

Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz sito en la Plaza de España s/n (antigua Sala Olaguibel), a efectos de examen por parte de los interesados y en su caso de presentación de reclamaciones que serán resueltas por la Corporación, quedando los pliegos definitivamente aprobados en caso de que aquellas no se produzcan.

Simultáneamente se anuncia concurso para la adjudicación de los mencionados contratos, si bien la licitación se aplazará cuando resulte necesario en el supuesto de que se formulen reclamaciones a los pliegos de condiciones.

Resolución del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de fecha 22 de octubre de 1999.

1º.- OBJETO: Expediente con número 1999/CONASP0207 para prestación del servicio de salas de encuentro en centros cívicos.

2º.- TIPO DE LICITACION: 69.937.500 pesetas (420.332,84 euros), no mejorable a la baja por los licitadores, IVA incluido.

3º.- PLAZO DE EJECUCION: de enero a diciembre del año 2.000.

4º.- FIANZAS: Provisional: 2% del presupuesto total del contrato, salvo las dispensas previstas en el pliego de condiciones.

Definitiva: 4% del presupuesto total del contrato.

5º.- CLASIFICACION DEL CONTRATISTA: No se exige.

6º.- EXAMEN DEL EXPEDIENTE: Los expedientes podrán ser examinados en el Departamento de Presidencia del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la calle Santa María, 11 - 1ª planta, Vitoria-Gasteiz, teléfono 945/161901, fax: 945/161355 desde el día hábil siguiente a aquel en que aparezca en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, B.O.E. o D.O.C.E. y hasta el plazo de presentación de proposiciones.

7º.- RETIRADA DE LA DOCUMENTACION: La retirada de la documentación podrá realizarse en la fotocopistería Arco en la calle San Antonio numero, 16 - Teléfonos: 945/232813 y 945/140678, fax: 945/140678 de lunes a viernes en horario de 9:00 a 13:30 y de 16.00 a 19:30 horas en el mismo plazo señalado en el apartado anterior.

8º.- PRESENTACION DE PROPOSICIONES:

LUGAR: Las proposiciones deberán ser presentadas en el Registro General del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la Plaza de España, s/n (Antigua Sala Olaguibel).

PLAZO: En el plazo de 26 días naturales desde el día siguiente al de la inserción de este anuncio en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava hasta las 13:00 horas.

HORARIO: De 8:30 a 13:00 horas de lunes a viernes.

ENVIO POR CORREO: En las condiciones establecidas en el artículo 100 del Reglamento General de Contratación.

9º.- APERTURA DE PROPOSICIONES: En la Casa Consistorial, a las diez horas del primer jueves hábil siguiente al día de terminación del plazo de presentación de proposiciones.

10º.- MODELO DE PROPOSICION Y DOCUMENTACION 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 LICITACION: Serán por cuenta del adjudicatario.

Vitoria-Gasteiz, 22 de octubre de 1999.— EL CONCEJAL-DELEGADO DEL AREA DE PRESIDENCIA.

VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

7.083

Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono número 3 (Portal de Castilla Sur).

En sesión extraordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 7 de mayo de 1999, se adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

z/g—, interesaturik legokeen orok horiek aztertzerik izan dezan, eta, orobat, behar izanez gero, erreklamazioak aurkezterik. Udaltzak ebatziko ditu erreklamazio horiek, eta halakorik aurkezten ez bada, berriz, behin-betiko onetsitakotzat joko dira baldintza-orriak.

Aldi berean, kontratu hori esleitzeko lehiaketa iragartzen da, nahiz eta lehia atzeratu egingo den beharrezko gertatuz gero, hots, baldintza-orrien kontrako erreklamaziorik aurkezten bada.

Gasteizko udalaren ebazpena, 1999ko urriaren 22koa.

1.- XEDEA: 1999/CONASP0207 zenbakia duen kontratazio dosierra, Gizarte etxeetako elkartzetako aretoetako zerbitzua esleitzeko dena.

2.- LEHIA-SARIA: 69.937.500 pezeta (420.332,84 euro), BEZ barne. Lehiatzaileek ezingo dute hor behera eginez hobetu.

3.- GAUZAKETA-EPEA: 2000. urteko urtariletik abendura bitartean.

4.- BERMEAK: Behin-behinekoa: Kontratu-aurrekontu osoaren % 2a, baldintzetan adierazitako salbuespenak salbu.

Behin-betikoa: Kontratu-aurrekontu osoaren % 4a.

5.- KONTRATISTAREN SAILKAPENA: Ez da eskatzen.

6.- DOSIERRA AZTERTZEA: Gasteizko Udaleko Lehendakaritza Sailean aztertu ahal izango dira dosierak — Santa Maria kalea, 11 - 1. solairua; Vitoria/Gasteiz; telefonoa: 945-161901; telekopia: 945-161355—, iragarkia Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIAlean, BOEn edo DOCEn argitaratu ondoren go lehen lanegunetik hasi eta eskaintzak aurkezteko epea bukatu bitartean.

7.- AGIRIAK ESKURATZEA: Arko fotokopia-dendan eskuratu ahal izango dira agiriak — San Antonio kalea, 16; tel.: 945-232813 eta 945-140678; telekopia: 945-140678—, astegunetan, 9:00etatik 13:30era nahiz 16:00etatik 19:30era bitartean, aurreko atalean adierazitako epe berean.

8.- ESKAINTZAK AURKEZTEA:

LEKUA: Gasteizko udaletxeak Erregistro Nagusian — Espainia plaza, z/g— aurkeztu beharko dira eskaintzak.

EPEA: 26 egun natural, iragarki hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIAlean argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta.

ORDUTEGIA: 8:30etik 13:00etara, astegunero.

POSTA BIDEZ IGORTZEA: Kontratazio Araudi Orokorren 100. artikuluan adierazitako moduan egin ahal izango da.

9.- ESKAINTZAK AGERIAN JARTZEA: Udaletxean izango da horretarako ekitaldia, eskaintzak aurkezteko epea bukatu ondoren lanegun egokitzen den lehen ostegunean.

10.- ESKAINTZA-EREDUA ETA AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK: Baldintza-orrietan adierazitako ereduari jarraiki egin beharko dituzte eskaintzak lehiatzaileek, baita hartan zehaztutako agiriak aurkeztu ere.

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

Vitoria/Gasteizen, 1999ko urriaren 22an.— LEHENDAKARI-TZA ARLOKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA.

VITORIA/GASTEIZ

LURRALDE ANTOLAKUNTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

Hirigintza Planeamendu eta Gestiorako Zerbitzua

7.083

3. Poligonoaren (Gaztelako Atea, Hegoa) Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren Testu Bateratua.

Udalbatzarrak 1999ko maiatzaren 7an egindako aparteko bilkuran ondorengo erabakia hartu zuen, besteak beste:

ASUNTO.- Aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono número 3 (Portal de Castilla Sur), presentado por la Junta de Compensación del Ambito, dando cumplimiento a lo exigido en el acuerdo del Pleno Municipal de 19 de octubre de 1998.

DICTAMEN

En relación con el asunto la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo de 26 de abril de 1999, expone:

Por Decreto de Alcaldía-Presidencia de fecha 1 de marzo de 1999, se resolvió aprobar con carácter inicial el Texto Refundido del Peri número 3 Portal de Castilla Sur, presentado por la Junta de Compensación del ámbito en cumplimiento del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 19 de octubre de 1998.

Sometido el expediente a información pública durante quince días, mediante su publicación en el diario El Correo de 23 y BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava 31 de marzo de 1999, respectivamente, no se han presentado alegaciones.

En conformidad con lo anterior, la Comisión Informativa de Urbanismo, en ejercicio de la facultad atribuida en el párrafo c) del artículo 22.2 de la Ley 7/1985 en relación con el artículo 6 de la Ley 17/1994 del Parlamento Vasco, eleva al Pleno la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

1º.- Aprobar definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono número 3 (Portal de Castilla Sur), presentado por la Junta de Compensación del Ambito, conforme a la documentación que recibió la aprobación inicial.

2º.- Disponer la publicación del Texto íntegro del precedente acuerdo en el BOLETIN OFICIAL del Territorio Histórico de Alava, según lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976.

4.2. ORDENANZAS REGULADORAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º-Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono número 3 "Portal de Castilla Sur", así como las características de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Se estructuran según el índice anteriormente descrito.

Artículo 2º- Obligatoriedad

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todos y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

Artículo 3º- Ejecución

El desarrollo del presente Plan Especial se realizará por el sistema de Compensación, tal y como se especifica en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 4º- Vigencia

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

Artículo 5º- Documentación

Todos los documentos del proyecto de Plan Especial forman parte de las Ordenanzas, definiéndose en ellos cuanto afecta a los terrenos, a su uso, a la edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, ... tanto de las construcciones como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Además de lo especificado, serán de aplicación las Normas del vigente Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria/Gasteiz. Así como todos los Reglamentos, Decretos, y demás documentos en vigor, referentes a materias de urbanismo, edificación y actividades. Presentes y futuros.

Artículo 6º- Alcance Normativo de la documentación

Los documentos "Planos de Proyecto" y "Ordenanzas Reguladoras" son los que poseen carácter normativo y de regu-

GAIA.- Udalbatzarraren 1998ko urriaren 19ko erabakia medio galdatutakoa betetzearen esparruko Konpentsazio Batzarrak aurkeztutako 3. Poligonoaren (Gaztelako atea, Hegoa) Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren testu bateratuafi behin-betiko onespena ematea.

IRIZPENA

Gai hori dela eta, honako hau adierazten du 1999ko apirilaren 26an egindako Hirigintzako Irizpen Batzordeak:

1999ko martxoaren 1.eko alkate lehendakariaren dekretu baten bidez eman zitzaion hasierako onespena Udalbatzarraren 1998ko urriaren 19ko erabakia medio galdatutakoa betetzearen esparruko Konpentsazio Batzarrak aurkeztutako 3 Poligonoaren (Gaztelako atea, Hegoa) B.B.P.Baren testu bateratuafi.

Dosierra jendaurrean jarrita egon zen hamabost egunez, martxoaren 23ko El Correo egunkarian eta martxoaren 31ko Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratutako iragarkiak tarteko, eta ez zen alegaziorik aurkeztu.

Hori dela eta, Hirigintzako Irizpen Batzordeak, Eusko Legebiltzarraren 17/1994 Legearen 6. artikulua ildotik 7/1985 Legearen 22.2 artikuluko c) atalean aitortutako ahalmenez baliaturik, ondorengo erabaki proposamena egiten dio udalbatzarrari:

ERABAKI PROPOSAMENA

1.- Esparruko Konpentsazio Batzarrak aurkeztutako 3 Poligonoaren (Gaztelako atea, Hegoa) Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren testu bateratuari behin-betiko onespena ematea, hasierako onespena jaso zuen agirian ageri zen bezalaxe onetsi ere.

2.- Erabaki honen testu osoa Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzeko agintzea, 1976ko Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateratuko 56. artikuluan xedatutakoaren ildotik.

4.2. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

1. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua- Edukia

Ordenantza hauek "Gaztelako Atea Hegoa" 3. zk. Poligono-ko Barne Berrikuntzarako Plan Bereziaren sartzan diren lurzoru kalifikazioetako bakoitzaren erregimena eta hura garatzen duten planeamenduko tresnen ezaugarriak arautzen dituzte.

Aurrez adierazitako aurkibidearen arabera egituratzen dira.

2. artikulua- Derrigortasuna

Ordenantza hauen artikulua derrigorrez bete beharrekoak dira Plan Bereziaren eremu barruan burutzen diren jarduera guzti-guztietan.

3. artikulua- Burutzapena

Plan Berezi honen garapena Konpentsazio sistemaren bidez burutuko da, Lurzoru eta Hiri Antolamendurako Erregimenari buruzko Testu Bateratuan adierazitakoari jarraiki.

4. artikulua- Indarraldia

Ordenantza hauek Plan Bereziaren behin-betiko onspena argitaratzen den egunean jarriko dira indarrean, eta horien indarraldiak plana guztiz amaitu arte edo berau barnebitzen duen beste bat behin-betikoz onesten den arte iraungo du.

5. artikulua- Dokumentazioa

Plan Bereziaren proiektuko agiri guztiak Ordenantzako zati dira, eta horietan zehazten da lurzoruei, horien erabilerari, erakuntzari, xedeari, ezaugarri estetikoari, osasun arloari, ... atxikitzen zaiena, bai erakinei eta bai Planaren Antolamenduan ageri diren gainerako osagaiak dagokienean.

Adierazitakoaz gainera, indarrean dagoen Gasteizko Udalerriko Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Arauak erabiliko dira. Eta baita ere hirigintza, erakuntza eta jarduera gai buruz indarrean dauden Arautegi, Dekretu eta gainerako dokumentuak ere. Oraingoak nahiz etorkizunekoak.

6. artikulua- Dokumentazioaren Arau izatera.

"Proiektuaren Planoak" eta "Ordenantza Arautzaileak" arau izatera eta hirigintza jarduera arautzeko indarra dute, eta hortik

lación de la actividad urbanística, de ahí el carácter de su obligatoriedad. Los demás documentos son de carácter explicativo, orientativo e informativo, submittiéndose en todo caso a los primeros.

Artículo 7º- Instrumentos de Ejecución

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Especial, son el Proyecto de Urbanización, y los de Edificación para la ejecución de los edificios.

Artículo 8º- Permiso de obras

Para proceder a la edificación de los inmuebles previstos, será perceptiva la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido en el Plan General Vigente.

Artículo 9º- Inspección

El excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz estará facultado para realizar cuantas inspecciones sean necesarias a la hora de garantizar el cumplimiento de los documentos normativos del Plan, conforme a las facultades legales que disfruta.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

a) Calificación del Suelo

Artículo 10º- Calificación global y pormenorizada

Tanto la Calificación global como la pormenorizada vienen especificadas en el Plano P-1. ZONIFICACION; CALIFICACION GLOBAL Y PORMENORIZADA a escala E;1/500 y perteneciente al Documento número 3, "Planos de Proyecto". Las especificaciones de la primera, provienen del Texto Refundido del Plan General, y comprende las siguientes categorías;

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Zona Residencial.

La segunda categoría corresponde a los siguientes tipos de suelo;

- Parcelas residenciales colectivas.
- Parcela de equipamiento genérico.
- Viario local.
- Espacio libre privado.
- Zona verde pública.

Artículo 11º- División de Zonas

A la vista de las calificaciones anteriores, se ha dividido el ámbito en una serie de zonas pormenorizadas para regular su régimen urbanístico.

- Sistema de espacios libres de uso y dominio público; Zonas Verdes Públicas; zonas de estancia. zonas de tránsito peatonal.
- Sistema viario; red viaria. aparcamientos. aceras. red peatonal.
- Areas de Edificación; residencial colectiva equipamiento genérico

b) Estudios de Detalle

Artículo 12º- Definición

Los Estudios de Detalle son instrumentos para prever o ajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, señalando alineaciones y rasantes. No se contempla su redacción debido a que dichos parámetros quedan perfectamente establecidos y regulados por el presente Plan Especial.

c) Parcelaciones

Artículo 13º- Aplicabilidad

Según la ordenación prevista y aportada en el Plan Especial, en las parcelas proyectadas se permite a su vez la subparcelación; siempre y cuando éstas no sean menores que la afcción de un bloque. Obligando, en el caso de ser propuesta, al correspondiente Proyecto de Reparcelación o Proyecto Básico de edificación; conjunto en ambos casos para toda la realidad física

datorkie beren derrigortasun maila. Gainerako agirien izaera azalpenak ematekoa, orientagarria edo informatzailea da, betiere lehenengo horien menpeko gisa.

7. artikulua- Burutzapenerako tresnak

Plan Berezi honen burutzapenerako tresnak Hirigintza Plana eta, eraikuntzen burutzapenerako, Eraikuntzakoak dira.

8. artikulua- Obretarako baimena.

Aurreikusitako higiezinaren eraikuntzari ekiteko, Indarreko Plan Orokorrek ezarritakoaren arabera, derrigorrezkoa izango da dagokion udal baimena lortzea.

9. artikulua- Ikuskapena

Gasteizko Udal txit gorenak ahalmena izango du Planaren agiri arautzaileek ezarritakoa betetzen dela bermatzeko beharrezko irizitako ikuskapen guztiak egiteko, legez atxikirik dituen ahalmenen arabera.

2. LURZORUAREN HIRIGINTZA ERREGIMENA

a) Lurzoruaren Kalifikazioa

10. artikulua- Kalifikazio Orokorra eta Xehekatua

Kalifikazio Orokorra nahiz Xehekatua P-1 "ALDEBANAKETA; KALIFIKAZIO OROKORRA ETA XEHEKATUA" Planoan adierazten da, E;1/500 eskalan eta "Proiektuko Planoak" 3 zk. Agiriari atxikia dagoelarik. Lehenengoaren ezarpenak Plan Orokorreko Testu Bateratutik datoz eta honako kategoriak biltzen ditu:

- Berdeguneen eta Gune Librean Sistema Orokorra
- Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra
- Egoitza Aldea

Bigarren kategoria honako lurzoru motei dagokie:

- Egoitza kolektiboen lurzatiak
- Ekipamendu orokorreko lurzatia
- Herri-bideak
- Gune libre pribatua
- Berdegune publikoa

11. artikulua- Aldeen Zatiketa

Aurreko kalifikazioen arabera, eremua hainbat alde xehekatutaz zatitu da haren hirigintza erregimena arautzeko.

- Erabilera eta jabari publikoko gune librean sistema Berdegune Publikoak
- Egoteko aldeak
- Oinezkoen ibilbideen aldeak
- Bideen sistema
- Bide-sarea
- Aparkalekuak
- Espaloiak
- Oinezkoentzako sarea
- Eraikuntza Areak;
- Etxebizitzetarako kolektiboa
- Ekipamendu orokorra
- b) Xehekapen Azterketa

12. artikulua- Definizioa

Xehekapen Azterketak bolumenen antolamendua planeamenduko zehaztapenen arabera aurreikusi eta doitzeko tresnak dira, lerrokadurak eta sestrak ezarriz. Horien idazketa ez da jasotzen, Plan Berezi honek zehaztasun osoz ezartzen eta arautzen baititu parametro horiek.

c) Lurzatiketak

13. artikulua- Aplikagarritasuna.

Plan Berezian aurreikusten den eta eskaintzen den antolamenduaren arabera, proiektatutako lurzatietan baimendurik dago azpirluzatiketa; nahiz eta ezingo duten bloke baten afekzioa baino txikiagoak izan. Eta, proposatzen bada, dagokion Birzati-keta Proiektua edo eraikuntzarako Oinarrizko Proiektua egin beharko da derrigorrez; bi kasuetan, zatitu litekeen errealtate

insusceptible de división. En principio las parcelas resultantes son (RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, EG). En cada una de las parcelas descritas podrán dividirse los bloques previstos según su ordenanza expresa y la tipología aplicada en cada caso, si bien deberá tomarse como referencia la aportada en el presente documento. Este hecho facilitará el reparto de aprovechamientos procedente del Proyecto de Compensación en títulos únicos o proindivisos.

d) Proyectos de urbanización

Artículo 14º- Definición

La finalidad del Proyecto de Urbanización es llevar a cabo las determinaciones del presente Plan Especial. Es por tanto un documento técnico que habrá de fijar los pormenores a la hora de definir las obras necesarias que conllevarán al aspecto y la funcionalidad deseados. Cumplirán lo establecido en los artículos 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, y 2.04.1, 2.04.2, 2.04.1, 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria/Gasteiz.

Artículo 15º- Ambito de los Proyectos de Urbanización

Para la ejecución de las obras previstas en el Plan Especial, se redactará un único Proyecto de Urbanización, pudiéndose dividir éste en fases. Dicho proyecto afectará a los espacios no edificables de dominio y uso público; zonas verdes, espacios urbanos y red viaria.

Artículo 16º- Vinculaciones y adaptación a las determinaciones del Plan Especial

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial. En todo caso, podrán admitirse adaptaciones debidas a las necesidades técnicas descritas para las obras de urbanización. Habrán de estar plenamente justificadas, y no modificarán las superficies zonificadas ni las Ordenanzas Reguladoras. Caso de alterarse estos valores, sería necesaria la modificación pertinente del Plan Especial. Es asimismo conveniente que dicho Proyecto de Urbanización contemple y refleje de un modo fiel las intenciones señaladas en el presente documento, además de garantizar unos accesos y servicios en toda regla a cada una de las parcelas resultantes.

Artículo 17º- Documentación

Los Proyectos de Urbanización deben incluir como mínimo los documentos y obras indicados en los artículos 69, y 70 del Reglamento de Planeamiento de la ley del Suelo además de los artículos 2.04.1 y 2.04.2, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria/Gasteiz. También deberán incluirse los servicios de gas y teléfono, o un esquema orientativo en el caso de que la empresa suministradora se encargue del tendido.

Artículo 18º- Condiciones técnicas del P.U. de las zonas verdes públicas

El carácter de las zonas verdes se deberá ajustar al de las colindantes, en especial a lo establecido para las mismas en el P.E.R.I. número 5. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano P-4 "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500. Se señalan dos categorías diferentes respecto de este suelo.

- Frente Sur a modo de paseo adyacente a la vía del ferrocarril. Se despliega desde el Paseo de la Senda hasta el puente de la Calle Castilla, siendo continuidad del igualmente previsto en el P.E.R.I. número 5.

- Conexión entre el viario local interior y la banda anteriormente descrita según el eje Noroeste-Sureste. Supone un paseo intermedio de transición entre dos espacios públicos de uso diferente. Su carácter habrá de apoyar esta intención de permeabilidad en todo momento.

Las preferencias municipales al respecto exigen que se diferencie mediante bordillos y a diferente altura lo que es paseo peatonal del césped propiamente dicho. Aspecto que quedará definido en el Proyecto de Urbanización. Asimismo, se recomienda un interés por el trasplante de las especies arbóreas existentes en el ámbito de la actuación, independientemente de su tamaño o condición. Del mismo modo, y para toda la vegetación que pueda conservarse en su lugar, habrán de tomarse precauciones especiales para evitar su destrucción durante la ejecución de las obras.

físico guztiarentzat osotasunean. Berez, ateratzen diren lurzatiak honakoak dira: RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, EG. Deskribatutako lurzati bakoitzean, aurreikusten diren blokeak zatitu ahal izango dira haien berariazko ordenantzaren eta kasu bakoitzean ezarritako tipologiaren arabera, nahiz eta agiri honetan adierazten dena erreferentzi gisa erabili beharko den. Honek erraztu egingo du Konpentsazio Proiektutik titulu bakarretan edo zatitugabeetan datozen aprobexamenduen banaketa.

d) Hirigintza Proiektuak

14. artikulua- Definizioa

Hirigintza Proiektuaren xedea Plan Berezi honen ezarpenak burutzea da. Beraz, dokumentu tekniko bat da, eta lortu nah diren itxura eta funtzionaltasuna emateko premiazko obrak burutzeko xehetasunak ezarriko ditu. Lurzoru Erregimen eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateratuko 92. artikulua, Planeamendurako Arautegiko 67tik 70era bitartekoak eta Gasteizko Plan Orokorreko Hirigintza Arautetako 2.04.1, 2.04.2, 2.04.1, 3.02.12tik 3.02.14ra bitartekoak ezarritakoa beteko dute.

15. artikulua- Hirigintza Proiektuen Esparrua

Plan Bereziaren aurreikusitako obrak burutzeko, Hirigintza Proiektu bakar bat idatziko da, berau fasetan zatitu daitekeelarik. Proiektu horrek gune jabari eta erabilera publikoko gune ez-erakigarri, berdegune, hirigune eta bide-sareari eragingo die.

16. artikulua- - Plan Bereziaren ezarpenekiko loturak eta egoitzapena.

Hirigintza Planak ezingo ditu Plan Bereziaren aurreikuspenak aldatu. Izatez gerotan, hirigintza obretarako adierazitako behar teknikoen ondoriozko egokitzapenak onar daitezke. Erabat arrazoiturik egon beharko dute, eta ez dituzte inolaz ere aldatuko ez aldebanaketako azalerak eta ez Ordenantza Arautzaileak. Balore horiek aldatuz gero, Plan Bereziaren bertan egin beharko da aldaketa. Halaber, komenigarria da Hirigintza Proiektu horrek agiri honetan adierazitako asmoak zehaztasun osoz bildu eta adieraztea eta, gainera, ateratzen diren lurzati guztietarako behar bezalako irispideak eta zerbitzuak bermatzea.

17. artikulua- Dokumentazioa

Hirigintza Proiektuek, gutxienez, Lurzoru Legearen Planeamendu Arautegiko 69 eta 70 artikuluetan eta Gasteizko Plan Orokorreko Hirigintza Arautetako 2.04.1 eta 2.042 artikuluetan adierazitako agiriak eta obrak barnebildu beharko dituzte. Halaber, gasaren eta telefonoaren zerbitzuak ere barnebilduko ditu, edo eskema orientagarria enpresa hornitzailea haren ezarketaz arduratzen denean.

18. artikulua- Berdegune publikoetako H. P.aren baldintza teknikoak.

Berdeguneen izaerak mugakideenera egokitu beharko du, bereziki 5 zk. B.B.P.B.n horientzat ezarritakora. Horien neurri eta ezaugarri fisikoak 1/500 eskalan egindako P-4 "Berdeguneen, gune libre publikoen eta bide-sarearen antolamendua" planoan adierazten dira. Lurzoru honekiko bi kategoria ezberdin adierazten dira.

- Hegoaldeko aurrealde, trenbidearen ondoko ibilbide modura. Sendako ibilbidetik Gaztela Kaleko zubiraino, era berean 5 zk. B.B.P.B.n aurreikusten denaren jarraipena izanik.

- Herri barruko bideen eta aurrez adierazitako zerrendaren arteko lotura Iparrekialdea-Hegoekialdea ardatzaren arabera. Erabilera ezberdineko bi guneren arteko ibilbidea da. Haren izaera iragazkortasun asmo hori babestu beharko du beti.

Horri buruzko udalaren nahia, oinezkoen ibilbidea eta belar-gunea erabat bereiztea da, horretarako zintarriak eta garaiera ezberdintasuna erabiliz. Alderdi hori Hirigintza Proiektuan zehaztuko da. Halaber, jarduera eremuan dauden zuhaitz-espezien lekualdaketarekiko arduraz jokatzeko gomendatzen da, haien tamaina eta egoera kontuan izan gabe. Era berean, dagoen lekuan utzi daitekeen landaretza guztiarekiko, ardura bereziki jokatu beharko da, obrak burutu bitartean honda ez dadin.

Artículo 19º. Condiciones técnicas del P.U. para los espacios libres de uso público

Del mismo modo el carácter de los espacios libres se deberá ajustar al de las colindantes, en especial a lo establecido para los mismos en el P.E.R.I. número 5. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano P-4 "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Siendo los anteriormente descritos, forman por una parte el espacio que da continuidad visual y peatonal a la calle Lascaray y por la otra, el gran paseo que hace las veces de frente Sur del polígono. El primero, con una directriz Noroeste-Sureste, se extiende durante 70Ml aproximadamente. Su carácter de conexión entre las zonas públicas transitables se ve complementado por el de ejercer las veces de separación entre parcelas con distintos usos. La apertura diagonal que dibuja ayuda a relacionar el ámbito con el resto de espacios adyacentes, especialmente con el sistema general con el que comparte destino. Respecto del gran paseo, (27ML de anchura) que con un carácter absolutamente peatonal conecta ambos flancos por el Sur del polígono, lo más importante es especificar su sección regular y rectilínea según el eje Este-Oeste, y el tipo de cerramiento que habrá de delimitar las propiedades de la RENFE con el ámbito de la unidad de actuación. Desde aquí se manifiesta el interés de que sea un conjunto continuo lo que supone paseo y trazado ferroviario, ordenado visualmente y si pudiera ser físicamente ambos.

Teniendo en cuenta el tipo de cierres que se establecen en el polígono colindante, P.E.R.I. número 5, a base del necesario zócalo de hormigón y la tela metálica traslúcida hasta una media de 3M de altura, se intenta posibilitar una estrategia alternativa como variante; procurar el aprovechamiento del desnivel existente para formar una escollera a base de piezas de hormigón prefabricado que de alguna manera se combine con el manto vegetal previsto. Se pretende evitar la verja artificial para configurar una natural existente ya en cierto grado. Tanto la orientación, como la necesaria contención de tierras, favorecen la hipótesis prevista que no por ello descarta la continuidad del tratamiento del polígono colindante si el caso lo requiere.

Artículo 20º. Condiciones técnicas del P.U. para el sistema viario

El diseño del trazado viario y su sección transversal, tanto en lo relativo a calzadas como a las aceras y aparcamientos de superficie, se considera vinculante. Únicamente podrán ajustarse las anchuras de los aparcamientos y la composición de los carriles circulatorios.

Las aceras, que en su generalidad se proyectan arboladas, habrán de pavimentarse en su totalidad, a excepción de los alcorques que nunca serán menores de un \varnothing de 1.00M, definiéndose el tipo de arbolado según las especies colindantes. Sus dimensiones y características físicas se exponen en el plano P-4 "Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Artículo 21º. Condiciones técnicas del P.U. para la red de saneamiento

Las especificadas en las Normas Técnicas de Edificación, así como el resto de la normativa vigente y los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz.

Las secciones de los conductos garantizarán una velocidad entre 0.5 y 0.3M/seg. Asimismo se dispondrán pozos de registro a unas distancias no superiores a los 50M, de manera que se posibilite la revisión o el mantenimiento de la red.

Artículo 22º. Condiciones técnicas del P.U. para las redes de agua potable, riego e hidrantes

Las especificadas en las Normas Técnicas de Edificación, así como el resto de la normativa vigente, especialmente la relativa a protección contra incendios, además de los criterios adoptados por AMVISA. En todo caso se establecerán las condiciones suficientes que garanticen el consumo de agua previsible tanto para las edificaciones, equipamiento genérico, zonas verdes, espacios libres públicos y red de hidrantes.

Artículo 23º. Condiciones técnicas del P.U. para las redes de energía eléctrica y alumbrado público

Será de aplicación el Reglamento de Alta y Baja tensión así como el resto de la normativa vigente. Los Centros de Transfor-

19. artikulua- Erabilera publikoko gune libreetarako H. P.aren baldintza teknikoak.

Era berean gune librean izaerak mugakideenera egokitu beharko du, bereziki 5 zk. B.B.P.B.n horientzat ezarritakora. Horien neurri eta ezaugarri fisikoak 1/500 eskalan egindako P-4 "Berdeguneen, gune libre publikoen eta bide-sarearen antolamendua" planoan adierazten dira.

Aurrez adierazitakoak izanik, batetik, Laskarai kaleari ibilbide eta ikusmira aldetik jarraipena ematen dion gunea osatzen dute eta, bestetik, poligonoaren Hegoaldeko aurrealde bihurtzen den ibilbide handia. Lehenengoak, Iparrekialde-Hegoekialde de norabidean, gutxi gorabehera 70 Ml hartzen ditu. Ibilzako egokiak diren gune publikoen arteko lotura egiten du eta, aldi berean, erabilera ezberdineko lurzatiak bereizteko balio du. Marratzen duen zeharkako irekiera lagungarri gertatzen da eremu hori bere ondokoekin elkartzeko, batez ere xede berbera duen sistema orokorrekien. Ibilbide handiari dagokionean (27 ML-eko zabalera), erabat oinezkoentzako izaerarekin bi aldeak poligonoaren Hegoaldetik lotzen dituelarik, Ekialde-Mendebalde ardatzaren arabera haren sekzio erregularra eta zuzena zehaztea da garrantzitsua, eta baita ere RENFEren jabetzari jardura unitatearen eremuarekin mugatzeko itxitura mota zehaztea. Hemendik bertatik adierazten da jarraipenezko multzo bat izateko interesa, hau da, ibilbidea eta trenbidea, biak ikusmira aldetik eta, ahal izanez gero, fisikoki elkartuz.

Kontuan izanik mugakide den poligonoan, 5 zk. B.B.P.B., ezartzen diren itxitura motak, hormigoizko zokaloak eta 3Mko batez besteko sare metaliko zeharrargitsua erabiltzen dituelarik, estrategia alternatibo bat ahalbidetu nahi da aldaera gisa; eta dagoen desnibelaz baliaturik aurrefabrikaturiko hormigoizko piezaz egindako harri-lubeta bat osatu nahi da, aurreikusitako landare-geruzarekin konbinatuz nolabait. Hezi artifizial bat jarri beharra saihestu nahi da, neurri batean lehendik badagoen hezi naturala osatuz. Orientazioak eta lurren premiazko eusteak erraztu egiten dute aurreikusitako hipotesia, poligono mugakidearen tratamenduaren jarraipena baztertu gabe, hala beharko balitz.

20. artikulua- Bideen sistemarako H.P.aren baldintza teknikoak

Bideen trazatuaren taxuketara eta bere zehar-sekzioa, galtzadei nahiz espaloiei eta lurgaineko aparkalekuei dagokienez, lotesletaz jotzen da. Aparkalekuen zabalera eta zirkulaziorako erreien osaketa soilik doitu ahal izango dira.

Espaloiak, orokorrean zuhaitzekin aurreikusten direlarik, bere osotasunean zolatu beharko dira, txorkoak izan ezik. Txorko horien diámetroa inoiz ez da 1M baino gutxiagokoa izango, eta zuhaitz mota ingurukoen arabera izango da. Horien neurri eta ezaugarri fisikoak 1/500 eskalan egindako P-4 "Berdeguneen, gune libre publikoen eta bide-sarearen antolamendua" planoan adierazten dira.

21. artikulua- Saneamendu sarerako H.P.aren baldintza teknikoak

Eraikuntzarako Arau Teknikoetan ezarritakoak, eta indarrean dagoen gainerako arautegian eta Gasteizko Udalak hartutako irizpideetan ageri direnak.

Hodien sekzioek 0,5 eta 0,3 M/seg.ko abiadura ziurtatu behar du. Halaber, erregistro putzuak jarriko dira 50M baino gutxiagoko tartea utziz, sarearen azterketa eta mantenimendua ahalbidetzeko eran.

22. artikulua- Edateko uraren, ureztaketaren eta ur-hartuenean saretarako H.P.aren baldintza teknikoak

Eraikuntzarako Arau Teknikoetan ezarritakoak, eta baita indarrean dagoen gainerako arautegian, batez ere suteen aurkako babesari dagokionean, eta AMVISAk hartutako irizpideetan ageri direnak ere. Betiere eraikuntzetarako, ekipamendua generikorako, berdeguneetarako, gune libre publikoetarako eta ur-hartuenean sarerako aurreikus daitekeen uraren kontsumoa ziurtatzeko adinako baldintzak jarriko dira.

23. artikulua- Energia elektrikoaren eta argiteria publikoaren sarerako H. P.aren baldintza teknikoak.

Goi eta Behe tentsioko Arautegia eta indarrean dagoen gainerako araudia erabiliko da. Transformazio Guneak aurreikusi-

mación se localizarán en las edificaciones previstas, a partir de los cuales saldrán los ramales independientes de energía eléctrica en baja tensión, y los de alumbrado público. La totalidad de los tendidos se realizará en subterráneo, siguiendo las directrices constructivas fijadas por la compañía suministradora tanto para las canalizaciones como para las arquetas y mecanismos de control necesarios. El suministro a las edificaciones se realizará a 380/220W. Las iluminaciones medias de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria se preverán de acuerdo con la intensidad media de tráfico y del uso propio.

Artículo 24^o- Condiciones técnicas del P.U. para la red de gas natural

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases combustibles, Normas Básicas, Reglamento de Redes y acometidas, además de la normativa vigente y la especificada por la compañía suministradora.

Artículo 25^o- Condiciones técnicas del P.U. para la red de teléfono

La red de distribución de teléfono se ajustará a la Norma Técnica de edificación además de la normativa vigente y la especificada por la compañía suministradora.

3. NORMAS DE EDIFICACION

a) Ordenanzas de edificación y usos

Artículo 26^o- Ordenanzas de Edificación

En todos los aspectos no regulados específicamente por las presentes Ordenanzas relativas a cada zona, bien sean edificables o de dominio público, se remite a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente.

Artículo 27^o- Ordenanzas de Usos

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las ordenanzas de cada zona. Del mismo modo, en todos los aspectos no regulados por las anteriores, se remite a lo establecido en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente.

b) Ordenanzas particulares para cada zona

Artículo 28^o- Clasificación

A continuación se expone la normativa de edificación y los usos de cada zona según su calificación pormenorizada expresada en el enunciado del anterior artículo número 11.

- Ordenanzas de los espacios no edificables de dominio y uso público

Artículo 29^o- Condiciones de carácter general

Son de obligado cumplimiento las calificaciones señaladas en los distintos documentos gráficos de proyecto del presente Plan Especial, haciendo especial referencia a los planos P-2 "Alineaciones y rasantes", y P-4 "Ordenación de zonas verdes, espacios libres públicos, y red viaria".

Artículo 30^o- Zonas verdes públicas

La única zona verde pública, se corresponde con el uso global residencial, tal y como queda definido en los artículos y en la documentación gráfica del Plan General, plano I-2.1. "Sistemas Generales y Calificación Global, Calificación del Suelo en la ciudad".

Su carácter es público, tanto en el carácter de dominio y uso, como en el de conservación. Su ordenación, urbanizada conforme a los deseos del excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz, es del tipo senda de comunicación, con un paso central pavimentado, e hileras de árboles a ambos lados.

- Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

- Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia o el esparcimiento peatonal. Se permite el trazado de un carril-bici que conecte el viario propiamente dicho con el Paseo que discurre por el Sur y paralelo al ferrocarril, además de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo. Se prohíbe el resto de usos especialmente el paso de vehículos rodados de forma permanente.

Artículo 31^o- Espacios Libres de Uso Público

Los espacios libres de uso público en este caso son una categoría funcional del Sistema General de "Zonas Verdes y

tako eraikuntzetan kokatuko dira, eta horietatik aterako dira behe tentsioko energia elektrikoaren adar independenteak, eta argiteria publikokoak. Kable guztiak lurrazpitik joango dira, konpainia hornitzaileak ezarritako eraikuntza arau guztiak betez kanalizazioetan, kutxetetan eta behar diren kontrol-mekanismoetan. Eraikuntzetarako hornidura 380/220W-tan egingo da. Berdeguneetako, gune libre publikoetako eta bideen sareko batez besteko argiteria lekuko trafikoko eta erabilera mailaren arabera aurreikusiko da.

24. artikulua- Gas naturalaren sarerako H. P.aren baldintza teknikoak

Kontuan izango dira Gas Erregaien Zerbitzu Publikoaren Arautegia, Oinarrizko Arauak, Sare eta Hartuneen Arautegia eta indarrean dagoen legeria eta konpainia hornitzaileak adierazitakoa.

25. artikulua- Telefonoaren sarerako H. P.aren baldintza teknikoak

Telefonoaren banaketarako sarea Eraikuntzako Arau Teknikoari atxikiko zaio, eta, gainera, indarrean dagoen legeriari eta konpainia hornitzaileak adierazitakoari.

3. ERAIKUNTZA ARAUAK

a) Eraikuntza eta erabileretarako ordenantzak

26. artikulua- Eraikuntzarako Ordenantzak

Alde bakoitzari dagozkion Ordenantza hauetan berariaz arautzen ez diren alderdiei dagokienez, eraikigarriak nahiz jabari publikokoak izan, indarrean dagoen Plan Orokorren Testu Bateratuko Hirigintza Arauek ezarritakoa beteko da.

27. artikulua- Erabileretarako Ordenantzak

Erabilerei eta horien bateragarritasunei dagokiona alde bakoitzeko Ordenantzetan arautzen da. Era berean, aurreko horietan arautzen ez diren alderdiei dagokienez, indarrean dagoen Plan Orokorren Testu Bateratuko Hirigintza Arauek ezarritakoa beteko da.

b) Alde bakoitzerako Ordenantza partikularrak

28. artikulua- Saikapena

Ondoren, alde bakoitzaren eraikuntza eta erabilerari buruzko araudia adieraziko da, 11. artikuluko enuntziatuan adierazitako kalifikazio xehekatuaren arabera.

- Jabari eta erabilera publikoko gune ez-eraikigarrien Ordenantzak.

29. artikulua- Izaera orokorreko baldintzak

Derrigorrez bete beharrekoak dira Plan Berezi honetako proiektuko agiri grafiko ezberdinetan ezarritako kalifikazioak, P-2 "Lerrokadurak eta sestrak" eta P-4 "Berdeguneen, gune libre publikoen eta bide-sareen antolamendua" bereziki azpimarratuz.

30. artikulua- Berdegune publikoak

Berdegune publiko bakarra, etxebizitzetarako erabilera orokorri dagokiona da, Plan Orokorreko artikuluetan eta dokumentazio grafikoan, I-2.1. "Sistema Orokorra eta Kalifikazio Orokorra, Lurzuaren kalifikazioa hirian" planoan, ezarritakoaren arabera.

Izaera publikoa du, bai jabari eta erabilerari dagokionez eta bai artapenari dagokionez. Bere antolamendua, Gasteizko Udaltzaingaren nahien arabera hiriztatutik, komunikazio-bide erakoa da, erdian zolatutako pasabidea eta alboetan zehar dituelarik.

- Eraikuntza Erregimena; hirigintza proiektuan adierazten diren eta osotasunaren izaera orokorra indartzen duten hirigintza osagaiak eta hiri mobiliarioa soilik kokatzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimena; igarotzea eta bertan egotea edo oinezko aisialdia soilik aurreikusten da. Baimendurik dago, berez bidea dena eta Hegoaldetik, trenbidearen paraleloan, doan lbilbidea lotuko dituen bizikletentzako errete bat jartzea eta lurrazpian jarri beharko diren azpiegituren sareak ezartzea. Gainerako erabilerak debekaturik daude, bereziki ibilgailuak igarotzea modu iraunkorrean.

31. artikulua- Erabilera publikoko gune libreak

Erabilera publikoko gune libreak, kasu honetan, "Berdeguneen eta Gune Librean" Sistema Orokorren kategoria funtzio-

Espacios Libres", por lo que comparten este tipo de calificación pormenorizada con la anteriormente descrita. Presentan el tipo de paseo en continuidad con los previstos en el P.E.R.I. número 5 y el existente de la Senda. Su gran anchura, 27ML, permite reunir en un trazado diferenciado según bandas paralelas, distintos ambientes que mezclan elementos de estancia y otros de aproximación y recorrido.

- Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

- Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia o el esparcimiento peatonal. Se permite el trazado de un carril-bici, además de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo. Se prohíbe el resto de usos especialmente el paso de vehículos rodados.

Artículo 32º- Sistema Viario

Que abarca la propia red viaria, los aparcamientos, y las aceras.

- Régimen de edificación; permitiéndose exclusivamente la localización de los elementos de urbanización y mobiliario urbano que se especifiquen en el proyecto de urbanización, y apoyen el carácter general del conjunto.

- Régimen de uso; previéndose únicamente el tránsito, y la estancia de vehículos y peatones, o el esparcimiento peatonal. Se permite el cruce y desarrollo de los tendidos de infraestructuras que habrán de disponerse en subterráneo, y cuyos cruces deberán coincidir con los de superficie y según una directriz ortogonal a la de la vía (mínimo recorrido).

- Ordenanzas de los espacios edificables

Artículo 33º- División de las zonas

Dentro del ámbito se establecen dos áreas en función de la ordenanza inicialmente prevista para las mismas.

- Área de edificación tipo OR-2, con sus condiciones particulares según el inmueble de que se trate y sus edificaciones adyacentes. Abarca las parcelas residenciales definidas como RC-3, RC-4, y RC-5. Configuran el frente hacia la calle Portal de Castilla.

- Área de edificación tipo *OR-5 (inspirada en dicha ordenanza), con sus condiciones particulares según la separación a sus edificaciones adyacentes y el resultado de imagen que se intenta obtener. Abarca las parcelas residenciales RC-1 y RC-2, ambas interiores al ámbito de la unidad, y que forman un conjunto casi autónomo por sí mismas.

- Área de Equipamiento Genérico EG. Que se sitúa en el extremo Nororiental del polígono y que goza de su propia ordenanza específica.

Artículo 34º- Área de edificación

En dichas áreas se contempla la edificación exclusiva de las parcelas señaladas como tales y según las alineaciones especificadas en la documentación gráfica correspondiente. (plano P-2 "Alineaciones y rasantes").

Artículo 35º- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-1, RC-2,

Se plantean como los definitorios del carácter que se intenta dar al ámbito tratado. Un conjunto residencial de baja densidad ordenado en bloques independientes y rodeados de espacios verdes. Su formalización volumétrica clara, rotunda, y al mismo tiempo respetuosa con un entorno natural es el objetivo requeridos desde el presente Plan Especial. Por ello, para cada una de las áreas RC1 y RC2 deberá presentarse, previo a la solicitud de licencia, el correspondiente proyecto edificatorio del conjunto, el cual deberá contar con el acuerdo mínimo del 60% de los propietarios afectados; su aprobación, en el caso de desacuerdo por algún propietario afectado, y tras un periodo de exposición al público, correrá a cargo del Ayuntamiento. Sobre la base de la Ordenanza OR-5, (que complementa los pormenores aquí no especificados), se establecen los siguientes parámetros con sus modificaciones debidas al entorno y la situación especial de los bloques;

- Régimen de edificación;

- Alineaciones; Las alineaciones exteriores y las rasantes máximas fijadas en los planos de la serie P-3 tienen la conside-

nal bat dira, eta, beraz, kalifikazio xehekatu hau dute aurrez adierazitaokarekin batera. 5 zk. B.B.P.B.an aurreikusitakoarekiko eta lehendik dagoen Sendakoarekiko jarraipenezko ibilbide izaera dute. Bere zabalera handiari esker (27 ML), zerrenda paraleloen bidezko trazatu ezberdinetan giro ezberdinak biltzeko aukera eskaintzen du, egoteko elementu batzuk eta hurbiltzeko eta ibiltzeko beste batzuk nahastuz.

- Eraikuntza Erregimena; hirigintza proiektuan adierazten diren eta osotasunaren izaera orokorra indartzen duten hirigintza osagaiak eta hiri mobiliarioa soilik kokatzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimena; igarotzea eta bertan egotea edo oinezko aisialdia soilik aurreikusten da. Baimendurik dago bizikletentzako errei bat jartzea eta lurrazpian jarri beharko diren azpiegituren sareak ezartzea. Gainerako erabilerak debekaturik daude, bereziki ibilgailuak igarotzea.

32. artikulua- Bideen Sistema

Horretan barnebiltzen dira berez bideen sarea dena, apartakalekuak eta espaloiak.

- Eraikuntza Erregimena; hirigintza proiektuan adierazten diren eta osotasunaren izaera orokorra indartzen duten hirigintza osagaiak eta hiri mobiliarioa soilik kokatzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimena; igarotzea eta bertan egotea edo oinezko aisialdia soilik aurreikusten da. Baimendurik dago lurrazpian jarri beharko diren azpiegituren sareak ezarri eta gurutzatzea, eta gurutzaketa horiek lurgainekoekin bat etorri beharko dute, bidearekiko norabide ortogonalarekin (biderik motzena).

- Gune eraikigarrien Ordenantzak

33. artikulua- Aldeen zatiketa

Eremuaren barruan bi area ezartzen dira horietarako hastapenez aurreikusitako ordenantzaren arabera.

- OR-2 motako eraikuntza area, bere baldintza partikularrekin, dagokion higiezinaren eta ondoko eraikuntzen arabera. RC-3, RC-4 eta RC-5 bezala definitutako etxebizitzetarako lurzatiak barnebiltzen ditu. Gaztelako Atea Kalera begirako aurrealdea eratzen dute.

- *OR-5 motako eraikuntza area (ordenantza horretan inpiratuak), bere baldintza partikularrekin, bere ondoko eraikuntzeko urruntasunaren eta lortu nahi duen irudi emaitzaren arabera. Etxebizitzetarako RC-1 eta RC-2 lurzatiak barnebiltzen ditu, biak unitateko eremuaren barrukoak, eta ia autonomoa den multzoa osatuz beren artean.

- Ekipamendu generikorako EG Area. Poligonoaren Iparrekialdeko ertzean kokaturik, eta berariazko ordenantza du bereztat.

34. artikulua- Eraikuntza Area

Area horietan, halakotzat adierazitako lurzatiaren eraikuntza eskusiboa ageri da, dagokion dokumentazio grafikoan (P-2 "Lerrokadurak eta sestrak" planoan) zehazten diren lerrokaduren arabera.

35. artikulua- Eraikin berriak, etxebizitzetarako RC-1 eta RC-2 lurzatiatan.

Lantzen den eremuari eman nahi zaion izaeraren adierazgarri gisa eratu dira. Dentsitate gutxiko etxebizitza multzoa, bloke independenteetan eta berdegunez inguraturik antolatuta. Egituraketa bolumetrikoki argia, sendoa eta, aldi berean, ingurugiroarekiko begirunez jokatuz burutzea da Plan Bereziaren helburua. Horregatik, RC-1 eta RC-2 area bakoitzerako, baimena eskatu aurretik, osotasunarekiko eraikuntza proiektua aurkeztu beharko da, eta horrek, gutxienez, eragindako jabeen %60aren adostasuna izan beharko du; haren onarpena, eragindako jabeen bat ados ez dagoenean, jendaurreko erakustaldi baten ondoren, Udalarri dagokio. OR-5 Ordenantzan oinarriturik (hemen zehazten ez diren xehetasunak ezartzen ditu), ondorengo parametroak ezartzen dira, ingurunearen eta blokeen egoera bereziaren araberrako aldaketekin:

- Eraikuntza erregimena;

- Lerrokadurak: P-3 serieko planoetan adierazten diren kanpoko lerrokadurak eta gehieneko sestrak derrigorrez bete

ración de obligatorias, no permitiéndose modificación alguna. Cabe aclarar que el primer parámetro indica el perímetro máximo que puede abarcar el encuentro de la fachada con el terreno. Los retranqueos, huecos de edificación y patios abiertos a fachada son libres, permitiendo fragmentar los bloques impuestos siempre que se mantengan dentro del área de movimiento establecida.

- Ocupación; El porcentaje máximo de ocupación de cada parcela es el señalado por su delimitación en los planos correspondientes, por lo que se mantiene por debajo del 50%, tope especificado en la ordenanza de origen OR-5.

- Aprovechamiento; El aprovechamiento del bloque RC-1 es de 10.902, 30M², y el del bloque RC-2 de 2.879, 20M². Cuyo carácter se establece para cada uno independientemente en los cuadros de los planos P-3 (pormenorizadamente) y P-7 (de forma general).

- Número de plantas; Se permiten hasta dos plantas de sótanos, y con carácter vinculante, planta de acceso, tres plantas de pisos más ático exclusivamente donde se señala en el plano P-7, sustituyendo ésta última a la planta bajocubierta abuhardillada contemplada en la Ordenanza OR-5. Su techo podrá ser abuhardillado siempre que la pendiente de los faldones principales de cubierta del bloque, no superen los 30 grados y en las condiciones establecidas en la sección de referencia de los planos de la serie P-3. Desde este documento se recomienda el uso de mecanismos tradicionales de iluminación y remate de esta última planta como son la galería o la terraza continua de ático retranqueado, prohibiendo expresamente las mansardas y buhardillas de pequeño tamaño, e intentando que las cubiertas configuren planos lo más limpios, rotundos y sencillos posibles.

- Altura de la edificación; La altura máxima de cornisa para los edificios adscritos a esta ordenanza se fija en 14.50M. La altura máxima de la edificación, medida también desde la rasante del suelo urbanizado de dominio público hasta la parte superior de la cubierta, se fija en 17.00M por encima de la cual se permiten únicamente chimeneas, conductos de ventilación, y cuerpos que alberguen los espacios sirvientes de los viveros; siempre que se manifiesten de forma completa y ordenada respecto de la composición volumétrica y de fachada. En la serie de planos P-3 se fijan las rasantes relativas respecto de la vía pública que se toma como referencia, reflejando las alturas mínimas de cada una de las plantas.

- Cubiertas; Partiendo de las alturas de cornisa, y con el límite de la altura de edificación, se permite la resolución de la cubierta, que no excediendo las alineaciones definidas en las plantas ni en la sección de referencia, se resuelva bien mediante cubierta plana, abovedada, o inclinada en sus múltiples variantes. En cualquiera de los casos se obliga a ejecutar un único techo de planta de ático, bien sea plano, curvo, o inclinado; que constituya inequívocamente el último forjado resistente y sustentante de la cubierta.

Como ya se ha dicho, la cuarta planta de pisos puede ofrecer un carácter amansardado, pudiendo dichos elementos desarrollarse hasta en un 60% de la longitud de la cubierta. Su altura máxima será la de la cumbre del edificio, manteniendo la altura de cornisa anteriormente señalada. Dichos elementos deberán ser aislados pudiendo convertirse en motivo principal de fachada, rasgándose hasta el suelo. Su solución de cubierta será similar a la utilizada en los faldones principales.

- Se establece un máximo de dos plazas de garaje por cada vivienda, quedando restringida la ocupación total de la planta de sótano al 80% de la parcela total. Dicha planta podrá efectuarse de forma conjunta o aislada, según el reparto de las edificaciones superiores. En cualquier caso, las plazas de aparcamiento que no computarán a los efectos de aprovechamiento serán las reguladas como máximas en la modificación del P.G.O.U. relativa al artículo 5.03.71.

- Vuelos y retranqueos; se permiten y recomiendan como mecanismos de creación de volúmenes y sombras en las fachadas. Se establece una línea definitoria de su tolerancia entre +2.50 y -2.50M, respecto de la alineaciones laterales señaladas en el plano correspondiente. P-2, "Alineaciones y Rasantes" E 1/500.

- Retranqueos a linderos; manteniendo las líneas máximas de edificación establecidas en la documentación gráfica, y fijan-

deharrekoak dira, eta ez da inolako aldaketarik baimentzen. Argitu behar da lehen parametroak fatxadaren eta lurzoruaen elkar-gunearen gehienezko perimetroa adierazten duela. Atzeraemanguneak, eraikuntzaren hutsuneak eta fatxadara irekitako patioak libre dira, eta baimendurik dago ezarritako blokeak zatitzea, betiere adierazitako mugimendu arearen barruan jarraitzen duen heinean.

- Okupazioa: Lurzati bakoitzaren okupazioaren gehienezko ehuneko dagokion planoetan adierazitako mugen arabera izango da, eta, beraz, %50aren azpitik jarraituko du, hori baita jatorrizko OR-5 ordenantzak ezartzen duena.

- Aprobetxamendua: RC-1en aprobetxamendua 10.902,30 M²koa da, eta RC-2 blokearena 2.879,20 M²koa. Horien izaera, bakoitzarentzat bereizita, P-3 eta P-7 planoetako tauletan adierazten da (P-3an xehekaturik eta P-7an orokorrean).

- Solairu kopurua: Sotoko bi solairu baimentzen dira, eta era loteslez, irispide solairua, etxebizitzetarako hiru solairu gehi atikoa P-7 planoan adierazten den lekuan soilik, azken honek OR-5 Ordenantzan aurrekusten zen estalkipeko txapitula erako solairua ordezkatuz. Haren sabaia txapitula erakoa izan daiteke, betiere blokearen estalkiaren hegalean maldak 30 gradu gainditu gabe eta P-3 serieko planoetako erreferentziako sekzioan ezarritako baldintzetan. Argiztatzeko eta azken solairu hau errematatzeko aukera tradizionalak erabiltzea gomendatzen da dokumentu honetan, hau da, atiko atzeraemanaren terrazak edo galeriak erabiltzea, tamaina txikiko txapitulak eta mansardak erabat debekatuz, eta, halaber, estalkiek ahalik eta plano garbi, sendo eta xumeenak osatzea gomendatuz.

- Eraikuntzaren garaiera: Ordenantza honi atxikitako eraikuntzentzako erlaitzen gehienezko garaiera 14,50 M.koa izango da. Eraikuntzaren gehienezko garaiera, hau ere jabari publikoko lurzoru hiriztatuaren sestratik estalkiaren alderdi gonera neurturik, 17,00 M.takoa izango da, eta hortik gora tximiniak, aireztapen hodiak eta biziguneen zerbitzurako diren guneak barnebiltzen dituzten osagaiak soilik baimenduko dira; betiere konposizio bolumetrikorekiko eta fatxadarekiko era osatu eta ordenatuan ageri beharko dutelarik. P-3 planoen seriean adierazten dira erreferentzi gisa hartzen den bide publikoarekiko sestrak, solairu bakoitzaren gutxieneko garaierak izalduz.

- Estalkiak: Erlaitzen garaieratik abiatuz, eta eraikuntza osoaren garaiera bitartean, solairuetan eta erreferentziako sekzioan zehaztutako lerrokaduretatik atera gabe, estalki zapal, ganga-erako edo inklinatua bere aldaera ugarietan erabiliz ondo burutzen den egoki iriztitako aukera erabil daiteke estalkia burutzeko. Edozein kasutan ere, atikoko solairuari sabai bakar bat jarri beharko zaio derrigorrez, nahiz zapal, kurbatua edo inklinatua izan; inolako zalantzarik gabe estalkiaren azken forjatu gogor eta euskarria izanik.

Esan denez, etxebizitzentzako laugarren solairua txapitula erakoa izan daiteke, eta osagai hori estalkiaren luzeraren %60an burutu daiteke. Bere gehienezko garaiera eraikuntzaren gailurrarena izango da, aurrez adierazitako erlaitzaren garaiera kontuan izanik. Osagai horiek isolatuak egongo dira, eta fatxadaren gai nagusi bihur daitezke, lurrerraino urratuz. Beren estalki aukera hegal nagusietan erabilitakoaren arabera izango da.

- Etxebizitza bakoitzeko, gehienez, bi garaje leku baimentzen dira, sotoko solairuaren erabateko okupazioa lurzati osoaren %80ra mugatuz. Solairu hori era bateratuan edo isolaturik burutu daiteke, goiko eraikuntzen banaketaren arabera. Nolanahi ere, aparkalekuak H.A.P.O.eko 5.03.71 artikuluari dagokion aldaketan gehienezkotzat ezarritakoak izango dira, eta aprobetxamenduaren ondorioetarako ez dira kontuan hartuko.

- Hegalkinak eta atzeraemanguneak. Baimendu eta gomen datu egiten dira, fatxadetan bolumenak eta itzalak sortzeko. Horien onarpenerako, +2,50 eta -2,50 arteko tartea ezartzen da, P-2 "Lerrokadurak eta Sestak" E 1/500 planoan adierazitako alboetako lerrokadurekiko.

- Mugekiko atzeraemanguneak: dokumentazio grafikoan ageri diren eraikuntzarako gehienezko lerroak mantenduz eta,

do una separación mínima de 5M entre alineación de bloque y lindero de parcela residencial, exceptuando los frentes Sur y Norte hacia el espacio libre o gran paseo, en el que se permite la configuración y delimitación del mismo con fachada de la edificación y hacia la calle, sobre la que se permite volar un máximo de 1M.

- En cuanto a los cierres perimetrales de los espacios libres privados, que habrán de coincidir con el límite de la edificación que figura en el plano P-1 (Zonificación; calificación global y pormenorizada), sus condiciones serán idénticas a las reguladas en la ordenanza OR-5 (artículo 6.05.04.3).

- Longitud y anchura máximas y mínimas de la edificación; dentro de las alineaciones señaladas, se establecen unas tolerancias en las anchuras laterales de los bloques de +2.50M y -2.50M, capaces de absorber los vuelos y terrazas que se prevén. La longitud mínima en la que se podrán fragmentar los bloques cuyas alineaciones se señalan en los planos correspondientes, será la propia de la unidad mínima compuesta por el núcleo de comunicación vertical con viviendas a ambos lados (un portal). Pudiéndose configurar medianerías que si no se prevén terminadas y permeables, habrán de ser completadas en los plazos establecidos en el correspondiente documento. De este modo se intenta flexibilizar el reparto del aprovechamiento entre los distintos componentes de la junta de compensación, obligando ya al anteproyecto independiente para RC1 y RC-2. Las alineaciones serán inamovibles en todos los casos.

- Alturas libres de plantas; estableciendo una mínima de 2.70M, pudiendo variar en la cuarta planta según el planteamiento de la cubierta. La altura libre de la planta baja no será inferior a 3,25M, independientemente de que su nivel pueda estar hasta 1M por debajo de la rasante del suelo exterior urbanizado. Se garantizará en cualquiera de los casos el acceso a minusválidos según la normativa vigente. (consultar planos de la serie P-3)

- Elementos vinculantes de la documentación gráfica; Número máximo de viviendas por parcela y alturas edificables.

Fijación de la alineación de las plantas bajas y proyección edificada.

Máxima edificabilidad y aprovechamiento materializable.

Separación entre edificaciones y a linderos.

- Condiciones estéticas; Se tendrá en cuenta la indiscutible unidad de los bloques RC-1, y RC-2. Por tanto, se recomienda la redacción de sus respectivos proyectos de edificación bajo un mismo punto de vista, manteniendo tipologías, volúmenes, huecos, materiales, lenguaje y composición arquitectónica. Se trata de acometer un espacio muy delimitado mediante una solución que a través de un carácter uniforme, ofrezca una riqueza formal y represente un espacio urbano de interés.

- Régimen de usos;

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes;

- Plantas de sótanos; aparcamientos instalaciones y trasteros.

- Plantas bajas; accesos, instalaciones y trasteros. En combinación con la primera planta de sótano que puede convertirse en semisótano y combinar todos los usos anteriormente descritos. Se recomiendan los soportales diáfanos y porches libres para acceder a los portales, que pueden colmatarse con trasteros que tampoco computarán edificabilidad mientras no superen en número la unidad por vivienda, ni en superficie la señalada en el P.G.O.U. (8M2/viv), y se localicen más de 30cm por debajo de la rasante de la parcela.

- Plantas de pisos; viviendas.

El resto de usos en cada una de las situaciones se consideran prohibidos, en particular el hecho de compatibilizar en plantas de pisos cualquier otro uso (oficinas, comercial, hotelero, establecimiento público, o equipamiento de cualquier tipo), con el de viviendas. De este modo se pretende salvaguardar el carácter fundamentalmente residencial del conjunto.

bloquearen lerrokaduraren eta etxebizitzetarako lurzatiaren mugaren artean, gutxienezko 5 M.tako tartea finkatuz. Gune libre edo ibilbide handira ematen duten Hegoaldeko eta Iparraldeko aurrealdeak salbuesten dira, horietan baimendurik baitago bere egituraketa eta mugaketa eraikuntzaren fatxadarekin eta kale aldera, haren gainean gehienez ere 1 M.ko hegalkina baimenduz.

- Gune libre pribatuen itxitura perimetralei dagokienez, P-1 "Aldebanaketa: kalifikazio orokorra eta xehekatua" planoan ageri den eraikuntzaren mugarekin bat etorri beharko duelarik, OR-5 ordenantzaren (6.05.04.3 artikuluan) araututako baldintza berberak izango dituzte.

- Eraikuntzaren gehienezko eta gutxienezko luzerak eta zabalerak: adierazitako lerrokaduren barruan, blokeen zabalera +2,50 eta -2,50 bitarteko onarpen tarte batzuk ezartzen dira, aurreikusten diren hegalkinak eta terrazak barnebiltzeko gauza izanik. Blokeak zatitzeko gutxienezko luzera, horien lerrokadurak dagozkien planoetan ageri direlarik, bi aldeetara etxebizitzak dituen komunikazio bertikaleko nukleoak osatzen duen gutxienezko unitateari dagokiona izango da (atarri bat). Artekomak eratu daitezke, eta bukatuak eta iragazkorak aurreikusten ez badira, dagokion dokumentuan ezarritako epeetan osatu beharko dira. Honela, konpentsazio batzordeko osatzaile ezberdinen arteko aprobetxamendu banaketa malgutu nahi da, RC-1 eta RC-2rako aurreproiektu berezia beharturik utziz. Lerrokadurak aldaezinak izango dira kasu guztietan.

- Solairuen garaiera libreak: 2.70 M.ko gutxienezkoa ezartzen da, eta laugarren solairuan alda daiteke estalkian egiten den aukeraren arabera. Beheko solairuan ez da 3,25 M. baino gutxiagokoa izango, kontuan izan gabe bere lurzoru maila kanpoko lurzoru hiriztatuaren sestra baino 1 M. beherago egon daitekeela. Edozein kasutan ere, indarrean dagoen legeriari jarraituz, minusbaliatuek iristeko modua izan dezaten bermatuko da. (P-3 serieko planoak begiratu)

- Dokumentazio grafikoko osagai lotesleak:

Lurzati gehienezko etxebizitza kopurua eta garaiera erakigarriak.

Beheko solairuen lerrokaduren ezarpena eta eraikuntzen proiektzioa.

Gehienezko eraikigarritasuna eta gauza daitekeen aprobetxamendua.

Eraikuntza eta mugen arteko tartea.

- Ezaugarri estetikoak: kontuan izango da RC-1 eta RC-2 blokeen batasun zalantzagabea. Beraz, horien eraikuntza proiektuak ikuspegi bakar batez idaztea gomendatzen da, eta tipologi, bolumen, hutsune, material eta arkitektura arloko mintzaira eta osaketa berdintsuz jokatzeko. Helburua gune bereziki mugatu honi izaera formal batzuk ekitea eta, egiten den aukeraren bidez, aberastasun formal bat ematea eta hirigune interesgarri bat eratzea da.

- Erabileren erregimena:

Baimentzen diren erabilera xehekatu bakarrak honako hauek dira:

- Sotoko solairuak: aparkalekuak, instalazioak eta trastelekuak.

- Behe solairuak: Irispideak, instalazioak eta trastelekuak. Sotoko lehen solairuarekin konbinatuz, erdisoto bihurtzeko, aurreko erabilera guztiak konbinatuz. Ataripe gardenak eta arkupe libreak gomendatzen dira bebarruetara iristeko, eta trastelekuarekin osa daitezke, ez direlarik aprobetxamendu kopuruetarako kontuan hartuak izango, baldin eta etxebizitza bakoitzeko bat baino gehiago egiten ez bada, H.A.P.O.ean adierazitako azalera baino gehiago ez badute (8M2/etxebizitzako) eta lurzatiaren sestraren azpitik 30 cm. baino gehiagora kokatzen badira.

- Etxebizitzaren solairuak: Etxebizitzak.

Egoeretak bakoitzean, horiez gainerako edozein erabilera debekaturik dago, bereziki, etxebizitzaren solairuetan etxebizitzaren erabilera beste edozein erabilerekin bateratzea (bulegoak, merkataritza, ostalaritza, establezimendu publikoa, edo nolana-hiko ekipamendua). Horrela, multzo horren funtsezko etxebizitzetarako izaera zaindu nahi da.

Artículo 36º- Nuevos edificios sobre parcelas residenciales RC-3, RC-4, RC-5

El carácter de las parcelas propuestas es claramente el de la ordenanza descrita, concretamente adscritos al grado 2º. Sin embargo, y por tratarse de edificaciones puntuales anexas a otras ya existentes, su carácter se ve determinado por las mismas. Se trata de actuaciones en conjunto ya contempladas en el artículo 6.02.08, en su apartado 2º, aunque con una mayor complejidad por tratarse de una unidad de actuación con edificación sujeta a diferentes ordenanzas.

Los aspectos reseñables y diferenciadores que vienen de alguna manera establecidos por la ordenación propuesta, así como por las edificaciones a las que se yuxtaponen, (artículo 6.02.06) son los siguientes; (para el resto de parámetros de obligado cumplimiento se remite a la Ordenanza OR-2 tal y como queda especificada en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria/Gasteiz).

- Altura máxima; (artículo 6.02.05)

Adecuando la altura de cornisa de la nueva edificación a la de la ya existente, de modo que su alero presente un aspecto continuo y no se produzcan retallos ni quiebros indeseados. Del mismo modo, la pendiente de la cubierta, no podrá superar los 25 grados. Lo dicho queda referido tanto para los inmuebles adyacentes a Portal de Castilla número 33, como para los que configuran la embocadura de la nueva calle, colindantes al número 25. Si bien este último caso, y por tratarse de una situación aún más singular si cabe, habrá diferenciarse en los demás aspectos, permitiéndole seguir con su autonomía de edificio con composición independiente.

Es interesante señalar que ambos inmuebles, (a los que se adosa nueva edificación), ya gozan de la catalogación de protección integral, por lo que se asume que sus características son dignas de mantenerse y transmitirse a las nuevas edificaciones colindantes.

- Alturas libres de plantas; (artículo 6.02.05), apartado 4º. referente exclusivamente para los bloques anexos al que hoy figura como Castilla 33, y más concretamente a su planta de entresuelo. Esta habrá de continuarse según las mismas líneas de impostas ya establecidas, pudiendo dedicarse a los mismos usos establecidos en las plantas bajas además del de vivienda, (posibilidad de oficinas o terciario lucrativo en este caso). Por lo demás, y como norma general no vinculante, pues depende de situaciones colindantes, en alturas de pisos se fijan 2.60M libres mínimos y en planta baja 3.80M libres y mínimos.

- Elementos vinculantes de la documentación gráfica;

Fijación de las alineaciones.

Separación entre edificaciones y a linderos.

- Régimen de usos;

Los usos pormenorizados autorizados son los permitidos según la Ordenanza OR-2 (artículo 6.02.07.) del Texto Refundido del P.G.O.U. de Vitoria/Gasteiz. En el inmueble RC-3, y debido a las condiciones colindantes, se permite el uso residencial en la planta baja.

Artículo 37º- Nuevos edificios sobre la parcela de equipamiento

Los parámetros descritos tanto para el régimen de edificación como para el de usos, se inspiran en la Sección 4ª de Texto Refundido del Plan General; "Uso de Equipamiento".

Las preferencias manifestadas hasta el presente se decantan por un uso pormenorizado cultural, cuya edificación habrá de ajustarse a las siguientes condiciones particulares, regulando los demás aspectos a través del citado documento;

- Retranqueos; Estableciendo una separación mínima de 2/3 de su altura hasta el límite de su lindero colindante con todas las parcelas contiguas, y siendo esta distancia en ningún caso menor de 5Ml. Del mismo modo, se establece una alineación máxima no superable en su frente Sur, de modo que se permita y potencie la visual continua desde la calle Lascaray hasta el Paseo de la Senda. (Plano P-2 alineaciones y rasantes).

- Altura máxima; Hasta 15.5M medidos desde la rasante del suelo urbanizado hasta la parte superior de la cubierta termina-

36. artikulua- Eraikin berriak, etxebizitzetarako RC-3, RC-4 eta RC-5 lurzatietan.

Proposatutako lurzatiaren izaera adierazitako ordenantzarena da nabarmen, zehazki 2. gradura atxikirik. Hala ere, lehendik dauden beste eraikuntza bati erantsitako eraikuntza puntualak direlako, horien izaera haiek baldintzaturik dago. Dagoeneko 6.02.08 artikulua, 2. apartatuan, kontuan izandako jarduerak dira, nahiz eta, ordenantza ezberdinetara loturik dagoen eraikuntza daraman jarduera unitatea izateagatik, konplexutasun handiagoa izan.

Proposatutako antolamenduaren eta eraikuntza berri hauek eransten zaizkien lehengo eraikuntzen ondorioz (6.02.06 artikulua) nolabait ezarrikerik dauden alderdi aipagarri eta bereizgarriak honako hauek dira: (derrigorrez bete beharreko gainerako parametroei dagokienez OR.2 Ordenantza erabiliko da, Gasteizko Plan Orokorren Testu Bateratuan adierazten denari jarraituz).

- Gehienezko garaiera: (6.02.05 artikulua)

Eraikuntza berriaren erlaitza lehendik dagoenari egokitzu, horren teiltalagalak jarraipenezko itxura izan dezan, nahi ez den horma-mailarik edo etenunerik gertatu gabe. Halaber, estalkiaren malda ez da 25 gradutik gorakoa izango. Esandako hori, batetik, Gaztelako Atea 33 zk.aren ondoko higiezinari dagokie eta, bestetik, kale berriaren ahoa eratzen dutenei, 25 zenbakiaren ondoan. Nahiz eta azken kasu hau, are egoera bereziagokoa dela kontuan izanik, gainerako alderdietan ezberdinu egin beharko den, konposizio independenteko eraikinaren autonomiarekin jarraitzen utziz.

Interesgarria da aipatzea bi higiezinak (eraikuntza berria erantsi zaizkienak) lehendik daudela babes integraleko bezala katalogaturik, eta, beraz, horien ezaugarriak mantendu eta ondoko eraikuntza berrietara luzatu beharrekoak direla onartu behar da.

- Solairuen garaiera libre: (6.02.05 artikulua) 4. apartatua, gaur egun Gaztela 33 bezala ageri denari erantsitako blokeari/blokei soilik dagokie, eta are zehazkiago solairuarterko solairuari. Hauek lehendik ezarritako bereizketa-lerroaren arabera jarraitu beharko dute, eta, etxebizitzetarako erabiltzeaz gainera, behe solairuetan ezarritako erabilertarako xeda daiteke (irabazi asmoko bulegoetarako edo hirugarrenekorako, kasu honetan). Gainerakoan, eta arau orokor ez lotesle gisa, zeren ondokoan egoeren meneko baita, etxebizitza-solairuen garaiera gutxienezko 2,60M librekoa izango da eta behe solairuan gutxienezko 3,80M librekoa.

- Dokumentazio grafikoko elementu lotesleak:

Lerrokaduren ezarpena.

Eraikuntzen eta mugen arteko urruntasuna.

- Erabileren erregimena:

Baimentzen diren erabilera xehekatuak Gasteizko H.A.P.O.aren Testu Bateratuko OR-2 Ordenantzak (6.02.07 artikulua) onartzen dituenak dira. RC-3 higiezinan, eta mugakideen baldintzen ondorioz, etxebizitzetarako erabilera baimentzen da Behe Solairuan.

37. artikulua- Eraikin berriak ekipamendurako lurzatiaren

Adierazitako parametroak, eraikuntza nahiz erabilera erregimenekoak, Plan Orokorren Testu Bateratuko 4. Sekzioan "Ekipamendu erabilera" inspiratzen dira.

Orain arte adierazitako nahien artean erabilera xehekatu kulturalaren aukera nabarmentzen da, eta eraikuntza ondorengo baldintza partikularren arabera izango litzateke, gainerako alderdiak aipatutako dokumentuaren bidez arautuz:

- Atzeraemanguneak: Eraikuntzaren garaieraren 2/3eko gutxienezko urruntasuna ezartzen da mugakidearen mugaraino ondoko lurzati gutziakiko, eta urruntasun hori ez da inolaz ere 5 Ml baino gutxiagokoa izango. Era berean, gainditu ezinezko gehienezko lerrokadura ezartzen da bere Hegoaldeko aurrealdean, Laskarai kaletik Sendako Ibilbiderainoko ikusmira jarraia ahalbidetu eta areagotzeko (P-2 "Lerrokadurak eta sestrak" plana).

- Gehienezko garaiera: 15,5M. taraino, hirizatutako lurzoruaren sestratik eraikuntza amaituaren estalkiaren gune gorene-

da del edificio, o sus antepechos perimetrales de coronación y remate.

- Edificabilidad; Neta y máxima de 2M2c/M2s.
- Ocupación; Hasta de un 75% del total de la parcela.

Es importante señalar la posibilidad de no cerrar la parcela, haciendo que que el edificio pueda "percibirse" sin obstáculos intermedios, como elemento autónomo, escultórico, y válido por sí mismo... tanto en su aspecto arquitectónico como en su autodefensa ante posibles inclemencias. Además, el disfrute de una solar tan amplio, en la que la propia urbanización puede potenciar el edificio, (así como las edificaciones colindantes), no deja de ser muy atractivo y hasta cierto punto necesario para toda la comunidad.

En caso de optar por lo contrario, se cerrará de modo que las características del mismo sean las mismas que las establecidas en la ordenanza OR-5 (artículo 6.05.04.3).

c) Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

Artículo 38º- Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad

Las obras de urbanización y edificación previstas deberán ajustarse a los requisitos que relativos a estos aspectos se señalan en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria/Gasteiz, además de las diferentes Normativas que les sean de aplicación, y las recomendaciones que el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del excelentísimo Ayuntamiento de Vitoria/Gasteiz considere necesarias.

d) Condiciones estéticas

Artículo 39º- Condiciones estéticas

Todas las edificaciones deberán guardar una unidad morfológica y de aspecto según estén adscritas a las Ordenanzas inspiradas en los tipos OR-2, y OR-5. Del mismo modo, la urbanización apoyará en todo momento con el ambiente general descrito que intenta conseguirse en todo el ámbito de la unidad de actuación. Aspectos como la durabilidad y calidad de los materiales deberán de ser tenidos muy en cuenta para que el carácter propio de cada elemento, y de su suma en conjunto, no sponga un impacto negativo para el entorno.

La presente resolución pone fin a la vía administrativa y contra ella puede interponerse 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.

Vitoria-Gasteiz, a 23 de setiembre de 1999.— El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

7.142

Anteproyecto de conjunto de la Manzana 3C del Sector 2 de Lakua.

Por la Alcaldía-Presidencia, con fecha 26 de agosto de 1999. se ha resuelto:

Asunto.- Anteproyecto de Conjunto de la manzana 3C del Sector 2 de Lakua.

DECRETO

Primero.- Mediante Decreto de Alcaldía de 12 de mayo del año en curso, se resolvió aprobar con carácter inicial el documento denominado "Anteproyecto del conjunto de la Manzana 3C del Sector 2 de Lakua", redactado por loa Servicios Técnicos Municipales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 91 del Plan Parcial de Ordenación del ámbito, que establece lo siguiente:

"Con el fin de garantizar una coherencia en la composición y tratamiento arquitectónico de las manzanas, se redactará un anteproyecto del conjunto de la manzana, haciendo hincapié en la definición epidérmica de la misma (fachadas y cubierta), manteniendo una proporción y equilibrio en las especificaciones de materiales, cornisas y alturas de forjado".

raino, edo haren koroapen eta erremateko karek perimetrale-taraino.

- Eraikigarritasuna: Garbia eta gehienezkoa 2M2c/M2s
- Okupazioa: Lurzati osoaren %75eraino.

Garantzitsua da lurzati ez itxeko aukera aipatzea, eraikuntza tarteko oztoporik gabe "sumatzeko", elementu autonomo, eskultoriko eta berezko baliozko gisa... bere alderdi arkitektonikoari nahiz gerta daitezkeen gogorkerien aurkako autodefentsari dagokionez. Gainera, urbanizazioak berak eraikinare balioa (eta ondoko eraikinena) areagotu dezakeelarik, hain orube zabalak edukitzea erakargarria eta, neurri batean, premiazkoa gerta-tzen da komunitate guztiarentzat.

Aurkako erabakia hartuz gero, OR-5 ordenantzak (6.05.04.3 artikulua) ezarritako ezaugarri berberak betez egingo da itxitura.

c) Funtzionalitate, eraikuntza, higiene-osasun eta segurtasun arloko baldintzak

38. artikulua- Funtzionalitate, eraikuntza, higiene-osasun eta segurtasun arloko baldintzak.

Aurreikusten diren hirigintza eta eraikuntza obrak, alderdi hauei dagokienez, Gasteizko Plan Orokorren Testu Bateratuan eta haiei aplikatzekoak diren Araudian ezarritako baldintzak betez burutu beharko dira, eta Gasteizko Udal Txit Goreneko Hirigintza Planeamendu eta Kudeaketa Zerbitzuak beharrezkotzat jotzen dituen gomendioei jarraituz.

d) Baldintza estetikoak

39. artikulua- Baldintza estetikoak

Eraikuntza guztiak morfologia eta itxura unitate bateratua izan beharko lukete, OR-2 edo OR-5 motetan inspiraturiko Ordenantzetan atxikirik egotearen arabera. Era berean, urbanizazioak jarduera unitatearen eremuan lortu nahi den adierazitako giro orokorarekin lagunduko du. Materialen iraunkortasuna eta kalitatea bezalako alderdiak oso kontuan hartu beharrekoak izango dira, elementu bakoitzaren izaera propioak, eta multzoaren osotasunarenak, eragin kaltegarrik izan ez dezaten ingurunean.

Ebazpen honek agortu egiten du administrazio bidea, eta Euskal Herriko Auzitegi Nagusian aurkeztu ahal izango da, zuzenean, beraren kontra, administrazioarekiko auzi errekurtsua, BI HILABETEko epean, jakitera ematen den egunaren biharamunetik kontatuta.

Vitoria-Gasteizen, 1999ko irailaren 23an.— Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA/GASTEIZ

LURRALDE ANTOLAKUNTZA
ETA ETXEBIZITZA SAILA

Hirigintza Planeamendu eta Gestiorako Zerbitzua

7.142

Lakuako 2. Sektoreko 3C etxadiaren aurreproiektu bateratua.

Honako hau ebatzi zuen Alkate Lehendakariak 1999ko abuztuaren 26an:

Gaia: Lakuako 2. Sektoreko 3C etxadiaren aurreproiektu bateratua.

DEKRETUA

Lehenengoa Aurtengo maiatzaren 12ko Alkategoaren Dekretu bidez, Udaleko Zerbitzu Teknikoek sustatutako "Lakuako 2. sektoreko 3C etxadiaren aurreproiektu bateratua" izeneko agiriari hasierako onspena ematea onartu zen Antolakuntza Plan Partzialeko 91. artikulua xedatutakoa betetzearren. Esandako artikulua hauxe dio:

"Etxadiek arkitektura osaketa eta trataera bertsua izatea bermatzearren, etxadi osoari buruzko aurreproiektua egingo da, haren azalaren definizioa nabarmenduta (alegia, aurreak eta estalkiak) eta material, erlantz eta forjatuen garaierei buruzko berezitasunen arteko proportzioa eta oreka gordeta."