

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### LURRALDEA ETA KLIMAREN ALDEKO EKINTZA

#### Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

#### **Behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren egiturazko aldaketa puntual bati, Jose Mardones 4. BIPB-aren barruan 4. Gauzatze-unitatea garatzeko**

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

#### **Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren egiturazko aldaketa puntual bati, Jose Mardones 4. BIPB-aren barruan 4. Gauzatze-unitatea garatzeko**

#### Erabaki-proposamena

Ikusita Gasteizko HAPO egiturazko aldaketa puntuala, zeina Jose Mardones 4. BIPBaren (lehen, 11. BIPBa) barruan 4. gauzatze-unitatea garatzeko baita, honako oharpen hauek egiten ditugu:

4. BIPBaren gauzatze-unitateko Konpentsazio Batzarrak 2018ko urriaren 24an aurkeztutako aldaketa-proposamenaren arabera, aldaketak helburu du Gasteizko hiri-bilbe kontsolidatuaren barruko hiri-arazo bati behin betiko zentzuzko konponbide orekatua ematea.

Aldaketaren xedea da Jose Mardones kaleko eremuaren zati bat garatzea 4. gauzatze-unitatearen bidez. Aranburutarren kalean aurrealdea duten eraikinak berrantolatzea proposatzen da, aurreikusitako etxebizitza familiabakarren kopurua gutxituta eta haren eraikigarritasun haztatua hegoalderago dagoen bizitegi-eraikin kolektibora eramatea, eremuaren guztizko eraikigarritasun haztatua aldatu gabe; horretarako, eskatu da behar den hirigintza-eraikigarritasuna handitzea (162,03 m<sup>2</sup>c). Honako hau dago jasota aldaketan:

– Ilaran jarritako etxebizitza familiabakarren antolamendu nasaiagoa, halako moduan non etxebizitza familiabakar atxiki gutxiago aterako liratekeen (lehengo 14 etxebizitzen ordeztu), sarrerako beheko atariaren gainean bi solairu dituzten etxebizitza independenteak, egitura honekin: beheko solairuan, garajeen segida, kalearekiko paralelo, elkarren artean bide-zorra dutelarik, eta atzealdeko etxebizitzetara ibilgailuak sartzeko bi pasabideak ere barne hartuta, multzoaren iparraldean eta hegoaldean.

– Etxebizitza familiabakarren erdialdeko piezaren iparraldean, orain dagoen zuzkidura-eraikinaren jarraian, bolumen kolektibo bat (RC 1) osatzea, nahitaezko lerrokadurarekin, aurreikusitako aprobetxamendua (hala bizitegikoa, nola gizarte-etxea handitzeko den zuzkidurakoa) barne hartu ahal izateko.

– Erdialdeko piezaren hegoaldean errematatzeke beste bloke kolektibo bat (RC 2) eratzea, dauden bolumetria ezberdinak markatzeko; gehienez, lau etxebizitza-solairu izan ahalko ditu, gehi atikoa (atzera emanda edo ez, lerrokaduraren eta gainerako eraikinen hurbiltasunaren arabera); bloke horretara ekarriko da etxebizitza familiabakarren ilaran kendutako eraikigarritasun haztatua.

Aplikatzekoak diren legezko arauetara dagokienez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dituzte plangintza orokorraren eduki substantiboa eta eduki hori formalizatzeko gutxienerako agiriak. Lege beraren 90. eta 91. artikuluetan, berriz, plangintza orokorra egiteko, izapidetzeko eta onesteko arauak ezartzen dira.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Udal Plan Orokorraren 1.00.07 artikulua honela dio: "Plan Orokorreko eta beronen araudiko elementuen aldaketak, indarrean dagoen hiri-legediaren arabera, planaren tramitaziorako eta onarpenerako erabilitako xehetasun berek arautuko dituzte." Halaber, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 36. artikulua xedatzen duenaren arabera, plangintza aldatzeko, hura onesteko aurreikusten den prozedura berari jarraituko zaio.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 91.2 artikulua xedatzen du behin-behineko onespenera eman zaion plangintza orokorraren aldakuntzaren proiektua Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeari igorri behar zaiola, txostena eman dezan ea hori guztia bat datorren lurralde-antolamendurako tresnekin eta estatuaren, autonomia-erkidegoaren edo foru-aldundiaren eskumenekoak diren sektore-alderdi guztiekin.

Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluaren Araudiaren 6. artikuluan (zeina 2008ko maiatzaren 4an onetsi baitzen), eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 109. eta 110. artikuluetan, Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluak irizpena ematea aurreikusten da Udalak HAPOrekin loturik egiten dituen jarduketetan.

Irailaren 9ko 157/2008 Dekretuak ezartzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea. Batzordea uztailaren 10eko 223/1984 Dekretuaren bidez eratu zen, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren goi-mailako aholku- eta koordinazio-organo gisa, lurraldearen, itsasertzaren eta hirigintzaren inguruko gaietarako.

Dekretu horrek 3. artikuluan ezartzen ditu Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, eta 1.f) 1 zenbakian xedatzen duenez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrei behin betiko onespenera eman baino lehen haien inguruko txostena eman behar du, baita horien aldakuntzen ingurukoa ere.

46/2020 Dekretuaren 29. artikulua ezartzen duenez, zazpi mila biztanletik gorako udalerrietan, aldaketari behin-behineko onespenera eman zion organoak behin betiko onespenera eman ahalko dio, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena kontuan izanda.

Udalbatzaren eskumena da Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketari behin betiko onespenera ematea, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 123.1.i) artikulua (Tokiko Gobernua berritzeko neurri buruzko 57/2003 Legeak gehitua) dioenaren arabera.

Gorago aipatutako araudia aintzat hartuta, honako tramitazio hau izan du dosierak:

– 2018ko urriaren 24an, 4. BIPBaren gauzatze-unitatearen Konpentsazio Batzarraren ordezkariak 4. gauzatze-unitatea garatzeko Gasteizko HAPOaren aldaketa hau sustatu zuen.

– Izapidetzeko onartu zen proposamena, 2019ko urtarrilaren 22ko Dekretu bidez, ulertu baitzen proposatutako aldaketa egiturazkoa dela, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.2.c) artikulua arabera.

– 2019ko urtarrilaren 29tik otsailaren 14ra bitartean, urriaren 1eko Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen 39/2015 Legeak 133. artikulua aurreikusten duen aurretiko kontsulta publikoa argitaratu zen Udalaren webgunean, eta tarte horretan ekarpen bat jaso zen, Judimendi hiribideko 18. atarian dagoen higiezinako etxejabeen elkarteko zuzendariak aurkeztua.

– 2019ko ekainaren 27an, eskatzaileak egiturazko aldaketa puntualaren zirriborroa aurkeztu zuen, bai eta Plan Orokorraren aldaketa honen jatorrian legokeen Plan Bereziaren Aldaketaren ingurumen-ebaluazio sinplifikaturako ingurumen-dokumentu estrategikoa.

– Lurralde eta Klima Ekintzako zinegotzi ordezkararen 2019ko abuztuaren 22ko probidentziaren bidez, nahitaezko txostena eskatu zitzaion Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, zeinari aldeko txostena eman baitzion 2019ko urriaren 28an.

– 2019ko azaroaren 5eko txosten teknikoaren arabera, baloratu zen ingurumenean ondorio esanguratsurik ez zuela proposatutako aldaketak. Izan ere, ingurumen-araudiaren alorrean ere ezin da aldaketa txikitat jo, ez eta horrenbestez ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren menpekotzat ere (aldaketa txikiek ez dituzte funtsean aldatzen estrategia, zuzentarau, proposamen edo haren kronologia, nahiz eta agian alda ditzaketen ondorioak edo eragin-eremua); ez du esparrua ezartzen etorkizunean legez ingurumen-ebaluazioaren mende egongo diren proiektuak baimentzeko (ez baititu arautzen haien kokapena, ezaugarriak, neurriak, funtzionamendua edo baimentze-araubidea); eta ez die eragiten ingurumen-babesaren mende dauden espazioei (Natura 2000 Sarekoak, edo nazioarteko hitzarmenetatik edo natura-ondareari edo biodibertsitateari buruzko oinarritzako legeria edo natura kontserbatzearen arloko autonomia-erkidegoko legeria aplikatzeko emandako arau-xedapen orokorretatik eratorritakoak). Horrenbestez, ez zen beharrezkotzat jo ingurumen-ebaluazioaren prozedura izapidetzea, nahiz eta dokumentazioan ingurumen-dokumentu estrategikoa zegoen, eta haren barruan nahitaezko Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa. Txosten tekniko horrek, halaber, adierazi zuen ez zela aplikatzekoa Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko otsailaren 21eko 4/2019 Legea.

– Aurrekari horiek tarteko, proposatutako aldaketak hasierako onespina jaso zuen 2020ko otsailaren 21eko Osoko Bilkuran, eta jendaurrean jarri zen iragarkia argitaratuta 2020ko martxoaren 4ko ALHAOn (26. zk.) eta otsailaren 26ko “El Correo” eta “Diario de Noticias” egunkarietan. Jendaurreko erakustaldia martxoaren 13tik ekainaren 1era bitartean etenda egon zen, COVID-19aren pandemiaren ondorioz ezarritako alarma-egoera zela eta.

– Jendaurreko erakustaldian ez zen alegaziorik jaso, eta Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluak aldaketaren aldeko txostena eman zuen 2020ko uztailaren 8an egindako bilkuran. Egun berean, azalpenak emateko saio irekia egin zen San Martineko udal-bulego teknikoetako ekitaldi-aretoan, eta ez zen inor bertaratu.

– Gasteizko Udaleko Udalbatzak 2020ko uztailaren 24ko ohiko bilkuran behin-behineko onespina eman zion aldaketari, era erabaki zen dosierra Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendurako Batzordeari helaraztea.

– 2020ko azaroaren 25ean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeko Arabako Hirigintza Planeamenduaren Atalaren 5/2020 bilkuraren ziurtapena jaso zen; bilkura azaroaren 20 egin zen, eta horretan aldeko txostena eman zen aldaketa puntualari buruz. Horri zenbait txosten erantsi zitzaizkion: Etxebizitza Sailburuordetzarena, Kultura Ondarearen Zuzendaritzarena eta URA-Uraren Euskal Agentziarena.

– Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren 2020ko azaroaren 3ko txostenean eskatzen zen dokumentuan betebeharrak hau sartzeara: “bolumen berriak gauzatzean, Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legean ustezko zona arkeologiko izendatuen kontrol arkeologikorako ezarritako esku-hartzerako irizpideak betetzea”. Izan ere, aldaketaren eremuari eragiten dio Gasteizko ustezko zona arkeologiko izendatu izanak, eta 212 zenbakiko elementuari (hilerri judutarra - bolborategia) eragiten dio.

– Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren 2020ko azaroaren 3ko txostena aldekoa izan bazen ere, dokumentuan babes publikoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren estandarrak nola beteko ziren espresuki zehazteko betebeharrak ezarri zen.

– 2021eko urtarrilaren 20an eta 28an, aldaketa idatzi duen arkitektoak erregistratu du Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren zein Etxebizitza Sailburuordetzaren eskakizunak betetzen dituen dokumentazioa.

– 2021eko urtarrilaren 28an, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak aldeko txosten teknikoa egin du, aldaketa behin betiko onesteko.

– 2021eko otsailaren 24an, Jose Mardones 4. BIPBaren Konpentsazio Batzarrak eskatu du 4. gauzatze-unitatea Jose Mardones 4. BIPBaren barruan garatzeko prozedurak jarrai dezala.

Gasteizko Udalerriaren Antolamenduko Plan Orokorren egiturazko aldaketa puntualaren oroitidazkia, zeinaren helburua baita 4. gauzatze-unitatea Jose Mardones 4. BIPBaren barruan garatzea, behin-behinean onetsitako bera da, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzak eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzak egindako gomendioak gehituta, eta horiek ezin dira behin-behinean onetsitako dokumentuaren funtsezko aldaketatzat jo.

Proposatzen den Hiri Antolamenduko Plan Orokorren egiturazko aldaketarekin bat etorritik, dossierrean jasotako hirigintza-agirietan horren beharra eta egokiera justifikatzen delarik, ikusirik aipatutako aginduak nahiz aplikatu beharreko beste guztiak, eta aipatutako legearen 122.4.a) artikuluan aitortzen zaizkion eskumenak baliaturik, Lurralde Batzordeak erabaki hau har dezala proposatzen dio Gasteizko Udaleko Udaltzari:

#### Erabakia

Lehenengoa. Behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren egiturazko aldaketa puntualari, zeina Jose Mardones 4. BIPBaren barruan 4. gauzatze-unitatea garatzeko baita.

Bigarrena. Erabaki hau eta aipatutako aldaketaren hirigintza-arauak ALHAOean argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5. artikuluan eta martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Hirugarrena. Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

Dosierreko dokumentazio teknikoa esteka honetan dago eskuragarri: [www.vitoria-gasteiz.org/hapoa-peri4-ue4](http://www.vitoria-gasteiz.org/hapoa-peri4-ue4).

## Arauk

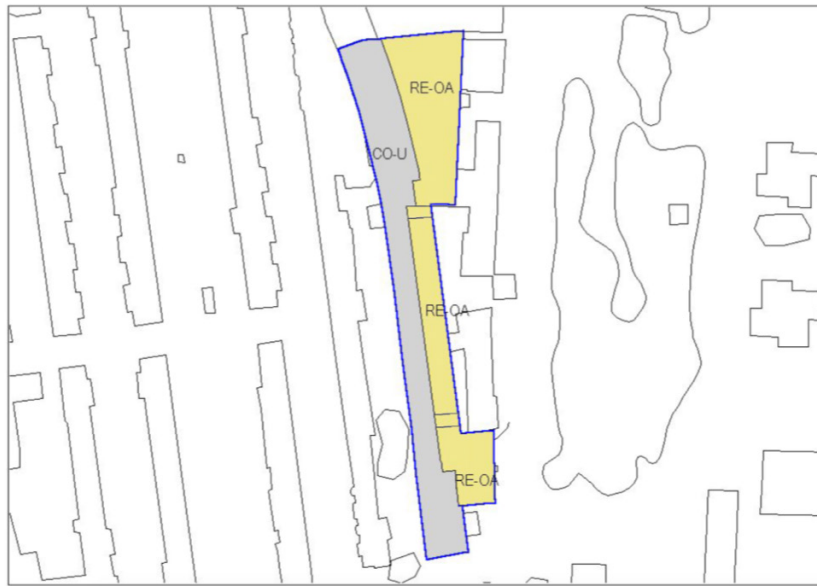
II LIBURUKIA I ERANSKINA

EREMUAREN FITXAK

HIRI LURZORUA: EXEKUZIO UNITATEAK

EREMUAREN FITXA  
EXEKUZIO UNITATEA. E.U.-4.

E.U.-4. JOSÉ MARDONES



KALIFIKAZIO OROKORRAK.....	Etxebizitarakoa 100,00%
KALIFIKAZIO ADIERAZGARRIA .....	Etxebizitza kolektiboak eta Familia bakarreko etxebizitzak
LUR KLASEA.....	Hiri Lurzorua
GUZTIZKO AZALERA.....	5.436 m <sup>2</sup>
ERAIKIGARRITASUN GORDINA.....	1,408 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup>
BERARIAZKO APROBETXAMENDUA.....	1,2489 m <sup>2</sup> eh/m <sup>2</sup>
GARAPEN TRESNA.....	Plan Berezia, Hirigintza Proiektua eta Konpentsazio Proiektua
JARDUN-SISTEMA.....	Konpentsazioa
EKIMENA.....	Pribatua
EPEA.....	Bi urte

VITORIA-GASTEIZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA- ALDAKETA  
(2019/04/18)

LIBURUKIA I ERANSKINA  
 EREMIJAREN FITXAK  
 HIRI LURZORUA: EREKIZIO UNITATEAK

EREMIJAREN FITXA  
 HIRI LURZORUA E.U. - 4

E.U.- 4 – JOSE MARDONES

LUR KLASEA	LURZORUAREN SAILKAPENA / KALIFIKAZIOA			ORDENANTZA / LURZORUAREN APROBETXAMENDUA		GEHIENKO ETXEBIZITZA KOPURUA unitateak	
	KALIFIKAZIO OROKORRA	AZALERA m2	KALIFIKAZIO XEHETUA	ZENBAKETA m2	(2) EZARTZEN DEN ORDENANTZA / (ERREFERENTZIA)		IRABAZIZKO- APROBETXAMENDU OSOA m2e
Hiri Lurzorua	Etxebizitzelarakoa	5.436	Etxebizitza kolektiboak (RC-1) Etxebizitza kolektiboak (RC-2) Familia bakarreko etxebizitzak (RU-1) EL-A Pribatua EL-B Pribatua Tokiko Bideak	1.441 559,74 761,04 40,67 37,60 2.596	Plan Bereziak arautua Plan Bereziak arautua Plan Bereziak arautua	3.985 2.372,32 1.293,71	28 24 8
GUZTIRA		5.436				7.651	60

IRABAZIZKO-APROBETXAMENDU OSOA: 7.651 m2e  
 EREMIJARRITASUN GORDINA: 1.408 m2e /m2l  
 EREMIJARRITASUN GARBIA: 1.4087 m2e / m2l  
 DENTSITATE GORDINA: 117,73 etxebiz/h  
 DENTSITATE GARBI OROKORRA: 117,73 etxebiz/h

BERARIAZKO APROBETXAMENDUA EU-4 (5) : 1.2489 m2eh / m2l  
 HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEAK:  
 Erabilera eta tipologia nagusia:  
 Etxebizitza Kolektibo librea: 1  
 Familia bakarreko hirako etxeb. libreak: 1,167  
 Ekipamendu pribatuak: 0,501  
 Komertziala beha solairuan (4): 0,895

(1) 1.849m2e etxebizitzelarako aprobetxamenduari dagokio eta 2.136 m2e irabazizko-ekipamendurako.  
 (2) Ezarpen lotutako, etxe tipologia erreferentziakoa parentesiaren artean dagoenak.  
 (3) Sistema Orokorra kanpo uzirik.  
 (4) Etxebizitza kolektiboan m2e-en artean beha solairuan 117 m2e komertzial egon daitezkeela zehaztasunik dago.  
 (5) Aurretiko zuzkidura publikoak abizikiak lursailak: 0m2l

II LIBURUKIA I ERANSKINA

EREMUAREN FITXAK

HIRI LURZORUA: EXEKUZIO UNITATEAK

EREMUAREN FITXA

**EXEKUZIO UNITATEA 4.****José Mardones**

IZENDAPENA

José Mardones.

XEDEA.

Judimendi parkera fatxada duten etxebizitzetarako eraikinen atzeko aldearen antolamendua eta José Mardones kalearen urbanizazioa, Gizarte Etxearen eta Federico Baráibar kalearen arteko tartea barne harturik.

ANTOLAMENDURAKO GIDALERROAK

Etxebizitzaren bolumetria José Mardones B.B.P.B.-4-aren azken aldaketak ezartzen duena izango da. Nolanahi ere, ondorengo ildoekin bat etorri beharko da:

- Altuerako blokea José Mardones kalearen iparraldeko partean, gaur egun bertan dagoen Gizarte Etxeari atxikiturik. Gehieneko hiru soto maila, behe solairua eta lehenengo solairua ekipamendurako (Gizarte Etxearen handiagotzea eta Erretiratuen Kluba) eta apartamentuetarako hiru solairu. Erabilera nagusiak etxebizitzetarako eta ekipamenduaren erabilera izango dira. Bertan ez da erabilera produktiborik edo zerbitzuen erabilerarik emango.

-Erdiko aldean, elkarri atxikitutako familia bakarreko etxebizitza-sail bat. Etxebizitza bakoitzak behe solairuan aparkalekua eta sarbidea, honen gainean beste bi solairu eta goiko estalki erabilgarrira iritetekeo kasetoi bat izango ditu. Baimentzen den erabilera bakarra etxebizitzetarako da.

-Hegoaldeko partean zati bateko atzeraemangunea duen eta 3S+B+4+Atikoko altuera duen etxebizitzetarako blokea, etxadiaren parkerako erremate moduan. Erabilera nagusia etxebizitzetarako izango da, OR 3 ordenantzaren arabera erabileren bateragarritasuna lehenetsia, debekaturik dauden erabilera produktiboak salbu.

-José Mardones kalearen luzapenaren zabalera 17 m-koa izango da ipar eta hegoaldeko parteetan; eta erdiko aldean, hau da, elkarri atxikitutako familia bakarreko etxebizitzei dagokien partean, gutxienez 9,35 m-koa izango da.

APROBETXAMENDUA

Etxebizitza kopuru maximoa 60-koa da eta gehieneko aprobetxamendu loteslea 7.651,04 m<sup>2</sup>e-koa.

LOTURA MAILA

Eremu loturen erregimen orokorra

NAHITAEZKO LAGAPENAK

Tokiko bideak: (2.596 m<sup>2</sup>).

URBANIZAZIO-KARGAK

Aurretik gauzaturik dagoen urbanizazioaren erremateen exekuzioa eta espaloien beheramendua (42,55m<sup>2</sup>).

II LIBURUKIA I ERANSKINA

EREMUAREN FITXAK

HIRI LURZORUA: BARNE BERRIKUNTZARAKO PLAN BEREZIA

EREMUAREN FITXA  
HIRI LURZORUA. B.B.P.B -4.

B.B.P.B -4. JOSÉ MARDONES



KALIFIKAZIO OROKORRAK.....	ELSO % 4,68, Etxebizitarakoa % 95,32
KALIFIKAZIO ADIERAZGARRIA .....	Etxebizitza kolektiboak eta Familia bakarreko etxebizitzak
LUR KLASEA.....	Hiri Lurzorua
GUZTIZKO AZALERA.....	15.972 m <sup>2</sup>
ERAIKIGARRITASUN GORDINA.....	1.613 m <sup>2</sup> e/m <sup>2</sup>
BERARIAZKO APROBETXAMENDUA.....	1.6926 m <sup>2</sup> eh/m <sup>2</sup>
GARAPEN TRESNA.....	Plan Berezia, Hirigintza Proiektua eta Konpentsazio Proiektua
JARDUN-SISTEMA.....	Konpentsazioa (E.U.) eta Jarduketa Zuzena
EKIMENA.....	Pribatua
EPEA.....	.Bi urte

VITORIA-GASTEIZKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA-- ALDAKETA  
(2019/04/18)



EREMUAREN FITXA.		LURZORUAREN SAILKAPENA / KALIFIKAZIOA		ORDENAMENITZA / LURZORUAREN APROBETXAMENDUA		B.B.P.B.-4. – JOSÉ MARDONES	
LUR KLASEA	KALIFIKAZIO OROKORRA	AZALERA m <sup>2</sup>	KALIFIKAZIO XEHETUA	ZENBAKETA m <sup>2</sup>	(2) EZARTZEN DEN ORDENAMENITZA / (ERREFERENTZIA)	IRABAZZIKO-APROBETXAMENDU OSOA m <sup>2</sup> e	GEHIENIKO ETXEBIZITZA KOPURUA unitateak
Hiri Lurzoria	Espazio Libreen Sist. Orokorra	214	Espazio Librea	214			
	Espazio Libreen Sist. Orokorra	533	Espazio Librea eta Berdegunea	533			
Hiri Lurzoria	Etxebizitzetarakoa	9.789	Etxebizitza kolektiboak	5.004	Plan Bereziak arautua	15.325	103
			Familia bakarreko etxebizitzak	3.720	Plan Bereziak arautua	2.787	16
			Espazio Librea	424			
			Tokian Tokiko Bideak	641			
Hiri Lurzoria	Etxebizitzetarakoa (EU-4 José Mardones) (1)	5.436	Etxebizitza kolektiboak (RC-1)	1.441	Plan Bereziak arautua	3.985	28
			Etxebizitza kolektiboak (RC-2)	559,74	Plan Bereziak arautua	2.372,32	24
			Familia bakarreko etxebizitzak (RU-1)	761,04	Plan Bereziak arautua	1.293,71	8
			EL-A Pribatua	40,67			
			EL-B Pribatua	37,60			
			Tokiko Bideak	2.596			
GUZTIRA		15.972				25.763	179

IRABAZZIKO-APROBETXAMENDU OSOA:	25.763 m <sup>2</sup> e	BERARIAZKO APROBETXAMENDUA B.B.P.B.4 (6)	1.692,9 m <sup>2</sup> e/ha
ERAIKIGARRITASUN GORDINA:	1.613 m <sup>2</sup> e /m <sup>2</sup>	HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEAK:	
ERAIKIGARRITASUN GARBIA:	1.692 m <sup>2</sup> e /m <sup>2</sup>	Erabilera eta tipologia nagusiak:	
DENTSITATE GORDINA:	115 etxebiz/ha	Etxebizitza kolektibo libreak:	1
DENTSITATE GARBI OROKORRA:	120 etxebiz/ha	Familia bakarreko libreak:	1.167
		Etxebizitza kolektiboak:	0.501
		Equipamendu pribatua:	0.895
		Komertziala beha solairuan (5)	

(1) EU-4 José Mardones eremuaren fitxa ikusi.

(2) Ezarpen itoidea, edo tipologia erreferentzikoaren parentesi artean doanean.

(3) Sistema Orokorren kampo utzirik.

(4) 2.136 m<sup>2</sup>e irabaztiko-ekipamendu moduan kontuan harturik.

(5) Etxebizitza kolektiboen m<sup>2</sup>e-en artean beha solairuan 1.298 m<sup>2</sup>e komertzial egon daitezkeela zenbaitetik dago.

(6) Aurreliko zuzkidura publikoari aplikatuko lursailak: 1.059 m<sup>2</sup>.

II LIBURUKIA I ERANSKINA

EREMUAREN FITXAK

HIRI LURZORUA: BARNE BERRIKUNTZARAKO PLAN BEREZIA

EREMUAREN FITXA

**BARNE BERRIKUNTZARAKO PLAN BEREZIA 4.****José Mardones**

IZENDAPENA

José Mardones.

XEDEA

Garai bateko trenbidearen trazadurari dagokion eremua eta bere ondoko hiri-egitura antolatu.

Lehendikako etxebizitzetarako moduan kalifikaturik dauden lurzoruen bolumetriak egokitu, hauentzako arautegi egokia ezarri.

4. Exekuzio unitatearen garapenaren bitartez, José Mardones kaleko ekialdeko fatxada-aurpegia eta hau mugatzen duten espazio publikoak birmoldatu,

ANTOLAMENDURAKO GIDALERROAK

Hiri-egituraren eremu batzuetarako (Judimendi parkera ematen duen fatxada-aurpegia eta José Lejarreta kalearen iparraldeko eta hegoaldeko zatiak) egungoa baino testuinguru normatibo egokiagoa zehaztu. Bolumetriak zehaztu, eremu hauetarako egokiak diren hirigintza-parametroak erabiliz.

Aipaturiko eraikinak ahal den neurrian legezatu.

Honako hauek izango dira erreferentzia-ordenantzak: OR 3.2 eraikuntza kolektiboen tarteentzat eta OR 8.1 familia bakarreko etxebizitzentzat. Nolanahi ere, eremuaren konplexutasuna dela medio eta multzoaren gauzatzea posible egiteko helburuarekin, beharrezkoa izango da eraikuntza tarte bakoitzeko azterketa xehatua egitea, bertan dauden bolumetriei modu adeitsu eta eraginkor batean moldatzeko gai diren kondizio geometriko batzuk ezarri.

LOTURA MAILA

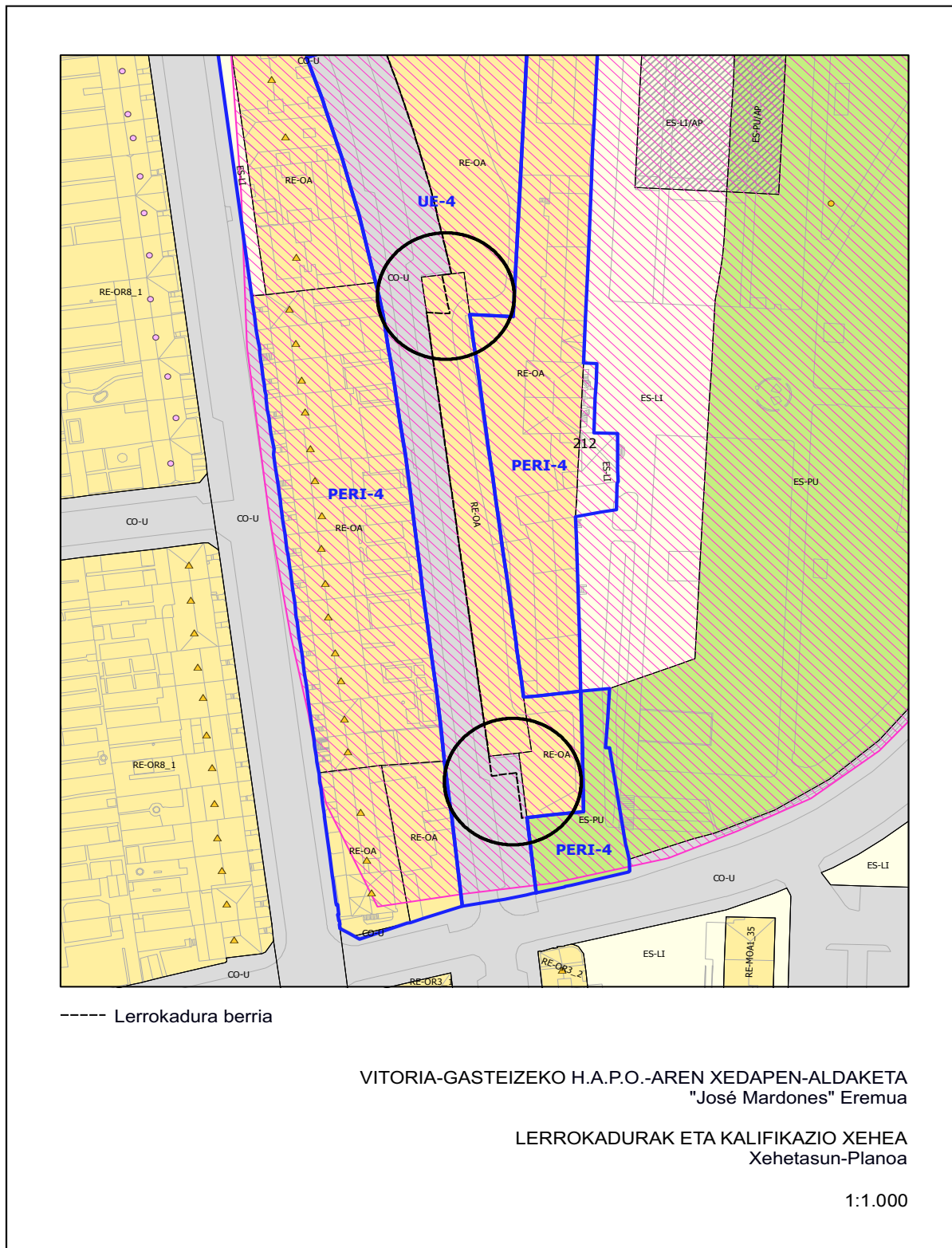
Eremu loturen erregimen orokorra

NAHITAEZKO LAGAPENAK

Eremuaren fitxan estekatuak agertzen direnak eta nolanahi ere Lurzoruen Erregimena eta Balioztapeneri buruzko Apirilaren 13-ko 6/1998 Legearen 14. Artikulotik eratorritakoak.

URBANIZAZIO-KARGAK

Bide guztiaren, berdeguneen eta izaera orokorra naiz lekukoa duten espazio libreen urbanizazio lanak burutzea. Halakorik denean, eremu lotesleen dimentsioak errespetatuz.



Vitoria-Gasteizen, 2021eko apirilaren 22an

Alkate-lehendakaria  
GORKA URTARAN AGIRRE