

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Behin betiko onestea 9. sektorearen, Santo Tomas, plan partzialaren bederatzigarren aldakuntza

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 9. sektorearen Plan Partzialaren bederatzigarren aldaketa puntualari dagokionez, Udal Osoko Bilkurak 2015eko uztailaren 31a ondoko erabakia hartu duela jakinarazten dizut:

1. Alava Lascaray. SA enpresak sustatutako eta J. D. C. arkitektoak idatzitako 9. sektoreko (Santo Tomas) Plan Partzialaren bederatzigarren aldaketa behin betiko onartzea.

2. Arabako Foru Aldundiari Planaren kopia bat igortzea (gordailatzeko), eta 9. sektoreko (Santo Tomas) Plan Partzialaren zortzigarren aldaketari buruzko erabaki hau ALHAO aldizkarian eta tirada handieneko egunkarietako batean argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikuluan eta Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikuluan xedatutakoaren ildotik.

3. Erabaki hau 9. sektoreko (Santo Tomas) Konpentsazio Batzordeari jakinaraztea.

4. Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta haren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Vitoria-Gasteizen, 2015eko abuztuaren 3an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE

Ordenantza aldatuak

II. Kapituluak. Lur hirigintzaren araubidea

3. sekzioa. Lur-zatiketak

15. artikulua. Lur-zatiketarako baldintzak

Zatitugabekoak ahalik eta neurririk handienean murrizteko, azpizatiketak edo lur-zatiketak baimentzea komeni dela dirudi, betiere honako arau hauei jarraiki:

a) Bizitegi erabilera kolektiboko etxadiak

Etxadi itxietan, lurzatiaren gutxieneko azalera 500,00 m²-tan finkatzen da, bide publikoaren pareko 16,00 m-ko gutxieneko aldearekin. Etxadi irekietan eta erdi-irekietan, berriz, 192,00 m²-tan finkatzen da, bide publikoaren pareko 12,00 m-ko gutxieneko aldearekin.

Plan Partzialean definitutako lurzati bakoitzaren aparkaleku-sotoa komuna izango da (sarbi-deen ugaritasuna saihestearren). Hori kontuan hartu beharko da Konpentsazio Proiektuan, lur-zatiketa egin behar izatearen kasurako elkarrekiko zortasunak sor daitezen.

Lurzati edo etxadi bakoitzean, eraikinak okupatu gabeko espazioak jabari eta erabilera publikoaren duten espazio libreen erregimenean sartuko dira. Etxadiko edo lurzatiko eraikinak behe-oinean okupatu gabeko zatian, perimetroak diseinu bateratuko itxitura izango du.

Oro har, bere zokalo opakuko gehieneko altuera 0,70 m izango da, eta guztizko altuera, berriaz, 1,85 m. Aldapa handiko sesten kasuan, muga horiek gehienez ere 0,25 m-tan gainditzea onartzen da.

Eraikuntza-proiektuetan, lurzatiaren perimetro-itxierak eta eraikuntzak okupatu gabeko lurzatiaren barnealdearen oinarrizko urbanizazioa jasoko dira. Oinarrizko urbanizazio hori kanpoko espazio publikoetako sestrei egokitu beharko zaie.

b) Familia bakarreko bizitegi erabilerako etxadiak

Lurzatiaren gutxieneko azalera 175,00 m² da, espazio publikoaren pareko 6,50 m-ko gutxieneko aldearekin. RUL1 eta RUL2 etxadietan, eta, bereziki, VL-5 biderako buruhorma duten izkinako hiru lurzatiaren, gutxieneko azalera 250,00 m² izango da, eta "eraikinaren baldintza lotesleak" Planoaren taulan adierazitakoa orientagarria izango da.

Plan Partzialean definitutako lurzati bakoitzaren aparkaleku-sotoa komuna izango da. Hori kontuan hartu beharko da Konpentsazio Proiektuan, lur-zatiketa egin behar izatearen kasurako elkarrekiko zortasunak sor daitezen, hori guztia sarbide independenteen ugaritasuna saihestearren.

RUL-1, 2, 3, 4 eta 5 etxadiak erregistro-unitate bereziak definitzeko ahalmena ematen duten taldekatzeak onartzen dituzte, eta aparkaleku-sotoa, sarbide-arrapalak, larrialdi-irteerak, eta erabilera mankomunatuak zona libre pribatuak gorde egingo dira, honako zehaztapen hauei jarraiki:

– Sor daitezkeen taldekatzeen/eransketen definizioa, "eraikinaren baldintza lotesleak. Taldekatzeen aldaerak, RUL 1, 2, 3, 4 eta 5 etxadiak" antolamendu-planoei jarraiki. RUL 2, 4 eta 5 etxadietako 4 azpietxadi eta RUL 1 eta 3 etxadietako 2 azpietxadi izango dira abiapuntuak, eta 1, 2, 3 edo 4 erregistro-unitate berezi emango dituzte, haien artean bidezkoak diren elkarrekiko zortasunekin.

– Sotoan zein behe-oinean garaje komunerako sarbideak, larrialdi-irteerak, arrapalak eta zona libre pribatua era loteslean mugatzea. Era horretan, aparkalekuan etxadi bakoitzerako (azpietxadiak taldekatuta zein taldekatu gabe) sarrerako eta irteerako elkarrekiko zortasunak sortzeko aukera kontuan hartu beharko da Konpentsazio Proiektuan.

– RUL- 2, 4 eta 5 etxadietan Aa eta Ab motak sortzea, garaje unitarioaren arabera, edo bitan zatituta, ekialdeko eta mendebaldeko lerrokatuetako sarbide/irteera independenteei jarraiki.

RUL-7 etxadiak sarbidea du VL-1 bidetik, eta sarbide indibidualizatuak eduki ahal izango ditu behe-oineko aparkalekuari dagokionez. Halaber, sotoan aparkaleku komuna jartzeko aukera onartzen da, bidezkoak diren elkarrekiko zortasunekin eta sarbide bakarrarekin. Alderdi horiek arestian aipatutako konpentsazio-espeditentean jaso beharko dira.

c) Bizitegi erabilerako etxadiak, lorategi etxadia

RJL etxadiak (RJL-1 izan ezik) bi lurzati berezietan banatu ahal izango dira gehienez. Lurzati horiek sarbide eta soto independenteak izango dituzte, mankomunatu behar izan gabe, honako baldintza hauekin:

· Emaitzako lurzati bakoitzaren gutxieneko azalera lortzeko, lurzati bakoitzean dauden etxebizitzaren kopurua RJL etxadietako azalaren eta bertako etxebizitzaren guztizko kopuruaren arteko ratioarekin biderkatuko da. Hona hemen ratio hori:

· Etxadi bakoitzaren lur-zatiketan, etxebizitzaren batura eta irabazizko aprobetxamendurako azalera “ereduzko” soluzioan RJL etxadi bakoitzerako “eraikinaren baldintza lotesleak” planoan adierazitakoak izango dira gehienez.

· Sestra gaineko oinetan, 8,00 metroko tartea izango da eraikinaren eta lur-zatiketaren muga berriaren artean.

· Emaizazko lurzatiei arteko mugaketa VL-2ko lerrokadurarekiko ortogonalak izango den M-E noranzkoko lerrokadurak osatuko du.

· Nolanahi ere, RJL etxadietan aplikatu beharreko Ordenantzak bete beharko dituzte emaitzazko lurzatiei.

· Gutxieneko etxebizitza kopurua azpizatuketan lortutako lurzati bakoitzeko: 10 etxebizitza.

d) Produkzio erabilera Lurzatia

Zatikatzak egin daitezke, baldin eta OR-13 ordenantzaren 6.13.03 artikularen 1. puntuko (“gutxieneko lurzatia”) b atalean, 2. puntuan (“lurzatiaren gutxieneko frontea”), eta 3. puntuan (“Gutxieneko sakonera”) ezarritakoa betetzen bada.

III. Kapituluak – Eraikuntza eta erabilerei buruzko ordenantz partikularak zona bakoitzerako

2. sekzioa. Zona bakoitzerako ordenantza partikularak

39. artikulua. Aprobetxamendu zonei buruzko Ordenantzak. Produkzio erabilera

14.305,00 m² duen lurzatia da, zeinean eraikin baten gaineko merkataritza jardura baita, garai bateko N-1 errepidearen ondoan.

a) Erabilera-erregimena

Indarrean dagoen Plan Nagusiaren OR-13 Ordenantzarako adierazitakoen arabera (Araudiaren 6.13.07 eta 6.13.08 artikulak).

b) Eraikuntza-erregimena

Eraikuntza. Indarrean dagoen Plan Nagusiaren OR-13 Ordenantzaren arabera, eraikinaren mugetarako oztoporik gabeko 6,00 m-ko gutxieneko atzeraemangunearen baldintza gehigarriekin (suteen aurka babesteko zerbitzuaren pasaera ahalbidetzeko moduan urbanizatuta).

Gehieneko altuera eraikigarria (B+altuera 1, 10 m).

R	m ² a/etx.
RJL-2	57,87
RJL-3	62
RJL-4	62,8