L)

Lursailaren azalera: 5.072,00 m²

Eraikitako azalera komertziala: 1.500,00 m²

Bizitegi-erabilerarako eraikitako azalera: 12.148,05 m²

Sestraren azpitik eraikitako azalera: 5.072,00 m²

Sestraren gainetik eraikitako azalera: 660,00 m²

Solairu kopurua: BS+8, BS+7

1. Nahitaezko lerroakadurak.

Beheko solairuen kasuan nahitaezko lerroakadura mantendu da perimetro osoan, altueran eraikitako espazio libreetan izan ezik, urbanizaziora kanpotik sartzeko aukera planteatu ahal izateko.

Goiko solairuetarako nahitaezko lerroakadurak Gabriela Mistral eta Toni Morrison kaleetarako eta Lubiana kaleko eta Varsovia hiribideko kantoietarako ezarritakoak izango dira.

2. Gehieneko eraikuntza-hondoak.

Proposatutako eraikuntza-hondoa, gehienez ere, 17 metro linealekoa izango da beheko solairuen kasuan eta 15 metro linealekoa goiko solairuen kasuan.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuera.

Proposatu den altuera BS+8 da lursailaren mendebaldean kokatutako bolumetrian eta BS+7 lursailaren ekialdean kokatutako bolumetrian.

Beheko solairuen kasuan, 3,50 metroko gutxieneko altuera proposatu da bide publikoen sestrean punturik altuenean. Puntu hori, hain zuzen ere, bat dator Gabriela Mistral kalearen eta Varsovia hiribidearen kantoian.

Etxadi osoko eraikuntzaren sestra bat etorri behar da.

Horretarako, gutxi gorabeherako kota bat zehaztu da lehenengo forjaturako eta gehieneko kota bat azken forjaturako. Hala, goiko solairuetako forjatuen arteko barne-altuera beheko solairuaren altueraren arabera izan daiteke, baldin eta 3,50 metroko gutxieneko altuera librea mantentzen bada. Forjatuen kota berdina izan behar da bi bolumetrietan. Kote arteko desberdintasunik egonez gero, ipar- eta hego-orientazioetan bi bolumenak batzen dituzten beheko solairuetan berdindu beharko da kota.

4. Atikoak.

Atiko izendapena kentzea proposatu da, bi eraikinen gorengo solairuan terrazak askatasunez jartzeko aukera planteatzeko, hala badagokio. Horrela, eguzkialdia eta aireztapena kontuan hartuta orientatu ahalko dira.

5. Osteen xehetasun-azterketa egiteko beharizanik eza.

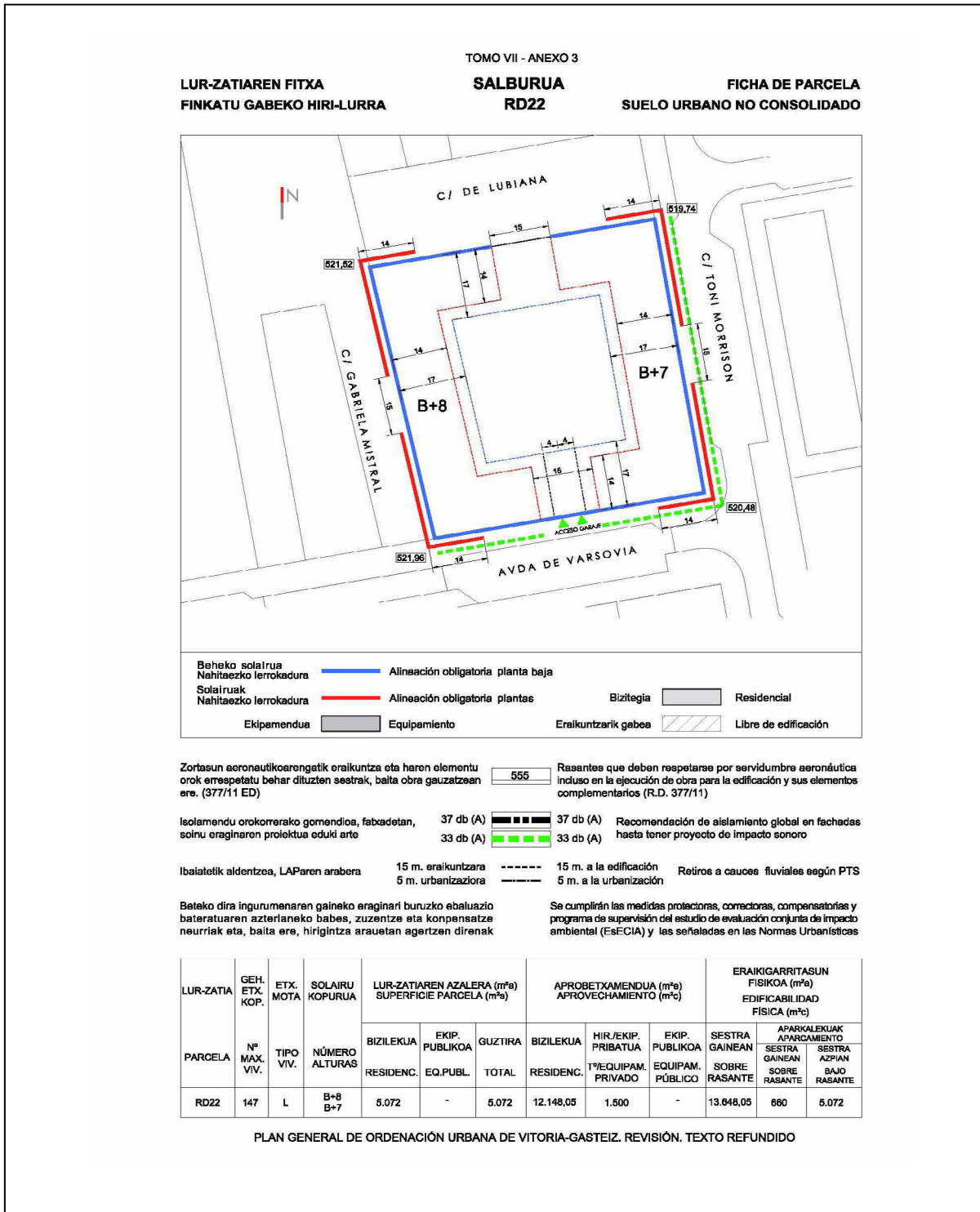
Ondorengo hau da Vitoria-Gasteizko HAPOn Aldaketa Puntual Xehatuaren dokumentu honen xedea, arestian azaldutakoari jaramon eginez: nahitaezko lerrokaduren, eraikuntza-hondoen, eraikuntzaren altueraren eta atikoko solairuen konfigurazioaren hirigintzako alderdiak eta parametroak aldatzea, malgutzea eta argitzea. Era berean, honako hauen inguruko irizpideak bateratzea du xede:

– Etxadiak soto-solairu bakarra izango du, bi zati bereizi izan ditzakeena, bakoitza bere sarrera independentearekin. Bestela, garaje bakarra egin ahalko da lursail osorako, aurreikusitako sarrera bikoitzarekin konektatuta egongo dena, 05 planoari jaramon eginez.

– Lursailaren barnealdea urbanizatzeko proiektuak eta haren itxiturek, kasua bada, diseinu unitarioa izan beharko dute eta lursailen jabeetako batek obra-lizentzia lortzeko aurkezten duen lehenengo proiektuan definitu beharko da. Aurrekoez gain, bide publikotik lurpeko garajera sartzeko egin beharreko sarrera barne hartu beharko du, dokumentu honen zati grafikoan zehaztutako kokalekuan.

– Etxadi erdi bakoitzean, hau da, Lubiana eta Varsovia kaleetako beheko solairuan dauden elementuek bereizitako bolumetrietako bakoitzean, eraikinek diseinu unitarioa izan beharko dute bolumetriaren, materialen eta osaera-formalizazioaren aldetik.

Ondorioz, 11 Ibaialde sektoreko RD22 lursailean ez da xehetasun-azterketa egin beharko, baldin eta dokumentu honetan jasotako zehaztapenak aldatzen ez badira.



Vitoria-Gasteizen, 2021eko urtarrilaren 26an

Alkate-lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE