

POSTA BIDEZ IGORTZEA: Administrazio Publikoen Kontratuen Legeko Araudi Orokorraren 80.4. artikuluan adierazitako moduan egin ahal izango da.

9.- ESKAINTZAK AGERIAN JARTZEA: "B" gutun-azalak (jarduteko gaitasuna, kaudimen ekonomikoa, finantzariora eta tekniko edo profesionala, behin-behineko bermea) jendaurrekoa izango ez den ekitaldian zabalduko dira, udaletxean, eskaintzak aurkezteko epea bukatu ondoren lanegun egokitzen den lehen ostegunean, goizeko hamaika eta erdietan (11:30).

"A" gutun-azalak (eskaintza ekonomikoa eta agiri teknikoak) jendaurreko ekitaldian zabalduko dira, udaletxean, "B" gutun-azalak zabaltzen diren egunaren ondoren lanegun egokitzen den lehen ostegunean, hamaiki eta laurdenetan (12:15).

10.- ESKAINTZA-EREDUA ETA AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK: Baldintza-orrietan adierazitako eskaintza-ereduaz baliatuz aurkeztu beharko dituzte eskaintzak lehiakideek, baita hartan zehaztutako agiriak aurkeztu ere.

11.- LEHIA-IRAGARKI HONEN GASTUEN ORDAINKETA: Esleipena egokitzen zaionaren kontura joango da.

Vitoria-Gasteizen, 2003ko irailaren 1ean.- Hezkuntza Saileko Administrazio Kudeaketarako Arloko burua, ROSA MARIA ORTIZ DE URTARAN ESTAVILLO.

## VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA SAILA

*Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketarako Zerbitzua*

5.656

**Frai Francisco Vitoria ibilbideko 29.ean ("Villa Vergara") dagoen lursailaren azterlan xehearen 1. aldakuntza.**

2003ko uztailaren 18an, besteak beste honako erabakia hartu zen udalbatzarraren ohiko bilkuran:

GAIA.- Behin betiko onespina ematea Frai Francisco Vitoria ibilbideko 29.ean ("Villa Vergara") dagoen lursailaren azterlan xehearen 1. aldakuntzari.

### IRIZPENA

2003ko martxoaren 31n, alkate lehendakariaren dekretua tarteko, hasierako onespina eman zitzaion Frai Francisco Vitoria ibilbideko 29.ean ("Villa Vergara") dagoen lursailaren azterlan xehearen 1. aldakuntzari. Promociones Zagorvi, S.L.- k aurkeztua eta Alejandro Diaz de Tuesta arkitektoak idatzia izan zen.

Delako aldakuntzaren xedea bertako bolumenak berriro antolatzea da, aldatu egin baita bertan aplikatzekoa den Vitoria-Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren OR-7 ordenantza, hain zuzen ere, horren 6.07.05 artikuluan zehaztutako eraikuntza-baldintzak. Hori dela eta, lursail bakoitzean egin daitezkeen eraikinen gehiezkoez neurriak handitu egin dira eta, beraz, 2002ko abuztuaren 2an behin betiko onespina jaso zuen jatorrizko azterlan xehean (ALHAO, 2002ko urriaren 14a) baino bi etxebizitza gehiago hartu ahal izango ditu lursailak.

Dosierra arauzko eran jendaurreko informazio aldira ateratu ondoren, Maria José Basterra Pinilla andreak aurkeztu zuen alegazio bakkarra.

Alegazioa aztertutakoan, Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketarako arkitekto buruak honako txosten hau aurkeztu zuen maiatzaren 22an:

Aurkeztutako idazkia aztertu ondoren, horretan jasotako alderdiei banan-banan erantzuten dien txosten teknikoak ematen dituzte argitaratu:

LEHENENGO ALEGAZIOA: "Azterketa xehearen 1. aldakuntzak ez du obra geldiarazi duen arrazoi nagusiarentzako konponbiderik ematen".

2002ko abuztuaren 2an udalbatzarraren ezohiko bilkuran behin betiko onetsi zen azterlan xehea (117. Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALa, 2002ko urriaren 14koa) aldarazten duen hirigintza-garapenerako planeamendua da txostenak hizpide duen agiri.

Onetsitako garapen planeamenduaren agiriri jarraitu beharko diote Frai Francisco Vitoria ibilbideko 29.ean dagoen lursailen gau-

ENVIO POR CORREO: En las condiciones establecidas en el artículo 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

9º.- APERTURA DE PROPOSICIONES: La apertura de sobre "B" (capacidad de obrar, solvencia económica, financiera y técnica o profesional, garantía provisional) tendrá lugar en la Casa Consistorial, en acto no público, a las once horas y treinta minutos (11:30 horas) del primer jueves hábil siguiente al día de terminación del plazo de presentación de proposiciones.

La apertura de sobre "A" (proposición económica y documentación técnica) tendrá lugar en la Casa Consistorial, en acto público, a las doce horas quince minutos (12:15 horas) del siguiente jueves hábil al de la fecha de apertura del sobre "B".

10º.- MODELO DE PROPOSICIÓN Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR: Los licitadores deberán presentar sus ofertas ajustadas al modelo de proposición previsto en el pliego de condiciones y aportarán los documentos que en el mismo se señalan.

11º.- PAGO DE LOS GASTOS DE ESTE ANUNCIO DE LICITACIÓN: Serán por cuenta del adjudicatario.

Vitoria-Gasteiz, a 1 de septiembre de 2003.- La Jefa de Área de Gestión Administrativa del Departamento Municipal de Educación, ROSA MARÍA ORTIZ DE URTARAN ESTAVILLO.

## VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE URBANISMO

*Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística*

5.656

**Primera Modificación del Estudio de Detalle de la parcela sita en el Paseo de Fray Francisco número 29, "Villa Vergara".**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 18 de julio de 2003, se ha adoptado entre otros el siguiente acuerdo:

ASUNTO.- Aprobación definitiva de la 1ª Modificación del Estudio de Detalle de la parcela sita en el Paseo Fray Francisco número 29, "Villa Vergara".

### DICTAMEN

Mediante Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 31 de marzo de 2003, se resolvió aprobar con carácter inicial la 1ª Modificación del Estudio de Detalle de la parcela sita en el Paseo de Fray Francisco número 29 "Villa Vergara", a iniciativa de Promociones Zagorvi S.L. y redactada por el Arquitecto don Alejandro Díaz de Tuesta.

Dicha modificación tiene por objeto llevar a cabo una nueva ordenación de volúmenes en la parcela indicada, como consecuencia de la modificación de la Ordenanza aplicable (OR-7) del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y, concretamente, de las Condiciones de la Edificación reguladas en su artículo 6.07.05, en virtud de la cual se han incrementado las dimensiones máximas de los bloques edificables en cada parcela, lo que permitirá albergar dos viviendas más de las previstas en el originario Estudio de Detalle, aprobado definitivamente con fecha 2 de agosto de 2002 (BOTH A de 14 de octubre de 2002).

Sometido el expediente a información pública en forma reglamentaria, fue presentada una única alegación en tiempo y forma, suscrita por doña María José Basterra Pinilla.

Examinada la alegación formulada, por el Arquitecto Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, con fecha 22 de mayo, se emitió el siguiente informe:

Estudiado y analizado el escrito presentado procede emitir el oportuno informe técnico, convenientemente particularizado para cada uno de los extremos en él expuestos:

ALEGACIÓN PRIMERA: "La Primera Modificación del Estudio de Detalle no contiene solución alguna respecto a la principal causa de paralización de la obra".

El documento objeto del presente informe se trata de un planeamiento de desarrollo urbanístico que modifica el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en sesión extraordinaria, celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 2 de agosto de 2002 (BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava número 117, del 14 de octubre de 2002).

Las actuaciones edificatorias y urbanizadoras que se lleven a cabo en la parcela número 29 del Paseo de Fray Francisco debe-

zatuko diren eraikuntza eta urbanizazio jarduerak eta, horrenbestez, delako agiria hausten duen oro hirigintza arau-haustetzat joko da.

**BIGARREN ALEGAZIOA:** "Lursailen har daitekeen azalera".

Delako azaleraren arautzea Vitoria-Gasteizko Udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorrean jasota dago, hain zuzen, Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Arau Orokorren 5.01.05 artikuluan.

OR-7 ordenantzaren 6.07.04-2 artikuluan dago araututa lursailari aplikatu beharreko okupazioaren gehienezko ehunekoa, zein lursailaren azalera garbiaren % 25 baita.

Lursailleko espazio libreari buruzko 5.01.16 artikulua ildotik, lursail bakoitzaren baitan okupatu daitekeen zatiaren azalera osagarria izango da espazio librea. Artikuluaren bigarren paragrafoan hauxe adierazten da:

"Lursailleko espazio librearen ezingo dira dirua irabazizko aprobetxamenduetarako erabili; haien aprobetxamendua Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantzen bidez araututa dago, alor batean edo osorik 5.03.40 artikuluari jarraiki".

Delako 5.03.40 artikuluan, berdegune pribatuen erabileraren baldintza partikularrei buruzkoan, honakoa adierazten da 4. puntuan:

"...

4. Gainazaleko aparkaleku pribatuak baimendu ahal izango dira, baina zonaren azalera osoaren %15 hartuko dute gehienez. Lur azpikoak baldin badira, %25 edo %40 arte hartu ahal izango dute, baina ezin izango dute lur-zati nagusiaren % 75 gainditu eta azalera gehigarrian zuhaitzak landatu ahal izango direla bermatuko da. Dena dela, % 15eko azalera gehigarri horretarako, gutxienez, 1,50 m-ko lodiera izango duen lurrazala eskatuko da.

Aparkaleku horiek ez dute inoiz hiru solairu baino gehiago izango lurzorua sestraren azpitik."

Adierazitako horren guztiaren ondoren, aurkeztutako eta bideratzen ari diren agirien ildotik, kalkulu hauek egin dira:

- Lursailaren azalera: 5.023,00 m<sup>2</sup>s

- Lursailaren gehienezko okupazioaren ehunekoa (% 25): 1.255,75 m<sup>2</sup>s

- Lursailleko espazio librearen gehienezko okupazioaren kasuan (5.023,00-1.255,75 m<sup>2</sup>s): 3.767,25 m<sup>2</sup>s

- Gehienezko okupazioaren kasuan, lursailleko espazio librearen (berdegune pribatua) lurpeko aparkalekuetarako (5.03.40-4 artikulua) gehienezko okupazioa

gehienez ere %25 (landaketekin): 941,81 m<sup>2</sup>s

gehienez ere %40 (landaketekin, 1,50 metrotik gorako landare-lurreko lodiera dutela): 1.506,90 m<sup>2</sup>s

Lursailaren % 75 gainditu gabe: 3.767,25 m<sup>2</sup>s

Azterlan xehearen 1. aldakuntzari buruzko agiriaren arabera, lur arrasaren gaineko eraikinek hartzen duten azalera 1.094,31 m<sup>2</sup>s-koa da, eraikinaren proiektioetik kanpo dagoen aparkalekuetarako sotoa aintzat hartu gabe. Beraz, katalogatutako eraikinaren 254,04 metro koadroen eta egoitzetarako eraikin berrien 840,27 metro koadroen baturak azalera hori ematen du. Lur arrasaren gaineko eraikinen proiektioetik kanpo dauden sotoetako aparkatzeko lekuen okupazioa 497,30 m<sup>2</sup>s-koa da.

Hortaz, hau ondoriozta daiteke:

- Okupazioaren gehienezko ehunekoa %21,79-koa dugu (1.094,31:5.023 m<sup>2</sup>s), OR-7 Ordenantza ezartzen den gehienezko (%25) baino txikiagoa.

- 5.01.16 artikulua haritik, lursailleko espazio librearen orotara 3.928,69 m<sup>2</sup> dira (lursailak dituen 5.023,00 m<sup>2</sup>s-en eta lur arrasaren gaineko eraikinek hartzen dituzten 1.094,31 m<sup>2</sup>s-en kenketa).

- Espazio librearen (berdegune pribatua) lurpeko aparkalekuetarako okupazioa 840,27 m<sup>2</sup>-koa da; orduan, 5.03.40 artikuluko azalera txikiena baino txikiagoa da, hori %25-etan ezarrita baitago (3.928,69 x 0,25 = 982,17 m<sup>2</sup>).

- **HIRUGARREN ALEGAZIOA:** "Lursailaren azalera".

Azterlan xeheko lursailaren azaleraren inguruan, jarraian aipatzen diren agirien berri daukagu:

rán ajustarse al documento del planeamiento de desarrollo debidamente aprobado y, en consecuencia, todo aquello que no cumplimente con el mencionado documento tendrá la consideración de infracción urbanística.

**ALEGACIÓN SEGUNDA:** "Superficie ocupable de parcela".

La regulación de lo que se entiende por superficie ocupable, en el Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz, queda enunciada en el artículo 5.01.05 de las Normas Generales de Edificación y Usos.

A tal efecto, el parámetro urbanístico de aplicación a la parcela objeto del informe, como porcentaje máximo de ocupación queda regulado en el artículo 6.07.04-2 de la ordenanza OR-7 siendo del 25% de la superficie neta de la parcela.

A tenor del artículo 5.01.16 "Espacio Libre de parcela", tendrán la consideración de tal aquella superficie complementaria a la ocupable dentro de cada parcela. En el segundo párrafo del artículo se enuncia:

"Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento lucrativo, estando regulado su aprovechamiento por las Ordenanzas de Edificación y Usos y su remisión total o parcial al artículo 5.03.40".

En el citado artículo 5.03.40 "Condiciones particulares del uso de zonas verdes privadas" enuncia en el punto 4 lo siguiente:

"...

4. Se permitirán aparcamientos privados en superficie que no superen el 15% de la superficie de la zona. Si son subterráneos se podrán extender al 25% de la zona, o al 40%, siempre que en todo caso no supere el 75% de la parcela matriz y se garantice que en la superficie incremental ocupada se puedan realizar plantaciones de arbolado. En cualquier caso, se exigirá para ese 15% incremental un espesor de tierra vegetal igual o mayor a 1,50 m.

En ningún caso estos aparcamientos podrán superar tres plantas bajo rasante del terreno."

De todo lo anteriormente expuesto y a tenor de la documentación presentada y en tramitación procede efectuar los siguientes cálculos:

- Superficie de parcela: 5.023,00 m<sup>2</sup>s

- Porcentaje máximo de ocupación 25%: 1.255,75 m<sup>2</sup>s

- Espacio libre de parcela en el caso de máxima ocupación (5.023,00-1.255,75 m<sup>2</sup>s): 3.767,25 m<sup>2</sup>s

- Máxima ocupación del espacio libre de parcela (zona verde privada) para aparcamientos subterráneos (artículo 5.03.40-4), en el caso de máxima ocupación

25% máximo (con plantaciones): 941,81 m<sup>2</sup>s

40% máximo (con plantaciones y espesor de tierra vegetal igual o mayor a 1,50 m): 1.506,90 m<sup>2</sup>s

Nunca superar al 75% de la parcela: 3.767,25 m<sup>2</sup>s

Según el documento de 1ª Modificación del Estudio de Detalle, la superficie ocupada por las edificaciones sobre rasante, sin contabilizar el sótano de aparcamientos localizado fuera de la proyección del edificio, asciende a 1.094,31 m<sup>2</sup>s (suma de 254,04 m<sup>2</sup> del edificio catalogado y 840,27 m<sup>2</sup> de los nuevos edificios residenciales). La ocupación de los aparcamientos en sótano localizados fuera de la proyección de los edificios sobre rasante asciende a la cantidad de 497,30 m<sup>2</sup>s.

De todo ello cabe deducir lo siguiente:

- El porcentaje máximo de ocupación resulta ser del 21,79% (1.094,31: 5.023 m<sup>2</sup>s), cantidad inferior a la máxima establecida por la ordenanza OR-7, fijada en el 25%.

- A tenor del artículo 5.01.16 el Espacio Libre de Parcela ascendería a 3.928,69 m<sup>2</sup>s (5.023,00 m<sup>2</sup>s de parcela menos 1.094,31 m<sup>2</sup>s ocupados por las edificaciones, sobre rasante).

- La ocupación del espacio libre (zona verde privada) para aparcamientos subterráneos es de 840,27 m<sup>2</sup>s, cantidad inferior al menor de los supuestos establecidos en el artículo 5.03.40, fijado en el 25% (3.928,69 x 0,25 = 982,17 m<sup>2</sup>s).

- **ALEGACIÓN TERCERA:** "Superficie de parcela".

Respecto a la superficie de la parcela, objeto del Estudio de Detalle, se tiene constancia de una serie de documentos que se pasan a relacionar:

- Luis María de Garayo Ortiz de Mendivil topografiako ingeniari teknikoak egindako jasoketa, alegazio-idazkian erantsia, zeinetan ez diren kontuan hartu Frai Francisco Vitoria ibilbideko 27. eta 29. zenbakien arteko itxiturak. Lortutako azalera 4.965m<sup>2</sup>s-takoa da.

- Carlos Alonso Calvo topografiako ingeniari teknikoak egindako jasoketa, azterketa xeheari eta bere aldakuntzari erantsia, zein Frai Francisco Vitoria ibilbideko 27. eta 29. zenbakien arteko itxiturak kontuan hartu baititu. 5.023 m<sup>2</sup>s-ko azalera ematen du.

- Frai Francisco Vitoria ibilbidearen, Berroztegiatarako errepedearen eta 1975eko Araba kalearen luzapenaren artean kokatutako funtsaren hirigintza-antolakuntzari buruzko dosierak. Horien artean takimetroz egindako jasoketa dago eta horretan delako ibilbideko 29. lursailak 5.000 m<sup>2</sup>s-ko zabalera dauka. Nolanahi ere, plano horrek ez ditu zehaztasunez lursailaren mugak islatzen eta bertan ematen diren neurri eskasak ez datoz bat lursailaren luze-zabalarekin.

- Arabako Foru Aldundiko Tokian Tokiko Zerga eta Katastro Zerbitzuak 2002ko ekainaren 21ean emandako ziurtagirian 1881-0643-0004 katastro-lursailari 5.023 m<sup>2</sup>s ezartzen zaizkio.

- 2002ko ekainaren 27an, Ana María, Beatriz eta Gregorio Fernández Movilla jaun-andreek eta Faustino Fernández Rabiza jaunak Zagorvi, S.L.-ren alde sinatutako salerosketa eskriturari jarraiki, lursailak 5.000 m<sup>2</sup>s ditu; halaber, zehaztu egiten da hiri-katastroko deskribapen berriaren eraginez lursailak 5.023m<sup>2</sup>s-ko neurria duela.

Txostena egin duen teknikariaren iritziz, 5.023 m<sup>2</sup>s-ko neurria da lursailaren azalerari dagokionez horien guztien artean hobets daitekeena.

LAUGARREN ALEGAZIOA: "Eraikin kopurua".

5.000 m<sup>2</sup>s-tik gorako lursaila denez eta 54 metro linealeko aurrealdea duenez, OR-7 ordenantzak multzoaren antolamendurako ekin-tzak sustatzeko aukera ematen du, azterlan xehea bideratu behar delarik. Xede horretarako, eta delako ordenantzaren 6.07.00-1 artikulua-aren 3. puntuan arautu bezala, gehienez ere hiru eraikin baimentzen dira.

Erregimen orokorra zein baldintza partikularrak (katalogatutako eraikinak hartzen dituzten eta egitura mantentzeko erregimen berezia duten -6.07.01 eta 6.07.09-2 artikulua- lursailen kasuan) aplikatzen zaizkien lursaillei buruz dihardu alegazioa baina egiatan arauen aldetik aukera dago 6.07.09-1 artikulua aplikatzeko (multzoaren antolamendurako baldintza partikularrei buruzkoa) eta hori izango da, hain zuzen ere, Frai Francisco ibilbideko 29. zenbakiko proposamenerako baliatuko dena.

BOSGARREN ALEGAZIOA: "Etxebizitza motak".

Azterlan xehean zehaztutako blokeak OR-7 ordenantzaren eremuan egin izan diren eraikinak bezalakoak izango dira.

Azterlan xehearen aldakuntzak bolometria bana proposatzen du eraikin bakoitzerako. Horietan, azalera duplex-etan antolatuta dago; orduan, ohi bezala solairuen arabera antolatuta egon beharrean, etxebizitzaren banaketa bertikala da.

Aurreikusitako eraikinen ezaugarriak ezberdinak dira OR-8 ordenantzaren araututakoekiko, zeren horretan zehazten diren lursailak okupatzeko eta bertan eraikitzeko baldintzak, bai eta lursailenak berek ere, azterlan xehekoekiko ezberdinak baitira.

Eraikinen arkitektura, besteak beste, ez da errepikakorra; ahal den neurrian sarbideak bilduko dira eraikin bakoitzeko etxebizitza kopuruaren arabera eta estalkiak elementu bakar gisa hartuko dira.

SEIGARREN ALEGAZIOA: "Gehieneko eraikigarritasuna".

Idazkian jasotzen den lursailaren azalera oinarrituta dago alegazioa. Hori 4.965 m<sup>2</sup>s-koa izanik, OR-7 ordenantzaren araututako gehieneko eraikigarritasuna kalkulatu da, hain zuzen, 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s. Hortaz, gehieneko aprobetxamendua 2.482,50 m<sup>2</sup>c-koa da, proiektuko baino txikiagoa (2.509,38 m<sup>2</sup>c).

Horren aurrean adierazi beharra dago OR-7 Ordenantzaren araututako aprobetxamendua ezin dela 2.500 m<sup>2</sup>c baino txikiagoa izan (5.000 m<sup>2</sup>s x 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), 6.07.09-1 artikuluko 2. puntua hautsiko litzatekeelako. Horrek 5.000 m<sup>2</sup>s-ko zabalera ezartzen du multzoa-

- Levantamiento realizado por el I.T.T. don Luis María de Garayo Ortiz de Mendivil, aportado en el escrito de alegaciones, el cual se realiza descontando los cerramientos existentes entre las propiedades número 27 y 29 del Paseo de Fray Francisco de Vitoria. La superficie obtenida es de 4.965 m<sup>2</sup>s.

- Levantamiento realizado por el I.T.T. don Carlos Alonso Calvo, incluido en los documentos del Estudio de Detalle y su Modificación, el cual se realiza incluyendo los cerramientos existentes entre las propiedades número 27 y 29 del Paseo Fray Francisco de Vitoria. La superficie obtenida es de 5.023 m<sup>2</sup>s.

- Expedientes relativos a la ordenación arquitectónica de la finca sita entre el Paseo de Fray Francisco, carretera de Berrosteguieta y prolongación de la calle Álava, del año 1975. Figura un levantamiento taquimétrico asignando a la parcela número 29 del citado paseo una superficie de 5.000 m<sup>2</sup>s. No obstante, el citado plano no refleja con exactitud la definición de la parcela ni corresponden las escasas medidas que en él figuran con la realidad física del terreno.

- Según certificado emitido por el Servicio de Tributos Locales y Catastro de la Excma. Diputación Foral de Álava, de fecha 21 de junio de 2002, a la parcela catastral 1881-0643-0004 se le asigna una superficie de 5.023 m<sup>2</sup>s.

- En Escritura de Compraventa otorgada por doña Ana María, doña Beatriz y don Gregorio Fernández Movilla y don Faustino Fernández Rabiza, a favor de "Zagorvi, S.L.", de fecha 27 de junio de 2002, figura descrita la finca con 5.000 m<sup>2</sup>s especificándose que según resulta del Catastro Urbano la nueva descripción conlleva una medición de la finca de 5.023 m<sup>2</sup>s.

De todos los datos anteriores, el técnico informante entiende que puede estimarse como correctos los 5.023 m<sup>2</sup>s los correspondientes a la superficie de la finca.

ALEGACIÓN CUARTA: "Número de Edificios".

Al tratarse de una parcela de más de 5.000 m<sup>2</sup>s de superficie y poseer un frente de más de 54 ml., la Ordenanza OR-7 posibilita promover actuaciones para Ordenación de Conjunto, debiéndose tramitar un Estudio de Detalle. A tal efecto, y como se regula en el tercer guión del artículo 6.07.00-1 de la citada Ordenanza OR-7, se permite en la ordenación hasta un máximo de tres bloques.

Lo expuesto en la alegación considera actuaciones sobre parcelas a las que les son de aplicación el régimen general o las condiciones particulares en aquellas parcelas en las que se localicen edificios catalogados, sometidos al régimen especial de conservación estructural, (artículo 6.07.01 y 6.07.09-2), pero también es cierto que existe la posibilidad normada de aplicar el artículo 6.07.09-1 "Condiciones particulares para Ordenación de Conjunto", siendo ésta la utilizada para la propuesta sobre la propiedad número 29 del Paseo de Fray Francisco.

ALEGACIÓN QUINTA: "Tipología de vivienda".

La solución de tipo "bloque", planteado en el Estudio de Detalle, tiene su correspondencia con toda una serie de construcciones que del mismo tipo se han venido ejecutando en el ámbito de la Ordenanza OR-7.

La Modificación del Estudio de Detalle propone una volumetría única para cada bloque en el cual se divide la superficie construida a modo de dúplex, de tal manera que la tradicional división en pisos, según plantas, se transforma en una división vertical de pisos.

Las características de "los bloques" previstos son claramente diferentes a las establecidas en la Ordenanza OR-8, ya que tanto las condiciones de parcela, condiciones de ocupación de parcela y condiciones de edificación, reguladas en ella, difieren de las aplicadas en el Estudio de Detalle.

La solución arquitectónica planteada de "los bloques", entre otras cuestiones, no confiere un carácter repetitivo a los alzados, se concentran los accesos en la mayor medida posible a tenor del número de viviendas por bloque, y se resuelven las cubiertas como elementos únicos.

ALEGACIÓN SEXTA: "Edificabilidad máxima".

La alegación tiene su base en la superficie de parcela considerada en el escrito, establecida en 4.965 m<sup>2</sup>s, a partir de la cual se calcula la edificabilidad máxima regulada por la Ordenanza OR-7, en 0,50 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, para concluir que el aprovechamiento máximo resultante de 2.482,50 m<sup>2</sup>c es inferior al proyectado de 2.509,38 m<sup>2</sup>c.

Ante ello, cabe exponer que el aprovechamiento regulado por la Ordenanza OR-7 nunca puede ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>c (5.000 m<sup>2</sup>s x 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s), ya que en caso contrario se estaría incumpliendo la condición del segundo guión del artículo 6.07.09-1, requiriendo una

ren antolakuntza egin ahal izateko eta, hortaz, azterlan xehea idatzi eta bideratzeko.

**ZAZPIGARREN ALEGAZIOA:** "Mugekiko atzeraemanguneak".

Hala da, atzeraemanguneak eta horiek ezartzeko era zehazten da indarreko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorreko eraikuntza baldintzetako 5.01.14 artikuluan, atzeraemanguneei buruzkoan, eta 6.07.05 artikuluan, eraikuntza baldintzei buruzkoan. Beste alde batek, OR-7 ordenantzaren 6.07.04-1 artikuluan haritik, lursailaren ertzetik gutxieneko atzeraemanguneak 4,50 m-koak izango dira, ostera Frai Francisco Vitoria ibilbidearekiko 8 m-tan ezartzen direlarik.

Ondorioz, dokumentazioa argi eta garbi uzte aldera, planoak osatu egin beharko dira lursailaren mugekiko atzeraemanguneak zein lerrokatutakoak adierazita, eraikuntzetan gehien iriteten diren muturretatik neurtuta (teilatagalean, hegalkinean nahiz aurrealdean neurri handiago batean itendakoak).

**ZORTZIGARREN ALEGAZIOA:** "Ondorioak".

Aurretik zazpi alegazioei buruzko ondorioak eman direnez, honi buruzko iruzkina horietan aurki daiteke.

**BEDERATZIGARREN ALEGAZIOA:**

Udal administrazioak legez kanpoko obrak eraisteko erabakia hartu beharko duela adierazten du alegazio-egileak baina horrek ez dauka zuzeneko loturarik txosteneko garapenerako planeamenduarekin. Horiek gehiago dira udal baimenak ahalbidetzen ez dituzten ekintzak, berezko lege eta administrazio prozedurak aplikatzen zaie-larik.

Adierazitakoaren ildotik, ZAZPIGARREN ALEGAZIOA onetsiko da bakarrik.

Onetsitako alegazioaren ondorioz, behin betiko onarpena gauzatze aldera, azterlan xehearen aldakuntzaren eskatzaileak dokumentazio osatua aurkeztu beharko du, non eraikuntzen atzeraemanguneak zehatz-mehatz definituta egon beharko duten (teilatagal, hegalkin, aurrealde eta abarretatik lursailaren mugetara arte neurtuta)".

2003ko ekainaren 5ean, azterlan xehea egin zuen arkitektoaren dokumentazio tekniko berria heldu zen udaletxera, delako txostenean ikusitako hutsuneak betetze aldera.

Udal arkitektoak dokumentazio berri hori aztertu ondoren, ekainaren 9an indarreko Plangintza Orokorrearen testu bateratuaren hirigintza arauetan zehaztutako derrigorrezko atzeraemanguneak betetzen zirela eman zuen aditzera; beraz, azterlan xehearen aldakuntzaren behin betiko onarpena bidera zitekeela.

Aurrekoaren haritik, Hirigintzako Irizpen Batzordeak arloko zinegotzi ordezkariaren proposamena aurkezten dio udalbatzarrari, Toki Jaurbidearen Oinarri buruzko 7/1985 Legearen 22.2.c) artikuluan aitortutako aginpidea baliaturik hauxe ebatz dezan

#### ERABAKI PROPOSAMENA

1.- María José Basterra Pinilla andreak aurkeztutako alegazioak ezestea, txostenetan jasotako argudioetan oinarrituta.

2.- Frai Francisco Vitoria ibilbideko 29.enean kokatutako azterlan xehearen 1. aldakuntza behin betiko onestea.

3.- Erabaki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ematea, 1976ko Lurzoruari buruzko Legearen testu bateratuaren 56. artikuluan aurreikusi bezala, aldakuntza egite aldera.

Ebazpen horrek agortu egiten du administrazio bidea eta berorren kontra zuzenean aurkeztu ahal izango da administrazioarekiko auzi-errekurtsoa Euskal Herriko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzitarako Salan, bi hilabeteko epean, iragarki hau argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita, administrazioarekiko auzien esparruari buruzko Legearen 46.1. artikuluan haritik.

Vitoria-Gasteizen, 2003ko irailaren 3an.- Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

superficie de parcela de 5.000 m<sup>2</sup>s para poder llevar a cabo Ordenaciones de Conjunto, y en consecuencia poder redactar y tramitar un Estudio de Detalle.

**ALEGACIÓN SÉPTIMA:** "Retranqueos a linderos".

Efectivamente los artículos 5.01.14 "Retranqueos" y 6.07.05 "Condiciones de la Edificación" de las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, regulan lo que se considera como retranqueos y la forma de establecerlos. Por otra parte, el artículo 6.07.04-1 de la Ordenanza OR-7 establece que los retranqueos mínimos a los bordes de la parcela serán de 4,50 m, mientras que en alineación al Paseo de Fray Francisco se fija en 8 m.

En consecuencia, y con la finalidad de dejar perfectamente clara la documentación, deberá completarse los planos indicándose los retranqueos previstos tanto a los bordes de la parcela como en alineación, medidos desde los extremos más salientes de las edificaciones (el mayor entre el vuelo de alero, cuerpos volados o fachada).

**ALEGACIÓN OCTAVA:** "Conclusiones".

Se enuncian las conclusiones a las siete alegaciones precedentes, por lo que el informe a esta octava alegación corresponde con los emitidos a las siete anteriores.

**ALEGACIÓN NOVENA:**

Plantea que la Administración Municipal deberá acordar la demolición de las obras contrarias a la legalidad, extremo éste no relacionado directamente con el planeamiento de desarrollo objeto del informe sino más bien de actuaciones no adecuadas a licencia municipal, los cuales tienen su propio procedimiento legal y administrativo.

A tenor de lo informado, procede estimar la ALEGACIÓN SÉPTIMA mientras que el resto de las alegaciones han de ser desestimadas.

Como consecuencia de la alegación estimada, y para poder llevar a cabo la aprobación definitiva, el solicitante de la Modificación del Estudio de Detalle deberá presentar una nueva documentación completa de la misma, en la que queden perfecta y pormenorizadamente definidos los retranqueos de las edificaciones, medidos desde los extremos más desfavorables (vuelos de aleros, cuerpos volados, fachadas, etc.), a los límites de la propiedad".

Con fecha 5 de junio de 2003, tiene entrada en el Ayuntamiento una nueva documentación técnica, suscrita por el arquitecto autor del Estudio de Detalle, con el fin de subsanar las deficiencias observadas en el informe del que se ha hecho mérito.

Estudiada y analizada la nueva documentación aportada, por el señor Arquitecto Municipal, con fecha 9 de junio se informa en el sentido de considerar que en la misma se da cumplimiento a los retranqueos obligatorios señalados en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente, por lo que considera que procede tramitar el expediente de Modificación del Estudio de Detalle en su fase de aprobación definitiva.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo eleva al Pleno la propuesta realizada por el señor Concejale-Delegado del Área de Urbanismo, para que en ejercicio de la facultad atribuida en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, adopte la siguiente

#### PROPUESTA DE ACUERDO

1º.- Desestimar las alegaciones formuladas por doña María José Basterra Pinilla, con base en las argumentaciones contenidas en los informes que han sido recogidos en el cuerpo del presente Acuerdo.

2º.- Aprobar con carácter definitivo la 1ª Modificación del Estudio de Detalle de la parcela sita en el Paseo de Fray Francisco número 29, "Villa Vergara".

3º.- Publicar este acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, a efectos de la ejecutividad de la modificación prevista en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

La presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente al de la publicación del presente anuncio, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Vitoria-Gasteiz, a 3 de septiembre de 2003.- El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.