

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRI EREDUAREN, HIRIGINTZAREN, ETXEBIZITZAREN,
GARBIKETAREN ETA INGURUMENAREN SAILA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Alegazioen ebazpena eta behin betiko onestea Vitoria-Gasteizko A-14 eremuko M29 partzelaren (garai bateko Borinbizkarra 1. sektorea) xehetasun-azterketa

Hau erabaki zuen Vitoria-Gasteizko Udalbatzak 2026ko maiatzaren 22an egindako ohiko bilkuran:

Erabaki-proposamena

2025eko urriaren 7an, BASA arkitektura-estudioak A-14 eremuko M29 partzelaren (garai bateko Borinbizkarra 1. sektorea) xehetasun-azterketari buruzko dokumentazioa sartu zuen Vitoria-Gasteizko udalaren erregistroan, Burubizkarra Desarrollos Inmobiliarios, SL. merkataritza-sozietatearen izenean eta hura ordezkatzuz).

Xehetasun-azterketa horren xedea da egungo A-14 eremuko M29 partzelan (garai bateko Borinbizkarra 1. sektorearen zatia) parametroren bat doitzea, etorkizuneko eraikinaren bolumetria birdefinitzeko, B+5+A izatetik B+6 izatera pasatuz, eta eraikinaren hondoa 13m-tik 13,50m-ra aldatzea, indarrean dagoen araudiak ahalbidetzen duenari jarraiki.

2025eko urriaren 15ean, Hiri Ereduearen, Hirigintzaren, Etxebizitzaren, Garbitasunaren eta Ingurumenaren Saileko zinegotzi ordezkariak probidentzia eman zuen, Garraio eta Mugikortasun Jasangarriaren Ministerioko Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiari proiektu horri buruzko txostena eskatzeko.

2025eko urriaren 16an, xehetasun-azterketa Vitoria-Gasteizko HAPOr a eta indarrean dagoen plan partzialera egokitzeari buruzko aldeko txostenak egin dira. Bertan, laburbilduz, jakinarazten da aurkeztutako dokumentazioa egokia dela hasierako onespina emateko, baina, behin betiko onartu aurretik, dokumentazio berria aurkeztu beharko dela, txosten teknikoan adierazitako zuzenketak barne hartuta.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2025eko urriaren 24an egindako ohiko bilkuran, hasierako onespina eman zitzaion xehetasun-azterketari, eta jendaurrean jarri zen, ALHAOn (2025eko azaroaren 3an, 125. zenbakia) eta El Correo Español-El Pueblo Vasco eta Diario de Noticias de Álava egunkarietan (2025eko urriaren 30ean) iragarkia argitaratuta, edozein erakundek edo pertsona interesdunek dokumentazio hori aztertu eta alegazioak aurkeztu ahal izan zitzaion hogeitau eguneko epean.

Horretarako, espedientea jendaurrean egon zen aipatutako epean, eta alegazio bakarra aurkeztu zen, zehazki V. S. L. S. L. P Abogados enpresak 2025eko azaroaren 28an aurkeztea.

Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko zerbitzuak alegazioa aztertu eta txosten tekniko eta juridikoa egin zituen 2026ko martxoaren 18an, eta alegazioan adierazitakoak ezeztea proposatzen zuen. Proposamen hori 2026ko apirilaren 1ean helarazi zitzaion Tokiko Gobernu Batzarrari.

2026ko martxoaren 25ean, Aireportuen eta Aire Nabigazioaren Zuzendariordetza Nagusiaren aldeko txostena jaso zen. Dena dela, bertan adierazten zuen eguneratu egin beharko zirela xehetasun-azterketaren dokumentazioaren alderdi jakin batzuk. Hilaren 26an helarazi zitzaion sustatzaileari txostena.

2026ko martxoaren 30ean, xehetasun-azterketaren dokumentu berria aurkeztu zen, baina ez zituen barne hartzen izapidetza jarraitu ahal izateko beharrezkoak diren zuzenketa batzuk behin betiko onestera eramateko.

2026ko apirilaren 6an, dokumentu berria aurkeztu zen, eta bertan jasota zeuden bai Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko zerbitzuko arkitektoak 2025eko urriaren 16ko txostenean adierazitako aldaketak, bai Abiazio Zibilaren txostenean adierazitako alderdien eguneratzea.

2026ko apirilaren 8an, dokumentu berri bat aurkeztu zen, eta jasota daude 2025eko urriaren 16ko txosten teknikoan zein martxoaren 25eko abiazio zibilaren txostenean adierazitako zuzenketa guztiak.

2026ko apirilaren 21ean, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko zerbitzuak aldeko txosten teknikoa egin du eta 24an juridikoa, non ondorioztatzen baitu xehetasun-azterketa Udalbatzaren osoko bilkuran aurkeztu daitekeela, behin betiko onetsi dezan.

Azkenik, alegazioan adierazitakoak ezeztea proposamena helarazi zitzaion 2026ko maiatzaren 8an Tokiko Gobernu Batzarrari.

Aplikatu beharreko araudiari dagokionez, kontuan hartu behar da espediente hau izapidetzen ari zela, plangintza-tresna honi eragiten dioten bi arau-aldaketa egin direla. Lehenengoa, Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspenean behin betiko onartzea, Udalbatzak 2025eko abenduaren 22an egindako osoko bilkuran – 2025eko abenduaren 29ko ALHAOn (147. zenbakia) eta 2026ko otsailaren 4koan (15. zenbakia) argitaratu zen–. Bigarrena, Etxebizitzaren, Lurzuaren eta Hirigintzaren arloko Presako Neurrien abenduaren 11ko 6/2025 Legea indarrean jartzea.

Horietako batek ere ez du eragin nabarmenik xehetasun-azterketan, baina kontuan hartu beharrezkoak dira txosten hau egitean.

M29 partzela kokatuta dagoen eremuari dagokionez, 2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean Borinbizkarra 1. sektorean zegoen, eta zegokion plan partzialak arautzen zuen. Plan hori 2004ko urriaren 29an onetsi zen behin betiko, eta 2004ko azaroaren 8ko ALHAOn (129. zenbakia) argitaratu. Azken aldaketa, 12.a, 2023ko urriaren 20an onetsi zen behin betiko, eta 2023ko azaroaren 3ko ALHAOn (129. zenbakia) argitaratu zen.

Hala ere, HAPO berrian, partzela hori eremu berri batean sartzen da, A-14 eremuan –garai bateko Borinbizkarra 1. sektoreko hiri-lurzoru finkatugabeko partzelak hartzen dituena–. Eremu hori Zabalganeko 1. eta 4. sektoreetako eta Salburuko 12., 13. eta 14. sektoreetako lurzoru urbanizagarriaren eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Orokorren berrikuspen partzialetik eratorria da – 2011ko apirilaren 20an behin betiko onartua eta 2011ko maiatzaren 16ko ALHAOn argitaratua, 59. zk.). Plan orokor berriak bere gain hartzen ditu, ondorio guztietarako, arestian aipatutako plan partzialaren ondoriozko egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua, eta A-14 eremu berrian txertatzen ditu.

Xehetasun-azterketen araudiari dagokionez, Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokor zaharrak II. tituluko (plan orokorraren garapena) 2. kapituluari arautzen zituen plangintza tresnak, eta 1. ataleko 3. paragrafoan, berriz, xehetasun-azterketek bete beharrezkoak: 2.02.06 artikuluan horien helburua eta edukia zehazten ziren, eta 2.02.07 artikuluan, zehaztapenak eta jaso beharrezko agiriak. Alabaina, indarrean dagoen plan orokorrean, xehetasun-azterketak 5. tituluko (plangintza garatzeko eta egikaritzeko araubide juridikoa) 5.2 kapituluari (plangintzaren garapena) 5.2.4 artikuluan jasotzen dira. Artikulu horretan ezartzen denez, beste xehetasun-azterketa batzuk egin ahal izango dira, hirigintza-arauek ezarritako mugen eta baldintzen barruan. Era berean, hirigintza-araudira jotzen du horien eduki orokorra zehazteko.

Lehen aipatutako plan partzialak hirigintza-arauei buruzko atalean arautzen ditu xehetasun-azterketak, zehazki 19. artikuluan. 7. aldaketa behin betiko onetsi –2012ko urriaren 29ko osoko bilkuran– eta 2012ko azaroaren 28ko ALHAOn, 137. zenbakian argitaratu zelarik, aldatu

egin zen 19. artikulua, eta xehetasun-azterketak egin ahal izateko kasu gehiago ezarri ziren. Gainera, kontuan hartu behar dira M-29 partzelaren eremuko hirigintza-baldintzatzaileak, zein plan partzialaren 26. artikuluan Nagusiki bizitegi-erabilera duten eremu eraikigarriari buruzko ordenantzak zehaztuta dauden. Zehaztapen horiek guztiak plan orokor berrian jasota daude.

Indarrean dagoen legediari dagokionez, Eusko Legebiltzarraren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 60. artikuluan xedatzen ditu xehetasun-azterketak, hau da, hirigintza-antolamenduko gainerako tresnen eta tresna osagarrien barruan. Bertan jasotzen denez, azterlan horiek hirigintza-antolamendu xehatua ezartzen laguntzen dute, legeak ezarritako baldintzetan.

Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketek antolamendu xehatuaren zehaztapenak osatu edo egokitzea dute helburu, edozein dela lurzoru mota, eta xehetasun-azterketa horien zehaztapenak alderdi hauetara mugatu behar dira:

- a) Antolamendu xehatuak ezarritako lerrokadura eta sestrak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.
- b) Bolumenak antolatzea, dagokion plangintzan aurreikusitakoarekin bat etorritz.
- c) Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

Aurreko zerrendari d) atala gehitzen zaio, abenduaren 16ko 6/2025 Legearen 2.9 artikulua eraldotik.

d) Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera bateragarrien zerrenda aldatzea, bai eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak ere, eta zuzkidura-bizitokiak Etxebizitzaren ekainaren 18ko 3/2015 Legean aurreikusitako baldintzetan kokatzea.

Ezin dituzte inola ere kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezartzen dituen aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Era berean, ezin izango dute lurzoruaren xedea aldatu, hirigintza-eraikigarritasuna handitu, ezta plangintzan ezarritako bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo murriztu ere, aurreko apartatuko b) letran xedatutakoari kalterik egin gabe.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 74. artikuluan adierazten da xehetasun-azterketen edukia zein agiritan formalizatu behar den, eta prozedura berriz, lege beraren 98. artikuluan aurreikusten da. Artikulu horretan xedatutakoaren arabera, hasierako onespina eman ondoren, xehetasun-azterketak jendaurrean jarriko dira hogeit egunez, dagokion lurralde historikoko aldizkari ofizialean eta zabalkunderik handieneko egunkarietako batean iragarki argitaratuz, nahi duenak aztertu eta alegazioak egin ditzan. Hala egin da. Era berean, xehetasun-azterketak behin betiko onestea udalari dagokiola adierazten du.

Martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuak —lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen ditu— 6.2 artikuluan xedatzen duenez, xehetasun-azterketak ez dira ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozeduraren mende jarri behar, ez baitira planak, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera. Gainera, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura hori ez da beharrezkoa, xehetasun-azterketak garrantzi txikikoak baitira eta ez baitute batere gaitasun berritzailerik, hirigintza-antolamenduaren ikuspegitik.

Aireko nabigazioa babesteko zortasun aeronautikoei buruzko maiatzaren 16ko 369/2023 Dekretuaren 27.7 artikuluan xedatutakoaren arabera, xehetasun-azterketei behin betiko onespina emateko, Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiaren aldeko adierazpena behar da. 2026ko martxoaren 25ean jaso zen hori Vitoria-Gasteizko udalaren erregistroan.

Xehetasun-azterketari behin betiko onespina emateko eskumenari dagokionez, Udaltzari dagokio hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onespina ematea, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak 123.1.i) artikuluan ezarritakoaren ildotik.

Proposatzen den plangintza aldakuntzarekin bat etorriz, espedientearen parte diren hirigintzako agiriei haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen baitute, aipaturiko legeak kontuan harturik, eta Toki Araubidearen Oinarriari buruzko 7/1985 Legeak 122.4.a) artikuluan aitortzen dion aginpidea baliaturik, Hiri Ereduaren, Hirigintzaren eta Etxebizitzaren Batzordeak erabaki hau aurkeztu dio Udaltzatari:

Erabakia

Ezetztea aurkeztutako alegazio bakarra, Plangintzarako eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzeko zerbitzuak alegazioak ebazteari buruz 2026ko martxoaren 18an emandako txosten tekniko juridikoaren arabera.

Behin betiko onestea Vitoria-Gasteizko A-14 eremuko M29 partzelaren (garai bateko Borinbizkarra 1. sektorea) xehetasun-azterketa – BASA arkitektura estudioak aurkezta Burubizkarra Desarrollos Inmobiliarios, SL. merkataritza sozietatearen izenean eta ordezkaritza –, espedientearen jasota dagoen dokumentuarekin bat.

Erabaki hau ALHAOn eta Araban zabalkunderik handiena duten egunkarietan argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.5 artikuluan eta Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan aurreikusitakoaren ildotik.

Erabaki honen kontra, administrazio-bidea agortzen baitu, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren aurrean, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikulua ildotik.

Dosierreko dokumentazio teknikoa esteka honetan dago eskuragarri: www.vitoria-gasteiz.org/1s-m29xa.

Vitoria-Gasteizen, 2026ko ekainaren 5ean

Alkate-lehendakaria

MAIDER ETXEBARRIA GARCÍA

Arauak

Solairu kopurua (mugiezina U-8 eta U-10 eta U-20 lursailetan, baita M-44 eta M-50 artean ere) gehienez 2 solairu alda daiteke plan partzialaren konponbide tipoarekiko (eta 3,10 metroko altuera solairu bakoitzeko), eraikinen arteko altuera-banaketa proportzioa mantentzen saiatuz, ondorengo koadroan adierazitakoa:

Blokeen arteko lehentasunezko harremana	Aurrez aurre dauden fatxaden luzera (m)	Blokeen arteko gutxieneko distantzia (m)
E-M	30m arte	0,75 h
	30m baino handiagoa	0,85 h
I-H	30m arte	0,90 h
	30m baino handiagoa	1,00 h

(h izanik E-Mko bloke altuenaren eta I-H erlazioan hegoaldean dagoenaren 1. solairurainoko garaiera)

Proposamenak ez ditu eraikinen hurbilketaren eta inguruaren baldintzak aldatzen. Nolanahi ere, dagokion atalean justifikatzen da betetzen dela.

Solairuan atzeraemangunerik ez egitea eta B+6 bat formalizatzea erabaki da, aztertzen ari garen lursailaren ondoko lurzatieen bolumetriaren antzekoa mantenduz.

Eraikinaren gehieneko hondoa 13,50 metrora aldatu da, arkitektura-soluzio posibleak malgutzeko.

Planteatutako bolumetria planteatutakoarekin pareka daiteke, bolumetria hori egokitu egin da, eta teilatupeko solairuko atzeraemanguneak kendu egin dira, eta B+5+A, B+6 lortu dira terrazak eta baldintzatzaileak garatu ahal izateko, Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokien gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretu berriaren arabera.