

## II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

### VITORIA-GASTEIZKO UDALA

#### HIRIGINTZA

#### Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

**Behin betiko onespina ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorreko aldakuntzari, zein IV. Liburukiko ("Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza") VII. Tituluko ("Babes berezirako erregimenak") 4. Kapituluari ("Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak") baitagokion**

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2015eko uztailaren 31n egindako premiazko eta ohiz kanpoko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespina ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plangintza Orokorreko aldakuntzari, zein IV. Liburukiko ("Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza") VII. Tituluko ("Babes berezirako erregimenak") 4. Kapituluari ("Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak") baitagokion.

Erabaki-proposamena:

Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2014ko uztailaren 31n Gasteizko udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko landu duen proiektua ikusi da, zein IV. liburukiko ("Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza") VII. tituluko ("Babes berezirako erregimenak") 4. kapituluari ("Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak") baitagokio.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2014ko abuztuaren 1ean egindako bilkuran, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aipatutako aldaketa egiteko proiektua onestea erabaki du, zein IV. liburukiko ("Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza") VII. tituluko ("Babes berezirako erregimenak") 4. kapituluari ("Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak") baitagokion, betiere dosierrean dagoen proiektu idatzian jasotakoarekin bat etorritik.

Erabaki hori 2014ko abuztuaren 18ko Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (92 zk.) eta El Correo egunkarian, 2014ko abuztuaren 7an, aldakuntzari buruzko dokumentazioa hilabetez jendaurrean jarri zelarik. Epe horretan hasierako onespeneren erabakiaren kontrako hiru alegazio-idazki aurkeztu dira.

Udalaren Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2015eko apirilaren 13an egindako txosten juridikoan, aurkeztutako alegazioak zati batean onestea proposatu zen; horrek ez dakar hasierako onespina duen testuan funtsezko aldaketarik sartzea (txostena dosierrean jaso da).

Aldaketa horiek Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko 2015eko apirilaren 13an jaso dira.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2015eko apirilaren 17an egindako bilkuran, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aipatutako aldakuntzaren hasierako onespeneren aurka aurkeztutako alegazioak zati batean onartzearen alde agertu zen; hori guztia Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak 2015eko apirilaren 13an egindako txosten

juridikoarekin bat. Halaber erabaki zuen alegazioak ebazteko proposamen hau osoko bilkurara igortzea, azter dezan.

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testu bategina Arabako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluaren otsailaren 25eko 143/2003 Foru Dekretuaren bidez onetsi zen behin betiko, eta 2003ko martxoaren 31ko ALHAOn argitaratu.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko proiektu honen xedea IV. liburukiko (“Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza”) VII. tituluko (“Babes berezirako erregimenak”) 4. kapituluaren (“Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak”) jasotakoari dagokio, izan ere, Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiak 239/2014 epaian xedatzen duenez, legegileari dagozkio babes bereziko erregimenak dakartzan muga eta lotespenengatik ondarearen gaineko erantzukizuneko prozedura eta erregimena, eta luraren balioztapenei buruzko irizpideak; ez dira udal administrazio honen eskumenekoak.

Hori guztia kontuan hartuta, egoki da Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko arauetatik kanpo uztea, jarraian adierazten diren edukiak Estatuko administrazioaren eskumen propioak izateagatik:

Ordainetan emango den zenbatekoa zehazteko baliatzen diren erreferentziazko baloreak (indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko 7.04.02 b) artikulua).

Ondarearen gaineko erantzukizuna gauzatzeko epea kontatzeko araua (Plan Orokorreko 7.04.02 c) artikulua).

7.04.03 artikulua, hirigintza-lizentzien eta ondare-erantzukizunen prozedurak abiarazi, tramitatu eta batera ebaztea arautzen duena.

Kalte-ordaintzat jotzen denean, ordaina jasotzeko eskubidea gauzatzeko moduari buruzko xedapena (7.04.04 artikulua).

Proposatutako aldaketak honakoak eragiten ditu: 7.04.01 artikulua 3. atala aldatzea, 7.04.02 artikuluko b) atalaren zati bat eta c) atal osoa kentzea, 7.04.03 artikulua erabat desagertzea. Hor-taz, indarrean dagoen 7.04.04 artikulua, zeinari lehen paragrafoa kentzen zaion, 7.04.03 artikulua izatera pasako da.

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen-aldaketa horretan honako hauek aipatzen dira: haren xedea, esku-hartze esparrua, idazteko ekimena, aurrekariak, proposatutako aldakuntzaren jatorria eta egokiera, lege-oinarria, proposamenaren deskribapena eta IV. liburukiko (“Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza”) VII. tituluko (“Babes berezirako erregimena”) 4. kapituluaren 7.04.01 artikulutik 7.04.04 bitartekoei (“Babes berezirako erregimenak dakartzan mugak”) dagokienez indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa. Horri Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusiaren 239/2014 eta 135/2015 epaien analisisia eta Administrazio publiko guztien ondare-erantzukizun sistemaren eta lurra baloratzeko sistemaren analisisia gehitu zaie.

Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak txosten juridikoa eman zuen 2015eko apirilaren 17an, eta bertan plan orokorrean aipatu den aldakuntza egiteari behin betiko onespena ematea proposatu zuen (antolamendu xehatuari bakarrik eragiten dio).

Izapidetzeko prozedurari dagokionez, Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrietarako ekainaren 20ko 105/2008 Dekretuaren 30. artikuluan xedatuta dago plangintza orokorrean integraturiko antolakuntza xehatua aldatu ahalko dela plangintza orokorraren aldakuntzaren figura baliatuz, kasu bakoitzean dagokiona, eta horretarako 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututako prozedura ezartzen du.

Alegazioak ebazteko eta behin betiko onespena emateko organo eskudunari dagokionez, Udaltzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako tresnen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onespena, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 123.1.i artikulua (Tokiko Gobernu berritzeko neurrie buruzko 57/2003 Legeak osatua) dioenaren arabera.

Proposatzen den antolamendu aldaketaren ildotik — dosierraren parte diren hirigintza-agerietan justifikatzen da horren beharra eta egokiera—, aipatutako arauak aintzat harturik eta Toki Jaurbidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legeak —abenduaren 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurrie buruzko 57/2003 Legeak osatua— 122.4 a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, hauxe proposatzen dio Hirigintzako Irizpen Batzordeak udaltzari:

#### Erabakia

1. Hiri Antolamenduko Plan Orokorren xedapen aldakuntzaren hasierako onspenaren kontra aurkeztutako alegazioen zati bat onartzea— IV. liburukiko (“Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza”) VII. tituluko (“Babes bereziko erregimena”) 4. kapituluari (“Babes bereziko erregimenak dakartzan mugak” dagokio aldakuntza—, Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak alegazioei buruz 2015eko apirilaren 13an egindako txosten juridikoaren edukia eta arrazoen haritik.

2. Behin betiko onestea Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko xedapen aldaketa, zein IV. liburukiko (“Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza”) VII. tituluko (“Babes bereziko erregimenak”) 4. kapituluari (“Babes bereziko erregimenak dakartzan mugak”) baitagokio, beti ere Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak egindako proiektuarekin bat, zein dosierrean jaso den.

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

4. Erabaki hau eta Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuak alegazioei buruz 2015eko apirilaren 13an egindako txosten juridikoa jakinaraztea jendaurreko aldiari alegazioak aurkeztu zituzten herritarrei.

5. Erabaki honen 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 biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluekin bat etorritik.

#### Aldatutako arauak

4. kapituluak: Babes bereziko erregimenak dakartzan mugak

##### 7.04.01 artikulua. Mugak eta loturak

1. Babeseko ordenantza bereziek ezarritako mugak eta loturak berezitat hartuko dira honako egoera hauek gertatuz gero:

a) Babes bereziko erregimenak berak dituen betebeharreko ezarpenei zuzenean leporatu ahal zaizkion kalteak sortzen direnean.

b) Kalte horiek onibarren hirigintza aprobetxamenduaren murrizpenen bat badakarte, alegia, onibarra dagoen lekuko ordenantza orokorraren bidez legokiokeen baino era ezberdinean gertatzen denean; ondorio horietarako kontuan hartzen dira orokorrean Planak aplikatzen dituen erabilera, kokapen eta zehaztapen mailaren irizpideak.

Era berean, katalogatutako eraikinen balioespen irizpideak kontuan hartu beharko dira, arau hauetako III. tituluan 5. kapituluaren 2. atalak ezarrita bezala.

Kontuan hartu beharko dira Plan honek aurreikusitako baldintza berezi eta onuragarriek ekarritako gainbalioak ere, halaxe aurreikusten baitute plan horren garapenerako udal ordenantza fiskalek, beste erakunde batzuetako honako politika sektorial edo legedi hauek araututa: OR-2 Lehenengo zabalgunea ordenantzaren 6.02.07-3 atalekoak, arau hauetako 7.04.03 artikuluenak, eta Eusko Jaurlaritzaren 214/1996 Eraberritzeko Dekretuarenak, besteak beste.

c) Alegatutako kaltea benetakoa, ekonomikoki ebaluagarria eta pertsona batengan berezitzeko modukoa denean.

2. Babes bereziko erregimenari bereziki lotutako onibarren jabeek eskubidea izango dute alegatu eta egiaztatutako kalteengatik ordaina jasotzeko.

3. Kalte-ordaina Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren arabera egingo da.

4. Udalaren finantza autonomiarako eta aurrekontua osatzeko, aurrekontu horretako gastuen egoeran udalak aurreikusita dauka aurrekontu partida bat kalte-ordainak ordaintzeko, ondarearen gaineko erantzukizunarengatik legokiokkeenari aurre egiteko.

5. Usteko kaltearen alegatzaileak kargak hainbana banatzearen konpentsazioa ezinezkoa dela zalantza izpirik gabe erakusten badu, eskudirutan edo Zuzenbidearen arabera edozein bide egokiren bitartez jaso ahal izango du ordaina. Halakoan, jarduten ari den hirigintza organoak ordainduko du kalte-ordaina.

#### **7.04.02 artikulua. Babes erregimenak dakartzan kalteen balioespena**

Dena dela, kalte horiek egiaztatzeko kontuan hartu beharko dira ondoren zehazten diren zehaztapenak eta betekizunak, lehen aipatutako baldintza orokorrak zehazte eta garatze aldera:

a) kausalitateari edo arrazoi egozgarri eta zehatzari buruzko a) baldintzari dagokionez:

– Ez dira kontuan hartuko ez euskal kultur ondarearen (Eusko Legebiltzarraren 7/1990 Legea eta eta hura garatzeko xedapenak) legediak ezarritako loturak edo mugak, ezta udalarena ez den beste administrazio publikoek adierazitako beste kalifikazioek edo katalogazioek dakartzatenak ere, horiek nork beraren sektoreko antolamendu propioen arabera egingo baitituzte.

– Ez dira ez metagarriak izango ezta ontzat joko ere erregimen honetan Plan orokor honetako edo hau garatzeko tresnetako beste ezarpenek dakartzaten murriztapenak, horiek kasuari dagokion konpentsazio prozedura orokorrari jarraituko diote.

b) Ondorio murriztailea eta haren ebaluazio ekonomikoa ezartzeari dagokionez, b) eta c) baldintzen ildotik:

Ordain daitekeen kaltea, kasua kasu, izango da erreferentzia-balore aplikagarriaren eta murrizketa bereziaren ondorioz eragindako onibarrari dagokion balorearen arteko diferentzia, honako konpentsazioak egin ondoren, egokiak balira:

Beti ere, eragindako onibarrari esleitu dakiokkeen aprobetxamenduaren benetako hazkundera, ordenantza berezian dauden salbuespenengatik, eraikigarritasun eta erabileren baldintzei dagokienez, eta zonako erregimen normaleko ordenantzarekin alderatuta.

Kaltearen zati bat edo osorik eraikina onik zaintzeko betebeharrak eragindakoa bada, kostubidezko handiagokoa izanik, ondasun higiezin horiek onik zaindu, hobetu edo birgaitzeko ekarpen publikoen kopurua, onibarrak horren onura jasoz gero.

– Ez da ordainik izango:

C mailan (birgaikuntza/berrikuntza) katalogatutako eraikinak zaintzeko betebeharraren kostubide handiagoa alegatzen denean, mailak berak onartzen duen jarduketaren hautabidea aintzat hartuta.

**7.04.03 artikulua - Kalte-ordainak**

Ordainketa gauzatze-esparru baten kargura egiten bada, udalaren erabakiak zehaztuko du hori zein gauzatze-sisteman sartu.

Vitoria-Gasteizen, 2015eko abuztuaren 4an

*Alkate-lehendakaria*

*GORKA URTARAN AGIRRE*