

Langileen Batzarraren Erabakiz emandako eskuordetzea baliaturik, leku huts horiek betetzeko ondoko zerrendako pertsonak izendatzea ebazti dut:

NAN	LEHEN DEITURA/BIGARREN DEITURA/IZENA
16278946	COLLADO FLORENCIO JOSE ANTONIO
16039834	COLLAZOS ANGUIANO JUAN LUIS
16264340	COTRINA CORCUERA YOLANDA
16258043	EGUILETA EGUILETA ROBERTO
16223195	GLEZ DE SAMPEDRO SEGOVIA CARLOS
30591186	GOMEZ RUEDA MARIA TERESA
16294322	GUTIERREZ ARNAIZ OSCAR
16263832	LARA FONCEA JOKIN
18594355	LOPEZ MANZANOS ARANZAZU
44670036	MTZ. DE ALEGRIA MTZ DE COMPAÑON JAVIER
16258582	PARAMO GOMEZ ALFREDO JAVIER
16290067	PEREZ LORENZO ALFONSO
16296672	RIVERO ROMERO FRANCISCA
16252877	VICANDI JAUSORO JUAN LUIS
16251332	VICHO CANCHO MARIA DOLORES
16289252	VIDAL GUERRA JOSE MANUEL

Ebazpen honen kontra, Administrazio bidea agortzen baitu, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Gasteizko Administrazioarekiko Auzietarako Epaitegian, bi hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta, edo, aukeran, berraztertze errekurtsioa, erabakia hartu duen organo berari zuzendua, hilabeteko epean, jakinarazte egunaren biharamunetik kontatuta; horren berariazko nahiz ustezko ebazpenaren kontra, berriz, bi hilabeteko epean aurkeztu ahal izango dela administrazioarekiko auzi-errekurtsoa, Gasteizko Administrazioarekiko Auzietarako Epaitegian, errekurtsioa ezesten duen ebazpenaren berri jasotzen den egunaren biharamunetik kontatuta, edo, ebazpena ustezkoa bada, sei hilabeteko epean, ustezko ebazpen hori gertatzen den egunaren biharamunetik kontatuta, guztia ere azaroaren 26ko Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen 30/1992 Legean (urtarrilaren 13ko 4/1999 legeak aldatua) xedatutakoaren il-dotik.

Hala agindu eta sinatzen du Vitoria-Gasteizko Udaleko Funtzio Publikoaren Saileko zinegotzi ordezkariak, 2004ko irailaren 1ean.

Funtzio Publikoaren Arloko zinegotzi ordezkaria, M<sup>a</sup> ANGELES CASTELLANOS SÁNCHEZ.

#### VITORIA-GASTEIZ

GIZARTEGINTZA SAILA

*Gizarteratze Zerbitzua*

6.517

**Pertsona bati Aterpe gaueko zentrorra sartzeari ukatu izanaren berri emateko iragarkia.**

Eskumena duen organoaren 2004ko irailaren 14ko ebazpena zela medio, pertsona bati Aterpe gaueko zentrorra sartzeari ukatzea erabaki zen, beraren defizitak lantzeko baliabide ezegokitzat jo baitzen.

30/1992 Legearen 37.2 artikuluekin bat etorritik, eta bertan adierazitako intimitate-eskubidea bermatzearen, ez da bidezko banan-banako identifikaziorik egitea; hortaz, ebazpenek eragin diezaieketela uste dutenek, zuzenean nahiz azaroaren 26ko 30/92 Legearen 32. artikuluan zehaztutako betekizunak betetzen dituen ordezkari baten bidez, Gizartegintza Sailean aztertu ahal izango dituzte dosierak, San Prudentzio kaleko 30-32.ean, jendaurreko orduetan.

Interesatuak jakinaren gainean egon daitezten ematen da argitara, banakako jakinarazpenaren ordeze.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko irailaren 30ean.- GIZARTE GAIEN ARLOKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA.

#### VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA SAILA

*Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketarako Zerbitzua*

6.557

**11. Plan Berezia: Esmaltaciones San Ignacio eta Pemco Esmaltes, S.L.**

Udalbatzak 2004ko uztailaren 30ean egindako ohiko bilkuran, besteak beste ondorengo erabaki hau hartu zen.

ción otorgada por Acuerdo de la Junta de Personal de 23 de enero de 2004, he resuelto el nombramiento para la cobertura de las citadas vacantes a las siguientes personas:

DNI	PRIMER APELLIDO/SEGUNDO APELLIDO/NOMBRE
16278946	COLLADO FLORENCIO JOSE ANTONIO
16039834	COLLAZOS ANGUIANO JUAN LUIS
16264340	COTRINA CORCUERA YOLANDA
16258043	EGUILETA EGUILETA ROBERTO
16223195	GLEZ DE SAMPEDRO SEGOVIA CARLOS
30591186	GOMEZ RUEDA MARIA TERESA
16294322	GUTIERREZ ARNAIZ OSCAR
16263832	LARA FONCEA JOKIN
18594355	LOPEZ MANZANOS ARANZAZU
44670036	MTZ. DE ALEGRIA MTZ DE COMPAÑON JAVIER
16258582	PARAMO GOMEZ ALFREDO JAVIER
16290067	PEREZ LORENZO ALFONSO
16296672	RIVERO ROMERO FRANCISCA
16252877	VICANDI JAUSORO JUAN LUIS
16251332	VICHO CANCHO MARIA DOLORES
16289252	VIDAL GUERRA JOSE MANUEL

Esta resolución pone fin a la vía administrativa y contra la misma puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el juzgado de lo contencioso-administrativo de Vitoria-Gasteiz en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de esta notificación, o bien, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la presente resolución, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación y, contra la resolución expresa o presunta de éste, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Vitoria-Gasteiz, a contar desde el día siguiente al de la notificación de la resolución desestimatoria del recurso o en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente a aquel en que se produzca la desestimación presunta del recurso, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/99, de 13 de enero.

Así lo manda y firma la Concejala Delegada de Función Pública del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, a 1 de septiembre de 2004.

La Concejala-Delegada del Área de Función Pública, M<sup>a</sup> ANGELES CASTELLANOS SÁNCHEZ.

#### VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE INTERVENCIÓN SOCIAL

*Servicio de Inserción Social*

6.517

**Anuncio por el que se notifica denegación de acceso al centro de noche Aterpe.**

Por resolución del órgano competente, de fecha 14 de septiembre de 2004, se resolvió la denegación de acceso de una persona al centro de noche Aterpe, por considerarlo un recurso inadecuado para trabajar sus déficits.

De conformidad con el artículo 37.2 de la Ley 30/92, y en garantía del derecho a la intimidad que en él se reconoce, no se procede a la identificación individual, por lo que, quienes pudieran estimarse afectados por la resolución antedicha o por medio de representante que reúna los requisitos exigidos en el artículo 32 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, podrá examinar el expediente en el Departamento de Intervención Social, calle San Prudentio 30-32, durante el período de atención al público.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados a quienes debe de notificación individual.

Vitoria-Gasteiz, a 30 de septiembre de 2004.- EL CONCEJAL-DELEGADO DEL ÁREA DE ASUNTOS SOCIALES.

#### VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

*Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística*

6.557

**Plan Especial número 11 Esmaltaciones San Ignacio y Pemco Esmaltes, S.L.**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno de 30 de julio de 2004, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo.

Lehenengoa.- ESMALTACIONES SAN IGNACIO eta PEMCO Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia behin betiko onartzea.

Bigarrena.- Erabaki horren testu osoa Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea, Ley 7/1985 Legeko 70.2.s artikuluan eta 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuko 124. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Hirugarrena.- Egintza hau behin betikoa da administrazio bidean, eta honen aurka administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez daiteke, zuzenean, Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Salan. Horretarako epea bi hilabetekoa izango da, egintza hau jakinarazten den egunaren biharamunetik hasita.

### ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

#### I. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Aplikazioko lurralde eremua.
2. artikulua.- Edukia
3. artikulua.- Nahitaezkotasuna
4. artikulua.- Gauzatzea
5. artikulua.- Indarraldia
6. artikulua.- Agiriak
7. artikulua.- Dokumentuen irispide arautzailea
8. artikulua.- Gauzatzetresnak
9. artikulua.- Kudeaketa tresnak

#### II. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

##### 1. atala. Lurraren kalifikazioa

10. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta xehatua
11. artikulua.- Zonen banaketa
2. atala. Xehetasunezko estudioen araudia
12. artikulua.- Definizioa
13. artikulua.- Nahitaezkotasuna eta aplikazio eremua

##### 3. atala. Partzelazioei dagokiona

14. artikulua.- Plan bereziko xedapenek duten lotesletasuna
15. artikulua.- Lur-sailkatzeko baldintzak

##### 4. atala. Hiritartze proiektuen araudia

16. artikulua.- Definizioa
17. artikulua.- Hiritartze proiektuen eremua
18. artikulua.- Plan bereziko xedapenek dituzten lotesletasuna eta egokitzeko aukerak
19. artikulua.- Agiriak
20. artikulua.- Hiritartze proiekturako teknika- eta diseinu-baldintzak

21. artikulua.- Berdeguneetarako eta lorategietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak
22. artikulua.- Erabilera publikoko toki irekietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak
23. artikulua.- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak
24. artikulua.- Hondakin urak saneatu eta ebakutzeko sarerako eta zaborrak baliabide pneumatikoz biltzeko sarerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak
25. artikulua.- Edateko uraz hornitzeko sareari, ureztatzeko sareari eta suteen kontrako ur hartuneetarako sareari hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak
26. artikulua.- Argindarraren hornidurako eta herriko argietarako sarerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak
27. artikulua.- Gas naturalaren banaketa sarerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak
28. artikulua.- Telefono eta telekomunikazio zerbitzuko sarerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak

29. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
30. artikulua.- Erabileren ordenantzak

##### 2. atala. Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak

31. artikulua.- Sailkapena
32. artikulua.- Garraio eta komunikazio sistemako zonei buruzko ordenantzak
33. artikulua.- Erabilera eta jabari publikoko toki irekietako sistemako zonei buruzko ordenantzak
34. artikulua.- Komunitate ekipamenduko sistemako zonei buruzko ordenantzak

35. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
36. artikulua.- Erabileren ordenantzak

37. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
38. artikulua.- Erabileren ordenantzak

39. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
40. artikulua.- Erabileren ordenantzak

41. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
42. artikulua.- Erabileren ordenantzak

43. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
44. artikulua.- Erabileren ordenantzak

45. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
46. artikulua.- Erabileren ordenantzak

47. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
48. artikulua.- Erabileren ordenantzak

49. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
50. artikulua.- Erabileren ordenantzak

51. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
52. artikulua.- Erabileren ordenantzak

53. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
54. artikulua.- Erabileren ordenantzak

55. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
56. artikulua.- Erabileren ordenantzak

57. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
58. artikulua.- Erabileren ordenantzak

59. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
60. artikulua.- Erabileren ordenantzak

61. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak
62. artikulua.- Erabileren ordenantzak

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior (PERI 11) ESMALTACIONES SAN IGNACIO-PEMCO.

Segundo.- Publicar el texto integro del precedente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava lo dispuesto en el artículo 70.2.s de la Ley 7/1985 y en el artículo 124 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Tercero.- El presente acto es definitivo en vía administrativa y frente al mismo podrá formularse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito Territorial de Aplicación

Artículo 2.- Contenido

Artículo 3.- Obligatoriedad

Artículo 4.- Ejecución

Artículo 5.- Vigencia

Artículo 6.- Documentación

Artículo 7.- Alcance Normativo de la Documentación

Artículo 8.- Instrumentos de Ejecución

Artículo 9.- Instrumentos de Gestión

#### CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### Sección 1ª. Calificación del Suelo

Artículo 10.- Calificación Global y Pormenorizada

Artículo 11.- División de Zonas

##### Sección 2ª. Regulación de los Estudios de Detalle

Artículo 12.- Definición

Artículo 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación

##### Sección 3ª. Relativo a las Parcelaciones

Artículo 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Especial

Artículo 15.- Condiciones de Parcelación

##### Sección 4ª. Regulación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 16.- Definición

Artículo 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización

Artículo 18.- Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial

Artículo 19.- Documentación

Artículo 20.- Condiciones Técnicas y de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Artículo 21.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes Públicas

Artículo 22.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público

Artículo 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Rodada y Peatonal

Artículo 24.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización de la Red de Saneamiento y Evacuación de Aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras.

Artículo 25.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización de las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes contra Incendios

Artículo 26.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización de la Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Artículo 27.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

Artículo 28 Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones

#### CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

##### Sección 1ª. Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

Artículo 29.- Ordenanzas de Edificación

Artículo 30.- Ordenanzas de Usos

##### Sección 2ª. Ordenanzas Particulares para Cada Zona

Artículo 31.- Clasificación

Artículo 32.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones

Artículo 33.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Artículo 34.- Ordenanzas relativas a la Zona del Sistema de Equipamiento Comunitario

35. artikulua.- Mozkinezko aprobetxamendua duten sistema eraikiko zonei buruzko ordenantzak. Bizitokitarako erabilera nagusia

35.1 artikulua. Bizitokitarako babes publikokoa, RC-1 etxadi berezia

35.2 artikulua. Bizitokitarako kolektibo librea. RC-2, 3, 4 eta 5 etxadi erdi-itxiak

35.3 artikulua. Bizitokitarako kolektibo librea. Eraikuntza irekiko RC-6, 7, 8 eta 9 etxadiak

35.4 artikulua. Bizitokitarako babes publikokoa, eraikuntza irekiko RC-10 etxadian

35.5 artikulua. Bizitokitarako kolektibo librea. RC-11 etxadi erdi irekia

35.6 artikulua. Bizitokitarako kolektibo librea. RC-12A azpietxadi berezia

35.7 artikulua. Bizitokitarako kolektibo. Babes publikoa. RC-12B azpietxadi berezia

36. artikulua.- Aprobetxamendua esleitzeko mekanismo malgua

37. artikulua.- Aprobetxamendua esleitzeko mekanismo malgua aplikatzeko multzoak.

### I. KAPITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Aplikazioko lurralde eremua.

Plan berezi honetako (Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezia: Esmaltaciones San Ignacio, Pemco eta Campsa) xedapenek arau izaera izango dute antolamenduko planoetan adierazitako eremuetan. Lerro poligonalak zedarrizten ditu muga zehatzak. Lerro horren erpinak bat datoz UTM koordinatuekin.

Eremuaren azalera, guztira, 115.108 m<sup>2</sup>-koa da.

2. artikulua.- Edukia

Ordenantza hauek Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Barne Eraberrikuntzako 11. Planean sarturik dauden kalifikazioen erregimena arautzen dute. Era berean, plan hori garatzen duten plangintza tresnek bete beharko dituzten zehaztapenak ere arautzen ditu.

Barne Eraberrikuntzako plan berezi honek eremu osoko zona banaketa ezarriko du, lehentasunezko erabilerak kontuan izanda.

Ordenantzek hiru atal nagusi dituzte:

- Xedapen orokorrak
- Lurraren hirigintza araudia
- Zonen arabeko ordenantza partikularrak

3. artikulua.- Nahitaezotasuna

Ordenantza honetako artikulua nahitaez aplikatu beharko dira Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Bereziaren (Esmaltaciones San Ignacio, Pemco eta CAMPESA) eremuan egiten diren jardun guztietan.

4. artikulua.- Gauzatzea

Plangintza jardun unitate bakarraren bidez gauzatuko da.

5. artikulua.- Indarraldia

Ordenantza hauek indarrean sartuko dira Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Bereziaren behin betiko onarpena argitaratzen den egunean. Indarraldian jarraituko du mugarik gabe hura barne hartzen duen beste bat atera arte.

6. artikulua.- Agiriak

Ordenantza hauen zati dira Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Bereziaren indatutako plano eta dokumentu guztiak. Horietan definituta daude lurrei dagozkienak, erabileraz, eraikuntzaz, helburuez, estetika eta osasun baldintzez.. denaz bezainbatean, bai eraikinen aldetik, bai planeko antolamenduan dauden gainerako elementuen aldetik.

Ordenantza hauetan arauturik gelditzen ez diren alderdi guztiei indarrean den Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko hirigintza arauak aplikatuko zaizkie.

Nahitaez bete beharko dira hirigintzaren, eraikuntzaren eta jardueren arloan indarrean diren lege, araudi, eta dekretu guztiak.

7. artikulua.- Dokumentuen irispide arautzailea

Ordenantza arautzaileak eta Antolamenduko Planoak dokumentuak dute hirigintzako jardura erregulatzeko eta arautzeko izaera; beraz, dokumentu horiek ezarritakoa bete beharko da.

Artículo 35.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

Artículo 35.1.- Residencial Colectiva Protección Pública Manzana Singular RC-1

Artículo 35.2.- Residencial Colectiva Libre. Manzanas Semicerradas RC-2, 3, 4 y 5

Artículo 35.3.- Residencial Colectiva Libre. Manzanas con Edificación Abierta RC-6, 7, 8 y 9

Artículo 35.4.- Residencial Colectiva Protección Pública en Manzana con Edificación Abierta RC-10

Artículo 35.5.- Residencial Colectiva Libre. Manzana Semiabierta RC-11

Artículo 35.6.- Residencial Colectiva Libre. Submanzana Singular RC-12A

Artículo 35.7.- Residencial Colectiva. Protección Pública. Submanzana Singular RC-12B

Artículo 36.- Mecanismo flexible de asignación del aprovechamiento

Artículo 37.- Conjuntos de aplicación del mecanismo flexible de asignación del aprovechamiento.

### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito Territorial de Aplicación

Las determinaciones del presente "Plan Especial de Reforma Interior número 11 Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-Campsa", tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas UTM.

La superficie total del ámbito es de 115.108 m<sup>2</sup>s.

Artículo 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el "Plan Especial de Reforma Interior número 11 del PGOU de Vitoria-Gasteiz" así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Especial de Reforma Interior definirá la división en zonas de la totalidad del Ámbito, conforme a sus usos prioritarios.

Las Ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones Generales
- Régimen Urbanístico del Suelo
- Ordenanzas Particulares por Zonas

Artículo 3.- Obligatoriedad

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del "Plan Especial de Reforma Interior número 11 Esmaltaciones San Ignacio-Pemco-CAMPESA".

Artículo 4.- Ejecución

La ejecución del planeamiento se realizará mediante unidad de ejecución única.

Artículo 5.- Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior número 11, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Artículo 6.- Documentación

Todos los planos y documentos escritos del Plan Especial de Reforma Interior número 11, forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc., tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Todas las Normas, Reglamentos, Decreto, etc, en vigor, referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, son de cumplimiento obligatorio.

Artículo 7.- Alcance Normativo de la Documentación

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" y "Planos de Ordenación" son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

Gainerako dokumentuak azalpenak emateko dira batez ere. Hortaz, aurreko dokumentuekin bat ez datozenean, aurrekoek izango dute lehentasuna.

#### 8. artikulua.- Gauzatze tresnak

Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honetako gauzatze tresnak honako hauek izango dira: xehetasunezko estudioak; hiritartze obrak egiteko hiritartze proiektuak; eta eraikuntzak egiteko eraikitze proiektuak.

Eraikuntza proiektuetarako baimena lortu aurretik, xehetasunezko estudioak (beharrezko diren lekuetan) eta hiritartze proiektuak idatzi beharko dira, Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honek bertan definitutako zonetarako xedaturikoaren arabera.

#### 9. artikulua.- Kudeaketa tresnak

Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honetarako ezarri den jardun sistema konpentsazio sistema da, eta 1978ko abuztuaren 25eko hirigintza kudeaketako araudiko 157. eta 185. artikuluek bitarte (biak barne) jasotakoak arautuko du.

### II. KAPITULUA.- LURRAREN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA

#### 1. atala. Lurraren kalifikazioa

#### 10. artikulua.- Kalifikazio orokorra eta xehatua

a) Lurraren kalifikazio orokorra Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako xedapenen arabera da, eta grafikoki adierazita dago antolamenduko planoetan. Bi kategoria daude:

- Garraio eta komunikazio sistema orokorra
- Bizitegiarako lur hiritarra

Eremuaren erabilera nagusia bizitoki kolektiborako bizitegia da, eta horixe da, halaber, kalifikazio nagusia.

b) Lurraren kalifikazio xehatua antolamenduko planoan (Kalifikazio Xehatuko planoan) dago adierazita, eta honako lur mota hauek hartzen ditu barne:

- Berdegune publikoak
- Erabilera publikoko toki irekiak
- Bide sarea eta aparkalekuak
- Ekipamendu generikoa
- Mozkina ateratzeko aprobetxamenduetarako lur sailak

#### 11. artikulua.- Zonen banaketa

Aurreko kalifikazio horiek kontuan harturik, Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Bereziaren eremuan zonen banaketa egin da. Bakoitzaren erabilera xehatuak adierazi dira, dagokien hirigintza araudiaren ondorioetarako.

- Garraio eta komunikazio sistema
  - Bide sarea (sistema orokorra)
  - Tokiko bide sarea

- Jabetza eta erabilera publikoko toki irekien sistema
  - Berdegunea: Lorategiak eta jolaserako guneak
  - Toki irekiak eta egoteko zonak

- Ekipamendu sistema
  - Ekipamendu generikoa.

- Sistema eraikia. Mozkina ateratzeko aprobetxamendua duten eremuak

- Bizitokitako kolektibo librea
- Bizitokitako kolektiboa. Babes publikoa.

- Azpiegitura sistema. Hiri zerbitzuak

Kategoria bakoitza Kalifikazio Xehatuko Planoan adierazi da. Kategoriatan hiriaren zona bakoitzeko ordenantza partikularren idatz zatiak daude araututa. Lerrokaduren eta Sestren Planoan doitasunez adierazita daude kalifikazio xehatu bakoitzaren mugak, eremu eraikigarrien eta eremu publiko garrantzitsuenen neurriak zehaztuta.

#### 2. atala. Xehetasunezko estudioen araudia

#### 12. artikulua.- Definizioa

Xehetasunezko estudioak, Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honi dagokionez, garapen tresnak dira, eta haien helburua bolumentak aurreikustea edo egokitzea da, planaren zehaztapenei eta/edo lerrokaduren eta sestren seinatzeari jarraikiz. Haien mugak eta edu-

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

#### Artículo 8.- Instrumentos de Ejecución

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial de Reforma Interior número 11 serán, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización para la realización de las obras propias de urbanización, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Previa la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle (donde fueran necesarios) y Proyectos de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Especial de Reforma Interior número 11 para cada una de las zonas en él definidas.

#### Artículo 9.- Instrumentos de Gestión

El Sistema de Actuación previsto para el presente Plan Especial de Reforma Interior número 11, es el Sistema de Compensación y se regirá por los artículos 157 a 185 del reglamento de gestión urbanística de 25 de agosto de 1978, ambos inclusive.

### CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Sección 1ª. Calificación del Suelo

#### Artículo 10.- Calificación Global y Pormenorizada

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo dos categorías:

- Sistema General de Transportes y Comunicaciones
- Suelo Urbano Residencial

El uso característico del Ámbito corresponde al residencial colectivo residencial, como su calificación más representativa.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada" y corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso público
- Red viaria y aparcamientos
- Equipamiento genérico
- Parcelas con aprovechamiento lucrativo

#### Artículo 11.- División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior número 11 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de Transportes y Comunicaciones
  - Red Viaria (S. General)
  - Red Viaria Local
- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
  - Zona Verde: Jardines y Áreas de Juego
  - Espacios Libres y Zonas Estanciales
- Sistema de Equipamiento
  - Equipamiento Genérico
- Sistema Edificado – Áreas con Aprovechamiento Lucrativo

- Residencial Colectiva Libre
- Residencial Colectiva – Protección Pública

- Sistema de Infraestructuras - Servicios Urbanos

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el Plano de "Alineaciones y Rasantes" se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

#### Sección 2ª. Regulación de los Estudios de Detalle

#### Artículo 12.- Definición

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Especial de Reforma Interior número 11, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o

kiak Lurraren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko legeari (1976) eta hirigintza plangintzako 65. eta 66. artikuluei dagozkie.

Halaber, kontuan izango dituzte indarrean den Vitoria-Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (2.02.06 eta 2.02.07 artikulua) nahiz Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honetan ezarritako baldintza guztiak.

Etxadirako oinarriko proiektu bakarra aurkezten bada, xehetasuneko estudioa ez da beharrezkoa izango.

13. artikulua.- Nahitaezkotasuna eta aplikazio eremua

RC-2, 3, 4 eta 5 etxadi erdi-itxietan ez da nahitaezkoa xehetasuneko estudioa idaztea, baldin sakonera eraikigarri bakarra badute. Sakonera ezberdinetan eraikitzen bada, bakoitzerako xehetasuneko estudioa idatzi beharko da.

RC-6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 eta 12 etxadietan, xehetasuneko estudioa edo oinarriko unitate proiektua idatziko da nahitaez.

RC-1 eta RC-12 etxadietan, eraiki gabeko azalerak egon daitezke, eta horiek erabilera publikoko toki irekien sistemaren sartuko dira. Kasu horietan, etxadi bakoitzaren xehetasuneko estudioak honako hauek adieraziko ditu: jabetza, erabilerak, eta toki ireki horien okupazioa eta mantentze lanak (lurra eta lurpea). Hiritartze lanak etxadiaren titularraren kontura egingo dira. Era berean, debekaturik dago toki ireki horiek lurpearen erabilera pribatiboetarako okupatzea.

Dena dela, Eraikinaren Baldintza Lotesleak: Etxadien Plano Orokorra deritzon antolamenduko planoaren arabera nahitaezkoak diren xedapenak eta hirigintza parametroak beteko dira beti.

### 3. atala. Partzelazioei dagokiona

14. artikulua.- Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi xedapenek duten lotesletasuna

Lotesleak dira Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren (Lerrokadurak eta Sestrak) adierazitako honako zedarriztapen hauek: jabetza eta erabilera publikoko lurrenak; nahitaez laga beharreko ekipamendu publikoek dagozkienak; eta, horren ondorioz, bizitokietako lur sailen kanpoaldekoak.

Hala ere, lur sail pribatu eraikigarriak beste zati batzuetan bana daitezke, baldin ordenantza hauetan aipatzen diren baldintzak betetzen badira.

15. artikulua.- Lur-sailkatzeko baldintzak

Ahalik eta lur sail zatitugabe gutxien izateko, lur sailak zatitzean ondorengo arauak bete beharko dira:

1. Etxadi erdi-itxiak: RC-2, 3, 4 eta 5 etxadi erdi-itxietan, lur saillek gutxienez 480 m<sup>2</sup> izango dituzte, eta bide publikora izan beharreko aurrealdeak edo toki ireki publikoak 16 metro izango ditu gutxienez.

2. Etxadi irekiak: RC-6, 7, 8, 9 eta 10 etxadiak. Ezin izango dira lur sailletan banatu, RC-9 izan ezik, aurrekoek dituzten parametro baldintza berberekin.

3. RC-11 etxadi erdi-irekia: Lur saillek gutxienez 960 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dute, eta bide publikora izan beharreko aurrealdeak, 16 metro gutxienez.

4. Etxadi eta azpietxadi bereziak: RC-1, RC-12A, eta RC-12B. Ez da lur-sailkatzerik baimentzen.

Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren definitu den etxadi bakoitzeko aparkalekuetarako sotoa komuna izango da, eta hori kontuan izan beharko da konpentsazio proiektuan, lur saila zatitzen bada, dagozkion elkarrekiko zorguneak eratu ahal izateko. Hori guztia, sarbide gehiegi ez izateko egiten da. RC-12A eta RC-12B azpietxadiak dagozkien, sotoak banaturik egongo dira, elkarrekiko bide zorrik gabekoak, eta azpietxadi bakoitzak bere garaje irteera izango du.

Etxadi bakoitzean, eraikuntzak okupatzen ez dituen tokiak erabilera eta jabari publikoko toki irekien erregimenean sartuko dira. Perimetroak —etxadiko behe solairuko eraikuntzak okupatzen ez duen tokietan— diseinu bateratuko itxitura izango du.

Eraikuntza proiektuek bere baitan hartuko dituzte lur sailen perimetroko itxiturak; bai eta eraikinak okupatzen ez duen lur sailen barrualdeko oinarriko hiritartzea. Hiritartze hori, funtsean, kanpoaldeko toki publikoetako sestetara egokituko dira.

### 4. atala. Hiritartze proiektuen araudia

#### 1. azpiatala. Ohar orokorrak

16. artikulua.- Xedea

Hiritartze proiektuak obra proiektuak dira, eta helburu hau dute: Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren jasotako hainbat xedapen gau-

el seinalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden al Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (1976) y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz artículo 2.02.06 y artículo 2.02.07 y en el presente Plan Especial de Reforma Interior número 11.

No será preceptivo estudio de detalle, si se presenta proyecto básico único por manzana.

Artículo 13.- Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación

En las Manzanas semicerradas RC-2, 3, 4 y 5 no se hace preceptiva la redacción del Estudio de Detalle, siempre que mantengan un mismo fondo edificable; en caso de adoptar fondos edificados diferenciados se deberá redactar Estudio de Detalle para cada una de las mismas.

Se redactarán obligatoriamente Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario en las Manzanas RC-6, 7, 8, 9, 10, 11, 1 y 12.

En los casos de Manzanas RC-1, RC-12 se podrán establecer superficies no ocupadas por la edificación, que pasarán al sistema de espacios libres de uso público; para estos casos el estudio de detalle de cada manzana, señalará la propiedad, usos, ocupación y mantenimiento de los mismos (suelo y subsuelo) siendo su urbanización a costa del titular de la manzana. Asimismo, se indica que en estos espacios queda prohibida su ocupación por usos privativos en subsuelo.

En cualquier caso siempre se respetarán las determinaciones y parámetros urbanísticos, que resulten obligatorios en el Plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación. Plano General de Manzanas".

#### Sección 3ª. Relativo a las Parcelaciones

Artículo 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior número 11

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Especial de Reforma Interior (Alineaciones y Rasantes) es vinculante.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en las presentes Ordenanzas.

Artículo 15.- Condiciones de Parcelación

Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

1. Manzanas Semicerradas.- RC-2, 3, 4 y 5. la parcela mínima se fija en 480 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo a viario público o espacio libre público de 16 metros.

2. Manzanas Abiertas.- RC-6, 7, 8, 9 y 10. No admite parcelaciones, a excepción de la RC-9 en idénticas condiciones paramétricas que las anteriores.

3. Manzana Semiabierta RC-11.- La parcela mínima se fija en 960 m<sup>2</sup> de superficie y con un frente mínimo a viario público de 16 metros.

4. Manzanas y Submanzanas Singulares.- RC-1, RC-12A, y RC-12B. No se admiten parcelaciones.

El sótano de aparcamiento de cada manzana definida en el Plan Especial de Reforma Interior será común, lo que deberá tener en cuenta el Proyecto de Compensación a fin de crear las correspondientes servidumbres recíprocas en caso de subdivisión parcelaria, todo ello con el fin de eliminar la proliferación de accesos independientes, en el caso de las Submanzanas RC-12A y RC-12B los sótanos serán independientes, sin servidumbres de paso y con entradas y salidas del garaje diferenciados en cada submanzana.

En cada manzana, los espacios no ocupados por la edificación pasarán al régimen de espacios libres de dominio y uso privado. El perímetro, en aquella parte no ocupada por la edificación en planta baja de la manzana, dispondrá de un cierre de diseño unitario.

Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.

#### Sección 4ª. Regulación de los Proyectos de Urbanización

##### Subsección 1ª. Generalidades

Artículo 16.- Objeto

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el plan

zatzea. Batez ere bide sareari (ibilgailuetarako eta oinezkoen bideak), azpiegitura nahiz zerbitzu sareari (ur hornidura, saneamendua, argindarra, argiak, telekomunikazioak, gas naturala, eta abar) eta erabilera eta jabari publikoko toki irekiak (berdeguneak, haurrentzako jolastokiak eta erabilera publikoko toki irekiak) egokitzeari buruzko xedapenak dira.

Proiektu horiek lege hauetan xedatutakoa bete beharko dute: Lurraren Legean, Hirigintza Plangintzako Arautegian (67. artikulutik 70.era) eta Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetan (artikuluak: 2.04.01; 2.04.02 eta 3.02.12tik 3.02.14ra bitartekoak) xedatutakoa, eta ordenantza hauetan xedatutakoa ere bai.

#### 17. artikulua.- Hiritartzeko proiektuen eremua

Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia gauzatzeko, hiritartze proiektu bera idatz daiteke erabilera eta jabari publikoko toki guztietarako, edo zerbitzu bakoitzari (edo kapitulu bakoitzari) dagozkion alorreko plan ezberdinetarako. Dena den, eremu osoa hartuko da kontuan, eta bi etapatan gauzatuko da. Hala ere, obrak bi alditan (etapa bakoitzera) egin ahal izango dira, eraikuntza lanak ahalik eta lasterren has daitezten, akaberako lan arinak, hiriko altzariak, lorategiak jartzea eta abar gerorako utzita, etxebizitzak eraikitzeo prozesua arintzearen.

Dena den, bateragarri egin beharko dira hiritartze lanen epeak eta eraikitzeo epeak (2003ko ekainaren 12ko Vitoria-Gasteizko Udalaren eta Esmaltaciones San Ignacio eta PEMCOren arteko hitzarmenean zehaztuta daude).

Plana bi etapatan gauzatzen bada, lehena A etapa izango da (V – Etapetako Plana agirian ageri da), eta hegoaldeko bidea osorik hartuko du barne, operatibotzat hartu ahal izateko.

Proiektuak (edo proiektuek) bere barne jasoko ditu (edo dituzte) hornidura iturburutik egin daitezkeen zerbitzuen loturak, nahiz eta eremutik kanpo egon. Hartara, zerbitzu horiek ongi dabilzala bermatu behar da.

Traba arkitektonikoen gaian, nahitaez lege hauek bete beharko dira: Irisgarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzen duen arautegia (Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua).

18. artikulua.- Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezioko xedapenek duten lotesletasun maila

Hiritartze proiektuak ezin izango ditu plan bereziko oinarritzko aurreikuspenak aldatu. Hala ere, aurreikuspen horiek obrak gauzatzeko irizpide eta behar teknikoetara egokitzea onartu ahal izango da. Horretarako, hiru baldintza hauek bete behar dira: a) egokitze hori arrazoitzea; b) Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziaren kalifikatutako azalerak ez aldatzea; eta c) lurraren edo eraikuntzaren antolamendua eta araubidea ez aldatzea. Azken era horretako aldaketarik izanez gero, plan bereziaren aldaketatzat joko da, eta, beraz, halakotzat izapidetu beharko da, Plangintzako Arautegiko 68. artikuluari jarraituz.

#### 19. artikulua.- Agiriak

Hiritartze proiektuak Plangintzako Arautegiko 69. eta 70. artikuluetan adierazten diren agiriak izan beharko ditu gutxienez, eta, halaber, indarrean den plan orokorreko 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan ezarritakoa bete beharko du.

Hiritartze proiektuek udalak bere obretan erabiltzen duen baldintza agiri orokorra bete beharko dute, bai eta agiri horrekin batera datozen hiritartzeko irizpideak ere.

Hiritartze proiektuak gaseko eta telekomunikazioko (telefonía barne) zerbitzuak hartuko ditu barnean, baldin eta ez bada egokiagotzat jotzen lan horiek enpresa emakidadunak egitea. Hori gertatuz gero, orientatzeko eskema bat baino ez da azalduko.

Zerbitzuen planoak argibideetarako baino ez dira, eta hiritartze proiektuak zehaztu behar ditu xeheki.

20. artikulua.- Hiritartze proiekturako teknika- eta diseinu-baldintzak

Barne Eraberrikuntzako Plan Berezi honi dagokionez, hiritartze proiektua diseinatzeo baldintzak honako hauek dira:

#### a) Ibilgailuetarako bide sarea

Lotesleak dira bide sarearen guztizko neurriak (lerrokadura kontrajarrien artean).

Ibilgailuetarako galtzaden neurriak orientagarriak izango dira, eta aparkalekuetarako alboetako bandekin batera egokitu ahal dira neu-

Especial de Reforma Interior, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, gas natural, etc.) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley del Suelo en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (artículos 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (artículos 2.04.01; 2.04.02; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas.

#### Artículo 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización

Para la ejecución material del Especial de Reforma Interior se procederá a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito, que se prevé su ejecución en dos etapas. Sin embargo, se podrán ejecutar las obras en dos fases (en cada etapa), con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc.. para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

En cualquier caso, deberán compatibilizarse los plazos de las obras de urbanización, con los plazos de edificación, previstos en el convenio de 12 de junio de 2003, entre Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y Esmaltaciones San Ignacio y PEMCO.

Si se desarrolla el plan en dos etapas, la primera ha de ser la "A" (señalada en el Documento V-Plan de Etapas) e incluirá el vial situado al sur íntegramente para que se pueda considerar operativa.

El Proyecto o Proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco) de la citada Ley.

Artículo 18.- Grado de Vinculación de las Determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior número 11

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Especial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Especial de Reforma Interior, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en esta caso carácter de modificación del Plan Especial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el artículo 68 del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 19.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, así como lo establecido en los artículos 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Los proyectos de urbanización cumplirán el pliego general de condiciones que el Ayuntamiento utiliza en sus obras, así como los criterios de urbanización que acompañan a este pliego.

También deberán incluirse en el Proyecto de Urbanización los servicios de gas, telecomunicaciones (incluida telefonía), a no ser que se estime oportuno que los mismos los realice las empresas concesionarias en cuyo caso únicamente figurará un esquema orientativo.

Los planos de servicios se consideran indicativos, debiendo ser el proyecto de urbanización el que los determine exactamente.

Artículo 20.- Condiciones Técnicas y de Diseño para el Proyecto de Urbanización

Las condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización en el contexto del presente Plan Especial de Reforma Interior serán las siguientes:

#### a) Red Viaria Rodada

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas la-

rri horiek. Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziko dagokion planoan aparkalekuetarako ezarritako gehieneko plaza kopurua, nolani ere, ezin izango da % 10 baino gehiago murriztu.

Oinezkoentzako espaloiak ezin izango dira % 15 baino gehiago murriztu, bi espaloien neurrien batura kontuan hartuta.

Gutxienezko zabalera 4 metrokoa duten espaloietan zuhaitzak sartu beharko dira, eta zuhaitzen arteko tartea eta jartzeko era, bai eta txorakoetako azalera eta neurriak ere, zonako ezaugarrietara egokitu ahal izango dira. Oro har, 1,20 x 1,20 metroko neurriak aholkatzen dira txorakoetarako, eta ezin izango dira inoiz ere 1,00 x 1,00 x 1,00 m<sup>3</sup> baino txikiagoak izan.

Ahal dela, fatxada aldeko lur saileko bide estuenetik egingo da sarbidea, ibilgailuak bide publikotik lur sail pribatuko aparkalekuetara sartzeko, eta, horrez gain, lur sailaren izkinatik ibilgailuetarako bi-deetara 5 m baino gehiagoko aldeak egon beharko du.

Hirigintzako trabak kentzeari buruz indarrean diren arauak aplikatu beharko dira: Irisgarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzen duen arautegia (Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa).

Zubigaraiko errepidean, T0 zirkulaziorako kalkulatuko dira bideak; gainerakoetan, T2 zirkulaziorako kalkulatuko dira.

b) Erabilera eta jabari publikoko toki irekiak

Lotesleak dira guztizko neurriak (lerroakadura kontrajarrien artean).

Eremu horietan zuhaitzak sartzeko era orientagarria da, eta batetik besterako tartea nahiz txorkoen azalera eta neurria egokitu ahal dira. Dena den, txorkoak ezin izango dira 1,00 x 1,00 x 1,00 m<sup>3</sup> baino txikiagoak izan.

Oro har, 10 metro baino gehiagoko zabalera duten ibilbideetan bi zuhaitz ilara jarri beharko dira.

Hiri altzariak (aulkiak, paperontziak, eta abar) jarriko dira, egokiera librean, baina betiere lerro bati jarraituz eta, oinezkoen pasagune izanik, horientzat ez dutela oztipo izan behar kontuan hartuta.

Ordenantzetako arauen ondorioetarako, toki irekiek honako kategoria hauek izango dituzte:

b.1. Berdegunea: Lorategiak eta haurrentzako jolastokiak.

b.1.1. Lorategiak. Lorategiak dira —dituzten ezaugarri geologiko eta morfologikoengatik edo planaren antolamenduagatik— eraikitzeke edo zolatzeko ez diren eremuak; horrez gain, haien tratamenduan, azalera gehienez, material bigunak (soropila, zuhaitzak, zuhaixkak, harea, sumendi lurrak, eta abar) erabiltzea dute bereizgarritzat.

Zerbitzu bideak edo oinezkoentzako bideak egin behar direnean, bide horiek zoladura gogorra izango dute, urte osoan zehar erabili ahal izateko, eta errazago mantendu ahal izateko.

Mantentze lanak errazagoak eta eraginkorragoak izan daitezten, eremu horietan guztietan ureztatze finko automatikoa egongo da (ihintaketa, difusiokoa edo tantakakoa), eremu bakoitzeko landareen egituren arabera. Horretarako, hornidura saretik bereizitako sare bat egongo da.

ZV1en eta ELP3ren ondoan, heskaia jarriko da nahitaez, lotesletasun planoarekin bat.

b.1.2. Haurrentzako jolastokiak. Haurrentzako jolastokietan dagozkion hiri altzariak eta jolas aparatuek jarri behar dira, eta eremu horren % 33a zolatuta egon behar da, gutxienez. Jolastoki horiek (haien erdia, gutxienez) ezgaitasunak dituzten haurrek erabili ahal izateko modukoak izan beharko dute.

Haurrentzako jolastokietan zuhaitz proposak jarri behar dira; batez ere hostogalkorrak, eguzkitik babestearren.

Haurrentzako jolastokiek Haurrak eta Jolastokiak Babesteko Neurriei buruzko Dekretua (Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 11ko 175/1983 Dekretua) bete beharko dute.

b.2. Toki irekiak eta egoteko zonak

Planaren antolamenduan ezarritako iparraldeko plazari eta bitzikirako etxadiek dituzten egoteko zonak dira. Zoladurari dagokionez, harrizko materialak erabiliko dira, ahal dela.

terales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse más de un 10% en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15% respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de ancho mayor a 4,00 m), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20x1,20 m y nunca inferior a 1,00 x 1,00 x 1,00 m<sup>3</sup>.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 5 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de abril).

Los viales se calcularán para un tráfico T0 la carretera de Puente Alto y para un tráfico T2 el resto.

b) Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

El tratamiento de arbolado se considera orientativo pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 1,00 x 1,00 x 1,00 m<sup>3</sup>.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m tendrán doble hilera de arbolado.

Se dotará de mobiliario urbano (banco, papeleras, etc.) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su regulación en las Ordenanzas en las siguientes categorías:

b.1. Zona Verde: Jardines y Áreas de Juego de Niños

b.1.1. Jardines.- Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales "blandos" (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc) en la mayor parte de su superficie.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales, éstos serán preferentemente de pavimento duro para que puedan ser utilizados durante todo el año y tengan una más fácil conservación.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

En ZV1, y junto ELP3 se dispondrá un seto obligatorio conforme a lo indicado en plano de vinculaciones.

b.1.2. Área de Juego de Niños.- Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33%. Dichas áreas deberán poder ser utilizadas por niños con discapacidades, al menos en la mitad de las mismas.

Las áreas de juego de niños, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de julio del Gobierno Vasco, sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

b.2. Espacios Libres y Zonas Estanciales

Corresponden a la plaza Norte prevista en la Ordenación y a las zonas estanciales que acompañan las manzanas residenciales; su tratamiento será preferentemente en cuan-

Iparraldeko plazaren kasuan, 15. artikuluan (lur-sailkatzeak) adierazitako azalera hiritartzean sartuko dira.

Barne Eraberrikuntzako Plan Berezi honi dagokionez, hiritartze proiekturako baldintza teknikoak honako hauek dira:

- Hiritartze obrak indarrean dagoen eta nahitaz bete beharreko sektoreko arauetara egokituko dira, eta zerbitzu bakoitza hornitzen duen enpresen arauetara, eta udaleko zerbitzuek guztientzat ezarritakoe-tara.

- Azpiegitura zerbitzuen sare eskemen planoetan adierazitako trazatuak eta neurriak gutxi gorabeherakoak dira. Beraz, aldaketak izan ditzakete, baina inoiz ere ez funtsezkoak, behar bezala arrazoituta, hiritartze proiektuari dagokion doitasun handiagoko azterketa eta kalkularen ondorioz.

- Hiritartze proiektu honek etapa bakarrean gauzatu beharra aurreikusiko du. Hala ere, hiritartzearekin batera eraiki ahal izateko, hiritartze lanak bi alditan egitea azter daiteke, aurreko artikuluko zenbaitetan jasota dagoen bezala.

- Hiritartze proiektua izapidetzeko eta onartzeko, dagokion agiri-eriaz gain, beste hauek ere aurkeztu beharko dira: Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia behin betiko onartzen dela adierazten duen ofizioa, antolamenduaren, bide sarearen eta Barne Eraberrikuntzako Plan Berezi azpiegituren sare eskemen planoak.

- Obra edo zerbitzu mota bakoitza kapitulu berezia izango da (proiektu bereziak ere izan daitezke), hiritartze proiektuaren barruan. Proiektu horretan ordenantza hauetako 19. artikuluan aipatutako agiri-eriaz jaso behar dira.

- Zerbitzuetako azpiegitura sareei buruzko proiektuetan, kontuan hartu behar dira instalazioen artean egon behar diren gutxieneko tartekak, eta geroko zuhaitzen zuztarren eragina.

- Azpiegitura sareak jartzean, armairuak, kontagailuak, transformazioak eta sareen gainerako konexio elementuak ezin izango dira kokatu toki ireki publikoetan, erabat beharrezkoa baldin bada izan ezik; halakoetan, lurpean jarriko dira.

21. artikulua.- Berdeguneetarako eta lorategietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak

#### 1. Lorategiak

Lorategiak behar bezala bereziko dira zintarriz edo lorategiak ongi zaintzea bermatzen duten sistemen bidez. Dena den, landare lurrezko gutxieneko lodiera izango da lorategietan, betiere landare espezieen arabera, landare horiek behar bezala haz daitezten. Orientagarritzat, gutxienez 1,00 metroko lodiera aholkatzen da lorategietan eta 1,50 metrokoa txorkoetan eta zuhaitz handiko eremuetan.

Zuhaitz hostogalkorrak sartuko dira, batez ere, neguan eguzki eta argitasun gehiago ziurtatzeko. Baina horiekin batera, hosto iraunkorreko zuhaitzak ere jarriko dira.

Dagokion planoan zuhaitzen lerroakadurei buruz adierazitako orientabideak orokorrak errespetatu beharko dira, eta espezieak behar bezala konbinatu, bai estetikaren aldetik bai koloreen aldetik, bai eta bakoitzak duen loraldia kontuan izanik ere.

Behar diren instalazio guztiak jarriko dira (ureztatzeko, argiak, saneamendua, eta abar), eta, gainera, hiri altzari egokiak leku bakoitzean, betiere, altzarien erabilera (apainketarako, jolastokietarako, jendea egoteko...) kontuan hartuta.

Berdegune nagusietan ureztatzeko automatikoak jarriko dira, Udalak erabiltzen dituen ohizko irizpideei jarraituz. Berdeguneetako isurketa eta drainatze urak aprobetxa daitezke ureztatzeko, sare nagusiko ur gutxiago kontsumitzeko.

Hiritartze proiektuan babes elementu egokiak ezarri behar dira (arbak, sareak eta abar), oinezkoen joan-etorri handiena duten tokietan batez ere, zuhaitzek beren garapenaren hasieran kalterik izan ez dezaten. Gauza bera eskatuko da ibilgailuetarako bide sareko espalioetan jartzen diren zuhaitzetan, erabilera publikoko toki irekietan (oinetakoentzako ibilbideak) eta haurrentzako jolastokietan.

Zuhaitzak jartzerakoan honako hauek hartuko dira kontuan: zuhaitzak hazi ahala ez dezatela ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa oztopa; zaintzeko eta mantentzeko inolako zailtasunik ez dadila egon (lurpearen eta klimaren ezaugarriak kontuan hartuta); hostogalkorra-

to a su pavimentación, en materiales pétreos, incorporándose en la urbanización las superficies señaladas en el artículo 15 -Parcelaciones- en el caso de la Plaza Norte.

Las condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización en el contexto del presente plan Especial de Reforma Interior serán las siguientes:

- Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes.

- Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones -nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

- Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en etapa única. Sin embargo, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar dos fases distintas para la ejecución de la urbanización, conforme a lo indicado en artículos precedentes.

- Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior; planos de ordenación, red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Especial de Reforma Interior.

- Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el artículo 19 de estas Ordenanzas.

- En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

- En la ejecución de las redes de infraestructura no se podrán situar los armarios, contadores, centros de transformación y demás elementos de conexión de las distintas redes en los espacios libres públicos, salvo que sea estrictamente necesario y en este supuesto, se colocarán en subterráneo.

Artículo 21.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para las Zonas Verdes Públicas

#### 1. Jardines

Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación. Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor mínimo de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los arcos y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc.

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía y drenajes de las zonas verdes, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc..) especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de Juego de Niños.

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas);

ren tamainak ez ditzala zona zolatuetatik gertu dauden saneamenduko estolda-zuloak itxi; lurzoru bustiarekin ez dezatela irristatzeko arrisurik ekarri oinezkoentzat; eta ez dezatela oinezkoak edo zoladura zikin dezaketen fruiturik izan eta bota.

## 2. Haurrentzako jolastokiak

Inguruan dituzten toki ireki publikoekin eta berdeguneekin etenik egin gabe tratatuko dira.

Hala ere, neurri egokian zolatu beharko dira, hau da, material elastikoa erabiliko da haurrak sarritan erortzen diren aparatuak dituzten jolastokietan (betiere, Eusko Jaurlaritzak gai horiei buruz onartutako arauak errespetatuz).

Jolastokietan jarri beharreko aparatu bakoitzak bere homologazio ziurtagiria izan behar du, segurtasuna bermatzeko.

Gainera, behar adina hiri altzari jarriko da (bankuak, paperontziak, eta abar).

Haurrentzako jolastokiak Haurrak eta Jolastokiak Babesteko Neurriei buruzko Dekretua (Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 11ko 175/1983 Dekretua) bete beharko dute.

22. artikulua.- Erabilera publikoko toki irekietarako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak

Ordenantza hauetan espaloietarako, oinezkoen pasabideetarako nahiz lorategietarako ezarritako gutzia aplikatuko da.

23. artikulua.- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak

Alde grafikoan, eta Plangintza Arautegiko 52. eta 60. artikuluei jarraikiz, bide motak deskribatzen dira, eta honako zehaztapen hauek definitzen dira:

- Oinplanoko trazatua
- Behin betiko sestrak. Sestren egungo egoera
- Zeharkako profilak eta luzera maldak

Hiritartze proiektuak ezarriko dituen bide sareari dagozkion baldintza zehatzak, plan bereziko zehaztapenetan oinarriturik. Plan bereziak, luraren ezaugarriak kontuan izanik, baldintza horiek doitu eta egokitu ahal izango ditu, bai proiektua idaztean bai obrak egitean.

Bideen zoladuraren proiektua, kalkulua eta neurriak zehazterakoan, indarrean dagoen arautegia aplikatuko, bai eta Vitoria-Gasteizko Udalak orokortasunez onartutako irizpideak ere, inguruko eremuekin bat etorri ahal izateko.

Zoladura malgua izango da, eta T2 zirkulaziorako kalkulatu da, eta proiektatu den zelaigunearen arabera, Sustapen Ministerioaren 6.1 IC jarraibidea betez.

Obrak berak egin aurretik, landare lurrezko goiko geruza kendu eta gorde egingo da bide sareak edo zolatu beharreko beste arearen batek estalitako zona guztietan. Gero, landare lur hori lorategietan erabili ahal izango da.

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bideetan nahitaez hirigintzako trabak kentzei buruzko araua (abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua) bete beharko da.

Zolatu beharreko espaloiak eta oinezkoentzako zonak behar bezala prestatutako lur gainean asentatuko dira, zelaigune hobetueta: Z-240 zabor-legarrezko oinarri granularra (15 cm); hormigoizko zolata (10 zentimetroko lodiera, gutxienez); eta zoladura gogorra (baldosa edo antzekoa). Zabaltzeko eta uzurtzeko juntura egokiak jarriko dira.

Oinezkoentzako eremuei akabera ematerakoan, ondorengo hau hartuko da kontuan (akabera hori eskatzen duten eremuetan): urraduraren kontrako erresistentzia; garbiketa ibilgailuak, etxe-aldaketarako ibilgailuak, anbulantziak eta horrelakoak handik noizean behin pasatzeko erresistentzia; izotzaren kontrako erresistentzia; ura edo izotza denean izango den irristakortasuna; matxurak direnean, ordezkatzeko duen erraztasuna; apaindura kalitatea; eta garbitzeko erraztasuna.

Gutxienean hiri altzari egokiak jarriko dira, ez oinezkoen ez ibilgailuen zirkulazioa galaraziko ez duten altzariak, alegia.

24. artikulua.- Hondakin urak saneatu eta ebakutzeko sarerako eta zaborrak baliabide pneumatikoz biltzeko sarerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak

NTE-ISA/1973 Arau Teknologikoa eta indarrean dauden gainerako arauak aplikatuko dira, bai eta Vitoria-Gasteizko Udalak onartutako irizpide orokorrak ere.

que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

## 2. Áreas de Juego de Niños

Se tratarán sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.

Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno Vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

Se dotarán asimismo de mobiliario urbano (banco, papeleras, etc.) de madera adecuada.

Estas áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de julio del Gobierno Vasco sobre "Medidas de Protección Infantil y Zonas de Recreo".

Artículo 22.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para los Espacios Libres de Uso Público

Serán de aplicación todo lo establecido en las presentes Ordenanzas para las Aceras y Pasos Peatonales, así como para las Zonas Ajardinadas.

Artículo 23.- Condiciones Técnicas del Proyecto de Urbanización para la Red Viaria Rodada y Peatonal

En la parte gráfica, y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del R.P. se describen los diferentes tipos de viarios definiendo las siguientes determinaciones:

- Trazado en Planta
- Rasantes Definitivas. Rasantes Estado Actual
- Perfiles Transversales y Pendientes Longitudinales

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Especial, pudiendo éste establecer ajustes y adecuaciones a las características del terreno, tanto en fase de redacción de proyecto como en la de ejecución de la obra.

Para el Proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El firme será de tipo flexible, y se dimensionará para un tráfico T2 y en función de la explanada proyectada, de acuerdo a la instrucción 6.1 IC del Ministerio de Fomento.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada; base granular de zahorra artificial Z-240 de 15 cm de espesor mínimo, solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y tracción adecuadas.

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc.; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc.; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza.

Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Artículo 24.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para la Red de Saneamiento, Evacuación de Aguas Residuales y Red de Recogida Neumática de Basuras

Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Sekzioen kalkuluak 0,5 eta 3 m/seg bitarteko abiadura bermatuko du. Abiadura hori handitu egin ahalko da, oso estaldura gogorreko hodiak direnean, baldin egoera dela kausa hori egitea komeni denean.

Erregistro putzuak jarriko dira. Batetik bestera, gehienez ere 50 eta 55 metro bitarteko tartea izango da, behar bezala arrazoituta kasu berezietan izan ezik.

Bereizketarekin egingo da saneamendua.

Kalifikazio Xehatuko planoan 500 m<sup>2</sup>-ko lur saila ezarri da azpiegiturarako —udal zerbitzuetarako—. Zaborrak baliabide pneumatikoz biltzeko instalazioak jartzeko izango da.

Orobat, antolamendu planoan, sistema horretako kolektoreen trazatuaren eskema bat dago. Planoan adierazi denez, eskema hori adierazpen bat besterik ez da. Hirigintza proiektuari nahiz udal zerbitzuei dagokie trazatua behin betiko definitzea.

25. artikulua.- Edateko uraz hornitzeko sareari, ureztatzeko sareari eta suteen kontrako ur hartuneetarako sareari hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak.

Ur hornidurari dagokionez, kontuan izango dira bete beharreko 928/1979 E.D. "Giza-kontsumorako Ur Horniduraren Osasun Bermeak" eta ekainaren 18ko 1423/82 E.D. "Kontsumo publikorako ur edangarrien hornidura eta kalitate-kontrolerako araubide tekniko-sanitarioa" (BOE 92/08/29) dokumentuak, baita AMVISAren irizpideak ere.

Honako gutxieneko hornidurak beharko dira sarean: 300 litro biztanle eta egun bakoitzeko. Eguneroko gehieneko kontsumoa honako hau izango da: batez besteko indizea baino 2,5 bider gehiago-koa.

Ureztatzea ahalbidetuko da, oinezkoentzako pasealekuak eta eremu guztiak garbitzeko.

Berdeguneetan bai eta halakotzat tratatutako eremuetan ere, ureztatzea bermatzeko behar besteko instalazioak jarriko dira, eguneroko kontsumoa 15 m<sup>3</sup>/ha-koa izango dela kalkulata. Udalak onartutako modeloko ureztatzeko ur hartuneak ipiniko dira, haien artean ura eremu osora iristeko moduko tartea utzita.

Berdegune garrantzitsuetan ureztatzeko sare automatikoa jarriko da, eta adar hasieran kontagailua.

Euri urak aprobeitza daitezke berdeguneak ureztatzeko, lurpean ura biltzeko ur andelak eginez.

NBE-CPI-96 Arauarekin bat, suteetarako ur hartuneak jarriko dira, erabilera publikoko bideetatik 200 metrora gutxi gorabehera.

Behar diren hustubideak egingo dira sarearen behealdean, konponketak egin behar direnean bertatik ura husteko.

Proiektuaren barne sartu behar dira behar bezala ibiltzeko behar diren eremuaren kanpoaldean dagoen sarearekin izan beharreko loturak eta konexioak.

26. artikulua.- Argindarraren hornidurari eta herriko argiei buruzko hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak

#### 1. Argindarraren Hornikuntza

Aplikagarri izango dira honako lege testuok: Voltaje Txikiko Arautegi Elektroteknikoa; jarraibide osagarriak (MI/BT-73); indarrean diren bete beharreko gainerako arauak; eta zerbitzuaren hornikuntza ematen duen konpainiak (Iberdrola) eta Vitoria-Gasteizko Udalak onartutako irizpideak.

Transformazio gune elektrikoak gauzatzean, beharrezko segurtasun neurri guztiak hartuko dira, zaratak, bibrazioak eta abar saihesteko. Transformazio gune horiek bi tokitan jar daitezke: edo bizitokitako etxadietan (etxadien ertzetatik urrun) edo toki irekietan lurperatuta, hormigoizko egitura aurrefabrikatu homologatuen bidez.

Transformadoreetatik bi adar hartuko dira: batetik, herriko argien adarra; eta, bestetik, eraikuntzetara doan argindar adarra.

Eraikuntzak hornitzeko banaketa voltajea 380/220 W izango da.

Argindarrak, behe tentsiokoak nahiz goi tentsiokoak, kanalizazio bera izango du, hau da, zulo berean joango dira biak, elkarren ondoan eta paraleloan doazenean.

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran diámetro de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaren.

Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo.

En el Plano de Calificación Pormenorizada se ha dispuesto una parcela de 500 m<sup>2</sup>s para infraestructuras - servicios urbanos, y que está destinada a albergar una instalación de recogida neumática de basuras.

Asimismo, en Planos de Ordenación se indica un esquema de trazado de colectores de este sistema, indicándose que el mismo es a título indicativo, correspondiendo al Proyecto de Urbanización, y a las indicaciones de los Servicios Municipales correspondientes a su definitiva definición.

Artículo 25.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para las Redes de Abastecimiento de Agua, Riego e Hidrantes para Incendios

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del R.D. 928/1979 "Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano" y el Real Decreto 1423/82 de 18 de junio, "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público" BOE de 29.8.82) así como los criterios de AMVISA.

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m<sup>3</sup>/Ha, colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cobertura de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación.

Podrá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación.

Se colocarán hidrantes para incendios (según la Norma NBE-CPI-96) a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones.

Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Artículo 26.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para el Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público

#### 1. Suministro de Energía Eléctrica

Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las instrucciones complementarias (MI/BT-73) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En la ejecución de los centros transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad. Estos Centros se disponen, bien en manzanas residenciales (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

La Tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.

Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurren paralelos y próximos.

Honako hauek hartuko dira erreferentziatzen unitate potentziak kalkulatzeko:

- Egoitza: 50 W/m<sup>2</sup>. Sabai eraikia
- Merkataritza lokalak: 100 W/m<sup>2</sup>.

Transformazioegunen azken potentzia kalkulatzeko, dagokion arauzko jarraibidean zehazturiko aldibereotasun koefizienteak aplikatuko dira.

Sarea enpresa hornitzailearen arauen arabera egingo da, eta arketak eta PVCzko kanalizazioak izango ditu, lehentasunez 0,80 metroko gutxienezko sakoneran.

## 2. Argiteria publikoa

Indarrean dauden arauak aplikatuko dira, bai eta Iberdrolak eta Vitoria-Gasteizko Udalak onartutako irizpide orokorrak ere.

Linea elektrikoa lurpetik joango da. Batez beste, arketa batetik bestera 40 metro inguruko distantzia izango da, eta sareko argi paldo edo zutabeetarako behar diren adina arketa beharko dira. MIE-BT-009 araua beteko da.

Sareak dagozkion arketak eta kanalizazioak izango ditu, gutxienez 0,80 metroko sakoneran, eta polietilenoazko edo polipropilenoazko hodiak izango dira, UNE 53.112-ari jarraikiz.

Bide publikoetan egin beharreko batez besteko argia, aurreikusitako batez besteko zirkulazioaren (ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa) arabera eta erabileraren (haurrentzako jolastokiak, berdeguneak) arabera kalkulatu da.

Datu orientagarri moduan, batez besteko 30 lux jarriko dira espazio publiko guztietan (batez ere, ibilgailuentzako bideetan), baina haurrentzako jolastokietan, oinezkoentzako bide ardatzetan eta espazio publikoetan eta berdeguneetan gutxiago ere jar daiteke. Homogeneotasun koefizientea 0,6koa izango da.

Energia aurrezteko, gaueko 12:00etatik aurrera argi gutxiago kontsumitzeko tresnaren bat jarriko da jende gutxi ibiltzen den zonetan.

Ibilgailuentzako bide elkarguneetan elkarturiko bide argiztatuean baino argi gehiago jar daiteke, argiteria horien % 10etik % 15era pasatuz, hain zuzen.

Alorreko planean nolako argiak erabili diren adierazten da, baina hori orientagarria baino ez da; eta hiritartze proiektuan behar bezala arrazoiak behar da zenbatekoa izango den.

Gerora begira, kontuan hartu beharko da zuhaitzak noraino haziko diren, kale-argi horien zutabeak eta argiak nolako garaieran jarri behar diren jakiteko.

Dagokion proiektuaren barne sartu behar dira bidegurutzetan semaforoak jartzea eta hiri barruko bide sarea kanpoaldeko perimetroko bide sarearekin elkartzea.

27. artikulua.- Gas naturalaren banaketa sarrerako hiritartze proiektuaren baldintza teknikoak

Gas naturalaren banaketa sarearen proiektua eta gauzatzea legearen arabera egingo da. Ondorengo lege hauek hartuko dira kontuan proiektua egin eta gauzatzera: Gas Erregaien Zerbitzu Publikoaren Arautegi Orokorra (urriaren 26ko 2913/1.974 Dekretua); Biztanledun Eraikinetako Gas Instalazioen Oinarriko Araua (1973ko martxoaren 29koa); sare eta erregai gaseosen hartune eta azalpenen arautegia (1974ko azaroko MIG) eta indarrean diren gainerako beste arau guztiak. Gainera, enpresa hornitzailearen (GASNALSA) arauak ere ezarriko dira, bai eta Gas Erregaien Arautegi Orokorra (BOE 1983-11-21) eta Gas Erregaien Sareen eta Hartuneen Arautegia (BOE 1983-11-08) ere.

28. artikulua.- Telefono eta telekomunikazio zerbitzuko sarrerako hiritartze proiektuko baldintza teknikoak

Telefono eta telekomunikazio zerbitzuaren banaketa sareak, bai hiritartze proiektuan, bai obrak gauzatzean, honako arau hauek bete behar ditu: NTE-IAT/1973 araua; zerbitzu mota horretarako aplikazio orokorrekoak izanik, indarrean diren gainerako arauak; eta hiritartze proiektuaren udal zerbitzu teknikoak berak onartutako arauak.

Telekomunikazioen proiektuan aintzat hartzekoa da zerbitzu hau liberatua dagoela eta hortaz, baimendutako hornitzaile guztiak ados jarri behar dira azpiegituren proiektu komuna egiteko.

Telekomunikazio sarearen banaketarako armairuentzako idulkiak nahitaez lur sail pribatuaren barruan jarri behar dira.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

- Residencia: 50 W/m<sup>2</sup>. Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m<sup>2</sup>

La potencia final de los C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

## 2. Alumbrado Público

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los cálculos o columnas de alumbrado. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de polietileno o polipropileno cumpliendo la UNE 53.112.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde. El coeficiente de homogeneidad será de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la noche, como medida de ahorro de energía.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10% al 15% respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

En el Plan Especial se indican con carácter meramente orientativo las luminarias a emplear, debiendo justificarse adecuadamente su concreción en el Proyecto de Urbanización.

Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Artículo 27.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para la Red de Distribución de Gas Natural

Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de octubre) a las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 de marzo de 1973) al Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio (GASNALSA), así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE de 21.11.1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE de 8.11.1983).

Artículo 28.- Condiciones Técnicas en el Proyecto de Urbanización para la Red del Servicio Telefónico y Telecomunicaciones

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás Normativa Vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la ciudad.

En el Proyecto de Telecomunicaciones se deberá tener en cuenta que este servicio está liberado y por tanto deberán ponerse de acuerdo todos los proveedores autorizados para la realización de un proyecto común de infraestructuras.

Los pedestales para armarios de distribución de la red de telecomunicaciones se colocarán obligatoriamente en el interior de las parcelas privadas.

### III. KAPITULUA.- ZONA BAKOITZERAKO ORDENANTZA PARTIKU-LARRAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILEREI DAGOKIENEZ

#### 1. atala. Eraikuntzako eta erabilera orokorretako ordenantzak

##### 29. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak

Ordenantzetan erabilera eta jabetza publikoko zona eraikitze-koei eta ez eraikitze-koei buruz berariaz arautzen ez diren arloetan, Vitoria-Gasteizko Plan Orokorreko Hirigintzako Arauetan ezarritakoa bete beharko da.

##### 30. artikulua.- Erabileren ordenantzak

Zona bakoitzerako ordenantzetan arautzen dira eraikuntza baldintzei, erabilerei eta haien bateragarritasunei buruzkoak. Aurrekoetan arautu gabekoetarako, Vitoria-Gasteizko Plan Orokorreko hirigintzako arauetako erabilera bakoitzaren arau orokor eta partikularretan ezarritakoa bete beharko da.

- OR-3 Etxadi erdi-itxietan RC-2, 3, 4 eta 5

- OR-4 Etxadi erdi-irekietan RC-11

- OR5- Eraikuntza irekia duten etxadietan RC-6, 7, 8, 9 eta 10

- OR-3 Etxadietan eta azpietxadi berezietan RC-1, RC-12A eta RC-12B

#### 2. atala. Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak

##### 31. artikulua.- Saikapena

Hurrengo artikuluetan eraikuntza eta erabilera arauak ezartzen dira, kalifikazio xehatuko zona edo kategoria bakoitzarentzat:

- Erabilera eta jabetza publikoko sistemako zona ez eraikigarriak. (Garraio eta komunikazio sistema / Toki irekiak)

- Komunitate ekipamenduko sistemen zonak

- Eraikitako sistemaren zonak, mozkin ateratzeko aprobetxamendua dutenak

##### 32. artikulua.- Garraio eta komunikazio sistemako zonei buruzko ordenantzak

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide sarea

Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetako 5.03.48 eta 5.03.50 artikuluetan «hiriko bide sareztat» definitutako erabilera xehatuarekin.

Horretan sartzen dira ibilgailuentzako bideak nahiz ibilgailuentzako ez diren oinezkoen bideak, baina, era berean, berdeguneen eta erabilera publikoko izaerarik ez duten toki irekien sisteman sartzen ez diren bideak.

Erabilera hauek bakarrik dira bateragarriak sistema honekin:

- Argien, zirkulazio seinaleen eta garraioen instalazio publikoak eta garraio publikoari lotutako markesinak.

- Zona horretako lurpetik doazen oinarritzko azpiegitura sistemantzat beharrezkoak diren azaleko atxikipenak (ura, estoldak, etab.), euskarritasunarekin lotuta dauden instalazioak barne.

- Espaloi eta oinezkoen pasealekuetako zuhaitzak lerrokaturik.

- Lorategi txikiak, ibilgailuak eta oinezkoak zirkulatzea galarazten ez badute. Izan ere horretarako baitira, ezer baino lehen, lorategitxo horiek.

- Zirkulazioa oztopatzen ez badute, egunkariak, izozkiak eta abar saltzeko kioskoak (4 metro karratutik beherakoak) jar daitezke aldi baterako, alde zurretik baimena eskatuta.

- Erabilera nagusiko hiri altzariak.

Erabilera debekatuak.- Aurreko puntuan aipatzen ez diren erabilera, eta batez ere, aparkaleku pribatuaren erabilera.

Eraikuntza baimenduak.- Betiko eraikuntzarik batere ez. Aurreko idatz zatietan aipatutako aldi baterako eraikuntzak bakarrik. Horrez gain, telefono kabinak ere jar daitezke.

##### 33. artikulua.- Erabilera eta jabari publikoko toki irekietako sistemako zonei buruzko ordenantzak

###### a) Berdegune publikoa

Bat dator indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Planeko hirigintzako arauetako 5.03.39 artikuluan zehaztuta dagoen izen bereko erabilera xehatuarekin.

Zona horretan egin daitezkeen erabilera bateragarriak bakarrik egunkariak, izozkiak, eta abar saltzeko aldi baterako jartzen diren kioskoak izango dira, betiere, indarrean dagoen HAPNk araututako ari jarraikiz.

### CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

#### Sección 1ª. Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General

##### Artículo 29.- Ordenanzas de Edificación

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz vigente.

##### Artículo 30.- Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Vitoria-Gasteiz, conforme a la siguiente secuencia:

- OR3 - En Manzanas semicerradas RC-2, 3, 4 y 5

- OR4 - En Manzanas semiabiertas RC-11

- OR5 - En Manzanas con edificación abierta RC-6, 7, 8, 9 y 10

- OR4 - En Manzanas y Submanzanas Singulares RC-1, RC-12A y RC-12B

#### Sección 2ª. Ordenanzas Particulares para Cada Zona

##### Artículo 31.- Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada, diferenciándose:

- Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público (Sistema de Transportes y Comunicaciones/Espacios Libres)

- Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

- Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo

##### Artículo 32.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Transporte y Comunicaciones

###### Red Viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de "red viaria urbana" definido en los artículos 5.03.48 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos Usos Compatibles con este sistema son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas agua, alcantarillado, etc.) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc., con superficie no superior a 4 m<sup>2</sup> y que no obstaculicen la circulación.

- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

Usos Prohibidos.- El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

Edificaciones Autorizadas.- Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores. Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

##### Artículo 33.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

###### a) Zona Verde Pública

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el artículo 5.03.39 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Los únicos Usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc., conforme a las condiciones reguladas en el vigente P.G.O.U.

Horrez gain, telefono kabinak eta komun publikoak ere jar daitezke.

Zona horretako lurpetik doazen oinarrizko azpiegitura sistementzat beharrezkoak diren azaleko atxikipenak ere (ura, saneamendua, argindarra, argiak, etab.) onartuko dira.

Era berean, erabilera nagusiko hiri altzariak eta eraikuntzak (pergolak, musika kioskoak, edateko iturriak edo apaindura iturriak, monumentuak, hegoaldeko urmaelaren ondoko nasa txikiak, eta abar) ere onartuko dira.

Erabilera debekatuak.- Bateragarritzat jotzen ez diren gainerako erabilerak.

b) Haurrentzako jolastokiak

Erabilera publikoko toki irekiekin batera daitezke.

Erabilera publikoko toki irekietarako aipatutako erabilera bateragarrietz gain, haurren aisialdirako egokiak diren instalazioak ere onartuko dira (harea zuloak, patinentzako pista, jolastokiak, eta abar).

- Erabilera debekatuak.- Erabilera publikoko toki irekietarako aipatutako erabilerak.

- Eraikuntza baimenduak.- Haurren jolasarekin zuzenean zerikusia duten eraikuntzak bakarrik onartuko dira, itxiak nahiz itxi gabeak izan.

c) Erabilera publikoko toki irekiak

Ibilgailu eta oinezkoentzako bide sarearekin batera daitezke.

- Erabilera bateragarriak.- Ibilgailu eta oinezkoentzako bide sarearentzat aipatutakoak. Lorategi bihur daiteke espazio ia osoa.

- Erabilera debekatuak.- Bateragarritzat jotzen ez diren beste guztiak.

- Eraikuntza baimenduak.- Ez da betiko eraikuntzarik onartuko, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bide sarearekin zerikusi zuzena dutenak izan ezik.

34. artikulua.- Komunitate ekipamenduko sistemako zonei buruzko ordenantzak

Ekipamendu generikoa.

HAPNen 5.03.24 artikulua zehaztutako edozein erabilera xehakuri dagokio, eta eraikuntza baldintzek arautzen dutenari, aipatutako dokumentuko 5.03.28 artikuluan (II Kategoria, 3. egoera, 2 Mota eta 2 suposizioa). Era berean, Plangintzako Arautegiaren Eranskineko interes publiko eta sozialeko zerbitzuei (Gizarte zentroa) dagokio.

Erabilera bateragarri moduan, hauek baimenduko dira: aparkalekutarako erabilera eta hirigintzako oinarrizko zerbitzu azpiegituren instalazio txikitarako erabilera.

Erabilera debekatuak. Aurreko idatz zatian bateragarritzat jotzen ez diren guztiak.

Eraikuntza araubidearen baldintzak Antolamenduko planoan zehazten dira (Eraikinaren Baldintza Lotesleak).

35. artikulua.- Mozkinezko aprobetxamendua duten sistema eraikiko zonei buruzko ordenantzak. Bizitokitarako erabilera nagusia

35.1 artikulua. Bizitokitarako babes publikokoa, RC-1 etxadi berezia

a) Erabileren erregimena

Bizitokitarako erabilera nagusia: behe eta lehen solairuetan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarrizko azpiegituretarako azalera (transformazioak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrekin.

a.2) Behe solairua

Lehetasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.

- Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa. Etxadi bakoitzeko gehieneko azalera Bizitokitarako Lur sailen Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc.) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Asimismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños muelles junto a la balsa del sur, etc.

Usos Prohibidos.- El resto de usos no indicados como compatibles.

b) Área de Juego y Recreo de Niños

Pueden asociarse a los Espacios Libres de Uso Público.

Como Usos Compatibles, además de los indicados para los Espacios Libres de Uso Público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc.)

- Usos Prohibidos.- Los señalados para los Espacios Libres de Uso Público.

- Edificaciones Autorizadas.- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, y no cerradas.

c) Espacios Libres de Uso Público

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

- Usos Compatibles.- Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.

- Usos Prohibidos.- Los no mencionados como compatibles.

- Edificaciones autorizadas.- Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Artículo 34.- Ordenanzas relativas a las Zonas del Sistema de Equipamiento Comunitario

Equipamiento Genérico

Se corresponde con cualquiera de los usos pormenorizados reflejados en el artículo 5.03.24 PGOU y regulado en sus condiciones de edificación por el artículo 5.03.28 del citado documento (Categoría II, situación 3ª, Tipo 2 y supuesto 2). Asimismo se corresponde con los servicios de interés público y social (Centro Social) del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Como usos compatibles se autorizan el de aparcamiento y de pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios urbanos.

Usos Prohibidos. Son todos lo no indicados como compatibles en el apartado anterior.

Las condiciones del régimen de edificación quedan insertas en planos de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación).

Artículo 35.- Ordenanzas Relativas a las Zonas del Sistema Edificado con Aprovechamiento Lucrativo. Uso Predominante Residencial

Artículo 35.1.- Residencial Colectiva Protección Pública Manzana Singular RC-1

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja y Primera.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.

- Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana en el Cuadro General de Parcelas Residenciales.

- Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Aparkamenduko sarbideak eta irtenbideak.
- Gela edo instalazioak, etxadiko etxebizitzetara lotuak eta ez direnak kontuan hartuko aprobetxamendua zenbatzean.
- Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturak (transformazioegune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Sotoko okupaziorik ez duten eta behe solairuan eraiki beharrik ez duten erabilera publikoko eta jabari pribatuko toki irekiak, hala nola atariak, arkupeak edo garaieran eraikitakoaren hegalkin handiak. Elementu horien tratamendua eta gauzatzea bakarra izango da RC-1 etxadian. Zoladura tratamendua ELP-1ekin batera egingo da.
- Eraikuntzak okupatzen ez dituen azalerak, bai sotoan bai sestraren gaineko solairuetan. Ordenantza hauetako 13. artikuluan adierazitako helburua, baldintzak eta ezaugarriak izango dituzte.

#### a.3) Lehenengo solairua

Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa. Etxadi bakoitzerako gehieneko azalera bizitokitarako lur sailen koadro orokorrean adierazitakoa izango da.

Ganbara edo trastelekuak, etxadiko etxebizitzetara lotuak eta ez direnak kontuan hartuko aprobetxamendua zenbatzean.

Eskaiera kaxa eta etxebizitza arteko komunikaziorako nukleo bertikalak.

#### a.4) Estalkiko / estalkiarteko solairua

Terraza laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiartean, trasteleku erabilerak eta eraikineko instalazioen erabilerak onartzen dira.

#### b) Eraikuntzaren erregimena

##### b.1) Sotoko solairuak

Sotoaren gehieneko okupazioa etxadiaren azaleraren %70 da, antolamendu planoan leerrokadurekin bat. Era berean, Ordenantza hauetako 13. artikuluan (Nahitaezkotasuna eta aplikazio eremua) ezarritakoa eta artikuluan honetako b-2 puntuan ezarritakoa bete beharko da, eraikuntzak okupatzen ez dituen azaleretan.

RC-1 etxadietan sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrak ezarritako baldintzetarri jarraituz, plan berezi honek baimendutako hiru mailetatik abiatuta.

##### b.2) Behe solairua

Eraikuntza nahitaez izango da «Eraikinaren baldintza lotesleak» antolamendu planoan eraikuntzaren gidadura eremutzat jotzen diren leerrokaduren arabera. Salbuespenezko mugak hauek izango dira:

- Mendebaldean, Olarizu Etorbidea; leerrokadura horren % 70ean etorriko da bat.
- Hegoaldean, toki ireki publikoa; leerrokadura horren % 80ean etorriko da bat.
- Ekialdean eta Iparraldean, ELP1era eta V-3ra ematen duena. Behe solairuko eraikuntza libreki erabili ahal izango da. Okupatu gabeko azalerak utzi beharko dira, betiere ordenantza hauetako 13. artikuluan adierazitako helburua, baldintzak eta ezaugarriak beteta.

Behe solairuko gehieneko okupazioa bat dator sotoarenarekin, hau da, etxadiaren azalera osoaren %80koa izango da.

Gutxieneko garaiera libre 3,80 metrokoa izango da, eta gehienekoa 5,50 metrokoa.

#### b.3) Lehenengo solairua

Eraikuntza nahitaez izango da «Eraikinaren baldintza lotesleak» antolamendu planoan eraikuntzaren gidadura eremutzat jotzen diren leerrokaduren arabera, behe solairurako zehaztutakoa aintzat hartuta.

Gutxieneko garaiera libre 3,80 metrokoa izango da, eta gehienekoa 4,50 m metrokoa.

#### b.4) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.

- Accesos y salidas al aparcamiento.

- Cuartos o instalaciones, asociados a las viviendas de la manzana que no computan a los efectos del aprovechamiento.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacios libres de dominio privado y uso público sin ocupación en sótano y libres de edificación en Planta Baja, corresponden a pórticos, porches o grandes vuelos de la edificación en altura. El tratamiento y ejecución de estos elementos será unitario en la Manzana RC-1. El tratamiento del pavimento se ejecutará en conjunción con el ELP-1.

- Superficies no ocupadas por la edificación, tanto en sótano como en Proyección de plantas sobre rasantes, que atenderán al destino, condiciones y características señaladas en el artículo 13 de las presentes Ordenanzas.

#### a.3) Planta Primera

Terciario Comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana en el cuadro general de parcelas residenciales.

Camarotes o trasteros asociados a las viviendas de la manzana que no computan a los efectos del aprovechamiento.

Caja de escaleras y núcleos verticales de comunicaciones de las viviendas.

#### a.4) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la terraza plana, transitable y para las instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

#### b) Régimen de la Edificación

##### b.1) Plantas de Sótano

La ocupación máxima de sótano será del 70% de la superficie de Manzana, conforme a alineaciones de Plano de Ordenación, observándose en todo momento lo preceptuado en el artículo 13 de las presentes Ordenanzas (Obligatoriedad y Ámbito de aplicación) para los supuestos de las superficies no ocupadas por la edificación y lo señalado en el punto b.2 del presente artículo.

En la Manzana RC-1, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los 3 niveles permitidos en el presente Plan Especial.

##### b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", que disponen de límites de área de movimiento de la edificación, a excepción de los límites siguientes:

- Oeste, a Avenida de Olárizu que será coincidente en un 70% de la longitud de esta alineación.
- Sur, a Espacio Libre Público, coincidente en un 80% de la longitud de esta alineación.
- Este y Norte, a ELP-1 y V-3, donde la edificación en planta baja podrá disponerse libremente, dejando superficies no ocupadas, conforme al destino, condiciones y características señaladas en el número 13 de las presentes Ordenanzas.

La ocupación máxima de la planta baja es coincidente con la del sótano, 70% de la superficie de la manzana.

La altura mínima libre será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

#### b.3) Planta Primera

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", que disponen de límites de área de movimiento de la edificación, observándose lo señalado para la planta baja.

La altura mínima libre será de 3,80 m y la máxima de 4,50 m.

#### b.4) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

Eraikuntza nahitaez lerrokadura makur horrekin bat etorriko da, IM-HE zentzuan plan bereziko iparraldeko plaza mugatuz. Hori horrela izanik ere, RC-1 etxadaren nahitaezko Xehetasunezko Estudioak, lerrokadura hori doi dezake, betiere, Bizitokitarako kalifikazio xehatuaren mugak gainditu gabe.

Lerrokadura horretatik, sakonera eraikigarriak (Olarizu hiribidearen aldera, betiere) hauek izango dira:

- gehenez 25 m.
- Ez da gutxienezko kopururik zehazten, aldakorra izango da

Etxadiko berezitasuna dela eta, ez da mugarik ezarri geratzen diren lerrokadurekiko hegalkinentzat, ez patioetako irekiduretan, ez eta fatxadako baoetan ere. Hirigintza aprobetxamenduko mugak baino ez dira ezarri.

Goiko solairuetako barrualdeko gehieneko garaiera libre 2,90 metrokoa da eta gutxienezkoa 2,60 metrokoa. Etxebizitzarako den lehen solairuko sestra (2. solairua) gehenez ere 1. solairuko sabaiko es-talkitik (hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa) 1,5 metrotara egon da.

#### b.5) Estalkiarteko eta estalkiko solairua

Gehieneko ingurukaria % 70eko (35°) gehieneko malda duen plano batek eratu du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik go-ra izatea instalazio hauek: igogailuen kutzak, eskaileren kasetoiak, instalazio komun elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zeh-nahi eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementu.

#### c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehieneko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehie-neko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta horien mo-dalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) a) izaera loteslearekin zehazten dira aplika-tu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerroka-tzeak, behoko eta goiko solairuetan; etxadien nahitaezko itxiturak; gehieneko sakonera eraikigarriak,...

35.2 artikulua. Bizitokitarako kolektibo librea. RC-2, 3, 4 eta 5 etxa-di erdi-itxiak

#### a) Erabileren erregimena

Bizitokitarako erabilera nagusi.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-3 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarritzko azpiegiturarako azalerak (transformazio-guneak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

#### a.1) Sotoko solairuak

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Lur sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna edu-ki dezake, sarbide bakarrekin. Eremuko konpentsazio proiektuan ezarriko dira lur sailen artean behar diren elkarrekiko zorrak.

#### a.2) Behe solairua

Lehentasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.
- Bizitokitarako erabilerekin (mozkinik gabea) erabilera komu-nitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Sotoko aparkalekuko sarbideak eta irtenbideak (etxadi oso-rako erkideak).
- Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturak (transformazio-gune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxa-mendurik zenbatzen ez dutenak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zen-batzen ez dutenak.
- Erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxa-dietan, estaliak zein estali gabeak.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación curva que en sentido NO-SE delimita la plaza Norte del Plan Especial, no obs-tante lo anterior el obligatorio Estudio de Detalle de la Manzana RC-1, podrá ajustar esta alineación sin sobrepasar, en ningún caso, los límites de la calificación pormenorizada residencial.

Los fondos edificables respecto a esta alineación, y siempre ha-cia la Avenida de Olarizu serán:

- Máximo 25 m.
- Mínimo no se fija, resultando el mismo variable

En atención a la singularidad de la manzana, no se fijan limita-ciones en cuanto vuelos respecto a las alineaciones resultantes, ni en la apertura de patios o huecos en fachadas, sin más límites que los del aprovechamiento urbanístico.

La altura máxima libre interior en plantas superiores será de 2,90 m y la mínima de 2,60 m. La cota de la primera planta destinada a vi-vienda (planta 2ª) se situará 1,5 m como máximo por encima de la cu-brición del techo de planta 1ª (terciario-comercial).

#### b.5) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pen-diente máxima 70 % (35°) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia hori-zontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, ele-mentos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso, se trata de un reparto de aprovecha-miento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corres-ponderá realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, en plantas bajas y altas, cierres obligatorios de manza-na, fondos máximos edificables,...

Artículo 35.2.- Residencial Colectiva Libre. Manzanas Semi-cerradas RC-2, 3, 4 y 5

#### a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las in-dicadas en la Ordenanza OR-3 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamien-to.

#### a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además traste-ro, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o co-mún, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Com-pensación del Ámbito las oportunas servidumbres recíprocas neces-arias entre las distintas parcelas.

#### a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de ca-rácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento en sótano (comunes pa-ra toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de transformación Eléctricos, etc..) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan apro-vechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado del interior de las man-zanas, tanto cubiertos como descubiertos.

- Lorategiak eta haurrentzako jolastokiak.

a.3) Estalkiarteko solairua

Indarrean dagoen HAPNan jasotzen direnak izango dira erabile-  
ra baimenduak.

b) Eraikuntzaren erregimena

b.1) Sotoko solairuak

Sotoko solairuaren gehieneko okupazioa %90 da, eta beste  
%10a etxadiaren erdigunean utzi behar da zuhaitzak landatzeko.

RC-2, 3, 4 eta 5 etxadietan sotoko solairu gehiago eraiki dai-  
tezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrek ezarritako bal-  
dintzei jarraikiz, plan berezi honek baimendutako bi mailetatik abia-  
tuta.

b.2) Behe solairua

Etxadi bakoitzean, eraikuntza, Bizitokitarako Berezko Erabileraren  
Kalifikazioko lerrokaduraren araberakoa izan behar da, hau da,  
«Eraikinaren Baldintza Lotesleak-Etxadien Plano Orokorren» anto-  
lamendu planoan xehatzen den lerrokaduraren araberakoa; alegia,  
20 metroko irekidurak etxadi bakoitzaren Hegoaldeko eta Ekialdeko  
mugetan, aipatutako planoan ageri bezala; behe solairuko gehie-  
nezko okupazioa zehazten duen alderdia da hori.

Gutxienezko garaiera librea «atalak» ordenamenduko planoetan fin-  
katzen da: ez da inoiz 3,80 metro baino txikiagoa izan behar, eta mai-  
lakatutako sekuentzia ezartzen da lau etxadietan Olarizu Etorbideko  
sestrarekiko, eta behe solairuko sabaiko forjatua azpialdeko ko-  
ta erreferentziatzat hartuta.

Gehienezko sakonera eraikigarria 15 metrokoa izango da.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren peri-  
metro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artiku-  
luak ezarritakoaren araberakoak izango dira.

b.3) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra, betiere, bat etorriko  
da.

Eraikuntza, nahitaez «Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak» plano-  
ak zehaztutako lerrokaduren araberakoa izan behar da, eta gehie-  
nezko sakonera eraikigarria 15 metrokoa izango da

Debekatuta daude biderra edo espazio publikora ematen duten  
fatxadako patio irekiak.

Lur sailkatzea dela medio, ondoko eraikinek bestelako sakone-  
ra eraikigarria badute, mehelineko ageriko zatia hartu behar da fa-  
txadatatzat; Xehetasunezko Estudioaren edo Oinarrizko Proiektu  
Bateratuaren bidez zehazten da, Plan honetako 13. artikuluari jarrai-  
kiz.

Hegalkinak, etxadi bakoitzaren mozkina ateratzeko gehienezko  
aprobetxamenduko azaleratatzat hartzen direnak, soilik baimenduko  
dira fatxadek bidera, toki ireki publikoetara eta berdegune publikoe-  
tara ematen dutenean; gehienezko hegalkina 1,50 metrokoa izango  
da eta banaketa librea da solairu guztietan.

Gutxienezko garaiera librea, goiko solairuen barnekoa, ordena-  
menduko planoek ezartzen dute, bai eta erlaitzarena ere, eta ez da inoiz  
2,60 metrotik beherakoa izango.

Teilatupeko solairuko terrazaren gutxienezko sakonera 3 metro  
da bizitegien kalifikazioaren luzetarako lerrokadurarekiko. Lerrokadura  
horrekin % 30eko kontaktua baimentzen da gehienez, eta parez pa-  
reko fatxadan beheko solairuarekin bat etortzera irits daiteke lerro-  
kadura.

b4) Estalkiarteko eta estalkiko solairua

Gehieneko ingurukaria %70eko (35º) gehieneko malda duen pla-  
no batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa,  
erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia hori-  
zontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik go-  
ra izatea instalazio hauek: igogailuen kuxkak, eskaileren kasetoiak,  
instalazio komunen elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zei-  
nahi eraikuntza, dekorazio eta apaindua elementu.

c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean  
adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko  
hirigintzako gehieneko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehie-  
neko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta horien mo-  
dalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere,

- Jardines y áreas de juego de niños.

a.3) Planta de Entrecubierta

Los usos serán los permitidos en el vigente PGOU.

b) Régimen de la Edificación

b.1) Plantas de Sótano

La ocupación máxima de la planta sótano es del 90%, debien-  
do mantenerse el 10% restante en el centro de la manzana para fa-  
vorecer la plantación de especies arbóreas.

En las 4 manzanas RC-2, 3, 4 y 5 se podrán realizar más plan-  
tas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas  
Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los dos  
niveles permitidos en el presente Plan Especial.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las  
alineaciones de la Calificación de Uso Característico Residencial,  
señaladas en plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la  
Edificación-Plano General de Manzanas", con unas aberturas de 20  
metros límite Sur y Este de cada manzana, conforme a lo señalado  
en el precitado plano; aspecto éste que señala la ocupación máxima  
de la planta baja.

La altura libre mínima queda fijada en los planos de ordenación  
"secciones", y nunca será inferior a 3,80 m., estableciéndose una  
secuencia escalonada de las cuatro manzanas respecto a al rasante  
de la Avenida de Olarizu y tomando como referencia la cota infe-  
rior de forjado de techo de planta baja.

El fondo máximo edificable será de 15 m.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el  
cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatoria, se es-  
tará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa  
será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones  
marcadas en el plano "Condiciones Vinculantes de la Edificación"  
con un fondo máximo edificable de 15 metros.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espa-  
cio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas  
tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la  
parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle  
o Proyecto Básico Unitario, de conformidad con el artículo 13 del  
presente Plan.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprove-  
chamiento máximo lucrativo de cada manzana, sólo serán permitidos  
en las fachadas a viario, espacios libres públicos y zonas verdes pú-  
blicas, con un vuelo máximo de 1,50 metros con distribución libre en  
todas las plantas.

La altura libre mínima, interior de las plantas superiores, queda  
fijada en los planos de ordenación, al igual que la de cornisa, y nun-  
ca será inferior a 2,60 metros.

La terraza de planta ático dispone de un fondo mínimo de 3 me-  
tros respecto a la alineación longitudinal de la calificación residencial.  
Se permite un máximo del 30% de contacto con esta alineación,  
pudiendo en su fachada opuesta alcanzar la alineación coincidente  
con su planta inferior.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pen-  
diente máxima 70% (35º) que será común en cada manzana. Como  
punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia hori-  
zontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la  
instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, ele-  
mentos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera  
otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y  
en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación,  
el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen  
Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro  
General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y

aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) aizaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerroak; etxadien nahitaezko itxiturak; gehienezko sakonera eraikigarriak; teilatupeko terrazen kokalekua; lorategien kokalekua; erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxadietan.

35.3 artikulua.- Bizitokitarako kolektibo librea. Eraikuntza irekiko RC-6, 7, 8 eta 9 etxadiak

a) Erabileren erregimena

Bizitokitarako erabilera nagusi, etxadi independenteko bloke exentuetan eta etxadiak inguruko toki ireki publikoekiko argi bereizten direnean.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-5 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarriko azpiegiturarako azalera (transformazio-guneak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairua

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrek. RC-9 etxadiaren kasuan, lur sailkatzea onartzen duena, Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Bereziko konpentsazio proiektuan ezarriko dira lur sailen artean behar diren elkarrekiko zorrak.

a.2) Behe solairua

Lehentasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.
- Bizitokitarako erabilaren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Aparkamenduko sarbideak eta irtenbideak.
- Beharrezko diren oinarriko azpiegiturak (transformazio-gune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Etxebizitzak.
- Erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxadietan, estaliak zein estali gabeak.
- Lorategiak eta haurrentzako jolastokiak.

a.3) Estalkiko / estalkiarteko solairua

Estalki laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiartean, trasteleku erabilera eta eraikineko instalazioen erabilera onartzen dira.

b) Eraikuntzaren erregimena

b.1) Sotoko solairuak

Etxadiaren azalera osoa okupa daiteke, RC-6an izan ezik; izan ere, hor % 80 okupa daiteke gehienez eta beste % 20 etxadiko hegoaldeko lerrokaduran izan behar da, zuhaitzak landatzeko eta lorategiak egiteko toki irekia uztearren.

RC-6, 7, 8 eta 9 etxadietan sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrek ezarritako baldintzei jarraituz, plan berezi honek baimendutako bi mailetatik abiatuta.

b.2) Behe solairua

Eraikuntza, nahitaez «Eraikinaren Baldintza Lotesleak-Etxadien Plano Orokorren» antolamendu planoan xehatzen den lerrokatzearen araberakoa izan behar da; toki ireki publikoetara ematen duen patio irekiak baimenduta daude, betiere, lerrokadura bakoitzaren garapenaren % 20 gainditzen ez badute. RC-9 etxadian, Ipar eta Hego lerrokaduren nahitaezotasuna, luzeraren % 50 bakarrik da.

RC-6ko gehienezko okupazioa % 70 da, eta eraikin berezien artean gutxienez 22 metroko tartea utzi behar da, irtenbide hori hautatuz gero (eta ez «L» itxurako blokea). Gainerako etxadietan azalera osoa okupa daiteke.

que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso, se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación" se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas.

Artículo 35.3.- Residencial Colectiva Libre. Manzanas con Edificación Abierta RC-6, 7, 8 y 9

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, en bloques exentos en manzana independiente y claramente diferenciada en relación con los espacios libres públicos circundantes.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-5 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos. En el caso de la Manzana RC-9 que admite parcelaciones, se establecerá en el Proyecto de Compensación del PERI 11 las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las diversas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de transformación Eléctricos, etc..) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Viviendas.
- Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de las Manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.

a.3) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la cubierta plana, transitable y para las instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

b) Régimen de la Edificación

b.1) Plantas de Sótano

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de Manzana, excepto en la RC-6, que será de un máximo del 80%, debiendo localizarse el 20% restante en la alineación Sur de la Manzana, de modo que posibilite un espacio libre para la plantación de arbolado y ajardinamiento.

En las Manzanas RC-6, 7, 8 y 9, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente Plan Especial.

b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas obligatoriamente, a las alineaciones señaladas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación - Plano General de Manzanas", permitiéndose patios abiertos a espacios libres públicos que no superen el 20% del desarrollo de cada alineación. En la manzana RC-9, la obligatoriedad en las alineaciones Norte y Sur, alcanza únicamente al 50% de sus longitudes.

La ocupación máxima será del 70% en RC-6, debiendo guardar una separación mínima entre edificaciones diferenciadas de 22 m en el caso de que se optase por esta solución (frente a un bloque en "L"); en el resto de manzanas se podrá ocupar la totalidad de sus superficies.

RC-6aren kasuan, bai beheko eta bai goiko solairuetan, O-5 Ordenamendu planoko sailkapen bolumetrikoa eta etxebizitzaren sailkapena orientagarriak dira, eta RC-6 etxadian eraikin bakarra edo bi egin daitezke, baldintza hauetatik ondorioztatutako mugaketak aitzat hartuta.

Gutxieneko garaiera libre 3,80 metrokoa da, eta gehienezkoa 4,80 metrokoa. Beheko solairuko zoruko kota, etxebizitzak egonez gero, kanpoaldeko edozein sestraren 1,50 metro gainetik egon behar da. Kasu horretan etxebizitzaren gutxieneko garaiera libre 2,60 metrokoa izango da, eta gehienezkoa 2,90 metrokoa.

Eraikuntzaren sakonerak ez daude finkatuta.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren perimetro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artikuluko ezarritakoaren arabera izango da.

Toki ireki pribatua, RC-6 etxadiaren gutzitiko azaleraren %30 dena, etxadiaren erdigunean egongo da, eta nahitaezko 22 metroko kontaktu zona izango du etxadiaren hegoaldeko lerrokatuarekin. Gainerako etxadietan, toki ireki pribatuak, egonez gero, nahitaez ekialdeko lerrokatuaren egon behar dira. Toki horietan baimenduta dago larrialdietarako irteerak eta garajeetako arrapalak eraikitzea. Egonlekutzat, aisialdiko lorategitzat, umeek jolasteko eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

### b.3) Goiko solairuak

Solairuen forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

Eraikuntza nahitaez beheko solairurako zehaztutako lerrokatuarekin bat etorriko da.

Eraikuntzaren sakonerak ez dira finkatzen, eta etxadiko Xehetasuneko Estudioak edo Oinarriko Proiektu Bateratuak zehazten ditu; edozein kasutan, RC-6 etxadi barruko toki ireki pribatuak beheko solairuko zehaztasun berdinak bete behar ditu.

Hegalkinak, etxadi bakoitzaren mozkin ateratzeko gehienezko aprobetxamenduko azaleratzat hartzen direnak, soilik baimenduko dira fatxadek bidera, toki ireki publikoetara eta berdegune publikoetara ematen dutenean; gehienezko hegalkina 1,50 metrokoa izango da eta banaketa libre da solairu guztietan.

Goiko solairuetako barrualdeko gehienezko garaiera libre 2,90 metrokoa da eta barrualdeko gutxieneko libre 2,60 metrokoa.

RC-6 etxadian, Ekialde lerrokatuaren erabilera baimentzen bakarrik baimentzen da teilatupeko solairua. Kasu horretan, teilatupeko terrazaren gutxieneko sakonera 3 metrokoa izango da barne lerrokatuarekin; ZV-2ren pareko fatxadak beheko solairuarekin bat datozen lerrokatu izan dezake.

### b4) Estalkiarte eta estalkiko solairua

Gehienezko ingurukaria % 70eko (35º) gehienezko malda duen plano batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano ingurutzailen horren gainean, baimenduta dago hortik goira izatea instalazio hauek: igogailuen kuxak, eskaileren kasetoak, instalazio komun elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zeinahi eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementuak.

### c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitako Etxadiaren Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehienezko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehienezko solairu kopurua, etxebizitzaren gehienezko kopurua eta horien modalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendua banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planaren gauzatze aldirian zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) izaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerrokatzeak; etxadiaren nahitaezko itxiturak; gehienezko sakonera eraikigarriak; teilatupeko terrazen kokalekua; lorategien kokalekua; erabilera eta jabari publiko eta pribatuko toki irekiak etxadietako barrualdean; eta abar.

35.4 artikulua. Bizitokitako babes publikokoa, eraikuntza irekiko RC-10 etxadian

### a) Erabileren erregimena

Bizitokitako erabilera da nagusi, etxadi independenteko bloke exentuetan eta etxadi inguruko toki ireki publikoekiko argi bereizten direnean.

En el caso de RC-6, y tanto en plantas bajas como superiores, la distribución volumétrica y de viviendas reflejadas en plano de Ordenación O-5 es orientativa, pudiéndose resolver la manzana RC-6 en un edificio o dos, con las únicas limitaciones que las que se deducen de las condiciones presentes.

La altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 4,80 m, debiéndose disponer la cota de suelo de esta planta baja, en el caso de disponerse viviendas en la misma, a 1,5 m por encima de cualquier rasante exterior. En este caso la altura libre mínima de vivienda será de 2,60 m y la máxima 2,90 m.

Los fondos de la edificación no se fijan.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

El espacio libre privado, correspondiente al 30% de la superficie total de la manzana RC-6, se situará en el centro de la misma y dispondrá de una zona de contacto obligatoria de 22 m con la alineación Sur de la Manzana; en el resto de manzanas sus espacios libres privados se situarán obligatoriamente, de existir, en sus alineaciones Este. En estos espacios se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

### b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas para la planta baja.

Los fondos de la edificación no se establecen, quedando definidos en el oportuno Estudio de Detalle de la manzana o en los Proyectos Básicos Unitarios de la misma; cumplimentándose, en cualquier caso, en el espacio libre privado interior de la Manzana RC-6 las mismas determinaciones que en planta baja.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, sólo serán permitidos a las fachadas a viarios, espacios libres públicos y zonas verdes públicas, con un máximo de 1,50 m con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

En la Manzana RC-6, se permite ático únicamente en la edificación con alineación Este, y en este caso la terraza del ático dispondrá de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación interior, pudiendo en su fachada opuesta a ZV-2 alcanzar la alineación coincidente con su planta interior.

### b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en la fase de ejecución del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, localización de terrazas de áticos, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas,...

Artículo 35.4.- Residencial Colectiva Protección Pública en Manzana con Edificación Abierta RC-10

### a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, en bloque exento en manzana independiente y claramente diferenciada en relación con los espacios libres públicos circundantes.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-5 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarritzko azpiegituretarako azalerak (transformazio-guneak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

#### a.1) Sotoko solairua

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrek.

#### a.2) Behe solairua

Lehetasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.
- Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Aparkamenduko sarbideak eta irtenbideak.
- Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturek (transformazio-gune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Etxebizitzak.
- Erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxadietan, estaliak zein estali gabeak.
- Lorategiak eta haurrentzako jolastokiak.

#### a.3) Estalkiko / estalkiarteak solairua

Estalki laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiarteak, trasteleku erabilerak eta eraikineko instalazioen erabilerak onartzen dira.

#### b) Eraikuntzaren erregimena

##### b.1) Sotoko solairuak

Etxadiaren azalera osoa hartu ahal izango da.

RC-10 etxadietan sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrek ezarritako baldintzei jarraituz, plan berezi honek baimendutako bi mailetatik abiatuta.

##### b.2) Behe solairua

Eraikuntza, nahitaez «Eraikinaren Baldintza Lotesleak-Etxadien Plano Orokorrean» antolamendu planoan xehatzen den lerrokatzearen araberakoa izan behar da; toki ireki publikoetara ematen duten patio irekiak baimenduta daude, betiere, lerrokadura bakoitzaren garapenaren % 20 gainditzen ez badute. Iparralde eta Hegoalde lerrokaduretan, aipatutako nahitaezotasuna, luzeraren %50 bakarrik da.

Etxadiaren azalera osoa hartu ahal izango da.

Gutxieneko garaiera libre 3,80 metrokoa da, eta gehieneko 4,80 metrokoa. Beheko solairuko zoruko kota, etxebizitzak egonez gero, kanpoaldeko edozein sestraren 1,50 metro gainetik egon behar da. Kasu honetan etxebizitzaren gutxieneko garaiera libre 2,60 metrokoa izango da, eta gehieneko 2,90 metrokoa.

Eraikuntzaren sakonerak ez daude finkatuta.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren perimetro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artikulua ezarritakoaren araberakoa izango dira.

Toki ireki pribatua, egotekotan, nahitaez Ekialdeko lerrokaduran egon behar da. Toki horietan baimenduta dago larrialdietarako irteerak eta garajeetako arrapalak eraikitzea. Egonlekutzat, aisialdiko lorategitzat, umeek jolasteko eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

##### b.3) Goiko solairuak

Solairuen forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

Eraikuntza nahitaez beheko solairurako zehaztutako lerrokadurakin bat etorriko da.

Ez dira eraikuntza sakonerak finkatzen; etxadiaren Xehetasunezko Estudioan edo Oinarritzko Proiektu Bateratuetan zehazten dira.

Hegalkinak, etxadi bakoitzaren mozkin ateratzeko gehieneko aprobetxamenduko azalertzat hartzen direnak, soilik baimenduko dira fatxadek bidera, toki ireki publikoetara eta berdegune publikoetara ematen dutenean; gehieneko hegalkina 1,50 metrokoa izango da eta banaketa libre 2,50 metrokoa izango da.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-5 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

#### a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

Tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos.

#### a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de transformación Eléctricos, etc..) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Viviendas.
- Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de las manzanas, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.

#### a.3) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la cubierta plana, transitable y para las instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

#### b) Régimen de la Edificación

##### b.1) Plantas de Sótano

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de Manzana.

En la Manzana RC-10, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente Plan Especial.

##### b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones señaladas obligatoriamente, a las alineaciones señaladas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación - Plano General de Manzanas", permitiéndose patios abiertos a espacios libres públicos que no superen el 20% del desarrollo de cada alineación. En las alineaciones Norte y Sur, la obligatoriedad precitada alcanza únicamente al 50% de sus longitudes.

Se podrá ocupar la totalidad de la superficie de Manzana.

La altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 4,80 m debiéndose disponer la cota de suelo de esta planta baja, en el caso de disponerse viviendas en la misma, a 1,5 m por encima de cualquier rasante exterior. En este caso la altura mínima libre de vivienda será de 2,60 m y la máxima de 2,90 m.

Los fondos de la edificación no se fijan.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

El espacio libre privado, se situará obligatoriamente, de existir, en la alineación Este. En este espacio se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

##### b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas para la planta baja.

Los fondos de la edificación no se establecen, quedando definidos en el oportuno Estudio de Detalle de la manzana o en los Proyectos Básicos Unitarios de la misma.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo, sólo serán permitidos a las fachadas a varios, espacios libres públicos y a zonas verdes públicas, con un máximo de 1,50 m con distribución libre en todas las plantas.

Goiko solairuetako barrualdeko gehieneko garaiera librea 2,90 metrokoa da eta barrualdeko gutxieneko librea 2,60 metrokoa.

b4) Estalkiarteko eta estalkiko solairua

Gehieneko ingurukaria %70eko (35°) gehieneko malda duen plano batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik gorazatea instalazio hauek: igogailuen kutzak, eskaileren kasetoiak, instalazio komuneren elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zeinahi eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementu.

c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehieneko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta horien modalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) a) izaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerrokatzeak; etxadien nahitaezko itxiturak; gehieneko sakonera eraikigarriak...

35.5 artikulua. Bizitokitarako kolektibo libre. RC-11 etxadi erdierkia

a) Erabileren erregimena

Bizitokitarako erabilera nagusi.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarritzko azpiegiturarako azalerak (transformazioak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

a.1) Sotoko solairuak

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Lur sailkatzeetan, funtzionamendu bateratua nahiz komuna eduki dezake, sarbide bakarrekin. Eremuko konpentsazio proiektuan ezarriko dira lur sailen artean behar diren elkarrekiko zorrak.

a.2) Behe solairua

Lehetasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Ahal dela, atalondoek etxea alderik alde zeharkatuko dute kanpoko fatxadatik.
- Bizitokitarako erabilerean (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Sotoko aparkalekuko sarbideak eta irtenbideak (etxadi osorako erkideak).
- Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturak (transformazioak elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak RC-11 etxadietan, estaliak zein estali gabeak.
- Lorategiak eta haurrentzako jolastokiak.

a.3) Estalkiko/estalkiarteko solairua

Estalki laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiarteetan, trasteleku erabilera eta eraikineko instalazioen erabilera onartzen dira.

b) Eraikuntzaren erregimena

b.1) Sotoko solairuak

Sotoko solairuaren gehieneko okupazioa %80 da, eta beste %20a RC-11 etxadiaren erdigunean utzi behar da zuhaitzak landatzeko.

Sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrean ezarritako baldintzei jarraituz, plan berezi honek baimendutako bi mailetatik abiatuta.

La altura máxima libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35°) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables...

Artículo 35.5.- Residencial Colectiva Libre. Manzana Semiabierta RC-11

a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

a.1) Plantas de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Compensación del Ámbito las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada y alineación exterior.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana).
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de transformación Eléctricos, etc..) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Espacios libres de dominio y uso privado en el interior de la Manzana RC-11, tanto cubiertos como descubiertos.
- Jardines y áreas de juego de niños.

a.3) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la cubierta plana transitable y para instalaciones del edificio; en entrecubierta usos de trasteros e instalaciones del edificio.

b) Régimen de la Edificación

b.1) Plantas de Sótano

La ocupación máxima de la planta sótano es del 80%, debiéndose localizar el 20% restante en posición central en el interior de la Manzana RC-11, para favorecer la plantación de especies arbóreas.

Se podrán realizar más plantas de sótano conforme a las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente Plan Especial.

## b.2) Behe solairua

Eraikuntza nahitaez, Iparralde eta Ekialde lerrokadurekin bat etorriko da, bai eta V-2 lerrokadurarekin ere gutxienez luzeraren %50ean.

Gehienezko okupazioa % 60 izango da. Okupazio hori nahitaez goiko solairuetako eraikuntzen proiektiopean gauzatu behar da.

Gutxienezko garaiera librea 3,80 metrokoa izango da, eta gehienezkoa 5,50 metrokoa.

Eraikuntzaren sakonerak ez daude finkatuta.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren perimetro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artikulua ezarritakoaren arabera izango dira.

Toki ireki pribatua, etxadiaren guztizko azalaren % 40 dena, etxadiaren mendebalde lerrokadurekin, eta berdegune eta V-2 lerrokadurekin (horrela, berezitateko bi eraikin lortzen dira).

Toki horietan baimenduta dago larrialdietarako irteerak eta garajeetako arrapalak eraikitzea. Egonlekutzat, aisialdiko lorategitzat, umeek jolasteko eta antzeko erabileretarako eremu gisa hartuko da.

## b.3) Goiko solairuak

Solairuen forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

Eraikuntza nahitaez beheko solairurako zehaztutako lerrokadurekin bat etorriko da.

Eraikuntzaren sakonerak ez dira finkatzen, eta etxadiko Xehetasuneko Estudioak edo Oinarrizko Proiektu Bateratuak zehazten ditu; edozein kasutan, toki ireki pribatua eraikin arteko tartea egon behar da, eta tarte horrek Hegoaldeko lerrokadurako eraikinarren (V-2 bidea) garaieraren berdina edo garaiera eta laurdena gehiago izan behar du.

Hegalkinak, etxadi bakoitzaren mozkina ateratzeko gehienezko aprobetxamenduko azalerratzat hartzen direnak, soilik baimenduko dira fatxadek bidera, toki ireki publikoetara eta berdegune publikoetara ematen dutenean; gehienezko hegalkina 1,50 metrokoa izango da eta banaketa librea da solairu guztietan.

Goiko solairuetako barrualdeko gehienezko garaiera librea 2,90 metrokoa da eta barrualdeko gutxienezko librea 2,60 metrokoa.

## b4) Estalkiarte eta estalkiko solairua

Gehienezko ingurukaria %70eko (35º) gehienezko malda duen plano batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik gora izatea instalazio hauek: igogailuen kuxkak, eskaileren kasetoiak, instalazio komun elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zeinahi eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementu.

## c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarrako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehienezko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehienezko solairu kopurua, etxebizitzaren gehienezko kopurua eta horien modalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) izaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerrokatzek; etxadiaren nahitaezko itxiturak; gehienezko sakonera eraikigarriak; lorategien kokalekua; erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxadietako barrualdean.

35.6 artikulua. Bizitokitarrako kolektibo librea. RC-12A azpietxadi berezia

## a) Erabileren erregimena

Bizitokitarrako erabilera nagusia; behe solairuan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzaren (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

## b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones Norte y Este en su totalidad, y a la alineación a V-2 en al menos un 50% de su longitud.

La ocupación máxima será del 60%, esta ocupación lo será obligatoriamente bajo la proyección de la edificación de plantas superiores.

Su altura libre mínima será de 3,80 m y la máxima de 5,50 m.

Los fondos de la edificación no se fijan.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la manzana, que resulta obligatorio, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

El espacio libre privado, correspondiente al 40% de la superficie total de la manzana, se situará obligatoriamente al interior de la misma y dispondrá de una zona de contacto con la alineación Oeste, a zona verde y a la alineación a V-2, (con lo que se obtienen dos edificios diferenciados).

En estos espacios se admite localizar salidas de emergencia y rampas de garaje. Deberá tratarse como área de estancia, jardines de recreo, juegos de niños y usos similares, inclusive en la zona ocupada por los sótanos.

## b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones señaladas para la planta baja.

Los fondos de la edificación no se establecen, quedando definidos en el oportuno Estudio de Detalle de la manzana o en los Proyectos Básicos Unitarios de la misma; cumplimentándose, en cualquier caso, en el espacio libre privado interior una separación entre edificios igual o mayor a una vez y cuarto de la altura del edificio situado en la alineación Sur (vial V-2).

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento máximo lucrativo de cada manzana, sólo serán permitidos a las fachadas a viarios, espacios libres públicos y zonas verdes públicas, con un máximo de 1,50 m con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de las plantas superiores será de 2,90 m y la libre mínima interior de 2,60 m.

## b4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

## c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción correspondará realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas.

Artículo 35.6.- Residencial Colectiva Libre. Submanzana Singular RC-12A

## a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

Hala badagokio, oinarritzko azpiegituretarako azalerak (transformazio-guneak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

#### a.1) Sotoko solairua

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Sotoak funtzionamendu bateratua nahiz erkidea izan dezake. Sarbide propioak eta alboko 12B azpietxadiko sototik bereziak izango ditu. Beraz, sotoa guztiz independentea izango da, eta bi sotoen artean ez da bide zorrik egongo.

#### a.2) Behe solairua

Lehetasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.
- Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa. Etxadi bakoitzera-ko gehieneko azalera Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da.
- Bizitokitarako erabileraren (mozkinik gabea) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- 12A azpietxadiko aparkaleku komunerako sarbideak eta irtenbideak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Beharrezko diren oinarritzko azpiegiturek (transformazio-gune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Azpietxadi barruan, erabilera eta jabari publikoko toki irekiak egon ahal izango dira, bai estaliak bai estali gabeak. Era berean, lorategiak nahiz haurrentzako jolastokiak egon daitezke.

#### a.3) Estalkiko / estalkiarteko solairua

Estalki laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiartean, trasteleku erabilera eta eraikineko instalazioen erabilera onartzen dira.

#### b) Eraikuntzaren erregimena

##### b.1) Sotoko solairuak

Sotoaren gehieneko okupazioa %80 da, antolamendu planoaren lerrokadurekin bat. Gainerako %20 (474 m<sup>2</sup>) azpietxadiaren hegoaldeko lerrokaduran mantendu behar da.

RC-12A azpietxadietan sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrek ezarritako baldintzei jarraikiz, plan berezi honek baimendutako bi mailetatik abiatuta.

##### b.2) Behe solairua

Eraikuntza nahitaez izango da «Eraikinaren baldintza lotesleak» antolamendu planoan eraikuntzaren higidura eremutzat jotzen diren lerrokaduren arabera. Salbuespenezko mugak hauek izango dira:

- Ekialdekoa, Heraclio Fournier kalean. Lerrokadura osoarekin bat etorriko da edozein kasutan.
- Hegoaldekoa, ZV1 berdegunean. 12A azpietxadi barruan, gutxienez lerrokaduraren luzeraren % 50ekin bat etorri behar da, lotesletasun planoaren arabera.

Behe solairuaren gehieneko okupazioa azpietxadiaren azalera osoaren % 50 izango da. Geratzen den espazioa barruan geratuko da.

Heraclio Fournier kalea kontuan hartuta, azpietxadiko gehieneko sakonera eraikigarria 15 metrokoa da azpietxadi iparraldean eta 25 metrokoa hegoaldean.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren perimetro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artikulua ezarritakoaren arabera izango dira.

Antolamendu planoen arabera (Eraikuntzaren atalak), gutxienezko garaiera libre 3,20 metrokoa da eta gehienekoa 5,80 metrokoa. Neurri horiek RC-12A-rentzat eta RC-12B-rentzat ezarri dira.

##### b.3) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

Eraikuntza, nahitaez «Eraikuntzaren baldintza lotesleak» antolamendu planoak zehaztutako lerrokatzeen arabera izan behar da, eta bat dator RC-12A azpietxadiko ekialdeko mugarekin.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

#### a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

El sótano tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos propios y diferenciados del sótano de la vecina Submanzana 12B, del cual será totalmente independiente, sin servidumbre de paso alguna entre ambos.

#### a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana en el Cuadro General de Manzanas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento común para la Submanzana 12A.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.
- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc..) necesarios, que no computan aprovechamiento.
- Al interior de la Submanzana se permitirán espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos, así como jardines y áreas de juego de niños.

#### a.3) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la cubierta plana, transitable, y para instalaciones del edificio; en entrecubierta, usos de trasteros e instalaciones del edificio.

#### b) Régimen de la Edificación

##### b.1) Plantas de Sótano

La ocupación máxima de sótano será del 80%, conforme a las alineaciones de plano de Ordenación, debiéndose mantener el 20% restante (474 m<sup>2</sup>) junto a la alineación Sur de la Submanzana.

En la Submanzana RC-12A, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los dos niveles permitidos en el presente Plan Especial.

##### b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", que disponen de la consideración de límites de Área de Movimiento de la Edificación, a excepción de los límites siguientes:

- Este, en calle Heraclio Fournier, que mantendrá en cualquier caso, al coincidencia con la totalidad de esta alineación.
- Sur, a espacio de zona verde ZV1, coincidente en cualquier caso en al menos un 50% de la longitud de esta alineación dentro de la Submanzana 12A, conforme a lo señalado en plano de Vinculaciones.

La ocupación máxima en planta baja será del 50% sobre la superficie total de la Submanzana; y se dispondrá en el interior de la misma el espacio libre resultante.

El fondo máximo edificable es de 15 m en zona norte de la Submanzana y de 25 m en parte Sur, respecto a calle Heraclio Fournier.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la Manzana, que resulta obligatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

La altura mínima libre será de 3,20 m y la máxima de 5,80 m, conforme a planos de Ordenación (Secciones de la Edificación), que se establece en conjunto para RC-12A y RC-12B.

##### b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación señalada en plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", y que resulta coincidente con el límite Este de la Submanzana RC-12A.

Gehienezko sakonera eraikigarria 15 metrokoa izango da.

Debekatuta daude bidera nahiz toki ireki publikora ematen duten fatxadako patio irekiak.

Hegalkinak, aprobetxamenduko azaleratzat hartzen direnak, soilik fatxadek kanpoaldera ematen dutenean (inoiz ez etxadiko patiora eta burualdera ematen dutenean) baimenduko dira. Gehienezko hegalkina 1,50 metrokoa izango da eta banaketa libre da solairu guztietan.

Antolamendu planoen arabera (Eraikuntzaren atalak), goiko solairuetako barrualdeko gehienezko garaiera libre 2,90 metrokoa da eta barrualdeko gutxienezkoa 2,60 metrokoa. Neurri horiek RC-12A-eratzat eta RC-12B-eratzat ezarri dira. Etxebizitzarako den lehen solairuko sestra (1. solairua) gehienez ere 1. solairuko sabaiko estalkitik (hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa) 1,5 metrotara egongo da.

Azpietxadi bakoitzeko akaberaren kalitateari dagokionez hartu diren antzeko arkitekturako irizpideekin egongo da fatxada guztien tratamendua. Burualdeko fatxadetan, nahitaez egongo dira aireztatze eta argizatze bakoak.

#### b.4) Estalkiarteko eta estalkiko solairua

Gehienezko ingurukaria %70eko (35º) gehienezko malda duen plano batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik gora izatea instalazio hauek: igogailuen kutzak, eskaileren kasetoiak, instalazio komun elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zehazki eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementuak.

#### c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehienezko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehienezko solairu kopurua, etxebizitzaren gehienezko kopurua eta horien modalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) izaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitaezko lerrokatzeak, beheko eta goiko solairuetan; etxadien nahitaezko itxiturak; gehienezko sakonera eraikigarria; lorategien kokalekua; erabilera eta jabari publikoko eta pribatuko toki irekiak etxadietako barrualdean.

35.7 artikulua. Bizitokitarako kolektiboa. Babes publikoa. RC-12B azpietxadi berezia

#### a) Erabileren erregimena

Bizitokitarako erabilera nagusia; behe solairuan hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa.

Erabileren bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan (Hiri Antolamenduko Plana) ezarritakoak dira.

Hala badagokio, oinarritzko azpiegiturarako azalerak (transformazioak) ez dira aprobetxamendutzat hartuko.

#### a.1) Sotoko solairua

Aparkalekutarako erabiliko da. Horrez gain, trastelekuak, gelak eta komunitateko instalazioak eduki ditzake.

Sotoak funtzionamendu bateratua nahiz erkidea izan dezake. Sarbide propioak eta alboko 12A azpietxadiko sototik bereziak izango ditu. Beraz, sotoa guztiz independentea izango da, eta bi sotoen artean ez da bide zorrik egongo.

#### a.2) Behe solairua

Lehentasunez, ondoko erabilera hauek izango ditu:

- Atalondoak.
- Hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa. Etxadi nahiz azpietxadi bakoitzerako gehienezko azalera Bizitokitarako Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da.
- Bizitokitarako erabilaren (mozkinik gabek) erabilera komunitario osagarriak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- 12B azpietxadiko aparkaleku komunerako sarbideak eta irtenbideak.
- Komunitate gelak eta instalazioak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.

El fondo máximo edificable será de 15 m.

Los patios abiertos en fachada a viario o espacio libre público quedan prohibidos.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos del aprovechamiento, sólo serán permitidos en la fachada exterior (nunca en las interiores a patio de manzana y testeros), con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

La altura máximas libre interior de plantas superiores serán de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m, conforme a planos de ordenación (Secciones de Edificación) que se establece en conjunto para las Submanzanas RC-12A y RC-12B. La cota de la primera planta destinada a vivienda (Planta 1ª) se situará 1,5 m como máximo por encima de la cubrición del techo de planta 1ª (Terciario Comercial).

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada submanzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

#### b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, en plantas bajas y altas, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables, situación de jardines, espacios libres de dominio y uso privado al interior de las manzanas.

Artículo 35.7.- Residencial Colectiva. Protección Pública. Submanzana Singular RC-12B

#### a) Régimen de Usos

Predominante el uso Residencial, con Terciario-Comercial en Planta Baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (Centros de Transformación) no computarán como aprovechamiento.

#### a.1) Planta de Sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros, cuartos e instalaciones comunitarias.

El sótano tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos propios y diferenciados del sótano de la vecina Submanzana 12A, del cual será totalmente independiente, sin servidumbre de paso alguna entre ambos.

#### a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.
- Terciario-Comercial, con la superficie máxima indicada para cada manzana ó submanzana en el Cuadro General de Manzanas Residenciales.
- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan aprovechamiento.
- Accesos y salidas al aparcamiento común para la Submanzana 12B.
- Cuartos e instalaciones comunitarias, que no computan aprovechamiento.

- Beharrezko diren oinarrizko azpiegiturak (transformazioegune elektrikoak, eta abar) gordetzeko zona txikiak, aprobetxamendurik zenbatzen ez dutenak.
- Sotoko okupaziorik ez duten eta behe solairuan eraiki beharrik ez duten erabilera publikoko eta jabari pribatuko toki irekiak, hala nola atariak, arkupeak edo garaieran eraikitakoaren hegalkin handiak. Elementu horien tratamendua eta gauzatzea bakarria izango da RC-12B azpietxadian. Zoladura tratamendua ELP-1-ekin batera egingo da, Vitoria-Gasteizko Udalak eskatutakoarekin bat.
- Eraikuntzak okupatzen ez dituen azalera, bai sotoan bai sestraren gaineko solairuetan. Ordenantza hauetako 13. artikuluan adierazitako helburua, baldintzak eta ezaugarriak izango dituzte.
- Azpietxadi barruan, erabilera eta jabari publikoko toki irekiak egon ahal izango dira, bai estaliak bai estali gabeak. Era berean, lorategiak nahiz haurrentzako jolastokiak egon daitezke.

#### a.3) Estalkiko / estalkiarteko solairua

Estalki laua, ibiltzekoa, eta eraikineko instalazioetarako dena onartzen da. Estalkiartean, trasteleku erabilerak eta eraikineko instalazioen erabilerak onartzen dira.

#### b) Eraikuntzaren erregimena

##### b.1) Sotoko solairuak

Sotoaren gehieneko okupazioa % 80 da, antolamendu planoko (Eraikinaren baldintza lotesleak) lerrokadurekin bat. Era berean, Ordenantza hauetako 13. artikuluan (Nahitaezotasuna eta aplikazio eremua) ezarritakoa eta artikulua honetako b-2 puntuan ezarritakoa bete beharko da, eraikuntzak okupatzen ez dituen azaleretan.

RC-12B azpietxadietan sotoko solairu gehiago eraiki daitezke HAPNen Eraikuntza eta Erabileren Arau Orokorrek ezarritako baldintzei jarraikiz, plan berezi honek baimendutako 2 mailetatik abiatuta.

##### b.2) Behe solairua

Eraikuntza nahitaez izango da «Eraikinaren baldintza lotesleak» antolamendu planoan eraikuntzaren gididura eremutzat jotzen diren lerrokaduren arabera. Salbuespenezko mugak hauek izango dira:

- Mendebaldekoa, ZV-1-ekin lerrokaturik. Muga osoarekin bat etorriko da edozein kasutan.
- Hegoaldekoa, ZV-1 berdegunearekiko berezirik. 12B azpietxadiaren barruan, lerrokaduraren luzeraren % 50ekin bat etorri behar da.
- Iparrekoa, ELP1era ematen duena. Behe solairuko eraikuntza libreki erabili ahal izango da. Okupatu gabeko azalera utzi beharko dira, betiere ordenantza hauetako 13. artikuluan adierazitako helburua, baldintzak eta ezaugarriak beteta.

Behe solairuko gehieneko okupazioa RC-12B azpietxadiaren azalera osoaren %80koa izango da.

Sakonera eraikigarriak aipatutako eraikuntzaren gididura eremu luzearen dagozkie.

Eraikuntzak okupatzen ez dituen espazioak eta etxadiaren perimetro itxitura, nahitaezkoa dena, Ordenantza hauetako 15. artikulua ezarritakoaren arabera izango dira.

Antolamendu planoen arabera (Eraikuntzaren atalak), gutxieneo garaiera libre 3,20 metrokoa da eta gehienekoa 5,80 metrokoa. Neurri horiek RC-12A-erentzat eta RC-12B-erentzat ezarri dira.

##### b.3) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra, betiere, bat etorriko da.

«Eraikinaren baldintza lotesleak» antolamendu planoan adierazitako lerrokadurara mugatuko da nahitaez eraikuntza. Lerrokadura hori Xehetasuneko Estudioan doitu ahal izango da, Heraclio Fournier kalerako lerrokadura izan ezik. Lerrokadura hori bat etorri beharko da gutxienez RC-12B azpietxadiko lerrokaduraren %50ekin.

RC-12A-erentzako mehelinaren kontaktu zonan, gehieneko sakonera eraikigarria 20 metrokoa izango da. Gainerako eraikuntzan, sakonera txikiago aldakorrek ere onartzen dira, azpietxadiaren mendebaldean dagoen ZV-1-ekiko eraikuntza eman arte.

Etxadiko berezitasuna dela eta, ez da mugarik ezarri geratzen diren toki libreetako lerrokadurekiko hegalkinentzat, ez patioetako irekiduretan, ez eta fatxadako bakoetan ere. Hirigintza aprobetxamenduko mugak baino ez dira ezarri.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (Centros de Transformación Eléctricos, etc.) necesarios, que no computan aprovechamiento.

- Espacios Libres de dominio privado y uso público sin ocupación en sótano y libres de edificación en Planta Baja, corresponden a pórticos, porches o grandes vuelos de la edificación en altura. El tratamiento y ejecución de estos elementos será unitario en la Submanzana RC-12B. El tratamiento del pavimento se ejecutará en conjunción con el ELP-1 conforme a las indicaciones del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

- Superficies no ocupadas por la edificación, tanto en sótano como en proyección de plantas sobre rasantes, que atenderán al destino, condiciones y características señaladas en el artículo 13 de las presentes Ordenanzas.

- Al interior de la Submanzana se permitirán espacios libres de dominio y uso privado, tanto cubiertos como descubiertos, así como jardines y áreas de juego de niños.

#### a.3) Planta de Cubierta/Entrecubierta

Se admite la cubierta plana, transitable, y para instalaciones del edificio. En entrecubierta, usos de trasteros e instalaciones del edificio.

#### b) Régimen de la Edificación

##### b.1) Plantas de Sótano

La ocupación máxima de sótano será del 80%, dentro de las alineaciones de plano de Ordenación (Condiciones Vinculantes de la Edificación); igualmente se observará en todo momento lo preceptuado en el artículo 13 de las presentes Ordenanzas (Obligatoriedad y Ámbito de Aplicación) para los supuestos de las superficies no ocupadas por la edificación y a lo señalado en el punto b-2 del presente artículo.

En la Submanzana RC-12B, se podrán realizar más plantas de sótano conforme de las condiciones establecidas en las Normas Generales de la Edificación y los Usos del PGOU, a partir de los 2 niveles permitidos en el presente Plan Especial.

##### b.2) Planta Baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", que disponen de la consideración de límites de Área de Movimiento de la Edificación, a excepción de los límites siguientes:

- Oeste, en alineación con ZV-1, que mantendrá en cualquier caso, la coincidencia con la totalidad en este límite.
- Sur, a espacio de zona verde ZV1, coincidente en un 50% de la longitud de esta alineación dentro de la Submanzana 12B.
- Norte, a ELP1, donde la edificación en planta baja podrá disponerse libremente, dejando superficies no ocupadas, conforme al destino, condiciones y características señaladas en el artículo 13 de las presentes Ordenanzas.

La ocupación máxima en planta baja será del 80% sobre la superficie total de la Submanzana RC-12B.

Los fondos edificables corresponden a las longitudes de la precitada Área de Movimiento de la Edificación.

En cuanto a los espacios no ocupados por la edificación y el cerramiento perimetral de la Manzana, que resulta obligatoria, se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de las presentes Ordenanzas.

La altura mínima libre será de 3,20 m y la máxima de 5,80 m, conforme a planos de Ordenación (Secciones de la Edificación), que se establece en conjunto para RC-12A y RC-12B.

##### b.3) Plantas Superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación señalada en plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", pudiendo el Estudio de Detalle ajustar la misma, con la excepción de alineación a calle Heraclio Fournier que dispondrá de una longitud de coincidencia de al menos el 50% de esta alineación en la Submanzana RC-12B.

El fondo máximo edificable será de 20 m en zona de contacto de medianera con RC-12A, admitiéndose fondos variables de menor dimensión en el resto de la edificación hasta la entrega de la edificación con ZV-1, al Oeste de la Submanzana.

En atención a la singularidad de la manzana no se fijan limitaciones en cuanto a vuelos respecto a las alineaciones resultantes a espacio libre, ni en la apertura de patios o huecos de fachada, sin más límites que los del aprovechamiento urbanístico.

Mendebaldeko lerrokaduran, gehienez ere 5 metroko hegalkina egon daiteke eraikuntza osoan, bizitegien kalifikazioaren lerrokadurarekiko.

Antolamendu planoen arabera (Eraikuntzaren atalak), goiko solairuetako barrualdeko gehieneko garaiera libre 2,90 metrokoa da eta barrualdeko gutxieneko libre 2,60 metrokoa. Neurri horiek RC-12A-rentzat eta RC-12B-rentzat ezarri dira. Etxebizitzarako den lehen solairuko sestra (1. solairua) gehienez ere 1. solairuko sabaiko estalkitik (hirugarren sektorekoa, merkataritzakoa) 1,5 metrota egongo da.

Azpietxadi bakoitzeko akaberaren kalitateari dagokionez hartu diren antzeko arkitekturako irizpideekin egingo da fatxada guztien tratamendua. Burualdeko fatxadetan, nahitaz egongo dira aireztatze eta argizatze baoak.

#### b.4) Estalkiarteko eta estalkiko solairua

Gehieneko ingurukaria %70eko (35º) gehieneko malda duen plano batek eratuko du, eta erkide izango da etxadi bakoitzean. Abiapuntu gisa, erlaitzaren altueran, 1,50 metroko distantzia horizontala hartuko da, luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile horren gainean, baimenduta dago hortik goira izatea instalazio hauek: igogailuen kutzak, eskailearen kasetoiak, instalazio komunen elementuak, tximiniak, argizuloak, eta beste zeinahi eraikuntza, dekorazio eta apaindura elementu.

#### c) Hirigintzako aprobetxamendua

Plan berezi honetako Bizitokitarko Etxadien Koadro Orokorrean adierazitakoa izango da etxadi bakoitzaren eta erabilera bakoitzeko hirigintzako gehieneko aprobetxamendua; bai eta eraikuntzako gehieneko solairu kopurua, etxebizitzaren gehieneko kopurua eta horien modalitatea (administrazio erregimena eta sustapen mota) ere. Betiere, aprobetxamendu banaketa teorikoa da, argibidetarako baino ez da, eta planeko konpentsazio proiektuan zehaztu ahal izango da.

Orobat, delako antolamendu planoan (Eraikinaren Baldintza Lotesleak izeneko plano) izaera loteslearekin zehazten dira aplikatu beharreko gainerako eraikuntza parametroak: nahitazko lerrokatzeak, beheko eta goiko solairuetan; etxadien nahitazko itxiturak; gehienezko sakonera eraikigarriak.

#### 36. artikulua.- Aprobetxamendua esleitzeko mekanismo malgua

Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi honetan, konpentsazio proiektuan etxebizitzaren nahiz eraikitako azalaren transferentzian oinarritutako esleipen formula bat sartu ahal izatea proposatu da. Gai hori konpentsazio proiektuaren espedientearen arautu beharko da.

#### 37. artikulua.- Aprobetxamendua esleitzeko mekanismo malgua aplikatzeko multzoak

Egon daitekeen aprobetxamendua esleitzeko mekanismo malgua aplikatzeko, bi multzo ezarri dira:

1. Prezio finkatuko etxebizitzak dituzten etxadiak: RC-2, 3, 4, 5 eta RC-6, 7, 8 eta 9.
2. Babes ofizialeko etxebizitzak dituzten etxadiak: RC-1 eta RC-10.

Multzo horietan, eta multzo bakoitzari esleitutako aprobetxamendutik abiatuta, oinarrituko proiektu bakoitzean alde aurreko kontsumoko eta aprobetxamenduko datuak sartuko dira. Gainerakoak ere adieraziko dira, beharrezkoa den udal kontrola erraztearren. Hori guztia Barne Eraberrikuntzako 11. Plan Berezi konpentsazio proiektuan arautuko da.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko irailaren 16an.- Alkate Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

### VITORIA-GASTEIZ

UDALEKO OSASUN ETA KONTSUMO SAILA

6.558

**Jaione García Zubizaray andrearen aurka bere jabetzako txakurra abandonatzeagatik abiarazitako dosierra Arabako Foru Aldundira igortzearen berri ematen duen iragarkia.**

30/92 Legearen 59.4 eta 61. artikuluetan ezarritakoari jarraituz, jakinarazpena Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEko

En alineación Oeste se permite un vuelo máximo de 5 m para el conjunto de la edificación, respecto a la alineación de la Calificación Residencial.

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m, conforme a planos de ordenación (Secciones de Edificación) que se establece en conjunto para las Submanzanas RC-12A y RC-12B. La cota de la primera planta destinada a vivienda (Planta 1ª) se situará 1,5 m como máximo por encima de la cubrición del techo de planta 1ª (Terciario Comercial).

El tratamiento de la totalidad de las fachadas se realizará con similares criterios arquitectónicos en cuanto a calidad de acabados en cada submanzana. Las fachadas de testero dispondrán, obligatoriamente de huecos de ventilación e iluminación.

#### b.4) Planta de Entrecubierta y Cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70% (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

#### c) Aprovechamiento Urbanístico

El Aprovechamiento Urbanístico máximo de cada manzana y en cada uso, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo y Tipo de Promoción) es el indicado en el Cuadro General de Manzanas Residenciales del presente Plan Especial y que se muestra en el plano de Condiciones Vinculantes de la Edificación. En cualquier caso se trata de un reparto de aprovechamiento teórico y meramente orientativo, cuya concreción corresponderá realizarse en el Proyecto de Compensación del Plan.

Asimismo en el precitado plano de Ordenación "Condiciones Vinculantes de la Edificación", se marcan con carácter vinculante, el resto de parámetros edificatorios de aplicación, como son: alineaciones obligatorias, en plantas bajas y altas, cierres obligatorios de manzana, fondos máximos edificables.

#### Artículo 36.- Mecanismo Flexible de Asignación de Aprovechamiento

En el presente Plan Especial de Reforma Interior número 11 se propone que el Proyecto de Compensación del mismo pueda asumir una fórmula de asignación del aprovechamiento basado en la transferencia de viviendas y sus superficies construidas entre diferentes y seleccionadas manzanas, aspecto a regular en el precitado expediente de Proyecto de Compensación.

#### Artículo 37.- Conjuntos de aplicación del Mecanismo Flexible de Asignación de Aprovechamiento

Para la posible aplicación del Mecanismo Flexible de Asignación de Aprovechamiento, se determinan dos conjuntos:

- 1.- Manzanas con viviendas de precio tasado RC-2, 3, 4, 5 y RC-6, 7, 8 y 9
- 2.- Manzanas con viviendas de protección oficial RC-1 y RC-10

En estos conjuntos y partiendo del aprovechamiento asignado a cada uno de ellos, cada proyecto básico incorporará los datos previos de consumo y aprovechamiento, con indicación de los restantes, a fin de facilitar el necesario control municipal; todo ello a regular en el Proyecto de Compensación del PERI número 11.

Vitoria-Gasteiz, a 16 de septiembre de 2004.- EL Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

### VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE SALUD Y CONSUMO

6.558

**Anuncio por el que se notifica el traslado del expediente por abandono de perro propiedad de doña Jaione García Zubizaray a la Diputación Foral de Álava.**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, se realiza la notificación mediante la publicación en el BO-