

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Gasteizko Koroatzearen auzoko Plan Bereziari

Hauxe erabaki zuen Gasteizko Udalbatzak 2017ko uztailaren 21ean egindako ohiko osoko bilkuran:

Gaia: behin betiko onespena ematea Gasteizko Koroatzearen auzoko Plan Bereziari

Erabaki-proposamena

Gasteizko Koroatzearen auzoko Plan Bereziaren proiektua ikusi da, zeina Cooperativa LKS Ingenieria enpresak Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeke Zerbitzuarekin koordinatuta idatzi eta 2017ko apirilaren 11n aurkeztu baitzuen.

Plan Bereziak SmartEnCity europar programa — Gasteizko Koroatzearen auzoa birgaitzea xede duena — garatzeko aurreikusi diren jardueren hirigintza antolakuntza xehatua arautzea du xede.

Hauexek dira Plan Bereziaren helburu zehatzak:

— Auzoko berokuntza-sarea (District Heating) hedatzea: eremurako erregai berriztagarriak erabiltzen dituen berokuntza-sarea (District Heating) hedatzea aurreikusi da. Azpiegitura hori instalatzeko, bide publikoaren lurpea okupatu beharra dago banaketa-sarea jartzeko, eta ekipamenduetarako erabilerako lursail bat ere okupatuko da beroa sortzeko galdara-gelarako. Okupazio hori arautzen da.

— Fatxaden lerrokadura berriak: eraikinak birgaitzeko jarduerekin lotutako alderdi osagarriak arautzen ditu, esaterako, itxituren lodiera handitzeak fatxadetan eragingo duen lerrokadura berria, horretarako espazio publikoa okupatzeko aukera arautu behar baita.

— Eraikuntzaren elementu osagarriak: eraikinak birgaitzeko prozesuan ager daitezkeen beste elementu osagarri batzuk arautu eta zehazten dira, eraikinen energia eraginkortasuna, erosotasuna edo irisgarritasuna hobetzeko xedez: geruza bikoitzak, begiratokiak, terrazak, altuera handitzea dakarten elementuak, hegalak, erlaitzak, estalkiak hobetzea, igogailuen instalazioa, eta abar. Elementu horiek ez dute, inolaz ere, eraikinen irabazizko aprobetxamendua handitzea ekarriko.

Aipatutako helburu guztiak, Koroatzearen auzoan aplikatzekoak, eraikinen hobekuntza energetikoa eta babes akustikoa ahalbidetzeko Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapen-aldaketan aurreikusita daude, zeina hiri guztirako izapidetzen ari baita.

Gasteizko Koroatzearen auzoko Plan Berezi honi dagokion proiektuan jaso dira memoria, hirigintza-arauak, gauzatzearen kudeaketarako jarraibideen azterketa, bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana/iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena, eta dagokion dokumentazio grafikoa.

Udalaren zerbitzu teknikoek aztertu zutelarik aurkeztutako dokumentazioa, 2017ko apirilaren 21ean aldeko txosten teknikoa egin zuen Udaleko Hirigintza Saileko Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeke Zerbitzuak, eta aurkeztutako Hiri Berrikuntzarako Plan Bereziaren proiektuari hasierako onspena ematea proposatu.

Halaber, udalaren kontu-hartzaileak aldeko txostena egin zuen 2017ko apirilaren 20an, eta bertan jasotzen denez behin betiko onespena duen Gasteizko aurrekontuak badu plan berezi honen proiektutik eratorritako konpromiso-gastuak finantzatzeko aurrekontu-zuzkidura nahikorik.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2017ko apirilaren 21ean onetsi zuen proiektua, eta hasierako onespena eman zion Gasteizko Koroatzearen auzoko Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziari.

Dosierra jendaurrean jarri zen hogeit hamar egunez, ALHAOn eta probintzian zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz, horrek eragiten diola uste duen orok egokitzat jotzen zituzten alegazioak aurkezterik izan zezaten.

Iragarkia 2017ko maiatzaren 22ko ALHAOn (57 zenbakia) eta 2017ko maiatzaren 12ko El Correo egunkarian argitaratu zen, eta alegazioetarako epean ez zen bat ere aurkeztu.

Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. artikuluan eta hurrengoetan xedatzen da plan berezien esparrua eta edukia. Halaxe xedatzen du 71. artikulua: plan bereziak jarduketa zehatz hauek garatzea izan lezake xede: hiri-lurzorua deskongestionatzea, zuzkidura publikoak eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzea, auzoak saneatzea, hiria berroneratzea eta birgaitzea, barne-erreforma, mugigarritasun-arazoak edo estetika-arazoak konpontzea, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzea, eta antzeko beste batzuk. Helburu horiek betetzeko, jarduketa zehatzak egingo dira, eta jarduketa horiek aurreko antolamenduaren funtsezko egitura gordeko dute.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan arautzen dira plan partzial eta berezien izapidetze eta onspena.

Udalbatzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onspena ematea, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak — Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua — 123.1.i) artikuluan ezarritakoaren ildotik.

Proposatutako planteamenduarekin bat etorritik, dosierrean jasotako hirigintza-agirietan haren beharra eta egiteko egokiera justifikatuta daudelarik, aipatu diren arauak kontuan harturik, Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak — Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko abenduaren 16ko 57/2003 Legeak osatua — 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaiturriz, eta Hirigintza Saileko zinegotzi ordezkariak hala proposaturik, Hirigintzako Batzordeak hau aurkezten dio Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onspena ematea Gasteizko Koroatzearen auzoko Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziari. Proiektua Cooperativa LKS Ingenieria enpresak landu du, Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko Zerbitzuarekin koordinatuta, SmartEnCity europar programa — Gasteizko Koroatzearen auzoa birgaitzea xede duena — garatzeko aurrekusi diren jardueren hirigintza antolakuntza xehatua arautzearen.

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

3. 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 artikulua erekin bat etorritik.

Vitoria-Gasteizen, 2017ko uztailaren 27an

Alkate lehendakaria

GORKA URTARAN AGIRRE

Hirigintza araudia

1. artikulua. Aplikazio-eremua

Plan berezi hau Plan Bereziaren dokumentuan definitutako, dokumentazio grafikoan deskribatutako eta memorian justifikatutako eremuan aplikatuko da.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldiaren baldintzak

Plan Berezia argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean, behin betiko onespena emateko erabakian ezarritako legezko betekizunak betez, eta indargabetzen ez den bitartean jarraituko du indarrean.

Planaren zehaztapenetakoren baten deuseztasunak, deuseztapenak edo aldakuntzak ez dio eragingo gainerakoen baliozkotasunari, salbu eta haiekiko erlazioa edo mendekotasuna dela kausa aplikaezin gertatzen badira.

3. artikulua. Plan Berezia osatzen duten agiriak eta horien arau-irismena

Plan berezi honek agiri hauek hartzen ditu bere baitan:

1. agiria. Memoria
2. agiria. Hirigintza arauak
3. agiria. Gauzatzearen kudeaketarako jarraibideen azterketa
4. agiria. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana/iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena
5. agiria. Dokumentazio grafikoa

Osatzen duten agiri guztien multzoak definitzen du Plan Bereziaren eduki arauemailea, baina antolamendu planoek eta hirigintza-arau hauek betetzen dute berariaz hirigintza jarduera arautzeko zeregina eta, beraz, jarduerak nahitaez bete beharko ditu horietan emandako zehaztapenak.

Gainerako dokumentuek informazioa eta azalpenak ematen dituzte funtsean. Horrenbestez, dokumentu horien edukiak arestian aipatutako dokumentuekin kontraesanak dituela ikusten bada, arestian aipatutako horiek nagusituko dira.

Era berean, hirigintza zehaztapen jakin bati dagokionez eskala ezberdinetako planoen artean kontraesanik sortzen bada, eskala xeheagoan egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da.

Ordenantza hauetan aurreikusi gabeko bestelako alderdi orokorretan, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrari dagozkion ordenantzetara joko da.

4. artikulua. Aplikatzekoa den kalifikazio-erregimenaren definizioa

Plan Bereziaren eremuak baldintza gainjarria ezartzen du Udal Plangintzan definitutako bide-sare publikoaren lurpearen gainean. Lurpea okupazio pribatibo baten mende geratuko da, beroa banatzeko sarearen azpiegitura pribatuaren erabilera garatzeko.

Plan Bereziak hiri-zerbitzuaren erabilera bateragarria ezartzen du ekipamenduetarako erabilera lursailean beroa sortzeko galdara-gela jartzeko, dokumentazio grafikoan zedarritutako zatiaren gainean.

5. artikulua. Erabileren bateragarritasuna

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa izango da erabileren bateragarritasuna, bi ekarpenekin:

1. Bide-sarea eta beroa banatzeko sarearen azpiegiturak lurpea pribatiboki okupatzea bateratzen dira. RV-OP

2. Beroa sortzeko galdara-gelaren hiri-zerbitzuen erabilerako zona (ZSCPC) bateragarri egiten da ekipamendurako kalifikazioa duen lursailean.

Zona horiek 05 planoan (Galdara-gelaren eta bero-sarearen okupazioa) irudikatzen dira, indarrean dagoen kalifikazio xehatuaren kalterik gabe.

6. artikulua. Plan Berezia gauzatzea

Beroa banatzeko sistema xede horretarako eraturako sozietate baten bidez kudeatuko da, kapital publikoz eta pribatuz.

Udalak bere gain hartuko du beroa sortzeko sistema barne hartuko duen eraikina egitea, sozietate publiko-pribatuak zerbitzua kudeatzen hasi aurretik.

Eratzen den sozietate publiko-pribatuak finantzatuko ditu instalazioen ezarpena eta banaketa-sarea bera, Udalaren ikuskaritzapean.

Hori guztia 4. agirian (Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana/iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena) justifikatzen da.

Udala arduratuko da espazio publikoan zegoen urbanizazioa lehengoratzeko lana egiteaz, bero-sareari lotuta ez dagoen zatian. Jarduera horietarako ez da beharrezko izango urbanizazio-proiektua egitea, urbanizazioa lehengoratzeari baino ez baita aurreikusten. Jarduera horiek bero-sarea urbanizatzeko lanekin koordinatuko dira, eta biek bat egiten duten kaleetan, proiektuei gehituko zaizkie eta aldi berean gauzatuko dira.

Aldakuntza munta txikikoa bada, Plan Bereziaren eremuaren aldakuntza Urbanizazioa Lehengoratzeko Proiektuen justifikazio teknikoaren arabera egin ahalko da. Aldakuntza munta handikoa bada, Plan Berezia aldatzeko agiriaren bidez egingo da. Berririo urbanizatzeko lanak Plan Bereziaren mugez haratago zabal litezke urbanizazioaren funtzionamendu optimoa lortzearen.

7. artikulua. Plan Berezia garatu eta gauzatzea

Proiektua garatu eta gauzatzeko 3. agirian (Gauzatzearen kudeaketarako jarraibideen azterketa) ezarritako hirigintza-jarduketarako erregimenari jarraituko zaio.

8. artikulua. Galdara-gelarako berariako araudia

Galdara-gelak udal jabetzako lursail baten zati bat okupatzen du, zeinak ekipamendu generikoaren sistema orokorreko erabilera baitu, eta udalaren baimena behar du lursailaren zati horren okupazio pribatiborako.

Lursail publikoaren okupazio pribatiborako baimena salbuespenezkoa da, eta legediak aurreikusitako sistemak baliatuz egingo da.

Lursailaren zati horretan hiri-zerbitzuen erabilera (galdara-gela) bateragarria dela ezartzen da, ekipamendu generikoaren sistema orokorreko erabilera globalaren barruan.

Galdara-gelak eragindako lursail publikoa: Aldabeko gizarte etxea kokatutako dagoen ekipamendu-erabilerako lursailaren 891 metro koadroko zatia. Zatiak muga hauek ditu: iparraldean, Koroatzearen kalearekin lerrotatutako etxebizitzak; hegoaldean, gizarte etxearen eraikina; ekialdean, Arriagako atearekin lerrotatutako etxebizitzak, eta mendebaldean, Eulogio Serdaneko pasabideko etxebizitzak.

Lursailaren zati horren gainean beroa sortzeko galdara-gela erdi lurperatuta edo osorik lurperatuta eraikitze baimena ematen da. Deskargatzeko sarbidea Arriagako atean jarriko da.

Eraikinaren gehieneko altuera sestra gaineko 3,5 m izango da. Gehieneko garaiera zein definitutako eremua aldatzea izango da, instalazioaren behar teknikoekin lotutako justifikazioa aurretik eginda.

Erauzte-tximiniak eraikin hurbilena baino metro 1 garaiago izan beharko dute. Elementu horiek edozein bizitegi-eraikinetatik 20 m-ra egon beharko dute gutxienez.

9. artikulua. Bero-sarearen diseinua

Bero-sarea garatzeak jabari publikoaren lurpearen okupazio pribatiboa dakar, eta Udalaren baimena behar du.

Jabari publikoaren lurpearen okupazio pribatiborako baimena salbuespenezkoa da, eta lege-diak aurreikusitako sistemak baliatuz emango da; instalazioak zerbitzu emateari uzten dionean edo interes publikoak hori bukatutzat ematea beharrezkoa dela uste duenean amaituko da.

Bero-sareak eragindako jabari publikoa:

Bero-sarea Plan Bereziaren barruan sartutako kaleen lurpetik garatuko da:

Ziudadela plaza

Koroatzea

Arriagako atea (Koroatzearen kalearen eta Eulogio Serdan kalearen artean)

Jesusen Zerbitzarien kalea (Eulogio Serdan kalearen eta Aldabe plazatxoaren artean)

Badaia kalea (Aldabe plazatxoaren eta Domingo Beltran de Otazu kalearen artean)

Domingo Beltran de Otazu (Badaia kalearen eta Koroatzearen kalearen artean)

Aldabe

Manuel Diaz de Arkaia kalea

Eulogio Serdan kalea

Kutxa kalea

Diseinua eta exekuzioa espazio publikoaren eta aurretik dauden azpiegituren funtzional-tasunari ez eragiteko moduan egingo dira.

10. artikulua. Birgaitzekoak diren eraikinetarako berariazko araudia

Eraikinak birgaitzeko esku-hartzeak munta txikiko hirigintza-parametro batzuk arautzea dakar berekin, eta Plan Bereziak horiek babestuko ditu:

— Fatxaden lerroakadura. Bizitokietarako eraikinetan kanpotik jarri behar diren panel eta/edo geruza isolatzaileen sekzioek gainditu egin ahalko dituzte fatxada-lerroa nahitaez finkatzen dituzten lerroakadura ofizialak —lerroakadura eta kalifikazio xehatuaren planoetan definitutakoak— Plan Bereziaren eremuan. Arau hauek proposatzen dira hazkunde horretarako:

1. Lodiera gehienez 20 zentimetro handitu ahalko da, eta eraikin osoari eragiten dioten esku-hartzeen bidez.

2. Birgaitzeko esku-hartzeek ez dute ekarriko lanek eragindako solairuen azalera erabilgarria handitzea.

3. Eraikin mugakideak gainditzin direnean, mehelina fatxada balitz bezala tratatuko da.

4. Proiektu eta konposizio unitarioa duen multzoa osatzen duten eraikinetan, dela etxadi itxian dela eraikinak mehelinen artean multzokatzeko beste modu batzuetan, birgaitzeko proiektuek irtenbide komuna eman beharko dute eraikin multzo osoarentzat, banan-banan garatu ahal badira ere. Proiektu horiek birgaitutako fatxadak mugakide diren birgaitu gabeko eraikinen fatxadekin arkitektonikoki integratzea konponduko dute, irudi urbanoa gordetzearen.

5. Merkataritza aretoen geroko egokitzapenak (plaka eta estaldura berriak eta beste apain-garri batzuk) ez du bide publikoaren okupazio handiagoa ekarriko.

6. Hazkunde horren zati bat lursail pribatuaren barruan geratzen bada, kenketa eginez geratzen den lodiera baino ez da kontuan hartuko bide publikoa hartzeari dagokionez.

7. Lodieraren hazkundearen barruan sartuko dira instalazioak (zorrotanak edo kableak), 1. atalean aipatutako 20 zentimetroak gainditu gabe, gutxienez beheko solairuari dagokion zatian, baldin eta proiektu teknikoa egingarria bada.

8. Espazio libreen edo jabari publikoen azalera okupatu ahalko dira, baldin eta espazio libreen, dotazioen eta jabari publikoko gainerako elementuen funtzionaltasuna bermatuta geratzen bada.

9. Egin nahi diren lanek bide publikoaren okupazioa badakarte, lizentzia eskabidearekin batera baimena aurkeztu beharko da. Ogasun Saileko Idazkaritza Teknikoaren Zerbitzuak baimenduko du hegala erabiltzen lagatzea eraikuntza mantentzen den denborarako, eta hark zehaztuko du okupatu daitekeen azalera publikoa.

10. Lehendik zaratarekiko babesa, isolamendu termikoa edo energia-eraginkortasuna hobetzeko esku-hartze integrala egin den beste funts batzuekin mugakide diren funtsetan egin diren jardueren kasuan, bi funtsetako beheko solairuek lerrokatuta egon beharko dute.

– Hegalak. OR 3 ordenantzan balkoi, begiratoki eta terrazentzat araututako baldintzak ezarriko zaizkio Plan Bereziaren eremu osoari. Ordenantzak xedatzen duenaren arabera, ezingo dute lursaila dagoen kale-zatiaren batez besteko zabaleraren ehuneko 5 gainditu, eta edozein kasutan, gehienez 1,25 m hartuta; hegal guztiek ez dute fatxadaren guztizko luzeraren ehuneko 70 baino gehiago hartuko. Etxadiko patioa ematen duen atzealdeko fatxadarako ere arau horiei jarraituko zaie.

Lehendik zeuden hegalei dagokionez, 20 cm ere handitu ahalko dira; hegal berrien kasuan, aldiz, gehienezko hegala hartu beharko da kontuan.

Birgaitzeko proiektuetan horrelako osagairik sartzen bada, eraikinen energia-eraginkortasunaren hobekuntzagarik justifikatuko da.

Kalearen sekzioaren arabera, hegalak luzera hau izango du gehienez (orientazio gisa):

KALEA	KALE SEKZIOA	GEHIENEN HEGALA
Koroatzea	20 m	1 m
Arriagako atea (Koroatzearen kalearen eta Eulogio Serdan kalearen artean)	22-34 m	1,10-1,25 m
Jesusen Zerbitzarien kalea (Eulogio Serdan kalearen eta Aldabe plazatxoaren artean)	9,87-33,41 m	0,5-1,25 m
Badaia kalea (Aldabe plazatxoaren eta Domingo Beltran de Otazu kalearen artean)	20 m	1 m
Domingo Beltran de Otazu (Badaia kalearen eta Koroatzearen kalearen artean)	15,92 m	0,8 m
Aldabe	7,83-12,17 m	0,40-0,60 m
Manuel Diaz de Arkaia kalea	12,16 m	0,60 m
Eulogio Serdan kalea.	15 m	0,75 m
Kutxa	>11,96 m	0,60 m

– Eraikuntzaren neurriak. Kotak zehaztuta ezarritako eraikuntzaren neurriak gainditu ahalko dira birgaitze prozesuan, baldin eta eraikina energiari edo irisgarritasunari dagokionez hobetzea bada helburua, eta irabazizko aprobetxamendua handitzen ez bada.

– Irisgarritasun-baldintzak bizitegi-eraikinetan. Oro har, erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinetan irisgarritasun-baldintzak hobetzeko udal ordenantza aplikatuko da. Barruko patioa atzealdeko fatxadari atxikitako gorputz bertikal batek okupatu ahalko du, gehieneko sakonera eraikigarria gaindituz, eta horren barruan igogailua ez ezik eskaileren egitura ere sartu ahalko da, irisgarritasuna bermatzeko behar den gutxieneko azalera.