erreklamazio horiek, eta halakorik aurkezten ez bada, berriz, behinbetiko onetsitakotzat joko dira baldintza-orriak.

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

FORU, INDEPENDENTZIA, RAMON ORTIZ DE ZARATE ETA FLORIDA KALEETAKO ZOLADURA INDARTZEKO LANETARAKO ENKANTEA.

1.- XEDEA: 2001/CONOOR0050 zk. duen dosierra, FORU, INDEPENDENTZIA, RAMON ORTIZ DE ZARATE ETA FLORIDA KALEETAKO ZOLADURA INDARTZEKO LANETARAKO ENKANTERAKO baita.

2.- LEHIA-SARIA: 24.317.647 pta, BEZ barne. Behera eginez hobetu ahal izango dute hori lehiatzaileek.

3.- GAUZATZE EPEA: Hilabete. Lanak abuztuan egin beharko dira.

4.- BERMEAK:

Behin-behinekoa: Ez da eskatzen.

Behin-betikoa: Kontratu osoaren % 4.

5.- KONTRATISTAREN SAILKAPENA: G-6-E

6.- DOSIERRA AZTERTZEA: Gasteizko Udaleko Kontratazio Zerbitzuan aztertu ahal izango dira dosierrak —Eduardo Dato kalea, 11 - 5. solairua; Gasteiz; tel.: 945-161160, telekopia: 945-161780, iragarkia Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean agertu ondorengo lehen lanegunetik hasi eta eskaintzak aurkezteko epea bukatu bitartean.

7.- AGIRIAK ESKURATZEA: Arco fotokopia dendan eskuratu ahal izango dira agiriak —San Antonio kalea, 16; 01005 Gasteiz; tel.: 945-232813 eta 945-140678; telekopia: 945-140678—, astegunetan, 09:00etatik 13:30etara nahiz 16:00etatik 19:30etara bitartean, aurreko atalean adierazitako epe berean.

8.- ESKAINTZAK AURKEZTEA:

LEKUA: Gasteizko Udaletxeko Erregistro Nagusian —Espainia plaza, 1 - behea— aurkeztu beharko dira eskaintzak.

EPEA: Iragarki hau Araba Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzen den egunaren biharamunetik hasita 26 egun natural betetzen diren egunera arte. Azken eguna larunbata edo jaieguna egokituz gero, hurrengo lehen lanegunera arte luzatuko da epea.

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

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

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

A kartazalak (eskaintza ekonomikoa eta agiri teknikoak) jendaurreko ekitaldian zabalduko dira, udaletxean, B kartazalak zabaltzen diren egun berean, hamabiak eta laurdenetan (12:15).

10.- ESKAINTZA-EREDUA ETA AURKEZTU BEHARREKO AGIRIAK: Baldintzetan 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, 2001eko maiatzaren 4an.– Kontratazio Zerbitzuko Burua, MARÍA DEL MAR SAGARDOY BRIONES.

VITORIA/GASTEIZ

3.019

Salburua 15. Sektoreko Alorreko Plana

Salburua 15. sektoreko alorreko planari dagokionez, udalbatzarrak, 2001eko maiatzaren 2an, erabaki du:

1.- Behin betiko onartzea Salburua 15. sektoreko alorreko plana, Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea ENSANCHE 21 ZABALGUNEAK

sentación de reclamaciones que serán resueltas por la Corporación, quedando los pliegos definitivamente aprobados en caso de que aquellas no se produzcan.

Simultáneamente se anuncia subasta 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.

SUBASTA OBRAS DE REFUERZO DE FIRME EN LAS CALLES FUEROS, INDEPENDENCIA, ORTIZ DE ZARATE Y FLORIDA.

1º.- OBJETO: Expediente con número 2001/CONOOR0050 para OBRAS DE REFUERZO DE FIRME EN LAS CALLES FUEROS, INDEPENDENCIA, ORTIZ DE ZARATE Y FLORIDA.

2º.- TIPO DE LICITACIÓN: 24.317.647 pesetas, mejorable a la baja por los licitadores IVA incluido.

3º.- PLAZO DE EJECUCIÓN: un mes, debiendo de ejecutar las obras en el mes de agosto.

4º.- FIANZAS:

Provisional: No se exige garantía provisional

Definitiva: 4% del precio total del contrato.

5º.- CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA: G-6-E

6º.- EXAMEN DEL EXPEDIENTE: Los Expedientes podrán ser examinados en el Servicio de Contratación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la calle Dato número 11 - 5ª Planta, Vitoria- Gasteiz, teléfono 945/161160, Fax 945/161780. desde el día hábil siguiente a aquel en que aparezca en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, y hasta el plazo de presentación de proposiciones.

7º.- RETIRADA DE LA DOCUMENTACIÓN: La retirada de la documentación podrá realizarse en la Fotocopistería Arco en la calle San Antonio número 16, 01005 Vitoria-Gasteiz. - 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.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

LUGAR: Las proposiciones deberán ser presentadas en el Registro General del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, sito en la Plaza de España, 1 Bajo.

PLAZO: En el plazo de 26 días naturales contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava. Si el último día fuera sábado o festivo, se trasladará al siguiente hábil.

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: La apertura del 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 del 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 mismo día 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, 4 de mayo de 2001.– La Jefa del Servicio de Contratación, MARÍA DEL MAR SAGARDOY BRIONES.

VITORIA-GASTEIZ

3.019

Plan Parcial del Sector 15 Salburúa

En relación con el Plan Parcial del Sector 15 Salburúa, el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada el 2 de mayo de 2001, ha acordado:

1º.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa promovido por la Sociedad Urbanística Municipal ENSAN-

sustatua. ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. udal hirigintza elkarteak 2001eko martxoaren 28an emandako txosteneko baldintzei jarraituz onartzen dugu, dagokion hirigintza proiektuan jaso dadin.

2.- Jardute sistema gisa desjabetzea ezartzea, hiria ekialderantz eta mendebalderantz Salburuan eta Zabalganan zabaltzeko hitzarmenean (2000ko urtarrilaren 21an udalbatzak onartua) araututako baldintzetan.

3.- Desjabetzearen onuradun, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. udal hirigintza elkartea izendatzea, elkarte horretako estatutuetako 3.d artikuluan araututakoari jarraituz. Estatutu horiek 2000ko apirilaren 14ko ontzat eman zituen udalbatzak.

4.- Erabaki hau eta planeko ordenantzak Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALaren argitara daitezela xedatzea, 1976ko Lurraren Legeko testu berrituko 56. artikuluan Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legeko 70.2 artikuluan araututakoarekin bat.

Guztiek jakin dezaten ematen da argitara.

Vitoria/Gasteizen, 2001eko maiatzaren 2an.– Alkate-Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

"SALBURUA 3" IZENEKO 15. SEKTOREKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN PARTZIALA, GASTEIZKO EKIALDEKO ZABALGUNEAN

1. XEDAPEN OROKORRAK

Gasteizko Ekialdeko Zabalguneko 15. Sektoreko Plan Partzialaren zehaztapenek arau-izaera dute antolamendu-planoetan adierazten den eremuan. Mugapen zehatza linea poligonalak definitzen du, zeinen erpinak 4. eranskinean agertzen diren U.T.M. koordenatuetakoak diren.

Sektorearen guztizko azalera 1.101.507,31 m2koa da, eta Lurren jabeak lurzoruaren jabetzaren egitura definitzen duen hirigintza-informazioko atalean agertzen dira (2. eranskina).

Hirigintza-Araudi honek, Ekialdeko Zabalguneari dagokion 15. Sektoreko Plan Partzialean barne hartzen diren lurzoru-kalifikazio bakoitzaren erregimena arautzen du, bai eta Plana garatzen duten plangintza-tresnek bete behar dituzten zehaztapenak ere.

Araudi honetako artikuluak, Plan Partzialaren eremuan egiten diren jarduera guztiei aplikatu behar zaizkie derrigorrean.

Ordenantza hauek Plan Partzial honen behin-betiko onespena argitaratzen den egunean sartuko dira indarrean, eta beste Plan Partzialen bat behin-betiko onetsi arte indarrean egongo dira.

Plan Partzialeko plano eta agiri guztiak Ordenantza hauetan barne hartuta daude. Bertan lurrei buruzko alderdi guztiak barne hartzen dira, hala nola: eraikinen eta Planaren Antolamenduan agertzen diren gainontzeko elementuen eraikuntza, destinoa, baldintza estetikoak, sanitarioak eta abar.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrean adierazten diren arauak aplikatuko dira.

Hirigintza, eraikuntza eta antzeko jarduerei loturiko Arau, Lege, Dekretu eta gainontzekoak, derrigorrean bete beharko dira.

Memoria, Hirigintza-Araudia eta Antolamendu-Planoak dira, hirigintza-jarduera arautzen duten agiriak, eta bertan adierazten dena derrigorrean bete beharko da.

2. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

2.1. LURZORUAREN SAILKAPEN GLOBAL ETA XEHATUA

Lurzoruaren sailkapen globala Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenetan agertzen da, 15. sektoreko lurzoru urbanizagarriko eremuko fitxaren arabera; eta grafikoki antolamendu-planoetan adierazten da, ondoko hiru kategoria hauek barne hartuz:

Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra

CHE 21 ZABALGUNEA Udal Hirigintza con las condiciones del informe de fecha 28 de marzo de 2001, emitido por la Sociedad Urbanística Municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. Udal Hirigintza Elkartea, al objeto de recogerlos en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2º.- Establecer como sistema de actuación, el de expropiación, en los términos del Convenio para las Ampliaciones de la ciudad al Este y al Oeste en Salburúa y Zabalgana, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de enero de 2000.

3º.- Designar beneficiaria de la expropiación a la Sociedad Urbanística Municipal ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. Udal Hirigintza Elkartea, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3º.d) de sus Estatutos Sociales, aprobados por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 14 de abril de 2000.

4º.- Disponer la publicación del presente acuerdo y de las Ordenanzas del Plan en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava, a tenor de lo dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y notificarlo a los afectados.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Vitoria-Gasteiz, a 2 de mayo de 2001.– El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SECTOR NÚMERO 15 "SALBURUA 3" EN LA EXPANSIÓN ESTE DE VITORIA-GASTEIZ

1. DISPOSICIONES GENERALES

Las determinaciones de este Plan Parcial del Sector 15, Expansión Este, de Vitoria-Gasteiz, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, cuyos vértices responden a las coordenadas U.T.M. que figuran en el Anexo 4.

La superficie total del Sector es de 1.101.507,31 m^2, siendo los propietarios de los terrenos quienes figuran en el apartado de información urbanística que define la estructura de la propiedad del suelo. Anexo 2.

Esta Normativa Urbanística regula el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Parcial del Sector 15, correspondiente a la Expansión Este, así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Los diferentes artículos de la presente Normativa deberá aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial.

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

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

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Todas las Normas, Leyes, Reglamentos, Decretos, etcétera, en vigor, referidos a materias de urbanismo, construcción y actividades afines son de obligado cumplimiento.

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO

La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, conforme a la ficha de ámbito en suelo urbanizable del Sector 15; y se expresa gráficamente en los planos de ordenación, comprendiendo tres categorías:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones.

Espazio Libreen Sistema Orokorra

Hirugarren sektorea eta komertziala

Lurzoruaren sailkapen xehatua ondoko planoetan adierazten da: 1/2000 eskalako sailkapen xehatua eta 1/1000 eskalako Enklabeen akotazioa, proiektuko planoen agirian barne harturik daudenak.

2.2. ZONA-ZATIKETA

Aurreko kalifikazioen arabera, 15. sektoreko eremua zatitu egin da, zati bakoitzari erabilera xehatuak esleituz, bakoitzaren hirigintza-erregimena arautzeko:

Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra

- Bide nagusia: 31.177,00 m²

Komunikazio-Sistema guztira: 31.177,00 m²

Jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistema orokorra

- Hiri-parkea: 737.679,15 m²
- Erabilera publikoko espazio libreak: 7.420,08 m²
- 3HB hiri-bidea: 5.232,07 m²

Espazio libreen sistema guztira: 750.331,30 m²

Hirugarren sektorea/komertziala, enklabe-sistema

- Espazio libre publikoa: 6.454,69 m²
- Tokiko hiri-bidea: 21.793,27 m²
- Berdegunea: 81.223,88 m²
- Gizarte-ekipamenduko erreserba: 8.800,99 m²
- Irabazizko aprobetxamenduko enklabeak

E1: 7.783,36 m²

E2: 28.560,03 m²

E3: 38.290,40 m²

E4: 18.169,72 m²

E5: 8.922,67 m²

Enklabe-sistema guztira: 219.999,01 m²

15. sektoreko guztizko azalera, lehendik aipatu diren hiru sistemen batura, ondokoa da: 1.001.507,31 m²

3. GARAPEN-TRESNAK

3.1. XEHEKAPEN-AZTERLANEN ETA OINARRIZKO PROIEKTUEN ERREGULAZIOA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

Plangintza-baldintzen garapenean, ondoren finkatzen diren zonetarako Plan Partzialean finkatzen direnak, irabazizko aprobetxamenduko enklabe guztietarako dagozkien Xehekapen-Azterlanak idatzi behar dira, bai eta gizarte-ekipamendurako erreserbatutako zonarako ere.

Hala ere, Xehekapen-Azterlana enklabeko lur-zati guztiak barne hartzen dituen Oinarrizko proiektu Unitario batekin ordezka daiteke.

Eraikuntza-proiektuen lizentzia lortu aurretik, Xehekapen-Azterlanak, Oinarrizko Proiektuak eta Urbanizazio-Proiektuak idatzi beharko dira, Plan Partzialean definitutako zona bakoitzerako ezarri diren zehaztapenen arabera.

Plan Partzial honetako exekuzio-trenak, beraz, Xehekapen-Azterlanak edo Oinarrizko Proiektu Unitarioak, urbanizazio-obrak egiteko Urbanizazio-Proiektuak eta eraikuntzen exekuziorako Eraikuntza-Proiektuak izango dira.

Xehekapen-Azterlanak, Plan Partzial honen testuinguruan, plangintzako zehaztapenen arabera bolumenen antolamendua aurreikusi edo berregokitzeko eta lerrokadurak eta sestrak adierazteko erabiliko dira. Horien mugak eta edukia Lurzoru-Erregimenaren eta Hiri-Antolamenduaren Legearen Testu Bateginaren 91. artikuluan eta Plangintza-Araudiaren 65 eta 66. artikuluetan adierazten dira.

Era berean, Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan orokorrean eta Plan Partzial honetan ezartzen diren baldintza guztiak barne hartuko dituzte.

Sistema General de Espacios Libres.

Terciario-Comercial.

La calificación pormenorizada del suelo se expresa en los planos de: Calificación Pormenorizada a escala 1/2000 y en Acotación de Enclaves a 1/1000, incluidos dentro del documento de planos de proyecto.

2.2. DIVISIÓN DE ZONAS

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del Sector 15, Expansión Este en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

Sistema General de Transportes y Comunicaciones.

- Vial principal: 31.177,00 m².

Total Sistema de Comunicaciones: 31.177,00 m².

Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

- Parque urbano: 737.679,15 m².
- Espacios libres de uso público: 7.420,08 m².
- Vía urbana VU: 35.232,07 m².

Total Sistema de Espacios Libres: 750.331,30 m².

Terciario-Comercial, Sistema de Enclaves.

- Espacio libre público: 6.454,69 m².
- Vía urbana local: 21.793,27 m².
- Zona verde: 81.223,88 m².
- Reserva de equipamiento social ES: 8.800,99 m².
- Enclaves con aprovechamiento lucrativo.

E1: 7.783,36 m².

E2: 28.560,03 m².

E3: 38.290,40 m².

E4: 18.169,72 m².

E5: 8.922,67 m².

Total Sistema de Enclaves: 219.999,01 m².

La superficie total del Sector 15, que responde a la suma de los tres sistemas anteriormente detallados asciende a un total de: 1.001.507,31 m².

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

3.1. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS BÁSICOS

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle, o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

En el desarrollo de las condiciones del planeamiento, fijadas en el presente Plan Parcial para las zonas que a continuación se fijan, se hace obligatoria la redacción de los oportunos Estudios de Detalle para todos los enclaves de aprovechamiento lucrativo, e incluso, en su caso, para el ES reservado para Equipamiento Social.

No obstante, el Estudio de Detalle podrá sustituirse por un Proyecto Básico Unitario que abarque a la totalidad de las parcelas del enclave.

Previamente a la obtención de licencia de los diversos proyectos de edificación, se deberán redactar los oportunos Estudios de Detalle, Proyectos Básicos y los Proyectos de Urbanización, conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial para cada una de las zonas en él definidas.

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial serán, por tanto, los Estudios de Detalle o Proyectos Básicos Unitarios, los Proyectos de Urbanización para la realización de las obras propias de urbanización, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

Los Estudios de Detalle, en el contexto del presente Plan Parcial, consisten en los instrumentos de desarrollo cuya finalidad es prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden al artículo 91 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 92 y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y en el presente Plan Parcial.

Ordenantza hauek zehazki eta argi eta garbi ezartzeko, Xehekapen-Azterlanek edo Oinarrizko Proiektu Unitarioek beren memorian irabazizko aprobetxamenduko enklabeetako zonen, jardueren ezaugarrien eta eraikuntza eta erabileren baldintzen arabera egiten den lur-zatiketa justifikatu beharko dute, eta edozein kasutan Gasteizko Udalaren ikus onetsia jaso beharko dute.

4. LUR-ZATIKETAK EGITEKO BALDINTZAK

Enklabe bakoitzerako planoetan grafikoki irudikatu diren lur-zatiketei dagokienez, orientazio-izaera dutela adierazten da, eta ez dute inolako loturarik.

4.1. APLIKAGARRITASUNA

Lur-zatiketa Enklabe-Sistema gisa definitu den zonan egingo da, Gizarte-Ekipamendurako azalera barne.

4.2. HIRIGINTZAKO LUR-ZATIKETAREN DEFINIZIOA

Hirigintzako lur-zatiketa, Enklabe-Sisteman definitutako azaleren barruan dauden lurrak bi multzotan edo gehiagotan zatitzea da.

Nolanahi ere, azpizatiketa horiek Plan honetako zehaztapenetara egokituko dira eta dagokien kudeaketa Jarduketa Geroratu gisa bideratuko da Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo bestela Zuzeneko Jarduketa gisa, Oinarrizko Proiektu Unitarioaren bitartez, azpizatiketaren ondoriozko lur-zati bakoitzarentzat mugak finkatuz.

4.3. BALDINTZA PARTIKULARRAK

Lur-zatiko gutxieneko fronteak, enklabe bakoitzeko espazio libreetara eta inguratzen dituzten berdegunera ematen dutenak dira, E3 enklabean izan ezik, bertan ELPU2 espazio libre publikora ere emango baitute.

Enklabe batean lur-zati bat baino gehiago daudenean, lur-zatien banaketak ez du estratu-banaketa errespetatu beharko.

5. ERAIKUNTZA ETA ERABILERARAKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

5.1. OROKORRAK

Zonei buruzko ordenantzetan zehazki arautzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, zonak eraikigarriak edo jabari eta erabilera publikoko ezeraikigarriak izan arren, indarrean dagoen Plan Orokorraren Testu Bateginaren Hirigintza-Arauak, Plan Partzial honen ondorioz idazten den Xehekapen-Azterlanak edo Oinarrizko Proiektu Unitarioak eta dagozkion Urbanizazio-proiektuak kontuan izango dira.

Ondoren sailkapen xehatuko kategoria bakoitzaren eraikuntza eta erabilerarako araudia garatzen da, Ordenantza Erregulatzaileetan egiten den zatiketaren arabera.

5.2. HIRI-PARKEA

Kokaera eta hedadura Antolamendu-Planoan adierazten dena da.

Urbanizazio-Proeiktuaren baldintzak, Memoria honetan, Plangintza-Araudiaren 69 eta 70. artikuluetan eta Gasteizko Plan Orokorraren Hirigintza-Arauetako 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan adierazten direnak dira.

5.2.1. Babes-erregimena

Bertan urbanizazio-elementuak bakarrik baimentzen dira: Parkea Errekuperatzeko Proiektuan diseinu-irizpide orokorra osatzeko zehazten diren zuhaitzak, eserlekuak, seinalizazioa, argiteria eta abar.

5.2.2. Erabilera-erregimena

Baimentzen diren erabilerak pertsonen egonaldiari loturik daude, zuhaiztiak eta lorategiak dituzten zonetan, inguruko estetika eta girobaldintzak hobetzen dituztenak, Hirigintza-Araudi honetan eta Memorian adierazten diren aire zabaleko kirol-erabilerari loturik, eta Plan Orokorraren Eraikuntza eta Erabilerarako Arau eta Ordenantzetan 45.000 m²tik gorako sistema orokor gisa adierazitako Hiri-Parke eta Berdeguneen baldintza partikularrei buruzko 5.03.37 artikuluan baimendutako guztiei loturik.

Funtsezko zerbitzu-sareak baimentzen dira, beti ere lurpekoak badira.

Ondoko ibilbideak ere baimentzen dira:

A fin de establecer con mayor precisión y claridad la aplicación de estas Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones legales aquí referenciadas, los Estudios de Detalle o Proyectos Básicos Unitarios contemplarán en su Memoria la justificación de la parcelación que se proponga en función de las zonas de enclaves de aprovechamiento lucrativo, características de la actividad y condiciones de la edificación y usos, debiendo contar, en cualquier caso, con la sanción positiva del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

4. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

En lo referente a las parcelaciones que han sido representadas gráficamente en planos para los distintos enclaves, se indica, que disponen de carácter orientativo, sin vinculación alguna.

4.1. APLICABILIDAD

La acción de parcelar tendrá su campo de actuación en la zona definida como Sistema de Enclaves, incluida también la superficie destinada a Equipamiento Social.

4.2. DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Se considera parcelación urbanística la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, de los suelos dentro de las superficies definidas en el Sistema de Enclaves.

En cualquier caso las subdivisiones citadas se ajustarán a las determinaciones del presente Plan y su gestión se canalizará, como Actuación Diferida, mediante el conveniente Estudio de Detalle, o como Actuación Directa, Proyecto Básico Unitario, fijándose los límites de estos extremos para cada una de parcelas que resultaren de la subdivisión.

4.3. CONDICIONES PARTICULARES

Los frentes mínimos de parcela lo son, tanto al conjunto de espacios libres privados de cada enclave, como a la zona verde que los rodea, excepto en el E3, que lo serán también al espacio libre público ELPU2.

En el caso de varias parcelas en un mismo enclave, la división parcelaria no tendrá que respetar la división en estratos.

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS

5.1. DE CARÁCTER GENERAL

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas relativas a las zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General vigente, al Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, que se redacte como desarrollo de este Plan Parcial y a los Proyectos de Urbanización correspondientes.

Se desarrolla a continuación la normativa de edificación y usos de cada categoría de calificación pormenorizada, de acuerdo con la división enunciada en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

5.2. PARQUE URBANO

Su localización y extensión responde a la representada en el Plano de Ordenación.

Las condiciones del Proyecto de Urbanización contemplarán las indicaciones marcadas en la presente Memoria, así como los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y artículos 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

5.2.1. Régimen de protección.

En ellas se permite exclusivamente la localización de los elementos de urbanización: arbolado, bancos, señalización, alumbrado, etcétera, que en el Proyecto de Recuperación del Parque se especifiquen para completar y complementar el criterio general del diseño.

5.2.2. Régimen de Uso.

Los usos permitidos corresponden a los de estancia de personas, en zonas arboladas y ajardinadas, que mejoren las condiciones estéticas y ambientales del entorno, a los usos deportivos al aire libre que se mencionan en esta Normativa Urbanística y en el apartado correspondiente de la Memoria y a todos aquellos autorizados en el artículo 5.03.37: Condiciones particulares de los Parques Urbanos y Zonas Verdes, conceptuadas como sistemas generales, mayores de 45.000 m², de las Normas y Ordenanzas de Edificación y Usos del Plan General.

Se admiten los trazados de redes de servicios fundamentales, siempre bajo conducto subterráneo.

Como recorridos compatibles se permiten también:

- Bideak, bidezidorrak eta txirrindularientzako bide-gorriak.

- Golf-erabilera, praktikarako zonak, putt-zonak, approach-zonak, eta pitch and putt zonak barne hartzeko aukerarekin.

- Zaldientzako ibilbideak, oinezkoentzako bideen parean.

- Natura interpretatzeko ibilbideak.

- Osasun-ibilbideak.

- Azpiegitura-sareen berezko instalazioen ibilbideak, beti ere lurpean.

5.2.3. Kirol-ekipamendua

E3 enklabeko hegoaldean aire zabaleko eta erabilera publikoko kirol-ekipamenduak ezar daitezke, 3x3 pistak, minifutbolerako pistak, skate-zonak, natura-zirkuitua, mahai-tenisa, haurrentzako jolasak, petanka, minifrontoiak, sare-jokoak eta abar.

Har dezaketen azalera Araudi honi azalpen gisa gaineratzen zaion planoan adierazten da.

Memorian adierazitako paisaje-irizpideak kontuan izango dira beti, eta batez ere sektoreko iparraldetik hiri-parkerantz dauden bistak zainduz.

Kanpoko jolas-pistak ezin dira inolako eraikuntza-mota iraunkorrarekin estali, eta erabilera publikoa ziurtatu beharko da.

Gainontzeko erabilerak debekatuta daude, eta bereziki ezin da inolako ibilgailurik bertan sartu, segurtasunekoak eta parkea mantendu eta zaintzekoak salbu.

5.3. ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREEN ORDENANTZA

Berdegune publikoak ondoko hauek osatzen dituzte:

Oinezkoentzako area: ELPU1

Egonaldi-zona: ELPU2

Ertzeko zona: ELPU3

Ertzeko zona: ELPU4

Horien kokaera zonakatze eta kalifikazio xehatuko planoan irudikatuta dago.

Eraikuntzaren Arau Teknologikoak (bertan kokatu behar diren zerbitzu-sare eta instalazioei dagokienez), Plangintza-Araudiko baldintzak eta indarrean dagoen legeria aplikagarria aplikatu beharko dira.

5.3.1. Urbanizazio-elementuen erregimena

Bertan urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak bakarrik baimenduta daude: diseinu-irizpide orokorra osatzeko zehazten diren zuhaitzak, eserlekuak, argiteria eta abar.

5.3.2. Erabilera-erregimena

Zona hauetan ondoko erabilerak baimentzen dira: oinezkoen joan-etorria, egonaldia, astialdia eta ingurumen-kalitatea.

Erabilera bateragarriak:

- Urmahelak, lakuak eta ubideak, dagokien azpiegitura teknikoarekin.

- Bideak, bidezidorrak eta txirrindularientzako bide-gorriak.

- Azpiegitura-sareen berezko instalazioen ezarpena eta ibilbideak.

- Kirol-ekipamendua, estali gabea, aire zabaleko kiroletarako.

Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

5.4. BERDEGUNEEN ORDENANTZA

Area honetan, golf-praktikarako gune bat aurreikusita dago, bolak jaurtitzeko zona estali batekin. Enklabeen akotazio-planoan 1/1000 eskalan agertzen da, eta neurriak eta kokapena gutxi gora-beherakoak dira.

5.5. BIDE-SAREAREN ORDENANTZAK

5.5.1. Hiriko bide-sarea

Hiriko bide-sarea HB1, HB2 eta HB3 bideek osatzen dute.

HB1 bidea Garraio eta Komunikazio Sistema Orokorraren kalifikazio globalean barne hartuta dago. Lerrokadurak, zabalerak eta ezaugarriak Bide-Akotazioen planoan definituta daude, ereduzko sekzioak 1:200 eskalan daudelarik.

- Trazado de caminos, senderos y sendas cicloturistas.

- Uso deportivo de golf, con la posibilidad de incluir zonas de prácticas, zonas de putt, zonas de approach, y campo de pitch and putt.

- Recorridos ecuestres, paralelos a los peatonales.

- Recorridos de interpretación de la naturaleza.

- Recorridos de salud.

- Ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructuras, las cuales discurrirán en subterráneo.

5.2.3. Equipamiento Deportivo.

En la zona sur del enclave E3 se podrán plantear toda una serie de equipamientos deportivos al aire libre, de uso público, que podrán comprender desde pistas de 3x3, pistas de minifútbol, zona de skate, circuito natural, tenis de mesa, juegos infantiles, petanca, minifrontones, juegos de red.

La superficie que podrán ocupar viene marcada en el plano que se adjunta a esta Normativa y tiene únicamente título indicativo.

Se tendrán en cuenta, en todo momento, los criterios paisajísticos enumerados en la Memoria y en especial la permeabilidad de las vistas que deberá existir desde la zona norte del Sector hacia el Parque Urbano.

Las pistas de juego exteriores no podrán ser cubiertas con ningún tipo de construcción permanente y deberá de garantizarse un uso público.

El resto de los usos se consideran prohibidos, haciendo especial mención a la prohibición de realizar vados que permitan el paso de vehículos rodados a esta zona, a excepción de los de seguridad, mantenimiento y conservación del parque.

5.3. ORDENANZA DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

Los Zonas verdes públicas están compuestos por:

Área peatonal ELPU1.

Zona de estancia ELPU2.

Zona de borde ELPU3.

Zona de borde ELPU4.

Su localización queda representada en el plano de zonificación y calificación pormenorizada.

Serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación, en lo referente a las redes de servicio e instalaciones que hayan de ubicarse en estos suelos, las condiciones del Reglamento de Planeamiento, así como la normativa vigente de aplicación.

5.3.1. Régimen de los elementos de urbanización.

En ellos se permite exclusivamente localización de elementos de urbanización y mobiliario urbano: arbolado, bancos, alumbrado, etcétera, que el Proyecto de Urbanización especifique para completar y cumplimentar los criterios generales del diseño.

5.3.2. Régimen de Uso.

Los usos previstos de estas zonas son los de tránsito, estancia, ocio, esparcimiento peatonal y calidad ambiental.

Como usos compatibles:

- Instalación de estanques, lagos y cursos de agua, con su necesaria infraestructura técnica.

- Trazado de caminos, senderos y sendas cicloturistas.

- Ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructura, las cuales serán subterráneas.

- Instalación de equipamiento deportivo descubierto, para la práctica deportiva al aire libre.

El resto de usos se consideran prohibidos.

5.4. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.

En este área, está prevista una superficie abierta de prácticas de golf, con una zona cubierta para lanzar bolas. Figura en el plano Acotación de Enclaves a 1/1000 y su disposición y tamaño son orientativos.

5.5. ORDENANZAS DE LA RED VIARIA.

5.5.1. Red viaria urbana.

La red viaria urbana está formada por las vías VU1, VU2 y VU3.

VU1 pertenece a la calificación global Sistema General de Transportes y Comunicaciones. Sus alineaciones, anchuras y características vienen definidas en el plano Acotación de Viales, con secciones tipo a 1:200.

5.5.2. Aparkalekuak

APARKAMENDU-ERABILERAREN BALDINTZAK ERABILERA PRIBATUKO ESPAZIO LIBREETAN

Udalean aurkeztu behar diren oinarrizko proiektuek aparkalekugainazalen inpaktu bisuala murriztu beharko dute, landare-oztopoak eta abar ezarriz, oztopo horiek gehienez ere 6 autoko multzoetan ezarriz, eta zuhaitzak jarri beharko dira 100 m² bakoitzeko gutxienez.

Aparkamendu-zonari landare-hesi bat eransteko aukera dago, gehienez ere 1,50 metroko garaierarekin.

Aparkamenduetan, adokinak jarri beharko dira zirkulazio-zonetan, sareta-baldosekin, baldosa horien artean belarra hazteko moduan.

Baldintza orokorrak eta eraikuntza-baldintzak, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen III. Tomoko V. tituluko 3. kapituluko 10. sekzioan (Aparkamendu-Erabilera) arautzen dira.

5.5.3. Oinezkoentzako bidezidorrak eta ibilbide ekologikoak

Gasteizko Udalaren Ingurumen-Azterketen Zentroak egindako proposamenen arabera, baltsen inguruan oinezkoentzako ibilbide bat sortu da, berroaren edo toki hezearen barruan balio ekologiko txikiagoa duten zonetan bisitarien joan-etorria bideratuz, eta balio ekologiko handia dutenetan inpaktuak murriztuz.

Bide eta ibilbide horietan altzariak eta ekipamendua, seinalizazio-elementuak, hesiak eta eserlekuak ipini dira.

Plan Partzial honek hiriko Eraztun Berdea egituratu nahi du, ibilbide horiek Gamarrako parkearekin eta burdinbide zaharraren ibilbidearekin lotuz.

Horretarako, dagozkion konexioak egingo dira eta ibilbideak lotzeko jarduketak burutuko dira.

5.5.4. Hiri-altzarien eta azpiegituren erregimena

Urbanizazio-Proiektuan hiri-bide guztietako hiri-altzarien kokalekua finkatuko da.

Azpiegitura-sareen berezko instalazioak, ahal den neurrian, hiribideetan eta lurpean egingo dira.

5.5.5. Erabilera-erregimena

Bide-sarean zirkulazio-erabilera bakarrik dago aurreikusita, eta aparkalekuak horretarako finkatzen diren bide-alboetan egingo dira.

Lur-zatietatik kanpoko zama-lanak debekatuta daude.

Lur-zatietako aparkamendu-beharrak zati horien barruan gauzatuko dira, Ordenantza bakoitzean finkatutako ratioen arabera.

5.6. GIZARTE-EKIPAMENDURAKO LURZORUA ERRESERBATZEKO ORDENANTZA

Ondoren, gizarte-ekipamendurako lurzoru-erreserbaren parametroak deskribatzen dira:

Santo Tomas ibaiaren ertzak tratatzeko konfigurazio bigunak hartuko dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekastoen Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 atalaren arabera eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin-betiko gutxieneko baztertzeak errespetatuko dira, hau da, 15 metro eraikuntza-lerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

5.6.1. Aplikazio-eremua

GE gizarte-ekipamenduko erreserba-zonarako aplikagarria izango da.

5.6.2. Eraikuntza-erregimena

- Azalera: 8.800,99 m²

- Eraikigarritasuna: 1,00 m²s/m²a

- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 8.800,99 m²c.

- Gehienezko okupazioa: %60, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Orokorren kuantifikazio-irizpideen arabera.

Ehuneko hori, 5.280,59 m²ko gehienezko lurzoruari dagokio.

5.5.2. Aparcamientos.

CONDICIONES DEL USO DE ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Los proyectos básicos a presentar ante el Ayuntamiento deberán valorar y resolver la minoración del impacto visual de las superficies de aparcamiento, a través de la disposición de barreras vegetales, ondulaciones del terreno, etc. cuidando de disponer estas barreras o similares por grupos de 6 automóviles como máximo, así como una especie arbórea cada 100 m2 como mínimo.

La zona de aparcamiento podrá verse acompañada de un seto vegetal, u otro elemento de ocultación, de altura máxima de 1,50 metros.

La pavimentación de los estacionamientos deberá, al menos, llevar un tratamiento de adoquinado en las zonas de circulación, debiéndose pavimentar con baldosas de celosía, que permitan el crecimiento del césped entre los huecos de la retícula.

Las condiciones generales y constructivas, vienen reguladas por la Sección 10 Uso de Estacionamientos del Capítulo 3, Título V del Tomo III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

5.5.3. Sendas peatonales e itinerarios ecológicos.

Según los planteamientos establecidos por el Centro de Estudios Ambientales del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, se ha creado un itinerario peatonal perimetral a las balsas, para canalizar el flujo de visitantes a través de las zonas menos sensibles del humedal, minimizando los impactos sobre las de mayor valor ecológico.

A lo largo de estas sendas y recorridos se ha situado mobiliario y equipamiento, elementos de señalización, barreras y bancos.

La intención de este Plan Parcial es fomentar la estructuración del Anillo Verde de la ciudad, uniendo estos itinerarios con el parque de Gamarra y con el corredor del antiguo ferrocarril vasco-navarro.

Para ello, se establecerán las conexiones oportunas y se encaminarán las actuaciones hacia la consecución de este recorrido ininterrumpido.

5.5.4. Régimen del mobiliario urbano e infraestructuras.

En el Proyecto de Urbanización se especificará la localización de los elementos del mobiliario urbano de todas las vías urbanas.

La ejecución y trazado de las instalaciones, propias de las redes de infraestructura, discurrirán, en lo posible, por vías urbanas y serán subterráneas.

5.5.5. Régimen de Usos.

Los usos previstos en la red viaria son exclusivamente los de circulación quedando relegado el estacionamiento a los laterales establecidos para ello.

La carga y descarga fuera de las parcelas no está permitida.

Las necesidades de estacionamiento de las parcelas se resolverán parcialmente en el interior de las mismas, según los ratios fijados en cada Ordenanza.

5.6. ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL.

A continuación se describen los parámetros característicos de la reserva de suelo destinada a equipamiento social:

Se adoptarán configuraciones blandas para el tratamiento de las márgenes del río santo Tomás y se respetarán los retiros mínimos de edificación y plataforma de urbanización definitivos según el apartado F4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que se concretan en 15 metros a la línea de edificación y de 5 metros a la línea de urbanización.

5.6.1. Ámbito de Aplicación.

Será de aplicación para la zona de reserva de equipamiento social ES.

5.6.2. Régimen de Edificación.

- Superficie: 8.800,99 m².

- Edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.

- Superficie edificable (aprovechamiento límite): 8.800,99 m²c.

- Ocupación máxima: 60% conforme a los criterios de cuantificación de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Este porcentaje corresponde a un máximo de suelo ocupado de 5.280,59 m².

5.6.3. Eraikuntzaren gutxieneko atzeraemanguneak eta lerrokadurak

- HB2 hiri-bidearekiko muga: 10 m.

- ES1 sarbidearekiko muga: 10 m.

- Berdegunearekiko muga: 10 m.

5.6.4. Gehienezko altuera

9 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntza-Arauetako 5.01.19 artikuluko neurketa-irizpideen arabera, artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango direlarik.

5.6.5. Gehienezko oin-kopurua

BO+1

5.6.6. Sestrapeko eraikuntza

Aparkamendu-erabilera baimentzen da.

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, inguruko maila freatikoa handia delako.

Sotoetan, eraikinen kanpoko drenaje-zona perimetralak berezi ki debekatuta daude, akuiferoa lehor dadin saihesteko. Soto-oinak estankoak izango dira.

5.6.7. Aparkamendua

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

5.6.8. Lur-zatien barneko zona lorategidunak

Araudiaren arabera.

5.6.9. Lur-zatien barneko itxiera

Araudiaren arabera.

5.6.10. Kudeaketa-sistema

Xehekapen-Azterlana edo oinarrizko Proiektu Unitarioa.

5.6.11. Erabilera-erregimena

Baimendutako erabilerak, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Partikularretan ekipamendu gisa zehazten direnak dira:

Adibidez: hezkuntza-ekipamendua, ekipamendu sanitarioa, asistentziala, kulturala, erlijiosoa, administrazioarena eta hiri-zerbitzu txikiena, edota horien nahasketa.

Kirol-ekipamendua, ikuskizun-ekipamendua eta defentsa-ekipamendua ez daude barne hartuta.

5.7. ENKLABE-SISTEMAKO ORDENANTZAK

Eraikitzeko eskubideak dituzten lur-zatitzat hartuko dira, Ordenantza hauetako baldintzak eta Plan Partzialeko gainerako zehaztapenak betetzen dituzten eta 0,00tik 1,50 m^2/m^2ra bitarteko eraikigarritasuna dutenak, sektoreko antolamendu eta kudeaketa-irizpideen arabera.

Lerrokadurak, sestrak eta espazio-kokaera, Antolamendu-planoetan 1/2000 eta 1/1000 eskalan agertzen direnak izango dira, eta kasu guztietan sailkapen bakoitzaren kokaera eta posizioa lotesleak izango dira.

Ertzak tratatzeko konfigurazio bigunak hartuko dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekastoen Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 atalaren arabera eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin-betiko gutxieneko baztertzeak errespetatuko dira, hau da, 15 metro eraikuntza-lerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

Sotoetan, eraikinen kanpoko drenaje-zona perimetralak berezi ki debekatuta daude, akuiferoa lehor dadin saihesteko. Soto-oinak estankoak izango dira.

5.7.1. Eraikuntzaren okupazioa

Sektoreko antolamendu-irizpideen eta lur-zati bakoitzaren eraikigarritasun-gradiente partikularraren edo Xehekapen-Azterlanaren arabera, eraikuntzak lur-zatia okupatzeko maila ezberdinak ezartzen dira, hirugarren sektoreko eta merkataritza-erabilerako azaleran dauden estratu ezberdinen arabera.

5.6.3. Retranqueos y alineaciones mínimas de la edificación.

- Lindero con vía urbana VU2: 10 m.

- Lindero con el acceso AE1: 10 m.

- Lindero con zona verde: 10 m.

5.6.4. Altura máxima.

9 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.19 de las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, entendiendo que las fachadas a que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de la edificación respecto a las rasantes interiores resultantes de la urbanización de los espacios libres.

5.6.5. Número máximo de plantas.

PB+1.

5.6.6. Edificación bajo rasante.

Permitido el uso de estacionamiento.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona.

En los sótanos, se prohíben expresamente los sistemas de drenaje perimetrales, exteriores a las edificaciones, con el fin de evitar la desecación del acuífero. Las plantas sótano deberán ser estancas.

5.6.7. Aparcamiento.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

5.6.8. Zonas ajardinadas en interior parcelas.

Según normativa.

5.6.9. Cerramiento exterior parcela.

Según normativa.

5.6.10. Sistema de gestión.

Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario.

5.6.11. Régimen de Usos.

Los usos autorizados son los especificados como equipamiento en las Normas Particulares del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz:

A modo de ejemplo: Equipamiento educativo, sanitario, asistencial, cultural-asociativo, religioso, de la administración y pequeños servicios urbanos, o combinaciones de ellos.

No se contempla el equipamiento deportivo, ni el de espectáculos, ni el de defensa.

5.7. ORDENANZAS EN EL SISTEMA DE ENCLAVES

Se considerarán parcelas con derechos edificatorios a aquellas que cumpliendo con los requisitos de las presentes Ordenanzas, y demás determinaciones del Plan Parcial, dispongan de una edificabilidad de 0,00 a 1,50 m^2/m^2, conforme a los criterios de ordenación y gestión del sector.

Las alineaciones, rasantes y localización espacial son aquellas que figuran en los correspondientes Planos de Ordenación, a escala 1/2000 y 1/1000 siendo en todos los casos vinculante la situación y posición de cada calificación.

Se adoptarán configuraciones blandas para el tratamiento de las márgenes y se respetarán los retiros mínimos de edificación y plataforma de urbanización definitivos según el apartado F4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que se concretan en 15 metros a la línea de edificación y de 5 metros a la línea de urbanización.

En los sótanos, se prohíben expresamente los sistemas de drenaje perimetrales, exteriores a las edificaciones, con el fin de evitar la desecación del acuífero. Las plantas sótano deberán ser estancas.

5.7.1. Ocupación de la edificación.

Conforme a los criterios de ordenación del Sector y del gradiente de edificabilidad particular de cada parcela o Estudio de Detalle, se establecen diferentes grados de ocupación de parcela por la edificación, conforme a los diversos estratos que existen en la superficie de uso terciario-comercial.

Irabazizko erabilera aurretiko erabilera pribatuko azalera libreak eratu direnez gero, hemen arautzen den aparkaleku-zuzkidura bertan kokatuko da guztiz edo zati batean; horrekin, area eraikigarriaren barruan espazio libre eta berdegune gehiago eta aprobetxamendua oin bakarrean burutzea lortu nahi da.

Ondorioz, lur-zatiaren okupazioa baimenduta dauden eraikigarritasun-koefiziente ezberdinei eta aparkamendu-hedadurari loturik geratuko da, aparkamendua gainazalean edo lurpean baimenduta dagoen kontuan izanik. Horrek, espazio libre eta berdegunetarako esleitu den gainontzeko lur-zatia zehaztuko du automatikoki.

5.7.2. Sektorearen Zatiketa

Eremuko fitxan hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarekin definitutako zonaren barruan, 5 enklabe ezartzen dira:

Irabazizko aprobetxamenduko E1 enklabea

Irabazizko aprobetxamenduko E2 enklabea

Irabazizko aprobetxamenduko E3 enklabea

Irabazizko aprobetxamenduko E4 enklabea

Irabazizko aprobetxamenduko E5 enklabea

Jarraian, bost enklabe horien parametro bereizgarriak definitzen dira:

5.7.2.1 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E1 ENKLABEAREN FITXA

Bertan ondoko erabilerak koka daitezke: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak eta azokak, hotelak eta egoitza komunitarioak eta atsedenerako establezimendu publikoak eta, oro har, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan hirugarren sektoreko eta merkataritza-erabilerarekin bateragarriak diren eraikin guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 7.783,36 m^2

- Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 2.354,48 m^2

- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 5.428,88 m^2

- Enklabearen Eraikigarritasun gordina: 0,6809 m^2s/m^2a

- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasuna

B Estratuan: 0,9763 m^2s/m^2a

- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 0,9763 x 5.428,88 = 5.300 m^2c.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Vitoria/Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.17 artikuluko irizpideen arabera, eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Gutxieneko lur-zatia eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lur-zatiaren gutxieneko azalera 3.500 m2koa izango da.

Bi gutxieneko fronte edo gutxieneko fatxada-mota ezartzen dira:

Lur-zatitik espazio libre pribaturako gutxieneko frontea 50 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea, enklabea mugatzen duen kurbaren gainean neurtua, 50 metrokoa izango da.

Enklabeko lur-zatien arteko banantze-lerroa, edo muga erkidea, enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko banantze-lerroarekiko ortogonala izango da –±10ºko aldakuntzarekin–. 45ºtik beherako angeluak dituzten lur-zatiak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

Eraikinak okupa dezakeen arearen %75, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.15 artikuluaren kuantifikazio-irizpideen arabera, portxeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Hauek artikulu honetako lerrokaduren atalean zehazten den eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta dagokion Xehekapen-Azterlan edo Oinarrizko Proiektu Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehienezko okupazioa B Estratuan: %75 5.428,88 x 0,75 = 4.071,66 m2

Al haberse constituido unas superficies libres de uso privado previas al uso lucrativo, será en ellas donde se sitúe total o parcialmente la dotación de aparcamientos aquí reglamentada; buscándose con todo ello la finalidad de obtener mayores espacios libres y zonas verdes dentro del área edificable, a la par que se tiende a facilitar la ejecución del aprovechamiento en una única planta.

En consecuencia, la ocupación de parcela quedará ligada a los distintos coeficientes de edificabilidad permitidos y a la extensión porcentual del aparcamiento, dependiendo del grado de asignación del mismo en superficie o en subsuelo. Esta relación determinará automáticamente el resto de la parcela asignada a espacios libres y zonas verdes.

5.7.2. División del Sector.

Dentro de la zona con un uso definido como terciario-comercial en la ficha de ámbito, se establecen 5 enclaves:

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 1.

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 2.

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 3.

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 4.

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 5.

A continuación se definen los parámetros característicos de estos cinco enclaves:

5.7.2.1 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E1

Planteado como lugar de ubicación de usos colectivos y administrativos, centros de empresas, edificios terciarios, oficinas y bancos y mercados, hoteles y residencias comunitarias y establecimientos públicos recreativos y en general, todos las edificaciones compatibles con el uso terciario-comercial de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Superficie Total del Enclave: 7.783,36 m^2.

- Superficie del Espacio Libre Privado: 2.354,48 m^2.

- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 5.428,88 m^2.

- Edificabilidad bruta del Enclave: 0,6809 m^2t/m^2s.

- Edificabilidad por estrato del Enclave.

Sobre Estrato B: 0,9763 m^2t/m^2s.

- Superficie Edificable (aprovechamiento límite): 0,9763 x 5.428,88 = 5.300 m^2c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir a la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Parcela mínima y Frente Mínimo.

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 3.500 m^2.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado será de 50 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 50 metros.

La línea de separación o, lindero común entre las parcelas del enclave será sensiblemente ortogonal –con una variación de ±10º–, a la línea recta de separación entre el espacio libre privado del enclave y la superficie ocupable por la edificación. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación.

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.

Ocupación máxima sobre Estrato B: 75% 5.428,88 x 0,75 = 4.071,66 m^2.

Oin-kopurua

BO+2

Eraikuntzaren gehienezko altuera

11 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginaren Eraikuntza-Arauetako 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideen arabera. Edozein arrazoirengatik baimendutako altuera baino handiagoa behar duen elementuren bat badago, tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu baimendu egingo da.

Artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango dira.

Eraikuntzaren gehienezko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak, Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza-Arau Orokorretako 5.01.24 artikuluaren arabera arautuko dira.

Sestrapeko eraikuntza

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, zonako maila freatikoa handia delako. Eraikinen drenaje-zona perimetrala debekatuta dago. Soto-oinak estankoak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

Hemen zehazten diren eraikinaren lerrokadurak eraikinaren mugimendu-areatzat hartuko dira, eta ondoko banantze hauek izango dituzte:

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.
- Espazio libre pribatuarekiko muga: 3 m.
- Alboko lur-zatiekiko muga: 4,5 m.

Mugakide diren lur-zatietako eraikinen arteko gutxieneko banantzea 9 metrokoa izango da.

APARKALEKUENAK

Erabilera Pribatuko Espazio Libreetan, aparkalekuen banantzea 2 metrokoa izango da Berdegunera, Sarbideetara eta eraikinak okupa ditzakeen areetara.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

ERABILERA-ERREGIMENA

Erabilera bereizgarriak hirugarren sektoreari eta merkataritza-erabilerari loturik daude.

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan 3. sekzioan definitutako hirugarren sektoreko erabilerak bateragarriak izango dira. Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

5.7.2.2 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E2 ENKLABEAREN FITXA

Jardueretarako enklabea, gainazal handiak hartzeko lur-zatien gainean, bertan hirugarren sektoreko jarduera-multzoak, merkataritzakoak, ikuskizunak eta, oro har, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabilera-Arau Partikularretako hirugarren sektoreko eta merkataritza-erabilerarekin bateragarriak diren eraikin guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 28.560,03 m^2
- Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 13.296,25 m^2
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 15.263,78 m^2
- Enklabearen Eraikigarritasun gordina: 0,6303 m^2s/m^2a
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasuna
  - B Estratuan: 0,9563 m^2s/m^2a
  - C Estratuan: 1,5000 m^2s/m^2a
- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 18.000 m^2c.

Número de plantas.

PB+2.

Altura máxima de la edificación.

Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por el Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Edificación bajo rasante.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Alineaciones y Retranqueos.

DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con la zona verde pública: 5 m.
- Lindero con el espacio libre privado: 3 m.
- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

DE LOS APARCAMIENTOS.

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto a la Zona Verde, a los Accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

RÉGIMEN DE USOS.

Los usos característicos corresponden al uso terciario-comercial.

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

5.7.2.2 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E2

Enclave como lugar de asentamiento de actividades, sobre parcelas receptoras de superficie grande, incluyéndose en esta zona las agrupaciones de actividades terciarias, comerciales, de espectáculos y en general, todos las edificaciones compatibles con el uso terciario-comercial de las Normas Particulares de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Superficie total del enclave: 28.560,03 m^2.
- Superficie del Espacio Libre Privado: 13.296,25 m^2.
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 15.263,78 m^2.
- Edificabilidad bruta del Enclave: 0,6303 m^2t/m^2s.
- Edificabilidad por estratos del Enclave.
  - Sobre Estrato B: 0,9563 m^2t/m^2s.
  - Sobre Estrato C: 1,5000 m^2t/m^2s.
- Superficie Edificable (aprovechamiento límite): 18.000 m2c.

B Estratuan: 0,9563 x 9.005,01 = 8.611,84 m²c.

C Estratuan: 1,5000 x 6.258,77 = 9.388,16 m²c.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Vitoria/Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.17 artikuluko irizpideen arabera, eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Gutxieneko lur-zatia eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lur-zatiaren gutxieneko azalera 3.000 m²koa izango da.

Bi gutxieneko fronte edo gutxieneko fatxada-mota ezartzen dira:

Lur-zatitik espazio libre pribaturako gutxieneko frontea 35 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea, enklabea mugatzen duen kurbaren gainean neurtua, 35 metrokoa izango da.

Enklabeko lur-zatien arteko banantze-lerroa, edo muga erkidea, enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko banantze-lerroarekiko ortogonala izango da –±10ºko aldakuntzarekin–. 45ºtik beherako angeluak dituzten lur-zatiak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

Eraikinak okupa dezakeen arearen %75, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.15 artikuluaren kuantifikazio-irizpideen arabera, portxeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Hauek artikulu honetako lerrokaduren atalean zehazten den eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta dagokion Xehekapen-Azterlan edo Oinarrizko Proiektu Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

- Gehienezko okupazioa B Estratuan: %75. 9.005,01 x 0,75 = 6.753,76 m²

- Gehienezko okupazioa C Estratuan: %75. 6.258,77 x 0,75 = 4.694,08 m²

Oin-kopurua

- B Estratuan: BO+2

- C Estratuan: BO+3

Eraikinaren gehienezko altuera

- B Estratuan

11 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginaren Eraikuntza-Arauetako 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideen arabera. Edozein arrazoirengatik baimendutako altuera baino handiagoa behar duen elementuren bat badago, tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu baimendu egingo da.

Artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango dira.

Eraikuntzaren gehienezko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak, Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza-Arau Orokorretako 5.01.24 artikuluaren arabera arautuko dira.

- C Estratuan

14 metro, aurreko estratuko irizpideei jarraituz.

Sestrapeko eraikuntza

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, zonako maila freatikoa handia delako. Eraikinen drenaje-zona perimetrala debekatuta dago.

Soto-oinak estankoak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

Hemen zehazten diren eraikinaren lerrokadurak eraikinaren mugimendu-areatzat hartuko dira, eta ondoko banantze hauek izango dituzte:

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.

- Espazio libre pribatuarekiko muga: 3 m.

- Alboko lur-zatiekiko muga: 4,5 m.

Mugakide diren lur-zatietako eraikinen arteko gutxieneko banantzea 9 metrokoa izango da.

Sobre Estrato B: 0,9563 x 9.005,01 = 8.611,84 m²c.

Sobre Estrato C: 1,5000 x 6.258,77 = 9.388,16 m²c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Parcela mínima y Frente Mínimo.

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 3.000 m².

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado será de 35 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, será igualmente de 35 metros.

La línea de separación o lindero común entre las parcelas del enclave será sensiblemente ortogonal –con una variación de ±10º–, a la línea recta de separación entre el espacio libre privado del enclave y la superficie ocupable por la edificación. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación.

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.

- Ocupación máxima sobre Estrato B: 75%. 9.005,01 x 0,75 = 6.753,76 m².

- Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%. 6.258,77 x 0,75 = 4.694,08 m².

Número de plantas.

- Sobre Estrato B: PB+2.

- Sobre Estrato C: PB+3.

Altura máxima de la edificación.

- Sobre Estrato B.

Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Sobre Estrato C.

Será de 14 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

Edificación bajo rasante.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona.

Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Alineaciones y Retranqueos.

DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con la zona verde pública: 5 m.

- Lindero con el espacio libre privado: 3 m.

- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

APARKALEKUENAK

Erabilera Pribatuko Espazio Libreetan, aparkalekuen banantzea 2 metrokoa izango da Berdeguneraino, Sarbideetaraino eta eraikinak okupa ditzakeen areetaraino.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan 3. sekzioan definitutako hirugarren sektoreko erabilerak bateragarriak izango dira. Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

5.7.2.3 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E3 ENKLABEAREN FITXA

Atsedenerako, kirolerako eta gizarte-harremanetarako jarduerak burutzeko enklabea da, hala nola: kirol-kluba, hotela, haurren atseden-zentroa, eta bestelako hirugarren sektoreko erabilerak, leku berezi batean, Buesa Arena pabilioitik hurbil.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 38.290,40 m^2

- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 38.290,40 m^2

- Enklabearen Eraikigarritasun gordina: 0,4623 m^{2}s/m^{2}a

- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasuna

A Estratuan: 0,0286 m^{2}s/m^{2}a

B Estratuan: 0,6904 m^{2}s/m^{2}a

C Estratuan: 1,1349 m^{2}s/m^{2}a

- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 17.700 m^{2}c.

A Estratuan: 0,0286 x 17.462,31 = 500 m^{2}c.

B Estratuan: 0,6904 x 14.484,05 = 10.000 m^{2}c.

C Estratuan: 1,1349 x 6.344,04 = 7.200 m^{2}c.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Vitoria/Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.17 artikuluko irizpideen arabera, eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Gutxieneko lur-zatia eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lur-zatiaren gutxieneko azalera 2.500 m^{2}koa izango da.

Bi gutxieneko fronte edo gutxieneko fatxada-mota ezartzen dira:

Lur-zatitik ELPU2 espazio libre pribaturako gutxieneko frontea 20 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea, enklabea mugatzen duen kurbaren gainean neurtua, 20 metrokoa izango da.

Enklabeko lur-zatien arteko banantze-lerroa, edo muga erkidea, enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko banantze-lerroarekiko ortogonala izango da – ±10ºko aldakuntzarekin–. 45ºtik beherako angeluak dituzten lur-zatiak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

- A Estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen %3, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.15 artikuluaren 3. puntuko kuantifikazio-irizpideen arabera, portxeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Hauek artikulu honetako lerrokaduren atalean zehazten den eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta dagokion Xehekapen-Azterlan edo Oinarrizko Proiektu Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

- B Estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen %50, aurreko estratuko irizpideen arabera.

DE LOS APARCAMIENTOS.

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto a la Zona Verde, a los Accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

RÉGIMEN DE USOS.

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

5.7.2.3 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E3.

Planteado como lugar de ubicación bien de actividades lúdicas, deportivas y de relación social, como pueden ser: club deportivo, hotel, centro de ocio infantil, así como usos terciarios, en un lugar singularizado, próximo al pabellón Buesa Arena.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Superficie total del enclave: 38.290,40 m^2.

- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m^2.

- Edificabilidad bruta del Enclave: 0,4623 m^{2}t/m^{2}s.

- Edificabilidad por estratos del Enclave.

Sobre Estrato A: 0,0286 m^{2}t/m^{2}s.

Sobre Estrato B: 0,6904 m^{2}t/m^{2}s.

Sobre Estrato C: 1,1349 m^{2}t/m^{2}s.

- Superficie Edificable (aprovechamiento límite): 17.700 m^{2}c.

Sobre Estrato A: 0,0286 x 17.462,31 = 500 m^{2}c.

Sobre Estrato B: 0,6904 x 14.484,05 = 10.000 m^{2}c.

Sobre Estrato C: 1,1349 x 6.344,04 = 7.200 m^{2}c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Parcela mínima y Frente Mínimo.

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 2.500 m^2.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 será de 20 metros.

El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

Las líneas de separación o linderos comunes entre las parcelas del enclave serán sensiblemente paralelas a la líneas rectas de división en estratos, u ortogonales al perímetro del espacio libre público ELPU2. La tolerancia en la definición de estas líneas queda fijada en ±10º. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación.

- Sobre Estrato A.

3% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario.

- Sobre Estrato B.

50% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

- C Estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen %75, aurreko estratuko irizpideen arabera.

Gehienezko okupazioa A Estratuan: %3. 17.462,31 x 0,03 = 523,87 m2

Gehienezko okupazioa B Estratuan: %50 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m2

Gehienezko okupazioa C Estratuan: %75 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m2

Oin-kopurua

- A Estratuan: BO+1

- B Estratuan: BO+2

- C Estratuan: BO+3

Eraikinaren gehienezko altuera

- A Estratuan

8 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginaren Eraikuntza-Arauetako 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideen arabera. Edozein arrazoirengatik baimendutako altuera baino handiagoa behar duen elementuren bat badago, tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu baimendu egingo da.

Artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango dira.

Eraikuntzaren gehienezko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak, Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza-Arau Orokorretako 5.01.24 artikuluaren arabera arautuko dira.

- B Estratuan

12 metro, aurreko estratuko irizpideen arabera.

- C Estratuan

15 metro, aurreko estratuko irizpideen arabera.

Sestrapeko eraikuntza

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, zonako maila freatikoa handia delako. Eraikinen drenaje-zona perimetrala debekatuta dago. Soto-oinak estankoak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

Hemen zehazten diren eraikinaren lerrokadurak eraikinaren mugimendu-areatzat hartuko dira, eta ondoko banantze hauek izango dituzte:

- ES3 sarbidearekiko muga: 5 m.

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.

- ELPU2 Espazio libre publikoarekiko muga: 4,5 m.

- Alboko lur-zatiekiko muga: 4,5 m.

Mugakide diren lur-zatietako eraikinen arteko gutxieneko banantzea 9 metrokoa izango da.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan 3. sekzioan definitutako hirugarren sektoreko erabilerak bateragarriak izango dira. Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

5.7.2.4 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E4 ENKLABEAREN FITXA

Bertan ondoko erabilerak koka daitezke: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak eta azokak, hotelak, natura interpretatzeko zentroak, eta egoitza komunitarioak eta atsedenerako establezimendu publikoak.

- Sobre Estrato C.

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.

Ocupación máxima sobre Estrato A: 3%. 17.462,31 x 0,03 = 523,87 m2.

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m2.

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m2.

Número de plantas.

- Sobre Estrato A: PB+1.

- Sobre Estrato B: PB+2.

- Sobre Estrato C: PB+3.

Altura máxima de la edificación.

- Sobre Estrato A.

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Sobre Estrato B.

Será de 12 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

- Sobre Estrato C.

Será de 15 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

Edificación bajo rasante.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Alineaciones y Retranqueos.

DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con el acceso AE3: 5 m.

- Lindero con zona verde pública: 5 m.

- Lindero con el espacio libre público ELPU2: 4,5 m.

- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

RÉGIMEN DE USOS.

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

5.7.2.4 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4

Planteadas como lugar de ubicación de usos colectivos y administrativos, centros de empresas, edificios terciarios, oficinas y bancos y mercados, hoteles, centros de interpretación de la naturaleza, residencias comunitarias y establecimientos públicos recreativos.

Zuzkidura hau bioklimatikoa izango da, eta gaur egun penintsulako iparraldeko garrantzitsuenetakoa den berroaren edo toki hezearen berreskurapena lortu nahi du. Aurreikusten den interpretazio-zentroak ondoko egitura barne hartuko luke:

- Harrera eta zerbitzuak: ateondoa, harrera, kafetegia, denda eta garbigela.
- Erakusketa-aretoa: iraunkorra eta aldi baterakoa.
- Baliabide eta jarduera osagarrien zentroa: biblioteka, infoteka, lanerako gelak.
- Areto nagusia.
- Ikerketa-zentroa: bulegoak, laborategia.
- Behatokia.
- Biltegiak, lantokiak eta mantentze eta zaintzarako lokalak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 18.169,72 m^2
- Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 8.500,84 m2
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 9.668,88 m^2
- Enklabearen Eraikigarritasun gordina: 0,1376 m^{2}s/m^{2}a
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasuna

A Estratuan: 0,2586 m^{2}s/m^{2}a

o Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 0,2586 x 9.668,88 = 2.500 m^{2}c.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Vitoria/Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.17 artikuluko irizpideen arabera, eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Lur-zati bakarra

Eraikinak okupa dezakeen gutxieneko lur-zatiaren azalera, E4 estratuko azalera eraikigarri osoa da. Beraz, ez dira lur-zati txikiagoak onartzen. E4 estratuko lur-zatia bakarra izango da.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

%35, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.15 artikuluaren kuantifikazio-irizpideen arabera, portxeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Hauek artikulu honetako lerrokaduren atalean zehazten den eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta dagokion Xehekapen-Azterlanean definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehienezko okupazioa A Estratuan: %35. 9.668,88 x 0,35 = 3.384,11 m^2

Oin-kopurua

BO+1

Eraikuntzaren gehienezko altuera

8 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginaren Eraikuntza-Arauetako 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideen arabera. Edozein arrazoirengatik baimendutako altuera baino handiagoa behar duen elementuren bat badago, tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu baimendu egingo da.

Artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango dira.

Eraikuntzaren gehienezko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak, Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza-Arau Orokorretako 5.01.24 artikuluaren arabera arautuko dira.

Parkeko behatoki-dorrea, daukan izaeragatik, funtsezkoa izango da enklabean, eta gehienezko altuera gainditu ahal izango du.

Izango duen altuera, Salburuako parkeko Interpetazio-Zentroa barne hartuko duen eraikin-multzorako deitutako Ideia-Lehiaketak proposatzen duena izango da.

Sestrapeko eraikuntza

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, zonako maila freatikoa handia delako.

Esta dotación, que será de carácter bioclimático, pretende consolidar la recuperación de lo que actualmente, es uno de los complejos de humedales más importantes del norte peninsular. El Centro de Interpretación previsto podría albergar, con carácter indicativo el siguiente programa:

- Recepción y servicios: Vestíbulo, recepción, cafetería, tienda y aseos.
- Sala de exposiciones: Permanente y temporal.
- Centro de recursos y actividades complementarias: biblioteca, infoteca, aulas y salas de trabajo.
- Salón de actos.
- Centro de investigación: oficinas, laboratorio.
- Observatorio.
- Almacenes, talleres y locales de mantenimiento y vigilancia.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Superficie total del enclave: 18.169,72 m^2.
- Superficie del Espacio Libre Privado: 8.500,84 m^2.
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 9.668,88 m^2.
- Edificabilidad bruta del Enclave: 0,1376 m^{2}t/m^{2}s.
- Edificabilidad por estrato del Enclave.

Sobre Estrato A: 0,2586 m^{2}t/m^{2}s.

- Superficie Edificable (aprovechamiento límite): 0,2586 x 9.668,88 = 2.500 m^{2}c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Parcela Única.

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación corresponde a la totalidad de la superficie edificable del estrato E4. No se autorizan, por tanto, divisiones en parcelas más pequeñas. La parcela de este estrato E4 será única.

Superficie Ocupable por la Edificación.

35% conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle.

Ocupación máxima sobre Estrato A: 35%. 9.668,88 x 0,35 = 3.384,11 m2.

Número de plantas.

PB+1.

Altura máxima de la edificación.

Será de 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

La torre-observatorio del parque, por su propia naturaleza deberá constituir un hito en el enclave y podrá rebasar la altura máxima anteriormente fijada.

Su altura vendrá definida por el diseño que se proponga en el Concurso de Ideas convocado para la realización del conjunto edificado que dé cabida al Centro de Interpretación del parque de Salburúa.

Edificación bajo rasante.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel fre-

Eraikinen drenaje-zona perimetrala debekatuta dago. Soto-oinak estankoak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

Hemen zehazten diren eraikinaren lerrokadurak eraikinaren mugimendu-areatzat hartuko dira, eta ondoko banantze hauek izango dituzte:

- Berdegune publikoarekiko, hiri-parkearekiko eta espazio libre pribatuarekiko mugak: lur-zati honen erabilera berezia kontuan izanik, eraikinaren perimetro osoan atzeraemangunerik ez izatea baimentzen da.

APARKALEKUENAK

Erabilera Pribatuko Espazio Libreetan, aparkalekuen banantzea 2 metrokoa izango da Erabilera Publikoko Espazio Libreraino, Sarbideetaraino eta eraikinak okupa ditzakeen areetaraino.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan 3. sekzioan definitutako hirugarren sektoreko erabilerak bateragarriak izango dira.

Adibide gisa, ondokoak aipa ditzakegu:

- Natura interpretatzeko zentroak
- Ikastaro eta mintegietarako aretoak
- Erakusketa-aretoak
- Areto nagusia
- Naturaren behatokiak

Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

5.7.2.5 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E5 ENKLABEAREN FITXA

Bertan ondoko erabilerak koka daitezke: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak eta azokak, hotelak eta egoitza komunitarioak eta atsedenerako establezimendu publikoak, zalditokiak eta, oro har, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrean hirugarren sektoreko eta merkataritza-erabilerarekin bateragarriak diren erabilera guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 8.922,67 m^2
- Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 2.108,16 m^2
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 6.814,51 m^2
- Enklabearen Eraikigarritasun gordina: 0,7285 m^2s/m^2a
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasuna

B Estratuan: 0,9538 m^2s/m^2a

- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 0,9538 x 6.814,51 = 6.500 m^2c.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Vitoria-Gasteizko Hiri-Antolamendurako Plan Orokorraren Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.17 artikuluko irizpideen arabera, eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Gutxieneko lur-zatia eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lur-zatiaren gutxieneko azalera 3.500 m^2koa izango da.

Bi gutxieneko fronte edo gutxieneko fatxada-mota ezartzen dira:

Lur-zatitik espazio libre pribaturako gutxieneko frontea, E5 enklabea zatitzen duen lerro zuzenarekin bat eginik, espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren artean, 50 metrokoa izango da.

ático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Alineaciones y Retranqueos.

DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con la zona verde pública, con el parque urbano y con el espacio libre privado: por las especiales características del uso de esta parcela, se permite, que no exista ningún retranqueo de la edificación respecto a todo su perímetro.

DE LOS APARCAMIENTOS.

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto al Espacio Libre de Uso Público, a los Accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

RÉGIMEN DE USOS.

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Podemos citar, a título de ejemplo:

- Centros de interpretación de la naturaleza.
- Salas para cursillos y seminarios.
- Salas de exposiciones.
- Salones de actos.
- Observatorios de la naturaleza.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

5.7.2.5 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO E5

Planteado como lugar de ubicación de usos colectivos y administrativos, centros de empresas, edificios terciarios, oficinas, bancos, mercados, hoteles y residencias comunitarias y establecimientos públicos recreativos, centros ecuestres.. y en general todos aquellos usos que sean compatibles con el uso terciario-comercial en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Superficie total del enclave: 8.922,67 m^2.
- Superficie del Espacio Libre Privado: 2.108,16 m^2.
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 6.814,51 m^2.
- Edificabilidad bruta del Enclave: 0,7285 m^2t/m^2s.

-o Edificabilidad por estrato del Enclave.

Sobre Estrato B: 0,9538 m^2t/m^2s.

- Superficie Edificable (aprovechamiento límite): 0,9538 x 6.814,51 = 6.500 m^2c.

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Parcela mínima y Frente Mínimo.

La parcela mínima de superficie ocupable por la edificación se fija en 3.000 m^2.

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:

El frente mínimo de parcela a espacio libre privado, coincidiendo con la línea recta en que está dividido el enclave E5, entre espacio libre privado y la superficie ocupable por la edificación, que será de 50 metros.

Erabilera eta jabari publikoko espazio librerako gutxieneko frontea, enklabea mugatzen duen kurbaren gainean neurtua, 50 metrokoa izango da.

E5 enklabean, enklabeko lur-zatien arteko banantze-lerroa, edo muga erkidea, enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko banantze-lerroarekiko ortogonala izango da –±10ºko aldakuntzarekin–. 45ºtik beherako angeluak dituzten lur-zatiak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

%50, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Eraikuntzaren Arau Orokorretako 5.01.15 artikuluaren kuantifikazio-irizpideen arabera, portxeen eta hegalkinen proiekzioak barne, zeinak artikulu honetako lerrokaduren atalean zehazten den eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta dagokion Xehekapen-Azterlanean definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehienezko okupazioa B Estratuan: 50%. 6.814,51 x 0,50 = 3.407,26 m²

Oin-kopurua

BO+2

Eraikuntzaren gehienezko altuera

11 metro, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginaren Eraikuntza-Arauetako 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideen arabera. Edozein arrazoirengatik baimendutako altuera baino handiagoa behar duen elementuren bat badago, tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu baimendu egingo da.

Artikulu horretako 2. puntuak aipatzen dituen fatxadak, espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko eraikuntzaren itxiera-planoak izango dira.

Eraikuntzaren gehienezko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak, Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza-Arau Orokorretako 5.01.24 artikuluaren arabera arautuko dira.

Sestrapeko eraikuntza

Azterketa geoteknikoa kontuan izan beharko da sotoen beharrezko iragazketa baloratzeko, zonako maila freatikoa handia delako. Eraikinen drenaje-zona perimetrala debekatuta dago. Soto-oinak estankoak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

Hemen zehazten diren eraikinaren lerrokadurak eraikinaren mugimendu-areatzat hartuko dira, eta ondoko banantze hauek izango dituzte:

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.

- Espazio libre pribatuarekiko muga: 3 m.

- Alboko lur-zatiekiko muga: 4,5 m.

Mugakide diren lur-zatietako eraikinen arteko gutxieneko banantzea 9 metrokoa izango da.

APARKALEKUENAK

Erabilera Pribatuko Espazio Libreetan, aparkalekuen banantzea 2 metrokoa izango da Erabilera Publikoko Espazio Libreraino, Sarbideetaraino eta eraikinak okupa ditzakeen areetaraino.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan (Aparkamendu-Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Jarduketa geroratua Xehekapen-Azterlanaren bitartez, edo Jarduketa Zuzena enklabeko lur-zati guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkezten bada.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Erabileren Arau Partikularretan 3. sekzioan definitutako hirugarren sektoreko erabilerak bateragarriak izango dira.

Gainontzeko erabilerak debekatuta daude.

6. URBANIZAZIO-PROIEKTUETARAKO BALDINTZAK

6.1. OHAR OROKORRAK

Urbanizazio-proiektuak obra-proiektuak dira, eta Plan Partzialean jasotako xedapenak gauzatzea dute helburu.

El frente mínimo a espacio libre de uso y dominio público, medido sobre la línea curva que delimita el enclave, que será igualmente de 50 metros.

En E5, la línea de separación o, lindero común entre las parcelas del enclave será sensiblemente ortogonal –con una variación de ±10º–, a la línea recta de separación entre el espacio libre privado del enclave y la superficie ocupable por la edificación. Se evitarán las parcelas con ángulos agudos menores de 45º.

Superficie Ocupable por la Edificación.

50% conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle.

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50%. 6.814,51 x 0,50 = 3.407,26 m².

Número de plantas.

PB+2.

Altura máxima de la edificación.

Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.

Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Edificación bajo rasante.

Se deberá tener en cuenta el estudio geotécnico para valorar la necesaria impermeabilización de los sótanos, debido al alto nivel freático de la zona. Se prohíbe el drenaje perimetral a las edificaciones. Las plantas de sótano deberán ser estancas.

Alineaciones y Retranqueos.

DE LA EDIFICACIÓN.

Las alineaciones de la edificación que aquí se determinan tienen la consideración de área de movimiento de la edificación, disponiendo de las siguientes separaciones:

- Lindero con la zona verde pública: 5 m.

- Lindero con el espacio libre privado: 3 m.

- Lindero con las parcelas colindantes: 4,5 m.

La separación mínima entre edificios de parcelas colindantes será como mínimo de 9 metros.

DE LOS APARCAMIENTOS.

La separación de los aparcamientos en superficie en los Espacios Libres de Uso Privado será de 2 metros respecto al Espacio Libre de Uso Público, a los Accesos y a las áreas ocupables por la edificación.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

Regulado por las Normas Particulares de los Usos, Uso de Estacionamientos, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

SISTEMA DE GESTIÓN.

Actuación diferida por medio de Estudio de Detalle o Actuación Directa si se presenta un Proyecto Básico Unitario para la totalidad de las parcelas del Enclave.

RÉGIMEN DE USOS.

Serán usos compatibles todos aquellos definidos en las Normas Particulares de los Usos, Uso Terciario, Sección 3ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

6. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

6.1. GENERALIDADES

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial.

Proiektu horiek lege hauetan ezarritakoa beteko dute: Lurzoru-Erregimenari eta Hiri-Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bateginean (92. artikulua), Plangintza-Erregelamenduan (67. artikulutik 70. artikulura, biak barne), eta Vitoria/Gasteizko Plan Orokorraren Hirigintza-Arauetan (2.04.01, 2.04.02, 2.04.03 eta 3.02.12tik 3.02.14ra bitarteko artículo) ezarritakoa.

6.2. URBANIZAZIO-PROIEKTU MOTAK:

- Garraio, Komunikazio eta Zerbitzu-Sareen Sistemen Urbanizazio-Proiektuak.

- Berdeguneko Parke eta Lorategien Proiektuak.

- Hiri Parkean Paisajea Lehengoratzeko Proiektuak.

- Interes Publiko eta Sozialeko ES enklabeko Urbanizazio-Proiektuak.

- Irabazizko aprobetxamenduko bost Enklabeko Sistemaren Urbanizazio-Proiektuak.

6.3. URBANIZAZIO-PROIEKTUEN EREMUA

Plan Partzialean aurreikusitako urbanizazio-obrak gauzatzeko, aurreikusitako etapak bezainbat urbanizazio-proiektu idatziko dira, baina proiektu bakarra idazteko aukera ere badago, bertan etapen mugapenarekin bat datozen exekuzio-faseak definitzen badira.

6.4. ETAPAK

Jarduketa osoak, hiru fasetan jarduteko aukera ematen du:

- 1. fasea: 1HB hiribidearen urbanizazioa.

- 2. fasea: 2HB eta 3HB hiribideen, 1ELPU, 2ELPU, 3ELPU eta 4ELPU espazio libre publikoen, eta 2ES, 3ES, 4ES eta 5ES sarbideen urbanizazioa.

- 3. fasea: 1ES sarbidearen urbanizazioa. hiru Urbanizazio-proiekturekin, enklabeetako lur-zati ezberdinak orube bihurtu baino lehen edo aldi berean exekutatuko direnak.

6.5. EGOKITZEKO AUKERAK, PLAN PARTZIALAREN ZEHAZTAPENEI DAGOKIENEZ

Urbanizazio-Proiektuak ezin izango ditu Plan Partzialeko aurreikuspenak aldatu. Hala ere, aurreikuspen horiek obrak gauzatzeko behar teknikoetara egokitzea onartu ahal izango da, egokitzapenak behar bezala arrazoitzen badira eta zonakatutako azalerak eta Ordenantza Erregulatzaile hauetan ezarritako Arauak aldatzen ez badira.

6.6. LOTURA

Antolamendu-Planoetan aurkeztutako enklabeetarako sarbideak elementu lotesleak izango dira, beren azken definizioa lur-zatiketa ezberdinei egokituz, Gasteizko udalean aurkeztu beharko diren Xehekapen-Azterlanetan edo Oinarrizko Proiektu Unitarioetan ezartzen diren zehaztapenen arabera.

6.7. AGIRIAK

Urbanizazio-Proiektuek, Lurzoru Legearen Plangintza Arautegiko 69 eta 70. artikuluetan eta Plan Orokorraren Hirigintza-Arauetako 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan adierazten diren agiriak eta obrak jaso beharko dituzte, gutxienez.

6.8. SESTRA ETA LERROKADUREN BERREGOKITZAPENA

Ez dira bide-sestren berregokitzapen gisa hartuko, Antolamendu-Planoetan definitutako sestretan 1,50 metroko aldaketak edo txikiagoak egiten dituztenak.

Gauza bera gertatzen da bideen ardatzen desbiderapenekin, aldaketak 1,80 metrokoak edo txikiagoak badira, beti ere Enklabe-Sistema gisa sailkatutako azalerak handitzen ez badira.

Berdegune publikoarekin edo espazio libre publikoekin bat datozen zonetan, dagozkien proiektuek kontaktu-mugak alda ditzakete, beti ere arrazoituz.

6.9. ARAUDI ESPEZIFIKOA BETETZEA

6.9.1. Irisgarritasuna Sustatzeko Legea betetzea

Hirigintza-oztopoak ezabatzeari dagokionez, Hirigintza-Oztopoak ezabatzeko araudian, hau da, Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legean, eta Hiri-Inguruneen, Espazio Publikoen, Eraikinen eta Informazio eta Komunikazioko Sistemen Irisgarritasun-Baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan (2000/06/12ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria, 110 zenb.) xedatzen dena beteko da. 3. eranskinean lege nola bete behar den adierazten da argi eta garbi eta era xehatuan, horretarako hartutako neurriak deskribatuz.

Tales proyectos cumplirán con lo establecido por los artículos 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 67 al 70 ambos inclusive del Reglamento de Planeamiento, 2.04.01, 2.04.02, 2.04.03 y 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz.

6.2. TIPOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

- Proyectos de Urbanización de los Sistemas de Transporte, Comunicaciones y Redes de Servicio.

- Proyectos de Parques y Jardines en la zona verde.

- Proyectos de Recuperación paisajística en el parque urbano.

- Proyectos de Urbanización en el enclave ES de Interés Público y Social.

- Proyectos de Urbanización del Sistemas de cinco Enclaves con aprovechamiento lucrativo.

6.3. ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución natural de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial se redactarán tantos proyectos de urbanización como etapas previstas, cabiendo la posibilidad de redactar un solo proyecto en el que se definan las fases de ejecución coincidentes con la delimitación de las etapas.

6.4. ETAPAS

La totalidad de la actuación permite la actuación en tres fases:

- Fase 1: Urbanización de la vía urbana VU1.

- Fase 2: Urbanización de las vías urbanas VU2 y VU3, de los espacios libres públicos ELPU1, ELPU2, ELPU3 y ELPU4, los accesos AE2, AE3, AE4 y AE5.

- Fase 3: Urbanización del acceso AE1 con tres Proyectos de Urbanización, que podrán ejecutarse previamente o en paralelo a la constitución en solares de las diferentes parcelas de los enclaves.

6.5. POSIBILIDADES DE ADAPTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial. No obstante podrán admitirse adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que estén suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas, ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

6.6. VINCULACIÓN

Constituyen elementos vinculantes los accesos a los enclaves representados en los planos de Ordenación, correspondiendo su definición final a las diversas parcelaciones, según las determinaciones que se establezcan en los Estudios de Detalle, o Proyectos Básicos Unitarios, que deberán presentarse ante el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

6.7. DOCUMENTACIÓN

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir, como mínimo los documentos y obras indicadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo así como el 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

6.8. REAJUSTE DE RASANTES Y ALINEACIONES

No tendrán la consideración de reajuste de las rasantes de viarios, aquellas modificaciones que alteren, en más o menos 1,50 metros, las rasantes definidas en los Planos de Ordenación.

Igualmente ocurrirá con las desviaciones de los ejes de los viarios, cuando las alteraciones de éstos se sitúen, en más o menos 1,80 metros, siempre que no supongan incremento de las superficies calificadas como Sistema de Enclaves.

En aquellas zonas en que coincidan con la zona verde pública o con los espacios libres públicos, los respectivos proyectos podrán ajustar, justificándolo, los límites de contacto.

6.9. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

6.9.1. Cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad.

En cuanto a la eliminación de barreras urbanísticas se estará a lo dispuesto en la normativo para la supresión de Barreras Urbanísticas y más concretamente en la Ley para la Promoción para la Accesibilidad, Ley 20/1997 y las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, Decreto 68/2000, Boletín Oficial del País Vasco 12/06/2000, número 110. En el Anexo 3 se indica de manera clara y pormenorizada el efectivo cumplimiento de la misma, con una descripción de las medidas adoptadas al efecto.

6.9.2. Ubideen babesa

Horien kokaera eta hedadura Antolamendu-Planoan adierazten da, eta baimentzen diren erabilerak zuhaitzen kontserbazioa, babesa eta hobekuntza dira. Beraz, urbanizazio-ekintza bakarra basoerrestaurazioa izango da.

Kolektoreen eta lurpeko saneamendu-eroanbideen edo derrigorrean zeharkatu behar duten antzeko instalazioen obrak baimentzen dira.

Ertzak tratatzeko konfigurazio bigunak hartuko dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekastoen Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 atalaren arabera eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin-betiko gutxieneko baztertzeak errespetatuko dira, hau da, 15 metro eraikuntza-lerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

6.10. DISEINUEN ETA MATERIALEN BALDINTZAK

Plan Partzialak eraikinen baldintza estetikoak definitzen ditu. Planak eraikuntza-bolumen mugatuak lortu nahi ditu, osaera eta material tratamendu berdinekin.

Eraikinek ingurumena errespetatu beharko dute, bai eta jasangarritasuna eta energia berriztagarrien erabilera sustatu ere.

Hori lortzeko, ondoko irizpideak kontuan izan beharko dira:

6.10.1. Eraikuntzari buruzko irizpideak

- Erraz berreskuratu, berriz erabili edo birzikla daitezkeen materialak erabili.

- Eraikuntzak hala uzten badu, ez dira HCFC erabiltzen duten isolamendu termikoak erabili behar.

- Jatorrizko ziurtagiria duten egurrak erabili, batez ere lantokian landutakoak eta tratamendurik gabekoak.

- Egur tropikalik ez erabili.

- Irizpide ekologikoak betetzen dituzten pinturak eta bernizak erabiltzea. Pintura, berniz eta olio naturalak erabiltzen saiatzea. Disolbatzaileak dituzten pinturak ez erabiltzea.

- Sotoetan, eraikinen kanpoko drenaje-sistema perimetralak debekatuta daude, akuiferoa lehor ez dadin. Soto-oinak estankoak izango dira.

- Azpiegitura-sareak, eta bereziki saneamendu-sarea, estankoak izango dira akuiferoaren poluzioa saihesteko.

6.10.2. Gomendatzen diren neurriak eta materialak

- Tabikeetan, barneko aire-ganbara
- Isolamendua vermiculita edo zelulosa-zuntz bidez egitea
- Hormak eta paretak entokatzea
- Beira
- Plastiko birziklatua
- Harria
- Kortxoa eta linolioa
- Oihanetako zura
- Berniz ez toxikoak
- Borax edo latex-pinturak
- Olio erretxinadunak
- Erle-argizaria
- Disolbatzaile naturalak
- Artile naturaleko moketak
- Kobrea
- Edukiera bikoitzeko komunak
- Bolumen iraunkorreko kanilak
- Paper birziklatua
- Termostato independenteak dituzten berogailuak
- Metalezko plantxak berogailuen atzean
- Energia fotovoltaikoa
- Eguzki-energia termikoa
- Kontsumo txikiko lanparak
- Lanpara fluoreszenteak
- UVA izpirik jaulkitzen ez dituzten lanparak

6.9.2. Protección de los cauces.

Su localización y extensión queda marcada en Plano de Ordenación, siendo los usos permitidos únicamente los de Conservación, Protección y Mejora del arbolado, por lo que las únicas acciones urbanizadoras serán las de restauración forestal.

Se admiten, las imprescindibles obras de colectores y conducciones subterráneas de saneamiento o aquellas otras que por necesidad de su trazado deberán atravesarla.

Se adoptarán configuraciones blandas para el tratamiento de las márgenes y se respetarán los retiros mínimos de edificación y plataforma de urbanización definitivos según el apartado F4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que se concretan en 15 metros a la línea de edificación y de 5 metros a la línea de urbanización.

6.10. CONDICIONES DE DISEÑO Y DE MATERIALES

Desde el Plan Parcial se definen las condiciones estéticas para las edificaciones. Es pretensión del mismo la obtención de unidades de volúmenes edificatorios limitados, que se articulen entre sí mediante los mismos tratamientos de composición y material.

Las edificaciones deberán responder a criterios ecológicos de respeto al medio ambiente, de sostenibilidad y de utilización de energías renovables.

Para ello se apuntan los siguientes criterios:

6.10.1. Criterios sobre la construcción.

- Utilizar materiales que puedan recuperarse, reutilizarse o reciclarse fácilmente.

- No utilizar, siempre que la solución constructiva lo permita, materiales de aislamiento térmico que utilicen HCFC.

- Utilizar maderas que dispongan de certificado de origen, preferiblemente trabajadas en taller y sin tratamiento.

- No utilizar maderas tropicales.

- Utilizar pinturas y barnices que cumplan alguna de las normas de criterios ecológicos. Procurar utilizar pinturas, barnices y aceites naturales. Evitar las pinturas con disolventes.

- En los sótanos, se prohíben expresamente los sistemas de drenaje perimetrales, exteriores a las edificaciones, con el fin de evitar la desecación del acuífero. Las plantas sótano deberán ser estancas.

- Las redes de infraestructura y en especial la red de saneamiento, serán estancas para evitar la contaminación del acuífero.

6.10.2. Medidas y materiales aconsejados.

- Cámara de aire interior en tabiques.
- Aislamiento a base de vermiculita o de fibra de celulosa.
- Revocado de muros y paredes.
- Vidrio.
- Plástico reciclado.
- Piedra.
- Corcho y linóleo.
- Madera de silvicultura.
- Barnices no tóxicos.
- Pinturas a base de bórax o látex.
- Aceites resinosos.
- Cera de abeja.
- Disolventes naturales.
- Moquetas de lana natural.
- Cobre.
- Inodoros con cisterna doble capacidad.
- Grifos de volumen constante.
- Papel reciclado.
- Radiadores con termostatos independientes.
- Planchas metálicas tras los radiadores.
- Energía fotovoltaica.
- Energía solar-térmica.
- Lámparas de bajo consumo.
- Lámparas fluorescentes.
- Lámparas que no emitan rayos UVA.

- Gas naturala

6.10.3. Gomendatzen ez diren neurriak eta materialak

- Urea-formolezko aparra
- Poliestirenoa
- Fosfo-igeltsuzko entokadura
- Asbestozko fibrozementua
- Amiantoa
- Metakrilatoa
- Formolaz tratatutako moketak
- Berriztatu ezin diren zur tropikalak
- PVC
- Gasolioa
- Beruna

6.10.4. Instalazioen baldintzak

- Instalazio zabalgarri eta moldagarriak diseinatzea, erabiltzaileak azken emaitzan parte hartu eta erraz alda ditzan.

- Diseinuan eguzki-kontrola kontuan izatea, irabazi termikoak eta argi artifizialaren premia aztertuz.

- Energia berriztagarria erabiltzeko aukera aztertzea, adibidez eguzki-kolektoreak ur bero sanitariorako.

- Eraikinaren instalazioak eta banaketa nagusiak zentralizatzea: horizontala eta bertikala. Espazio aireztatuak eta egokiak finkatzea kasu horietarako.

- Instalazioetako banaketa-sareak eskuragarriak eta erabilgarriak izateko diseinatzea, eta konpontzeko zatitu ahal izatea.

- Kanpo-instalazioak edo elikadura-sareak elkarturik eta eskuragarriak izateko diseinatzea.

- Instalazio guztietan funtzionamendua kontrolatu eta automatikoki kudeatzeko sistemak erabiltzea.

- Proiektuan, diseinatutako eraikinaren energia-emaitzak ematea, urte beteko erabileran aurreikusitako kontsumoa emanez, kwh/m^2urteko.

- Saneamendu instalazioa ur garbietarako eta ur beltzetarako bereizita egitea.

- Komunetako zisternetan ura aurrezteko sistemaren bat erabiltzea.

- Euri-ura jasotzea, lorategietan erabiltzeko.

- Eguzki-kaptadoreak instalatzea ur bero sanitariorako, laguntza-sistema konbentzionalarekin.

- Ur beroaren metagailua ipintzea kontsumo-eskaria erregularra ez denean, bai eta ur beroa itzultzeko zirkuitua duen banaketa-sarea ere.

- Instalazioaren elementuak termikoki islatzea, beroa ez galtzeko.

- Dutxan, lababoan eta arraskan ura ahal den neurrian aurrezteko kanilak erabiltzea.

- Dagoen landaretzarako eta bertako klimarako beharrezko kontsumoetarako ureztaketa-sistemak diseinatzea.

- Plaka fotovoltaikoak ezartzea ureztaketa-instalazioaren funtzionamendurako behar adinako energia lortzeko.

- Instalazioak espazioen orientazioaren arabera eta energia-premiak kontuan izanik diseinatzea.

- Berokuntza-instalazioak bistan diseinatzea. Bestela, zonak erregistratzea eta hodiak behar bezala babestea.

- Girotze-instalazioetan CFC edo HCFC erabiltzen ez dituzten hozte-ekipoak erabiltzea.

- Girotze eta aireztapen-instalazioetan, aire freskoaren sarrerak iturri poluitzaileetatik eta hustuketa-irteeretatik urrun kokatzea, babesturik eta iragazkiekin.

- Gas natural.

6.10.3. Medidas y materiales desaconsejados.

- Espuma de urea-formol.
- Poliestireno.
- Revoco con fosfo-yeso.
- Fibrocemento a base de asbesto.
- Amianto.
- Metacrilato.
- Moquetas tratadas con formol.
- Maderas tropicales no renovables.
- PVC.
- Gasóleo.
- Plomo.

6.10.4. Requisitos de las instalaciones.

- Diseñar las instalaciones ampliables y adaptables para que el usuario pueda participar en el resultado final de la instalación y pueda modificarla fácilmente.

- Considerar el control solar de las ganancias térmicas y de las necesidades de iluminación artificial en el diseño.

- Estudiar la posibilidad de emplear energías renovables, por ejemplo colectores solares para producción de agua caliente sanitaria.

- Centralizar las instalaciones del edificio y las distribuciones principales: horizontal y vertical. Disponer de espacios ventilados y adecuados para estos casos.

- Diseñar las redes de distribución de las instalaciones de forma que sean fácilmente accesibles y manipulables, y puedan seccionarse para realizar reparaciones.

- Diseñar las instalaciones exteriores o redes de alimentación reagrupadas, localizadas, accesibles.

- Utilizar para todas las instalaciones sistemas de control y gestión automática de funcionamiento.

- En el proyecto, dar resultados energéticos del edificio diseñado sobre el consumo previsto durante un año de uso, en kwh/m^2año.

- Diseñar las instalaciones de saneamiento separativas para aguas limpias y aguas negras.

- Utilizar algún sistema de ahorro de agua en las cisternas de inodoros.

- Prever la recogida del agua de lluvia para reutilizarla en el riego de zonas ajardinadas.

- Considerar la instalación de captadores solares para la producción de agua caliente sanitaria, con sistema auxiliar convencional de apoyo.

- Disponer de acumulador de agua caliente cuando la demanda de consumo sea irregular, así como de una red de distribución con circuito de retorno de agua caliente.

- Aislar térmicamente los elementos de la instalación para evitar pérdidas de calor.

- Utilizar rociadores como sistema de reducción de caudal en la grifería de los aparatos sanitarios de ducha, lavabo y fregadero.

- Diseñar sistemas de riego adecuados a los consumos necesarios para la vegetación elegida y el clima de la zona.

- Considerar la instalación de placas fotovoltaicas para producir la energía necesaria para el funcionamiento de la instalación de riego.

- Diseñar las instalaciones, zonificando en función de la orientación de los espacios y de las demandas energéticas de necesidades.

- Diseñar preferiblemente instalaciones de calefacción con montaje visto. Si no, disponer de zonas registrables y proteger las tuberías adecuadamente.

- En las instalaciones de climatización utilizar equipos de refrigeración que no empleen CFC, ni HCFC.

- En instalaciones de climatización y ventilación disponer las entradas de aire fresco alejadas de fuentes contaminantes, de salidas de extracción de aire, protegidas y con filtros.

- Berokuntza eta hozte-sistemaren funtzionamendua kontrolatzeko, tenperatura automatikoki erregulatzeko eta sektoreka programatzeko sistemak erabiltzea.

- Kontsumo txikiko, iraupen luzeko eta errendimendu handiko lanparak erabiltzea.

- Plaka fotovoltaikoekin dabiltzan luminariak instalatzea kanpoko espazioetan.

- Sistema domotikoak eta energia kudeatzeko sistemak erabiltzea.

- Aurreinstalazio domotikoko zirkuitua eta komunikazio-busa aurreikustea, bertan aplikazio berriak emango dituzten sentsoreak eta eragileak gaineratzeko.

6.11. INGURUMEN-BALDINTZAK

- 15. sektoreko eraikin guztiek Energia-Eraginkortasuneko Ziurtagiria lortu beharko dute, lizentzia lortu ahal izateko. Ikus 5. eranskina, bide sinplifikatua eta ziurtagiria lortzeko baldintzak ikusteko.

- E3 eta E4 enklabeetako eraikin guztiek 6. eranskinean adierazten diren Eguzki-Energiako Eskakizunak bete beharko dituzte. Gainontzeko enklabeetan neurri horiek ere gomendatzen dira.

- Bertako landaretza erabiltzea, klimara egokitzen direnak, eta ur gutxi behar dutenak.

- Hegoalderantz orientaturik dauden irekieretan eguzki-kontroleko sistemaren bat ezartzea, bai eta elementu pasibo finkoak ere: teilategalak, hegalkinak edo mugikorrak: pertsianak, olanak eta abar.

- Material birziklagarri eta erabilgarrietarako edukiontzi bananduak ipintzeko espazioa aurreikustea: beira, papera eta kartoia, hondakin organikoak eta abar.

- Kanpoko espazioak, oinezkoen eta ibilgailuen sarbidea bereiziz antolatzea.

- Txirrindularientzako espazioak diseinatzea: eraikinera txirrinduan sartzeko bidea eta txirrinduak aparkatzeko lekua.

6.12. ERAIKINAREN ETA INGURUAREN BALDINTZA ESTETIKOAK

6.12.1. Fronteak eta mehelinak

Eraikinaren perimetro guztiek eta zabalkuntzen aurretiazko mehelin guztiek fatxada nagusiaren izaera dute, batez ere erabilera publikoko parkearen espazio libreen aurrean daudenek.

Eraikuntza osagarriak eta instalazioak eraikin nagusiaren kalitate-maila eta materialekin egin beharko dira.

6.12.2. Lur-zatien itxierak

Lur-zati ezberdinak, beren baldintza eta ezaugarrien arabera, metalezko itxierekin itxi daitezke, beti ere landare-hesiekin. Metalezko sareak landareen atzean geratuko dira, eta ez dira kanpotik ikusiko.

Landare-itxitura horiek, kanpotik ikusten ez den metalezko sarearekin egin daitezke, eta 1,80 metroko gehienezko altuerarekin. Horretarako, lurzoruan aldaketa txikiak egin daitezke.

Alboko lur-zatietarako mugen kasuan, zurezko itxierak baimentzen dira, gehienez ere 1,50 metrokoak, eta bi aldeetan landarez inguraturik.

Jabegoaren mugapena 10 zentimetroko gehienezko zintarriarekin egingo da, lurraren sestra naturala abiapuntutzat hartuz.

6.12.3. Errotuluak

Jarduera edo erakusketa iragartzen duten elementuek lur-zati bakoitzeko atzeraemangune-baldintzak bete beharko dituzte. Ezin izango dute Plan Partzialean adierazten den lerrokadura gainditu, bide publikoaren gainean, berdeguneetan edo Erabilera Publikoko Espazioan irteten den elementurik egon ez dadin. Era berean, ezin izango dira lur-zatien arteko zabaleran ipini, suhiltzaileen kamioia igarotzeko beharrezkoa delako.

Lur-zati edo jarduera bakoitzeko elementu bakarra jarri daiteke, eta haren gehienezko altuera dagokion eraikinarena izango da.

Instalazio bakoitza seinalatuta geratuko da, daukan jarduera adieraziz, segurtasun eta babes-baldintzekin.

- Utilizar sistemas de control de funcionamiento, regulación automática de la temperatura y programación sectorizada del sistema de calefacción y refrigeración.

- Utilizar preferiblemente lámparas de alumbrado de bajo consumo, larga duración y alto rendimiento.

- Considerar la instalación de luminarias para espacios exteriores que funcionen con placas fotovoltaicas.

- Utilizar sistemas domóticos y de gestión de la energía.

- Prever un circuito de preinstalación domótica, un bus de comunicaciones, al cual se pueden ir añadiendo nuevos sensores y actuadores que den nuevas aplicaciones.

6.11. REQUISITOS MEDIOAMBIENTALES

- Todos los edificios de este Sector 15 deberán obtener, como requisito imprescindible para obtener licencia, el Certificado de Eficiencia Energética. Ver Anexo 5, con la vía simplificada y el resumen de los requisitos de certificación.

- Todos los edificios de los enclaves E3 y E4, deberán cumplir los Requerimientos de Energía Solar que se ponen de manifiesto en el Anexo 6. Para el resto de los enclaves, así como para el equipamiento social ES, estas medidas serán aconsejadas.

- Utilizar vegetación autóctona, adecuada a las condiciones climáticas del lugar y vegetación resistente a la escasez de agua.

- Incorporar algún sistema de control solar en las aberturas orientadas al sur, como elementos pasivos fijos: aleros, voladizos, o móviles: persianas, toldos..

- Prever espacio para almacén y contenedores separados de materiales reciclables y reutilizables: vidrio, papel y cartón, desechos orgánicos.

- Organizar los espacios exteriores de forma que se mantengan separadas las zonas de acceso de peatones de las de coches.

- Diseñar espacios para los ciclistas: carril de bicicletas de acceso al edificio, lugar de estacionamiento de bicicletas.

6.12. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ENTORNO

6.12.1. Frentes y medianeras.

En cuanto al nivel de acabados todos los perímetros de la edificación, así como las medianeras previas a las ampliaciones tienen carácter de fachada principal, especialmente las fachadas enfrentadas a espacios libres del parque de uso público.

Las construcciones auxiliares e instalaciones, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad y similitud de materiales que la edificación principal.

6.12.2. Cerramientos de las parcelas.

Las diversas parcelas, conforme a sus requisitos y características, podrán dotarse de cierres a base de mallas metálicas o similares, que en cualquier caso deberán ir acompañadas de setos vegetales. Las mallas metálicas quedarán situadas detrás del seto y no serán visibles desde el exterior de la parcela.

Estos cierres vegetales, podrán verse acompañados en su interior mediante un elemento metálico, tipo verja o malla, totalmente oculta desde el exterior, y con una altura máxima de 1,80. El apoyo de este elemento metálico podrá situarse sobre modificaciones leves del terreno.

En el caso de los linderos a parcelas colindantes se permitirán cierres de elementos de madera, no superiores a 1,50 metros acompañados de masas arbustivas, situadas ambos lados del linde.

La delimitación de la propiedad deberá corresponder a un bordillo perimetral, de 10 centímetros de altura, como máximo, respecto a la rasante natural del terreno.

6.12.3. Rótulos.

Los elementos anunciadores de la actividad o de la exposición deberán cumplir las condiciones de retranqueo de cada parcela. No podrán sobrepasar, con ningún elemento, la alineación del enclave fijada en este Plan Parcial, de modo que no existan elementos volados sobre la vía pública, Zona Verde o Espacio Libre de Uso Público. Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho entre parcelas, necesario para el paso del camión de bomberos.

Sólo podrá instalarse un elemento anunciador por parcela o actividad y su altura máxima será el de la edificación a la que sirva.

Cada instalación quedará señalizada, indicándose su actividad, con las suficientes condiciones de seguridad y protección, así como con las restricciones de utilización y acceso a la misma.

6.12.4. Lurraren baldintza estetikoak

Enklabeetako kanpoko berdegunean, lurraren perfila birmoldatuko da, bertan egin behar diren eraikuntza eta instalazio osagarriek sortutako inpaktu bisuala murrizteko.

Aparkalekuen kasuan, neurri berbera hartuko da, Enklabe bakoitzaren Urbanizazio-Proiektuan adieraziko diren trantsizio eta ondulazioekin.

Landare-hesiak ere egingo dira, bizkor hazten diren espezieekin, eraikuntza eta instalazio osagarrien inguruan.

6.13. BALDINTZA TEKNIKOAK

6.13.1. Urbanizazio-obra guztietan

Elementu ezberdinen baldintza teknikoak Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorrean eta 1992ko Lurzoru Legearen Testu Bateginean eta haren Araudietan zehazten dira.

6.13.1.1. EZPONDAK ETA LURREREAUZKETAK

Lur-zati mugakideen arteko eta horiek espazio libre publikoekin eta bide-sarearekin dituzten desnibelek, ez dute 1:2 erlazioa gaindituko duen aldapa izango (metro 1 bertikalean eta 2 metro horizontalean).

0,80 metroko gehienezko altuerako eustormak baimentzen dira.

6.13.1.2. ERAIKUNTZA ETA INSTALAZIO OSAGARRIAK

Atal honetan, sarbide- eta segurtasun-kontrolerako eraikinak, zabor-etxolak eta instalazio teknikoak bakarrik barne hartzen dira.

Eraikin txiki horien baldintza estetikoak sektore osoan lortu nahi den giroarekin bat etorriko dira. Eraikin osagarriak eta instalazioak eraikin nagusiaren kalitate-maila eta materialekin egin beharko dira.

Ez dute 100 m^2tik gorako azalera izango.

Eraikin hauek ez dira okupazio eta irabazizko aprobetxamendurako zenbatzen, baina enklabe bakoitzeko lerrokadurak eta atzeraemanguneak errespetatu behar dituzte.

Era berean, ezin izango dira lur-zatien arteko zabaleran ipini, suhiltzaileen kamioia igarotzeko beharrezkoa delako.

Gainontzeko instalazioek bezala, Udalaren baimena jaso behar dute.

Transformazio-zentroak eta instalazio elektrikoak ez dira halakotzat hartzen, eta eraikin nagusiaren bolumen eraikian barne hartuta egongo dira.

6.13.1.3. MAILA AKUSTIKOAK

Enklabe bakoitza osatzen duten espazioen babesa arautzeko, ordenantza honetan adierazten diren adierazpen akustikoen eta bibrazioen gehienezko mugak ez gainditzeko neurriak hartu behar dira, ondoren ezar daitekeen estatu edo komunitate mailako araudien kaltetan izan gabe.

Jaulkipen eta presio akustikoaren mailak, behar izanez gero, zuzendu egingo dira, lur-zatietako ertzetan egunean zehar (goizeko 6etatik gaueko 10ak arte) 70 dB (A) koak izateko, eta gauez 60 dB (A) koak.

Maila horiek gainditzen badira, zarata hori sortzen duenak soinugabetze-neurriak hartu beharko ditu, ezarrita dauden baldintzak betetzeko.

Nolanahi ere,Gasteizko Udalak ezarrita duen araudi akustikoa bete beharko da.

6.13.2. Ibilgailuen eta oinezkoen bide-sarerako baldintza teknikoak

Bere kokaera eta hedadura Antolamendu-Planoan barne hartuta daude, eta bi mota bereiz daitezke: HB1 bide nagusia eta HB2 eta HB3 bide sekundarioak, aparkalekua hiri-bideetan, ES1 eta ES3 sarbideetan eta HB2 bidearen zokogunean dagoen espazioan baimenduz.

6.12.4. Condiciones Estéticas del Terreno.

En la zona verde exterior a los enclaves, se dispondrán perfiles reformados del terreno, con la finalidad de aminorar los impactos visuales producidos por las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias, que sea imprescindible situar en los espacios libres privados.

En el caso de los aparcamientos, se tomarán idénticas medidas, creando suaves transiciones y ondulaciones, que quedarán contemplados en el Proyecto de Urbanización de cada Enclave.

Igualmente se crearán pantallas vegetales, con especies arbóreas de crecimiento rápido, alrededor de estas construcciones auxiliares e instalaciones complementarias.

6.13. CONDICIONES TÉCNICAS

6.13.1. Comunes a todas las obras de urbanización.

Las condiciones técnicas y características de los diversos elementos quedan supeditados a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y Texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 y sus Reglamentos.

6.13.1.1. TALUDES Y DESMONTES

Los desniveles, tanto entre parcelas colindantes, como en el interior de estas y de las mismas respecto a los espacios libres públicos y red viaria, dispondrán de pendientes no superiores a la relación 1:2 (1 metro de desarrollo vertical por 2 metros de horizontal).

Se tolerarán muretes de contención de una altura máxima de 0,80 metros.

6.13.1.2. CONSTRUCCIONES AUXILIARES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

Se considerarán incluidas en este apartado, exclusivamente, las edificaciones destinadas a control de acceso y seguridad, caseta de basuras e instalaciones técnicas.

Las condiciones estéticas de estas pequeñas edificaciones deberán estar en consonancia con el ambiente que se pretende conseguir en todo el Sector. Las construcciones auxiliares e instalaciones, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad y similitud de materiales que la edificación principal.

Su superficie construida no podrá ser mayor de 100 m^2.

Estas edificaciones no computan a los efectos de ocupación y aprovechamiento lucrativo, pero sí que están afectadas por las limitaciones de alineaciones y retranqueos de cada enclave.

Asimismo, no podrán nunca invadir el ancho entre parcelas, necesario para el paso del camión de bomberos.

Al igual que el resto de edificaciones estarán sometidas a la aprobación del Ayuntamiento.

No tendrán esta consideración los centros de transformación e instalaciones eléctricas que deberán estar incluidos en el volumen construido de la edificación principal, dentro de la superficie ocupable.

6.13.1.3. NIVELES ACÚSTICOS

Al objeto de regular la protección de los distintos espacios que forman parte de cada enclave deberán adoptarse las precauciones de forma que no se sobrepasen los límites máximos de energía en sus manifestaciones acústicas y de vibraciones, que se establezcan en esta Ordenanza, y sin perjuicio de la reglamentación nacional o comunitaria que se establezca con posterioridad.

Los niveles de emisión y sus consiguientes de presión acústica con su valor eficaz serán objeto de exigencia y corrección si fuere preciso para que los niveles equivalentes externos medidos en los distintos bordes de las parcelas sean durante el día, es decir de 6 de la mañana a 10 de la tarde, de 70 dB (A) y 60 dB (A) durante la noche.

La superación de estos niveles obligará a que el titular de la actividad causante de la misma adopte las medidas de insonorización y aislamiento acústico que garantice el cumplimiento de las prescripciones establecidas.

En cualquier caso, se deberá cumplir la normativa acústica que tiene establecida el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

6.13.2. Condiciones técnicas para la red viaria rodada y peatonal.

Su localización y trazado queda recogido en el Plano de Ordenación, distinguiéndose dos tipos: viario principal VU1 y secundarios VU2 y VU3, admitiendo únicamente el uso de aparcamiento en la zona de contacto con las vías urbanas, en los accesos AE1, AE3 y en el espacio que está situado en el fondo de saco de la vía urbana VU2.

Urbanizazio-Proiektuen baldintzek Araudi honetan, Plangintza-Araudiaren 69 eta 70. artikuluetan eta Gasteizko Plan Orokorraren Hirigintza-Arauetako 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan adierazten direnak dira.

Aparkalekuak landareekin ezkutaturik egongo dira, eta lurraren aldakuntza txikiekin ere ezkuta daitezke (gehienez ere metro bateko altuerarekin), oinezkoak ibilgailuak ez ikusteko moduan.

Alderdi grafikoan, eta Plangintza-Araudiko 52 eta 60. artikuluak betez, bide-mota ezberdinak deskribatzen dira ondorengo zehaztapenekin:

– Oinplanoko trazadura

– Behin-betiko sestrak

– Luzetarako eta zeharkako perfilak

Akabera-materialak Urbanizazio-Proiektuetako planoetan definituta geratuko dira, adokina duten galtzadak eta zoru malgua dutenak bereiziz, eta oinezkoentzako bideak eta lur-zati ezberdinetarako sarbideak zolaketa-material egokiarekin landuko dira, horien erabilera eta kontserbazio-beharrizanak kontuan izanik.

6.13.2.1. APARKALEKUAK

Plan Partzialak lur-zati bakoitzean bere aparkaleku-beharrizanak betetzera behartzen du, ordenantza bakoitzean adierazten den plaza/eraikitako sabaiko m2ko erlazioarekin, eta galtzadetako aparkalekuak bide-ertzetan finkatuz.

Zati grafikoan, proposatzen diren hiru aparkaleku publikoen kokaera eta neurriak zehazten dira izaera loteslearekin.

Interes publiko eta sozialeko zerbitzuek, aplikatzen diren ordenantzek adierazten dituzten zuzkidurak edukiko dituzte.

6.13.2.2. OINEZKOENTZAKO BIDEZIDORRAK

Salburua parkean barrena doan oinezkoentzako bidezidorra txirrindularitza-erabilerarekin eta cross-zirkuituarekin bateragarria izango da, eta gainera ikuskaritza eta jagoletzarako ibilgailuen joan-etorria jasateko zoruarekin.

6.13.3. Hiri-parkerako baldintza teknikoak

Ertzak tratatzeko konfigurazio bigunak hartuko dira, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Errekastoen Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 atalaren arabera eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin-betiko gutxieneko baztertzeak errespetatuko dira, hau da, 15 metro eraikuntza-lerroraino eta 5 metro urbanizazio-lerroraino.

6.13.4. Erabilera pribatuko espazio libreetarako baldintzak

Aurreko artikuluko araudi berbera aplikatuko da. Proiektu-baldintzak memorian adierazten direnak dira. Era berean, aparkaleku-zuzkidurari dagokionez, ordenantza bakoitzak zonaren arabera ezarrita dituen zehaztapenak ere aplikatuko dira, baita Ordenantza hauek baldintza estetikoetarako ezartzen dutena ere.

Espazio libre pribatu gisa definitutako lur-zerrendetan baimentzen diren ezaugarri eta erabilerak, enklabe bakoitzean, ondoko eran arautzen dira:

E1: Enklabeari eskatutako aparkaleku guztien %50 har dezake. Gainontzekoa zona librea, lorategiak eta erabilera pribatuko zona izango da.

E2: Enklabeari eskatutako aparkaleku guztien %50 har dezake. 100 m^2 bakoitzeko zuhaitz bat ipiniko da, aparkaleku-bandak palaxu txikiekin ezkutatuko dira, gehienez 1,50 metroko altuerarekin. Ibilgailuen errodadura-banda adokinekin egingo da, abiadura handiak saihesteko. Oinezkoentzako bide-sarea egongo da eraikinetara iristeko, pertsonentzat segurtasun osoa eskainiko duena.

E4: Enklabearen diseinua Ingurumen-Azterketarako Zentrorako deitzen den ideia-lehiaketan adierazten dena izango da. Bertan eraikuntza txikiak jar daitezke, hala nola panel txikiak, parkea mantentzeko etxola, hegazti-behatokiak, babes-markesinak, harrera-kabinak eta abar, eta horien eraikigarritasuna ez da zenbaketan sartuko.

Las condiciones del Proyecto de Urbanización contemplarán las indicaciones marcadas en la presente Normativa, así como lo indicado en artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y artículos 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Los aparcamientos estarán ocultos por elementos vegetales, recomendándose masas arbustivas, setos... pudiéndose conjugar con leves ondulaciones del terreno, de altura máxima de 1 metro, que permitan esconder los vehículos a la visión del peatón.

En la parte gráfica y en cumplimiento de los artículos 52 y 60 del Reglamento de Planeamiento se describen los diferentes tipos de viarios definiendo las siguientes determinaciones:

– Trazado en planta.

– Rasantes definitivas.

– Perfiles longitudinales y transversales.

Los materiales de acabado deberán quedar definidos en los planos de los distintos Proyectos de Urbanización, con diferenciación precisa de aquellas calzadas terminadas en adoquín, de las de firme flexible, igualmente los pasos de peatones, así como los accesos a las diferentes parcelas deberán ser resueltos en el proyecto de urbanización mediante el material de pavimentación adecuado a su uso y necesidades de conservación.

6.13.2.1. APARCAMIENTOS

El Plan Parcial obliga a las distintas parcelas a resolver sus necesidades de estacionamiento en el interior de las mismas y de acuerdo a la relación plaza/m2 techo construido marcado en cada ordenanza, quedando expresamente señalado el aparcamiento de las calzadas, en las bandas laterales de los viales.

En la parte gráfica se determinan con carácter vinculante la ubicación y dimensiones de los tres aparcamientos de uso público planteados.

Los servicios de interés público y social deberán disponer de las dotaciones que marquen las ordenanzas de aplicación.

6.13.2.2. SENDAS PEATONALES

La senda peatonal que recorre el parque de Salburúa será compatible con el uso cicloturista y circuito de cross, además se realizará con un firme adecuado que posibilite la tolerancia de tráfico rodado con fines de inspección y vigilancia.

6.13.3. Condiciones técnicas para el parque urbano.

Se adoptarán configuraciones blandas para el tratamiento de las márgenes y se respetarán los retiros mínimos de edificación y plataforma de urbanización definitivos según el apartado F4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que se concretan en 15 metros a la línea de edificación y de 5 metros a la línea de urbanización.

6.13.4. Condiciones técnicas para los espacios libres de uso privado.

Se aplicará idéntica normativa legal que en el artículo precedente. Las condiciones de proyecto serán las marcadas en la Memoria. Así mismo será de aplicación las determinaciones de cada ordenanza según zona, en lo referente a dotaciones de aparcamiento, como lo determinado para las condiciones estéticas de las presentes Ordenanzas.

Las características y usos permitidos en las franjas de terreno definidas con la calificación de Espacios Libres privadas, quedan reguladas, según cada enclave, del siguiente modo:

E1: Podrá acoger el 50% de la totalidad de las plazas de aparcamiento exigidas al enclave. El resto será zona libre, ajardinada, de uso privado.

E2: Podrá acoger el 90% de la totalidad de las plazas exigidas al enclave. Existirá, como mínimo, la plantación de una especie arbórea cada 100 m^2, las bandas de aparcamiento se ocultarán con setos bajos, de altura máxima 1,50 metros. Las bandas de rodadura de vehículos serán adoquinadas para dificultar velocidades elevadas. Existirá una red de recorridos peatonales que conduzca a la zona edificada, con seguridad suficiente para las personas.

E4: Su diseño será el resultante del concurso de ideas convocado al efecto por el Centro de Estudios Ambientales. En el podrán tener cabida pequeñas construcciones como paneles explicativos, casetas de mantenimiento del parque, observatorio de aves, marquesinas de protección, cabinas de recepción, etcétera, cuya edificabilidad no será computable. No restará, por tanto metros de techo construido a la superficie edificable del enclave.

E5: Enklabe honetan eskatzen diren aparkalekuak Buesa Arena pabilioiaren aparkaleku publikoan koka daitezke. Espazio libre pribatu hori berdegunea izango da, lorategiduna, lur-zatietako eraikinetara doazen bideek zeharkatuz.

E3, E4 eta E5 enklabeetan, Buesa Arena pabilioiaren aparkalekuaren aldameneko HB2 hiri-bide berdina dutenez, aparkalekuen %100 bertan jarri ahal izango dute.

Espazio horietan aire zabaleko aparkaleku-erabilera onartuz gero, beharrezkoa izango da bertan lorategiak jartzea, eta soilik ondoko erabilerak baimenduko dira: sarbide eta segurtasun-kontrola, zaboretxola eta instalazio teknikoak, Eraikuntza eta Instalazio Osagarrien ataleko baldintzekin.

Era berean, erabilera pribatuko espazio publikoetan zerbitzu-azpiegituren sareak eta elementuak jarri ahal izango dira, bai eta hiri-altzariak eta gainontzeko urbanizazio-elementuak ere, hala nola pergolak, eskailerak, arrapalak, estankeak, lakuak, bideak, bidezidorrak eta abar.

Erabilera pribatuko espazio libre horietan akabera-materialak bertako erabilerarekin bat etorriko dira: berdeguneak eta zona lorategidunak, igarotzeko eta egoteko zonak, eta aparkalekuak.

Aparkalekuak, erabilera pribatuko espazio libre horietan muga egiten duen lerro perimetralarekiko 2 metro atzeratuko dira.

6.13.5. Hirugarren sektoreko areako berdeguneetarako baldintza teknikoak

Berdeguneek, sailkapen global ezberdina izan arren, hiri-parkearen ezaugarri, zehaztapen eta araudi guztiak barne hartuko dituzte.

Parkea, erabilera publikoko berdegune horietan barrena, irabazizko aprobetxamenduko enklabeetan zehar Zurbano sotoraino iristea lortu nahi da.

6.13.6. Ur-hornidura, ureztaketa eta ur-hartuneen sareetarako baldintza teknikoak

Sare horiek aplikatzekoak zaizkien arau guztiak bete behar dituzte, eta bereziki Eraikuntzaren Arau Teknologikoak, suteen aurkako arauak, bai eta AMVISAk adierazitako irizpide orokorrak ere, Plan Partzial honen Memorian adierazitako baldintzak ahaztu gabe, noski.

6.13.7. Saneamendu-sarearen baldintza teknikoak

Eraikuntzaren Arau Teknologikoak eta indarrean dagoen gainerako araudia bete beharko dira, Plan Partzial honen Memorian adierazitako baldintzak ahaztu gabe, noski.

Saneamendu-sarea estankoa izango da, akuiferoa ez poluitzeko.

6.13.7.1. HONDAKIN-UREN ISURKETAK

Saneamendu-sarera egiten diren isurketei dagokienez, Sektorean instalatutako enpresa eta jarduerek ondoko baldintzak bete behar dituzte:

- Polituta ez dauden areetako hustubideek ez dute poligonoan isurtzeko baimenik beharko.

- Jarduera bakoitzak Sektoreko sarearekin konexio bakarra izango du hondakin-urak husteko. Konexio horretan kontrol-kutxeta delakoa ipiniko da.

6.13.8. Energia elektrikoa eta argiteria publikoa hornitzeko baldintza teknikoak

Goi- eta Behe-Tentsioko Araudiak eta indarrean dauden gainontzeko araudiak aplikatuko dira, eta memorian adierazten dena ere kontuan izan beharko da.

Transformazio-zentroak eraikinen barruan jarriko dira, eta ez erabilera pribatuko espazio libreetan, ordenantza hauetan ezarritako baldintza estetikoak kontuan izanik.

6.13.9. Gas-banaketarako sarearen baldintza teknikoak

Gas Erregaien Zerbitzu Publikoaren Erregelamendua, Oinarrizko Arauak, Sare eta Hartuneen Erregelamendua eta indarrean dagoen gainontzeko araudia kontuan izango dira. Era berean, konpainia hornitzaileak adierazitakoaz gain Memoria honetan adierazten dena ere kontuan izan beharko da.

6.13.9.1. HELBURUA

Gas-sarearen ibilbidearen azterketaren helburua, Gasteizko Salburuako 15. sektorean kokatuko diren etxeetako eta merkatari-

E5: Las plazas de aparcamiento exigidas a este enclave se pueden ubicar en el aparcamiento público del pabellón Buesa Arena. Este espacio libre privado será zona verde, ajardinada, atravesada por los caminos de acceso que conduzcan a las distintas edificaciones de las parcelas.

Los enclaves E3, E4 y E5, al tener en común la vía urbana VU2, contigua con el aparcamiento del pabellón Buesa Arena, podrán contar con esta dotación para ubicar el 100% de los aparcamientos exigidos.

Admitiendo el uso de aparcamiento al aire libre en estos espacios, será necesario que estos espacios dispongan de un tratamiento ajardinado, y únicamente admitirán los usos definidos como: control de acceso y seguridad, caseta de basura e instalaciones técnicas, con las condiciones fijadas en el apartado de Construcciones Auxiliares e Instalaciones Complementarias.

Asimismo, los espacios libres de uso privado, deberán permitir la ejecución de las redes y elementos infraestructurales de servicios, mobiliario urbano y demás elementos de urbanización como exedras, pérgolas, escaleras, rampas, estanques, lagos, caminos, senderos...

El tratamiento de materiales de acabado de estos espacios libres de uso privado responderá al uso a que estén destinados: zonas verdes y espacios ajardinados, pasos y zonas estanciales y áreas de aparcamiento.

Los aparcamientos deberán retranquearse 2 metros respecto a la línea perimetral que sirva de límite a los espacios libres de uso privado.

6.13.5. Condiciones técnicas para las zonas verdes en el área de terciario.

Las zonas verdes, a pesar de tener una calificación global que las diferencia, asumirán todas las características, especificaciones y normativa del parque urbano.

La intención es que el parque, a través de estas zonas verdes de uso público, se extienda por entre los enclaves con aprovechamiento lucrativo y llegue hasta el portal de Zurbano.

6.13.6. Condiciones técnicas para las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Estas redes se deberán ajustar a todas las normas que le sean de aplicación en particular las Normas Tecnológicas de la Edificación, las de protección contra incendios, así como los criterios generales marcados por AMVISA, además de las condiciones indicadas en la Memoria del presente Plan Parcial.

6.13.7. Condiciones técnicas para la red de saneamiento.

Serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación y el resto de la normativa vigente y deberá cumplir con las condiciones marcadas en la Memoria del presente Plan Parcial.

La red de saneamiento, será estanca para evitar la contaminación del acuífero.

6.13.7.1. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES.

En cuanto a los vertidos a la red de saneamiento, las empresas y actividades instaladas en el Sector deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los desagües de drenaje de áreas potencialmente no contaminadas no requerirán autorización de vertido en la red del polígono.

- Cada actividad deberá tener una única conexión de las aguas residuales a la red del Sector. En dicha conexión se situará la arqueta que se denomina arqueta de control.

6.13.8. Condiciones técnicas para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Serán de aplicación los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y el resto de la normativa vigente, además se deberá tener en cuenta lo fijado en la Memoria.

Los centros de transformación se situarán en el interior de las edificaciones y no en los espacios libres de uso privado, conforme a las condiciones estéticas de las presentes ordenanzas.

6.13.9. Condiciones técnicas para la red de distribución de gas.

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases Combustibles, Normas Básicas, Reglamento de Redes y Acometidas así como demás normativa vigente. Complementariamente, además de las Normas establecidas por la compañía suministradora, se deberá seguir lo marcado en la Memoria.

6.13.9.1. OBJETO.

El objeto del estudio del trazado de la red de gas, es el de definir los materiales y sus diámetros, accesorios y valvulería que se uti-

tzako erabiltzaileei hornitzeko erabiliko diren gas naturalaren banaketa-sare eta hartuneen eraikuntzan erabiliko diren materialak eta horien diametroak, osagarriak eta balbulak definitzea da.

Gas naturala bideratzeko aurreproiektu honen sareek 2.125 metroko luzera dute, eta horietatik 138 metro hartuneetarako dira, azpiegitura guztiak jabari publikoko kale eta bideetan barrena egingo direlarik, gaineratzen den planoaren arabera.

Sare horiek Dentsitate Ertaineko Polietilenoz (PE 80 eta SDR11) proiektatu dira eta gas naturala B presio ertainean (MPB) bideratzeko diseinatu dira. Banaketa, kalkuluen separatan ikus daitekeen bezala, sare mistoko tipologiakoa da, non elikadura Betoñoko industria-poligonoko Larragana kaleko 207 zenbakiko (A puntua) APA/MPB Erregulazio eta Neurketa Estaziotik egingo den, baita Betoñoko Ataria kaleko (PB2 puntua) zenbaki bikoitien aldean dagoen sareko konexiotik ere.

Aurreproiektu honetan aurreikusten diren gas naturala banatzeko sare guztiak Salburuako 7 sektorean egingo diren urbanizazio eta azpiegitura-sorkuntzarako obrekin koordinatuz egingo dira, P.S.- 073-00 (MPB sarea) planoan zehazten diren ereduzko sekzioak kontuan izanik.

Gas naturala banatzeko sare horiek ezartzeko beharrezko obra zibila Salburua poligonoko enpresa urbanizatzaileak egingo du, Gas Natural de Alava, S.A. enpresaren zehaztapen teknikoei jarraiki. Enpresa hau izango da proiektu honetako obren ikuskapena, kontrola eta zuzendaritza bere gain hartuko dituena.

Hori guztia, Salburuako 15. sektorean kokatuko diren hirugarren sektoreko eta merkataritzako kontsumoetarako gas naturala zuzkitzeko hartuneak egiteko, sareak diseinatzerakoan zona bakoitzaren ustezko kontsumoa kontuan izan delarik.

6.13.9.2. SEGURTASUNERAKO BALDINTZA TEKNIKOAK

Sareak muntatu, abiarazi eta ondoren horien instalazioak erabiltzeko baldintza teknikoak eta segurtasun-baldintzak, aplikatzekoak zaizkien erregelamenduetara egokituko dira, eta bereziki ondoko hauetara:

- Gas Erregaien Zerbitzu Publikoaren Erregelamendu Orokorra, urriaren 26ko 2913/1973 dekretua (1973ko azaroaren 21eko Estatuko Aldizkari Ofiziala).

- Gas Erregaien Sare eta Hartuneen Erregelamendua, 1974ko azaroaren 18ko Agindua (1974ko abenduaren 6ko Estatuko Aldizkari Ofiziala).

- Industria eta Energia Ministerioaren 1983ko urriaren 26ko Agindua (1983ko azaroaren 8ko Estatuko Aldizkari Ofiziala) Erregelamendu hori aldatzen duena. Dagokion akatsen zuzenketa (1984ko uztailaren 23ko Estatuko Aldizkari Ofiziala).

- Industria eta Energia Ministerioaren 1984ko uztailaren 6ko Agindua (1984ko uztailaren 23ko Estatuko Aldizkari Ofiziala) ondokoak aldatzen dituena:

- Gas Erregaien Sare eta Hartuneen Erregelamendua, 1974ko azaroaren 18ko Agindua (1974ko abenduaren 6ko 292 zenb. Estatuko Aldizkari Ofiziala).

- Industria eta Energia Ministerioaren 1994ko martxoaren 9ko Agindua (1994ko martxoaren 21eko Estatuko Aldizkari Ofiziala).

- Industria eta Energia Ministerioaren 1998ko maiatzaren 29ko Agindua (1998ko ekainaren 11ko Estatuko Aldizkari Ofiziala).

Gas Erregaien Sare eta Hartuneen Erregelamenduaren ondoko atalak aplikatuko dira:

- ITC-MIG 5.3 Jarraibide Tekniko Osagarria

"Gas-kanalizazioak B Presio Ertainean".

- ITC-MIG 6.2 Jarraibide Tekniko Osagarria

"Gas-hartuneak Erdi- eta Behe-Presioan".

Proiektu honetako instalazioen baimena eta abiaraztea, Eusko Jaurlaritzaren Industria, Nekazaritza eta Arrantza Sailak 1998ko ekainaren 9ko 107/1998 dekretuan (1998ko ekainaren 26ko Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria) adierazten duenera egokituko dira.

6.13.9.3. LURPERATZE-SAKONTASUNA.

Kontzeptu hau, dagokion planoan "estalketa" deiturikoa, lanerako pista ireki ondorengo lur-azaleraren eta zangan ipinitako hodiaren goiko generatrizearen arteko distantzia da.

lizarán en la construcción de las redes de distribución y acometidas de gas natural que permitirán abastecer a los usuarios de los sectores doméstico y comercial que se ubicarán en el Sector 15 de Salburúa, perteneciente al Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

Las redes objeto de este anteproyecto de canalización de gas natural tendrán una longitud aproximada de 2.125 metros, de los cuales 138 metros estarán destinados a acometidas, discurriendo la totalidad de infraestructuras por calles y viales de dominio público, según queda reflejado en el plano que se acompaña.

Las citadas redes, están proyectadas en Polietileno de Media Densidad (PE 80 y SDR11) y diseñadas para vehicular gas natural en Media Presión B (MPB). La distribución, tal y como se refleja en la separata de cálculos, corresponde a una tipología de red mixta, donde la alimentación se llevará a cabo desde la Estación de Regulación y Medida APA/MPB número 207 (Punto A), sita en la calle Larragana del polígono industrial de Betoño, así como desde la conexión con la red existente que discurre por el lado de los números pares de la calle Portal de Betoño (Punto PB2).

La construcción de la totalidad de las redes de distribución de gas natural contenidas en este anteproyecto, se efectuará en todo momento en coordinación con los trabajos programados para la urbanización y creación de infraestructuras en el Sector 7 del polígono de Salburúa, y de acuerdo con las secciones tipo especificadas en el plano P.S.- 073-00 (Red MPB).

La obra civil necesaria para el alojamiento de las citadas redes de distribución de gas natural serán efectuadas y correrán por cuenta de la urbanizadora del mencionado polígono de Salburúa, siguiendo las especificaciones técnicas de Gas Natural de Álava, S.A., empresa esta última que efectuará las labores de inspección, control y dirección facultativa de las obras reseñadas en este proyecto.

Todo ello se realizará para dotar de suministro de gas natural, mediante las correspondientes acometidas, a consumos del sector Terciario-Comercial que se situarán en el Sector 15 de Salburúa, habiéndose contemplado al diseñar las redes, objeto de este estudio, el consumo potencial de la citada zona.

6.13.9.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD.

Las Condiciones técnicas y de seguridad para la ejecución de las redes en su fase de montaje, puesta en servicio, y posterior utilización de sus instalaciones se ajustarán a los Reglamentos que le sean de aplicación y en especial a los siguientes:

- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, Decreto 2913/1973 de 26 de octubre (Boletín Oficial del Estado número 279 de 21 de noviembre de 1973).

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden 18 de noviembre de 1974 (Boletín Oficial del Estado número 292 de 6 de diciembre de 1974).

- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 26 de octubre de 1983 (Boletín Oficial del Estado 8 de noviembre de 1983) modificando dicho Reglamento. Corrección de errores correspondiente (Boletín Oficial del Estado 23 de julio de 1984).

- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 6 de julio de 1984 (Boletín Oficial del Estado 23 de julio de 1984), por la que se modifican:

- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden 18 de noviembre de 1974 (Boletín Oficial del Estado número 292 de 6 de diciembre de 1974).

- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 9 de marzo de 1994 (Boletín Oficial del Estado 21 de marzo de 1994).

- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 29 de mayo de 1998 (Boletín Oficial del Estado 11 de junio de 1998).

Serán de aplicación los apartados siguientes del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos:

- Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG 5.3.

"Canalizaciones de gas en Media Presión B".

- Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG 6.2.

"Acometidas de gas en Media y Baja Presión".

La Autorización y Puesta en Servicio de las instalaciones objeto de este proyecto, se ajustará a lo estipulado por el Departamento de Industria, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco en el Decreto 107/1998 de 9 de junio de 1998 (Boletín Oficial del País Vasco de 26 de junio de 1998).

6.13.9.3. PROFUNDIDAD DE ENTERRAMIENTO.

Este concepto, llamado "recubrimiento" en el plano correspondiente, se define como la distancia entre la superficie del terreno una vez abierta la pista de trabajo y la generatriz superior de la tubería instalada en la zanja.

B Presio Ertaineko gas-kanalizazioetarako eskatzen den gutxieneko estalketa 0,50 metrokoa izango da, beti kontuan izanik Gas Erregaien Sare eta Hartuneen Erregelamenduaren ITC-MIG 5.3 Jarraibide Tekniko Osagarrian zehazten dena, eta gaineratzen den planoan (P.S.- 073-00) eta gai honi buruz dauden udal-ordenantzetan adierazitakoarekin osatuz.

6.13.10. Telefonia eta telekomunikazio sareen baldintza teknikoak

Telefonia eta telekomunikazio sarea, aplikatzekoa zaion araudira eta enpresa hornitzaileen arauetara egokituko da, beti ere memorian adierazitakoa kontuan izanik.

Arkitektoak: Javier Mozas eta Eduardo Aguirre.

El recubrimiento mínimo exigido para las canalizaciones de gas en Media Presión B (MPB), será de 0,50 metros, teniéndose en cuenta, en todo momento, lo especificado en la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG 5.3 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, y complementado con las medidas adicionales que figuran en el plano que se adjunta: P.S.- 073-00 y en las Ordenanzas Municipales existentes al respecto.

6.13.10. Condiciones técnicas para la red de telefonía y telecomunicaciones.

La red de distribución de teléfono y comunicaciones se ajustará a la normativa que le es de aplicación, así como las propias de las compañías suministradoras, además se estará a lo indicado en la Memoria.

Los arquitectos: Javier Mozas y Eduardo Aguirre.

VITORIA-GASTEIZ

3.021

Salburuko 7. Sektorea desjabetzeko proiektua

Gasteizko Udalak Salburuko 7. sektorea desjabetzeko proiektuari buruzko erabakia hartu zuen 2001eko maiatzaren 2ko Udalbatzan. Erabaki horretako xedapenek hauxe diote:

1.- Desjabetzetik libratzeko eskaeran partikularrek proposatu duten hutsen zuzenketa onartzea.

2.- Pedro Ruiz de Mendoza Portilla jaunak 7. eta 8. sektoreetako 28 poligonoko 47 zenbakiko lur sailari buruz 2001eko apirilaren 3an aurkeztutako alegazioa atzera botatzea. Izan ere, oraingoz ezin da ezer egin horri buruz, eta errekurtsoa erabakitzean ontzat ematen badute, orduan zuzendu ahal izango dira azalerak, dagokion konpentsazio proiektuan, horri buruz egindako txosten juridikoaren arabera.

3.- Ondoren zerrendatutako jabe partikularrak 7. sektoreko desjabetzetik libra daitezen onartzea. Desjabetze proiektua Alkatetzaren 2001eko otsailaren 20ko Dekretuaren bidez onartu zen. Salburuko Jabeen Elkarteko lehendakariak eta idazkariak —otsailaren 24ko 458/1972 Dekretuan (hirigintzako desjabetzeetatik libratzeari buruzkoa) xedatutakoari jarraituz— jabe horien izenean aurkeztutako eskaeraren baldintzetan onartzen da haiek desjabetzetik libratzea.

VITORIA-GASTEIZ

3.021

Proyecto de expropiación del Sector 7 de Salburúa

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, en sesión plenaria de 2 de mayo de 2001, adoptó un acuerdo, en relación con el Proyecto de expropiación del sector 7 de Salburúa cuya parte dispositiva dice lo siguiente:

1º.- Aceptar la corrección de errores propuesta por los particulares en la solicitud de liberación de la expropiación.

2º.- Desestimar la alegación presentada por don Pedro Ruiz de Mendoza Portilla el día 3 de abril de 2001, respecto de la parcela número 47 del polígono 28 incluida en los sectores 7 y 8, puesto que en el momento presente nada se puede hacer al respecto, aunque una vez se resuelva el recurso y para el supuesto de que sea estimado, cabrá proceder a rectificar las superficies en el proyecto de compensación correspondiente, tal y como consta en el informe jurídico emitido al respecto.

3º.- Liberar a los propietarios particulares que se relacionan a continuación de la expropiación acordada en el Plan Parcial del Sector 7 aprobado inicialmente por decreto de Alcaldía de 20 de febrero de 2001, en los términos de la solicitud presentada, al amparo de lo dispuesto en el decreto 458/1.972, de 24 de febrero, sobre liberación de expropiaciones urbanísticas, por el Presidente y Secretario de la Asociación de Propietarios de Salburúa, en nombre y representación de los mismos.

FINKA ZK Nº / FINCA Nº	JABEAK / PROPIETARIOS	KATAS.ERREF. / REF. CAT.	KAT. A. M² / S. CAT. (M²)
2	IZKIZ PROMOCIONES, S.L., PEDRO RUIZ DE MENDOZA PORTILLA Y AGUEDA ESCOLAR IZQUIERDO	28-06-47	1.134,54
3	FRANCISCO MARTINEZ DE ALEGRIA OCARIZ, PILAR Y JULIA MARTINEZ DE ALEGRIA MARTINEZ DE MANDOJANA	28-06-48	1.552,73
4	EUGENIO RODRIGUEZ ROSADO PROMOCION Y CONSTRUCCION, S.A.	28-06-49	358,99
5	EUGENIO RODRIGUEZ ROSADO PROMOCION Y CONSTRUCCION, S.A.	28-06-50	9.890,64
6	IZKIZ PROMOCIONES, S.L.	28-06-51	8.354,87
7	CONSTRUCCIONES URBANAS URCO, S.A. Y URBANIZADORA BASCONGADA, S.A.	28-07-62B	114,62
8	FAUSTINO RUIZ DE MENDOZA PORTILLA	28-07-64	1.713,02
9	JOSE SALGADO IGLESIAS	2016-2006-5	569,07
	TOTAL		**23.688,48**

Zerrendan katastroko erreferentziarekin eta 7. sektoreko desjabetze proiektuaren eremuan sartutako azalerarekin ageri diren jabe horien finkei buruz onartzen da desjabetzetik libratzea. Desjabetze proiektu hori 2001eko otsailaren 23ko Udalbatzak onartu zuen behin-behinekoz, hiria ekialderantz eta mendebalderantz, Salburuan eta Zabalganean zabaltzeko hitzarmenean jasotako baldintzetan. Hitzarmen horretan eta haren ondoriozko atxikitze proiektuan (Udalbatzak 2000ko azaroaren 17an onartua) jasotako eskubide eta betebehar guztiak izango dituzte.

Hitzarmen horrek bi eskubide ezagutzen dizkie desjabetzetik libratutako jabeei. Batetik, eremuaren kudeaketan parte hartzeko eskubidea, Udalak eta desjabetzetik horrela libratutako partikularrek —7. eta 8. sektoreak elkarrekin kudeatzeko— eratu beharreko Konpentsazio Batzordean sartuta. Eta, bestetik, bizitokitarako aprobetxamendua (nahitaezko trasteleku eta aparkaleku atxikiekin) emateko eskubidea. Aprobetxamendua, emandako lur hektareako 19,08

La liberación de la expropiación se acuerda respecto de las fincas de su propiedad, que figuran en el listado, con su referencia catastral y con la superficie incluida en el ámbito del Proyecto de Expropiación del Sector 7 aprobado inicialmente por acuerdo de Pleno de 23 de febrero de 2001, en los términos del Convenio para la ampliación de la ciudad al Este y al Oeste, en Salburúa y Zabalgana, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación de 21 de enero de 2000, con todos los derechos y las obligaciones recogidos en el citado Convenio y en el subsiguiente Proyecto de Adscripción, aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación de 17 de noviembre de 2000.

El antedicho Convenio reconoce a los propietarios liberados de la expropiación el derecho a participar en la gestión del ámbito, mediante su integración en una Junta de Compensación a constituir entre el Ayuntamiento y los particulares así liberados de la expropiación, para la gestión conjunta de los sectores 7 y 8, así como el derecho a materializar un aprovechamiento residencial, con sus anejos de aparcamiento obligatorios y trasteros, de 19,08 viviendas por