

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Gasteizko Lakuako 8A 2 sektoreko plan partzialaren 5. xedapen aldakuntzari, zein hirugarren sektoreko erabilera duen 8A2-8 lursaila arautzen duten ordenantzei baitagokie.

Hauxe erabaki zuen Gasteizko Udalbatzak 2014ko maiatzaren 6an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Lakuako 8A 2 sektoreko plan partzialaren 5. xedapen aldakuntzari, zein hirugarren sektoreko erabilera duen 8A2-8 lursaila arautzen duten ordenantzei baitagokie.

ERABAKI-PROPOSAMENA

Lakuako 8A2 sektoreko Plan Partzialaren bosgarren xedapen aldakuntzaren proiektua ikusi da, zeina udal honetako Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak taxutu baitu.

1994ko maiatzaren 6an behin betiko onetsi zen Lakuako 8A2 sektoreko plan partziala eta 1994ko irailaren 2ko ALHAOn (99. zk.) argitaratu zen. Gaur egun arte hiru aldakuntza izan ditu eta laugarren aldakuntza bat proposatu bazen ere ez zen onartu.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2014ko otsailaren 7an egindako bilkuran hartutako erabakia dela medio, Lakuako 8A2 sektorearen antolakuntzarako plan partzialaren bosgarren xedapen aldakuntzaren proiektua onetsi zen, eta aldakuntza horri hasierako onespena eman.

Dosierra jendaurrean jarri da hogeit egunerako, ALHAOn eta probintzian zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, egokitzat jotzen diren alegazioak aurkezterik izan dadin.

Iragarkia 2014ko otsailaren 24ko ALHAOn argitaratu zen (22 zk.) eta 2014ko otsailaren 18ko Diario de Noticias de Álava egunkarian, eta dosierra ikusteko zein alegazioak aurkezteko epean ez da ez alegaziorik ez oharrik aurkeztu.

Gasteizko Lakua 8A2 sektorearen plan partzialaren xedapen aldakuntza honek helburu bakarra du: ordenantza aldatzea, hartara erabilera bateragarriak zabaldu, gutxieneko okupazioaren eta gutxieneko lerrokaduraren ehunekoak aldatu, baita erabilera bateragarri horiek zenbatzeko modua ere, hori guztia azalera, bolumena, eraikigarritasuna edo baimendutako gehieneko alturak aldatu gabe.

Aldakuntza proposamen honek indarrean dagoen planeamenduari eragiten dio, hain zuzen ere Lakua 8A2 sektoreko plan partziala arautzen duten ordenantzen 15., 62., 63., 64., 65., 66., 69. eta 70. artikuluen idazkera aldatzen da.

Proposatutako aldaketak 8A2 gisa identifikatutako lursailari bakarrik eragiten dio; hirugarren sektoreko udal lursaila da. Aldaketak hamar urte baino gehiagoz hutsik egon den lursail horren erabilera aukerak malgutzeko beharrari erantzuten dio, hartara, sektore horren planeamendua osatu eta eremu horretan sortutako behar guztiei erantzungo zaie.

Proiektuan jasota geratu ziren proposatutako aldakuntzaren xedea, ekimena, aurrekariak eta beharraren zein egokieraren justifikazioa, bai eta indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa, aurkeztutako dokumentazioarekin batera (memoria eta ordenantza arautzaileak).

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 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 30eko 2/2006 Legea garatzeko premia neurrietarako ekainaren 20ko 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan xedatuta dago plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu ahal delako 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.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak — Tokiko Gobernu Eraberritzeko 57/2003 Legeak osatua— 127.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, Tokiko Gobernu Batzarrak du eskumena hiri antolakuntzarako tresnen proiektuak onesteko; behin-behineko edo behin betiko onespena ematea, berriz, Udaltzari dagokio.

Udaltzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespena ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako instrumentuen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onspena ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 123.1.i artikulua — Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua— diotenaren arabera.

Proposatzen den antolamenduarekin bat etorritik —dosierreko hirigintza agiritan 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 Udaltzari:

ERABAKIA

1. Behin betiko onestea Gasteizko Lakua 8A2 sektoreko plan partzialaren bosgarren xedapen aldakuntza, zein 8A2-8 lursaila arautzen duen ordenantzari baitagokio. Aldakuntza Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak prestatu du eta honetan datza: erabilera bateragarriak zabaltzea, gutxieneko okupazioaren eta gutxieneko lerrokaduraren ehunekoak aldatzea eta erabilera bateragarriak zenbatzeko modua aldatzea, hori guztia azalera, bolumena, eraikigarritasuna edo baimendutako gehieneko alturak aldatu gabe. Horretarako, idazkera berria emango zaie plan partzial hori arautzen duen ordenantzaren 15., 63., 64., 65., 66., 69. eta 70. artikuluei.

2. Erabaki horrek agortu egiten du administrazio bidea, eta administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da berorren kontra, Gasteizko Administrazioarekiko Auzietarako Epaitegian, bi hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta, edo, aukeran, berraztertze errekurtsoa, erabakia hartu duen organo berari zuzendua, hilabete epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta; horren berariazko nahiz ustezko

ebazpenaren kontra, berriz, bi hilabeteko epean aurkeztu ahal izango da administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, adierazitako 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.

ARAUDIA

15. artikulua. Hirugarren sektoreko eremua. Beste erabilera batzuekiko bateragarritasunerako baldintzak

— Egoitza erabilera hirugarren sektorearen oinarriko erabilera zaindu, kontrolatu eta funtzionatzeko bakarrik onartzen da. Ezin izango du eraikitako azalera guztiaren ehuneko bost baino gehiago hartu.

— Ez da ekoizpen erabilera onartzen

— Bulego pribatu zein publiko, merkataritza areto eta hotelak kategoria eta egoera guztietan baimentzen dira, beti ere dagokien ordenantzan adierazitako eraikuntza baldintzek eta Plan Orokorreko hirigintza arauak xedatzen dituzten mugak betez.

Dena dela, arreta berezia jarriko zaio aparkaleku eta sarbideen eremuen neurketa zuzenari.

Ekipamendu, hezkuntza, kultura eta ikuskizunen arloko erabilerak ere baimenduta daude solairu guztietan.

Administrazio publikorako ekipamendu erabilera kategoria eta egoera guztietan baimentzen da (bulego erabilera bezala).

Hiri zerbitzuak beheko solairuan bakarrik onartzen dira eta, beti ere, etxadi bakoitzean eraikitako azalaren ehuneko 10 baino gehiago hartzen ez badute.

Hirugarren sektoreko erabilera duen bigarren graduko lursailean, aparkaleku erabilera baimenduta dago sotoan (hiru maila gehienez), behe solairuan eta lehen solairuan. Beheko solairuan, barruko eremuan zein kanpoko gune librean aparka daiteke. Lehen solairuko ibilgailuentzako aparkalekuak estalita egon behar du eta perimetro-fatxada izan.

62. art. Eraikuntzaren oinarriko parametroak

1- Lehen gradua

Hirugarren sektoreko azalera eraikigarria 17.500m²-koa izango da guztira, C-4 planoan adierazi den bezala.

2- 2. gradua

Hirugarren sektoreko azalera eraikigarria 39.500m² izango da, gehienez, C-4 planoan adierazi den bezala.

Azalera eraikigarria zenbatzeko, plan orokorreko arauen 5.01.17 artikuluan ezarritako irizpideei jarraituko zaie, baina honako salbuespenak izango dira 2. gradurako:

* Ordenantza honetan ezarritako gutxienerako aparkalekuetatik gorako lekuak zenbatu egingo dira eraikigarritasunari dagokionez.

63. artikulua. Kanpoko lerrokaduren eta eraikuntza-lerroen arteko harremanak

1. Kanpoko lerrokaduren eta eraikuntza-lerroen artean ezinbestean izan beharreko kointzidentzia zatiak

C-4 planoan zati horiek grafikoki adierazi dira. Lehen graduan, zati bakoitzaren luzeraren ehuneko 80ko kointzidentzia eman behar da gutxienez, horietako bakoitzean. Kointzidentzia beheko solairuan izango da.

Bigarren graduan, berdegune publikoarekin lerrokadurarako, kanpoko lerrokaduren eta eraikuntza-lerroen artean zatiaren luzeraren ehuneko 50eko kointzidentzia egon behar da, gutxienez,

Bidera eta Forondako aterako lerrokadurarako, ezinbesteko kointzidentzia zati oker horren luzeraren ehuneko 25era mugatzen da (zati bakartzat jotzen da).

Kointzidentzia horiek beheko eta lehen solairuei eragingo die eta, behar bada, bigarrenari.

Eraikuntza atzera eramanez gero, lursailak itxitura izan beharko du, gune libre publikoa pribatutik bereizteko. Itxitura hori 53. artikuluan etxebizitzaren eta hirugarren sektorearen gunerako adierazitako irizpideekin bat etorriko da.

2. Gainontzeko kanpo-lerrokadurak

Gainontzeko kanpo lerrokadurei dagokionez, 46.2. artikuluan ezarritakoa aintzat hartuko da.

3. Lehen solairutik (1. gradua) eta hirugarren solairutik (2. gradua) gora, fatxada edo eraikuntza-lerroek disposizio librea izango dute, baina ordenantza honetako gainontzeko arauak bete beharko dituzte ezinbestean.

4. Arkupeak beheko solairuan

Kanpo-lerrokadurek eta eraikuntza-lerroek ezinbestean bat etorri behar duten zatietan arkupeak jarri ahalko dira beheko solairuetan, baldin eta fatxada osoari eragiten badiote eta gutxienez 3 metroko zabalera badute.

5. Hegalkinak

Lehen graduan, kanpoko edozein fatxadatan 0,85 metroko hegalkinak baimentzen dira, gehienez, lehen solairutik gora. Ezin izango dute fatxada bakoitzaren azaleraren ehuneko 50 baino gehiago hartu (behatokiak, balkoiak... barne).

Bigarren graduan, ez da kanpo-lerrokaduren goitik beherako proiektzioa gainditzen duen hegalkinik baimentzen.

64. artikulua. Erabilerak eta kokalekuak

1. Lehen gradua

Erabilera onargarriak merkataritza, establezimendu publikoak, bulegoak, banketxeak, kirol eta kultur ekipamenduak eta ikuskizunak dira, eta edozein solairutan izan daitezke (lehen sotoa barne).

2. Bigarren gradua

Merkataritza erabilera lehen sotoan, behe solairuan eta lehen, bigarren, hirugarren eta lau-garren solairuetan izan ahalko da. Halaber, merkataritza erabilerari lotutako establezimendu publikoen erabilera (1. gradua) ere leku horietan izango da, baldin eta lehen erabilerari eskainitako azalera guztiaren ehuneko bost baino gehiago hartzen ez badu.

Aparkaleku erabilera sotoan (hiru mailatan, gehienez), behe solairuan eta lehen solairuan izan ahalko da.

Bosgarren solairutik aurrera bulegoak, banketxeak, hotelak eta egoitza komunitarioak bakarrik onartuko dira. Horiek guztiak gainontzeko solairuetan ere izan ahalko dira, lehen sotoan izan ezik. Beheko solairuan merkataritzarako azalera eraikigarriaren % 50 gorde beharko da, gutxienez.

65. artikulua. Gehieneko eta gutxieneko altuerak

1. Lehen gradua

Beheko solairua gehi bederatzi solairutako altuera baimentzen da, gehienez, hau da, gehienez 40 metro. Edonola ere, gehienezko altuerak ez du itsasoaren mailatik gora 553 metroko baino gehiago hartuko.

2. Bigarren gradua

Beheko solairua eta 10 solairutako altuera baimentzen da. Ez da gutxienerako alturarik ezarriko, baina beheko eta lehen solairuetako gutxienerako okupatze maila zehaztuko da.

Ez da itsasoaren mailatik gora 553 metroko muga gaindituko.

66. artikulazioa - Lursailaren okupazioa

1. Lehen gradua

Gehienez ere ehuneko 100 hartuko du sestra azpiko solairuetan, beheko solairuan eta lehen, bigarren eta hirugarren solairuetan.

Laugarren solairutik gora gehienez ehuneko 25a hartuko du eta ez dago gutxienerarik.

2. Bigarren gradua

Gehienez ere ehuneko 100 hartuko du sestra azpiko solairuetan, beheko solairuan eta lehen eta bigarren solairuetan.

Gutxienez ehuneko 50 hartuko du beheko solairuan eta lehen eta bigarren solairuetan.

Hirugarren solairutik gora gehienez ehuneko 45a hartuko du eta ez dago gutxienerarik.

Bi kasuetan gorputz horizontalen eta altuerako bolumenen arteko lotura konpontzeko solairu gardena (pilotis) baimenduko da. Ez da azalera eraikitzat joko, bertan izan daitezkeen gune itxiak salbu (komunikazio guneak, ...).

69. artikulua. Aparkaleku publiko eta pribatuen kokapena eta baldintzak

1. Aparkaleku publikoak eta pribatuak baimentzen dira sotoan (hiru mailatan, gehienez), behe solairuan eta lehen solairuan. Aparkaleku bat izan behar da, gutxienez, bulegotarako 70 m² erabilgarri edo zatiko bakoitzeko, eta hirugarren erabilerako edo ekipamenduko 70 m² edo zatiki bakoitzeko.

Ostalaritza instalazioek Plan Orokorreko arauen 5.03.71/f artikuluan ezarritako gutxienerakoak beteko dituzte.

2. Erabilera pribatuko aparkaleku pribatuetarako sarbidea bide-sare lokaletik egingo da, ez inolaz ere sare perimetraletik egingo (Forondako atea, Wellingtongo Dukearen kalea edo Blas Lopez kalea).

3. Diseinua egiteko (sarbideak, norabideak, eraikitako gorputzak espazio libre pribatuekin integratzea...), lursaila osotasunean hartuko da, konponbide bolumentrikoa eta erabilera eta espazio banaketa zehaztuko duen eraikuntzako oinarritzko proiektuaren baitan.

4. Aparkalekuen diseinu, eraikitze-baldintzak eta baldintza teknikoek Plan Orokorreko artikuluetan (5.03.68tik 5.03.71ra bitartekoak) xedatutakoak bete behar dituzte.

5. Debekatuta daude erabilera publikoko gune aterpedunen azpiko aparkalekuak

70. artikulua. Espazio libre pribatuen mugak eta tratamendua

1. Espazio libre pribatuak 53. artikuluan etxebizitzaren eta hirugarren sektorearen gunerako adierazitako irizpideekin bat mugatuko dira.

2. Behe solairuko espazio libre pribatuek sarbide mugatuko lorategi-eremu izaere izango dute. Hirugarren sektoreko bigarren graduko lursailean, aparkaleku erabilera baimenduko da kanpoaldeko espazio librean.

Espazio horien antolamenduko tresnak etxebizitzaren eta hirugarren sektorearen gunerako 54/2 artikuluan ezarri direnen berdinak izango dira.

Vitoria-Gasteizen, 2014ko maiatzaren 15ean

Alkate lehendakaria

JAVIER MAROTO ARANZÁBAL