

II - ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN TOKI ADMINISTRAZIOA

VITORIA-GASTEIZKO UDALA

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintza Antolamendua Gauzatzea

Behin betiko onespena ematea Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailaren (Karmeldar Oinutsen komentua izanikoa) Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziaren lehen aldakuntzari

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2016ko uztailaren 22an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailaren (Karmeldar Oinutsen komentua izanikoa) Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziaren lehen aldakuntzari.

Erabaki-proposamena

Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailaren (Karmeldar Oinutsen komentua izanikoa) Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziaren lehen aldakuntzaren proiektua ikusi da, zein F. A. M. jaunak aurkeztu baitu Araba eta Gasteizko Kutzaren izenean eta hura ordeztuz.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2006ko azaroaren 29an hartutako erabakia medio, onetsi egin zen 2005eko abenduaren 30ean Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutzak eta Vitoria-Gasteizko Udalak sinatu zuten asmo protokoloa betetzea, bi erakundeek garai bateko Karmeldar Oinutsen komentua (Betoñu) eta Zulueta jauregia deritzen ondasunak elkarri eskualdatzeari dagokionez, trukatzeko formularen bidez eta haiek dituzten gizarte interesak asetze aldera.

Erabaki horretan, Tokiko Gobernu Batzarrak Araba eta Gasteizko kutxari garai bateko Karmeldar Oinutsen komentua deitu ohi den eraikin multzoa eskualdatzea jasotzen zen, bertan erakunde horren gizarte ekintzako jardueren zati handi bat elkartze aldera, egoitza berria eta Sancho El Sabio fundazioaren instalazioak barne. Hori gehienez bost urteko epean burutu behar zuen, eta erabilera horri eutsi beharko zion hurrengo hogeita hamar urteetan; bestela, multzoa Udalaren ondarera itzuliko zen atzera.

Gasteizko Udaleko Udalbatzaren 2008ko maiatzaren 6ko erabakiaren bidez -2008ko ekainaren 18ko ALHAO, 69. zenbakia- onetsi zen Betoñuko ateko 23. zenbakian (Karmeldar Oinutsen komentua izanikoa) dagoen lursailaren Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziari behin betiko onespena ematea.

2014ko martxoaren 7an Tokiko Gobernu Batzarrak hau erabaki zuen: Tokiko Gobernu Batzarrak 2006ko azaroaren 29an hartu zuen erabakia aldatzea, hartara Karmeldar Oinutsen Komentuak, hogeita hamar urteko epean, Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutzak edo transmisioa hartzen duen beste erakunderen batek Kutzaren Gizarte Ekintza osatzen duten jardueren arloetako bat edo batzuk hartu ahal izan ditzan: hezkuntza eta ikerketa, gizarte eta osasun laguntza, kultura eta aisia, ondare eta ingurumena.

Gasteizko Administrazioarekiko Auzietarako 2. zenbakiko Epaitegiak -2016ko urtarrilaren 25eko 13/2016 epaian- onetsi egin zuen E. F. de P. A. de A. jaunaren prozesu-ordezkariek Gasteizko Udaleko Gobernu Batzarraren 2014ko uztailaren 4ko ebazpenaren aurka aurkeztutako eskaera, zeinaren bidez ezetsi egiten baitzen EH Bildu Gasteiz taldeak Tokiko Gobernu Batzarraren 2014ko martxoaren 7ko erabakiaren aurkeztutako berraztertze errekurtsoa, eta bertan behera utzi zuzenbidearekin bat ez etortzeagatik.

2016ko otsailaren 12an Tokiko Gobernu Batzarrak hau erabaki zuen: Tokiko Gobernu Batzarrak 2006ko azaroaren 29an hartu zuen erabakia aldatzea, hartara Karmeldar Oinutsen Komentuak, hogeita hamar urteko epean, Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxak edo transmisioa hartzen duen beste erakunderen batek Kutxaren Gizarte Ekintza osatzen duten jardueren arloetako bat edo batzuk hartu ahal izan ditzan: hezkuntza eta ikerketa, gizarte eta osasun laguntza, kultura eta aisia, ondare eta ingurumena.

Betoñuko ateko 23. zenbakiko lursailaren (Karmeldar Oinutsen Komentua izanikoa) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren lehen aldakuntza hau Tokiko Gobernu Batzarrak 2016ko otsailaren 12an hartutako erabakiarekin bat egin da.

Aldakuntza honen xedea da lursailaren iparraldearen kalifikazio xehatua (Karmeldar Oinutsen Komentua izanikoa dagoen zatia, handitze baten ondorioz bolumen handiagoa duena) aldatzea, kultur ekipamendutik unibertsitate ekipamendukoa izatera pasatzeko, eta gerora zati hori banatzeko aukera izatea, erregistro desberdineko bi lursail lortzeko.

Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxaren arabera, aldaketa honen bidez hezkuntza eta ikerketa alorreko ikastetxe unibertsitarioa jartzeko proiektua ahalbidetuko da —sustatzaileek egungo lursailleko (Karmeldar Oinutsen Komentua izanikoa) eraikuntza nagusiarekiko interesa erakutsi dute—, eta, hartara, eginez gero, kutxak bere gizarte ekintzarako funtsak lortu eta hiriak nazioarteko unibertsitate garrantzitsua izango luke.

Proposatutako aldakuntzarekin batera aurkeztu den dokumentazioan alderdi hauek jasotzen dira: xedea eta esparrua, ekimena, aurrekariak, haren egokiera eta beharraren justifikazioa, baita indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa.

Adierazitako aldaketaren aldeko txosten teknikoa egin da 2016ko maiatzaren 16an.

2016ko maiatzaren 20an, Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onespina eman zion Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailaren (Karmeldar Oinutsen Komentua izanikoa) Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziaren lehen aldaketari eta dosierra jendaurrean jartzea erabaki zuen, egoki ikusten diren alegazio eta iradokizunak aurkezterik izan dadin.

Hasierako onespinen gaineko erabaki hori 2016ko ekainaren 1eko ALHAOn argitaratu zen (62. zenbakia), bai eta 2016ko maiatzaren 25eko Diario de Noticias de Álava egunkarian ere, eta jendaurrean egon den bitartean ez da plan bereziaren lehen aldakuntzaren hasierako onspen-erabakiaren aurreko alegazio zein iradokizunik aurkeztu.

Halaber, 2016ko ekainaren 2an, Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren lehen aldakuntzaren hasierako onspenen berri eman zitzaion Betoñuko Administrazio Batzarrari, eta dosierraren kopia osoa igorri zitzaion txostena eman zezan. 20 eguneko epea igaro delarik, ez da erantzunik jaso eta, ondorioz, izapidearekin aurrera jarrai daiteke.

Hasierako onspen erabaki horren bidez, errekerimendu hau egiten zaio sustatzaileari, aldaketa behin betiko onetsi aurretik betetzeko: kultur eta unibertsitate ekipamenduen erabilerei dagozkien haztapen koefizienteak ezartzeko, eta unibertsitate ekipamendutarako sailkapen xehatua duen lursailari finkatu gabeko hiri lur kategoria emateko, haztatutako eraikigarritasuna handitzeagatik.

Hala ere, Tokiko Gobernu Batzarrak 2016ko uztailaren 8an hartutako erabakia tarteko, Tokiko Gobernu Batzarrak 2006ko azaroaren 29an Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxaren eta Gasteizko Udalaren artean adostutako trukearen oreka berriz ezartzea erabaki da, zein Udalak 2008ko maiatzaren 30eko osoko bilkuran Karmeldarren Komentua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldakuntzaren ondorioz desorekatu baitzen (2008ko ekainaren 18ko ALHAO, 69. zenbakia) lursailaren zati bati, 7.621,45 metro koadrokoa, erabilera xehatu berria definitzerakoan, unibertsitate ekipamendua izan ahal izateko.

Era berean, erabaki horretan Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxari birkalifikatutako orubearen zati horren balio igoeraren zenbateko ekonomikoa ordaintzeko eskatzen zaio, trukearen oreka konponduko duen kopuruan, zein 320.710,62 eurokoa baita.

Horregatik guztiagatik, ez da beharrezkotzat jotzen aldaketa honen hasierako onespenerako akordioan egin eta arestian aipatu den errekerimendua betetzea, zeinen bidez Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxak hirigintza eraikigarritasun haztatuaren igoerari dagokion ehuneko 15ari dagokion balioa esku dirutan ordaindu behar zion udalari. Izan ere, adostutako trukea berriz ere orekatu izanaren ondorioz, Araba eta Gasteizko Aurrezki Kutxari igoera horren ehuneko 100ari dagokiona balioa esku dirutan ordaintzeko eskatzen baita.

Legebiltzarraren ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. eta 70. artikuluek plan berezien eremua eta edukia arautzen dituzte baita zein agiritan formalizatzen den ere.

Legebiltzarraren ekainaren 30eko Lurraren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluek plangintza orokorraren zehaztasunak garatzen dituzten plan partzial eta berezien izapidetzea arautzen dute.

Udalbatzari dagokio antolamendu orokorrari hasierako onespenera ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen nahiz bestelako tresnen udal tramitazioari amaiera ematen dion onspenera ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen —Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriari buruzko 57/2003 Legeak osatua— 123.1.i artikulua ildotik.

Proposatzen den antolamenduarekin bat etorritik, dosieraren parte diren hirigintzako agiriak haren beharra eta egiteko egokiera justifikatzen dutela, Toki Jaurbidearen Oinarriari buruzko 7/1985 Legeak —abenduararen 16ko Tokiko Gobernua Eraberritzeko Neurriari buruzko 57/2003 Legeak osatua— 122.4.a) artikuluan aitortzen didan aginpidea baliaturik, Hirigintza Batzordeak hau aurkezten dio Gasteizko Udaleko Udalbatzari:

Erabakia

1. Behin betiko onspenera ematea Betoñuko ateko 23. zenbakian dagoen lursailari (Karmeldar Oinutsen komentua izanikoa) dagokion Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziaren lehen aldakuntzari, dosierera bildu den agiriarekin bat etorritik, zein F. A. M. jaunak aurkeztu baitu Araba eta Gasteizko Kutxaren izenean eta hura ordeztuz.

2. Erabaki hau argitaratzea, ALHAOn eta lurraldean zabalkunderik handiena duen egunkarietako batean iragarkiak jarritik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89. artikulua xedatutakoarekin bat etorritik.

3. Erabaki honek administrazio-bideari amaiera ematen dio, eta bere aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da, Euskal Herriko Justiziako Auzitegi Gorenaren aurrean, bi hilabeteko epean, hori argitaratzen den hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Aldatutako Arauak

5.1. Lurzatiaren okupazioarako baldintzak

5.1.1. Atzeramanguneak

Jatorrizko HAPB-an etorkizuneko eraikinentzako zehazturik dauden mugikortasun eremuak aldatu egiten dira, eraikigarritasun latentearen gauzatzea ahalbidetzeko helburuarekin. Aplikatu daitezkeen atzeramanguneak, lehendikako eraikinekin bat datoz eta MOR.03 planoan zehazturik daude. Okupazioarako baldintzak eta gainerako parametroak 5.1.2. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko artikuluan finkatuko dira, seinalaturiko ekipamendu bakoitzeko.

5.1.2. Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko

OR01 eta OR02 planoetan eraikinen gehieneko okupazioak aurkitzen dira. Gehieneko okupazioaren ehuneko 60-ko parametroan oinarrituak egin dira.

Plan Bereziaren eremua: 16.028,92 m²

Baimenduriko okupazioa ehuneko 60: 9.617,35 m²

1. gunearen okupazioa: 5.044,48 m²

2. gunearen okupazioa: 4.572,87 m²

5.1.3. Lurzatiaren itxiturak

Lurzatiak Portal de Betoño kalearekin osatzen duen muga bere osotasunean irekia egoten jarraituko du. Ipar eta mendebaldeko mugetako harlangaitz-horma mantenduko da. Bidegorriaren eta berarekin muga egiten duen harlangaitz-hormaren arteko Komunikazio fisikoa eta bisuala ahalbidetzeko helburuarekin, bertan tarteak partzialki zabaltzea aurreikusten da.

5.2. Eraikinen baldintzak

5.2.1. Eraikinaren gehieneko altuera

Lehendikako ereikinei lekua emateko eta baita 1. Guneko eraikigarritasun latentea gauzatzeko helburuarekin ere, ondorengo parametroak ezartzen dira:

1. Gunea

Erlaitzaren gehieneko altuera : 15,00 m. Beheko solairua + Lehenengo solairua + Bigarren solairua + Estalki azpia

Sotoko gehieneko altuera: 6,00 m. Sotoko solairu bakarra

2. Gunea

Printzipioz bere eraikigarritasuna agorturik dago, gune honen zedarriztapena Udaletxe txit gorenaren eskuetan dagoen KREA eraikinaren Obra Amaierako Ziurtagirian gauzaturiko eraikigarritasun osoaren arabera kalkulaturik bait dago. Nolanahi ere, bere garaiean gauzaturiko eraikinak errespetatzeko xedearekin, hauentzat erabilitako parametroak zonifikazio berrian mantentzen dira.

2.1 Gunea

Erlaitzaren gehieneko altuera: 7,5 m. Beheko solairua

2.2 Gunea

2.1 gunearen barnean, 40 m-ko zabalera duen gune bat zerridatzen da, OR04 planoan marrazturik dagoena.

Erlaitzaren gehieneko altuera 25 m. Altuera hau, plantan gehienez 400 m² dituen azalera okupagarri batean baimenduko da. Azalera hau komentuaren lehendikako eraikinarekin txertatu ahal izango da.

Komentua

Erlaitzaren gehieneko altuera: 10,50 m. Beheko solairua + 1 + Estalki azpia

Gailurraren gehieneko altuera: 14,00 m.

Kapera

Gehieneko altuera: Erlaitzaren eta gailurraren gaur egungo altuerak mantenduko dira.

Sotoa

Sotoko gehieneko altuera: -12,50 m

5.2.2. Eraikigarritasuna

Lurzatiko gehieneko eraikigarritasun osoaren azalera: 16.028,92 m²

1. Guneko gehieneko eraikigarritasun osoa: 8.407,47 m²

2. Guneko gehieneko eraikigarritasun osoa: 7.621,45 m²

Eraikigarritasunaren kalkuloa: Azalera eraikia kuantifikatzeko parametroak, Vitoria-Gasteizeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren barnean daudenak izango dira.

5.3. Erabilera Xehatuaren Baldintzak. 1. Guneko eraikin guztien erabilera nagusi xehatua ekipamendu kulturalarena izango da, 2. Gunean kokaturikoena berriz, Unibertsitate ekipamendua izango da. Hauexei datxekion erabilera osagarriak barne hartuko dira, udal zerbitzu teknikoen irizpidearen arabera justifikazioa egin ondoren.

Gainerako erabilerak debekaturik

5.4. Babes Ordenantzak. Lehen esan bezala, capera Babes Integral moduan katalogaturik dago. Soilik mantentze eta kontserbazio obrak, egitura finkatzeak - beharrezkoak balira - eta instalazioetako hobekuntzak burutu ahal izango dira.

Komentua, Egituraren Kontserbazioa moduan katalogaturik dago orokorrean. Bolometriko ezaugarriak mantenduko dira orokorrean, estalkiaren altuerak arinki aldatzea baimenduz:

Erlaitzaren gehieneko altuera: 10,50 m

Gailur azpiko gehieneko altuera: 14,00 m

Estalki azpiko erabilera baimentzen da.

Erdiguneko klaustroaren estaldura baimentzen da.

5.5. Aparkalekuak. Plan Orokorren barnean dagoen Aparkalekuen Ordenantza beteko da. Aparkaleku-plazak lurzatian bertan estalperik gabe edo sotoko solairuan kokatu ahal izango dira.

5.6. Lurzatiaren zatiketarako baldintzak

Lurzatian zatiketak egin ahal izango dira, planteaturiko zonifikazioa aintzat harturik, baldin eta HAPB honetan adierazten diren parametroak betetzen diren, eta baita modu osagarrian, indarrean den HAPO-ean jasotzen diren lurzatiaren gutxieneko azalera, atzeramanguneak eta erreferentziko ordenantzan zehazturiko gainerako baldintzak, jada onarturiko 1m²c/m²s-ko eraikigarritasuna ere kontutan harturik.

Vitoria-Gasteizen, 2016ko abuztuaren 3an

Alkate lehendakaria
GORKA URTARAN AGIRRE