Batzordeak 2004ko martxoaren 31ko 9:00etan egitekoa den bileran parte hartzea, alkatearen izenean eta hura ordeztuz.

BIGARRENA.- Dekretu hau bere dataren biharamunean jarriko da indarrean; hala ere, horren berri emango zaio Udalbatzari, eta Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratuko da. Eskuorde izango den zinegotziari ere jakinaraziko zaio.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko martxoaren 29an.– Alkatea, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA-GASTEIZ

2.313

Alkatearen Dekretua

1995eko otsailaren 15ean, Eusko Jaurlaritzarekin batera Vitoria-Gasteizko udalerriko Osabidezko Hezkuntza eta Lanerako Prestakuntzarako Partzuergoa sortzea erabaki zuen udalbatzarrak ohiko bilkuran. Estatutuen 30. artikuluaren haritik, partzuergoaren lehendakariordetza alkateari egokitzen zaio baina bere eskumen guztiak nahiz haietako batzuk edozein zinegotziri eskuordetzeko aukera uzten du.

Horrenbestez, Tokiko Gobernua Modernizatzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legearen 124.1.a) eta 124.5. artikuluei jarraiki, hau

XEDATU DUT:

Vitoria-Gasteizko udalerriko Osabidezko Hezkuntza eta Lanerako Prestakuntzarako “Pedro Anitua” partzuergoko lehendakariordetza Encina Serrano Iglesias zinegotziari eskuordetzea.

Dekretu honek baliorik gabe uzten du 2003ko irailaren 29an egindako eskuordetzea eta dataren biharamunean jarriko da indarrean, Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean eta Udal Kazetan noiz argitaratzen den gorabehera.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko apirilaren 2an.– Alkatea, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA-GASTEIZ

2.328

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren dagokionez, Udal Osoko Bilkurak 2004ko martxoaren 26an ondoko erabakia hartu duela jakinarazten dizut:

1. Ensanche 21 Zabalgunea Udal Hirigintza Elkartearen ekimenez Javier Mozas eta Eduardo Aguirre arkitektoek 2003ko abenduan idatzitako Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketa behin betiko onartzea.

2. Erabaki hau eta Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketari buruzko Ordenantzak Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALa aldizkarian argitara daitezen eta eraginpean hartutakoei jakinaraz dakizkien xedatzea 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 56. artikuluan eta Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikuluan xedatutakoaren ildotik.

Horrekin batera, jakinarazten dizut ebazpen honen aurka berraztertzeko errekurtsoa jar daitekeela Alkatetza-Lehendakaritzaren aurrean, hilabete bateko epean jakinarazpenaren hurrengo egunetik aurrera kontatzen hasita. Halaber, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzitarako Sailaren aurrean, bi hilabeteko epean ebazpen hau edo, hala badagokio, berraztertzeko errekurtsoa ezesten duen ebazpena jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera kontatzen hasita, edota sei hilabeteko epean berraztertzeko errekurtsoaren balizko ezespenaren hurrengo egunetik aurrera kontatzen hasita.

Vitoria-Gasteizen, 2004ko martxoaren 30ean.– Alkate Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

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, zeidebe celebrar la Junta Rectora del Consorcio para el Estímulo y Desarrollo de la Formación Profesional de Vitoria-Gasteiz y Álava a las 9 horas del día 31 de marzo de 2004.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su fecha, sin perjuicio de dar cuenta al Pleno de su contenido y publicarlo en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava. Asimismo se notificará al señor Concejal destinatario de la delegación.

En Vitoria-Gasteiz, a 29 de marzo de 2004.– El Alcalde, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA-GASTEIZ

2.313

Decreto de Alcaldía

Por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 15 de febrero de 1985 se aprobó la constitución con el Gobierno Vasco del “Consorcio para la Educación Compensatoria y Formación Ocupacional en el Municipio de Vitoria-Gasteiz”. En el artículo 30 de sus Estatutos se encomienda al Alcalde la Vicepresidencia del Consorcio, estableciendo la posibilidad de delegación total o parcial de sus atribuciones en la persona que el mismo designe como representante.

Visto el artículo 124.5 en relación con el 124.1.a) de la Ley 57/2003, de medidas para la modernización del Gobierno Local,

DISPONGO:

Delegar la Vicepresidencia del Consorcio para la Educación Compensatoria y Formación Ocupacional en el Municipio de Vitoria-Gasteiz “Consorcio Pedro Anitua”, en la Concejala doña Encina Serrano Iglesias.

El presente Decreto deja sin efecto la delegación de fecha 29 de septiembre de 2003 y entrará en vigor al día siguiente al de su fecha, sin perjuicio de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y en la Gaceta Municipal.

En Vitoria-Gasteiz, a 2 de abril de 2004.– El Alcalde, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

VITORIA-GASTEIZ

2.328

En relación con la Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa del vigente Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 26 de marzo de 2004, el Ayuntamiento Pleno ha adoptado el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburúa, redactado en diciembre de 2003, por los arquitectos Javier Mozas y Eduardo Aguirre, a iniciativa de la Sociedad Urbanística Municipal Ensanche 21 Zabalgunea.

2. Disponer la publicación del presente acuerdo y de las Ordenanzas de la Modificación del Plan Parcial del sector 15 de Salburúa en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava y su notificación a los afectados, a tenor de la dispuesto en el artículo 56 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el artículo 70.2 de la ley de Bases de Régimen Local.

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo saber a los interesados que, contra la presente resolución, cabe recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación, en el plazo de un mes desde el día siguiente al de su notificación y/o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de notificación de esta resolución o, en su caso, de la resolución desestimatoria del recurso de reposición o, en su defecto, en el plazo de seis meses desde el día siguiente a aquél en que se produzca la desestimación presunta del recurso de reposición.

En Vitoria-Gasteiz, a 30 de marzo de 2004.– El Alcalde-Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15. SALBURÚA. EXPANSIÓN ESTE NORMATIVA URBANÍSTICA

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 exac-

nen 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
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: 8.800,99 m²
  E2: 7.783,36 m²
  E3: 28.560,03 m²

ta 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 m², 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
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 VU3: 5.232,07 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: 18.169,72 m²
- Enclaves con aprovechamiento lucrativo

  E1: 8.800,99 m²
  E2: 7.783,36 m²
  E3: 28.560,03 m²

E4: 38.290,40 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.

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.

E4: 38.290,40 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.

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 E4, que lo serán también al espacio libre público ELPU2.

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 m^2tik 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:

- 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

E4 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.

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 m^2, 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:

- 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 E4 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. 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.

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.

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. 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.

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 eraikuntzalerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

5.6.1. Aplikazio-eremua

GE gizarte-ekipamenduko erreserba-zonarako aplikagarria izango da.

5.6.2. Eraikuntza-erregimena

- Azalera: 18.169,72 m²
- Eraikigarritasuna: 0,0484 m²s/m²a
- Azalera Eraikigarria (gehienezko aprobetxamendua): 8.800,99 m²c.
- Gehienezko okupazioa: %35 A Estratuan eta %50 B Estratuan, Gasteizko Hiri-Antolamenduko Plan Orokorreko Arau Orokorren kuantifikazio-irizpideen arabera.

Ehuneko hori, 7.634,53 m²ko gehienezko lurzoruari dagokio.

5.6.3. Eraikuntzaren gutxieneko atzeraemanguneak eta lerrokadurak

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

5.6.4. Gehienezko altuera

A Estratuan: 8 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.

B Estratuan: 11 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.

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: 18.169,72 m²
- Edificabilidad: 0,484 m²t/m²s
- Superficie edificable (aprovechamiento límite): 8.800,99 m²c.
- Ocupación máxima:35% sobre el estrato A y 50% sobre el estrato B 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 7.634,53 m².

5.6.3. Retranqueos y alineaciones mínimas de la edificación

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

5.6.4. Altura máxima

Sobre estrato A: 8 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.

Sobre estrato B: 11 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.

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.

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:

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.

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:

5.7.2.4 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E1 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.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen Guztizko Azalera: 8.800,99 m²
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 8.800,99 m²
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasunaren mugak:

  Gehienezkoa A Estratuan: 0,50 m²s/m²a
  Gutxienezkoa A Estratuan: 0,284 m²s/m²a
- Gehienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,50 x 8.800,99 = 4.400,50 m²c.
- Gutxienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,284 x 8.800,99 = 2.500,00 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.

Lur-zati bakarra

Beraz, ez dira lur-zati txikiagoak onartzen. E1 estratuko lur-zatia bakarra izango da.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

%40, 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: %40. 8.800,99 x 0,40 = 3.520,40 m²

Oin-kopurua. BO+1

Eraikuntzaren gehienezko altuera

9 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 mugak: 10 m.
- AE1 Sarbidearekiko mugak: 10 m.

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.

5.7.2.4 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E1

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: 8.800,99 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 8.800,99 m²
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave

  Máxima sobre Estrato A: 0,50 m²t/m²s
  Mínima sobre Estrato A: 0,284 m²t/m²s
- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 0,50 x 8.800,99 = 4.400,50 m²c.
- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,284 x 8.800,99 = 2.500,00 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 Única

No se autorizan, por tanto, divisiones en parcelas más pequeñas. La parcela de este estrato E1 será única.

Superficie Ocupable por la Edificación

40% 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: 40%. 8.800,99 x 0,40 = 3.520,40 m²

Número de plantas. PB+1

Altura máxima de la edificación

Será de 9 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.

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: 10 m
- Lindero con el acceso AE1: 10 m

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.

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.

5.7.2.1 IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E2 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 m²
- Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 2.354,48 m²
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 5.428,88 m²
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasunaren mugak:
  Gehienezkoa B Estratuan: 1,16 m²s/m²a
  Gutxienezkoa B Estratuan: 0,50 m²s/m²a
- Gehienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 1,16 x 5.428,88 = 6.300,00 m²c.
- Gutxienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,50 x 5.428,88 = 2.714,44 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 3.500 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

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.

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.

5.7.2.1 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E2

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 m²
- Superficie del Espacio Libre Privado: 2.354,48 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 5.428,88 m²
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave.
  Máxima sobre Estrato B: 1,16 m²t/m²s
  Mínima sobre Estrato B: 0,50 m²t/m²s
- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 1,16 x 5.428,88 = 6.300,00 m²c.
- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,50 x 5.428,88 = 2.714,44 m²c.

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 m².

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 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 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.

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 E3 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
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasunaren mugak

  Gehienezkoa B Estratuan: 1,00 m^2s/m^2a
  Gutxienezkoa B Estratuan: 0,50 m^2s/m^2a
  Gehienezkoa C Estratuan: 1,50 m^2s/m^2a
  Gutxienezkoa C Estratuan: 1,00 m^2s/m^2a

- Gehienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

  B Estratuan: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m^2c.
  C Estratuan: 1,50 x 6.258,77 = 9.388,16 m^2c.

- Gutxienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

  B Estratuan: 0,50 x 9.005,01 = 4.502,51 m^2c.
  C Estratuan: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 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 3.000 m^2koa izango da.

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, E3

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
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave

  Máxima sobre Estrato B: 1,00 m^2t/m^2s
  Mínima sobre Estrato B: 0,50 m^2t/m^2s
  Máxima sobre Estrato C: 1,50 m^2t/m^2s
  Mínima sobre Estrato C: 1,00 m^2t/m^2s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):

  Sobre Estrato B: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m^2c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.258,77 = 9.388,16 m^2c.

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):

  Sobre Estrato B: 0,50 x 9.005,0 = 4.502,51 m^2c.
  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 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.

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.

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.

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.

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.

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 E4 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 m²
- Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 38.290,40 m²
- Enklabeko Estratuen Eraikigarritasunaren mugak:

A Estratuan: Gehienezkoa 0,15 m²s/m²a; Gutxienezkoa 0,029 m²s/m²a
B Estratuan: Gehienezkoa 1,00 m²s/m²a; Gutxienezkoa 0,50 m²s/m²a
C Estratuan: Gehienezkoa 1,50 m²s/m²a; Gutxienezkoa 1,00 m²s/m²a

- Gehienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

A Estratuan: 2.619,50 m²c.
B Estratuan: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m²c.
C Estratuan: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m²c.

- Gutxienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

A Estratuan: 0,029 x 17.462,31 = 500,00 m²c.
B Estratuan: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m²c.
C Estratuan: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,03 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 2.500 m²koa 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 %15, 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.

- C Estratuan

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

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, E4

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 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m²
- Límites de edificabilidad por estratos del Enclave

Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m²t/m²s; Mínima 0,029 m²t/m²s.
Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m²t/m²s; Mínima 0,50 m²t/m²s.
Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m²t/m²s; Mínima 1,00 m²t/m²s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):

Sobre Estrato A: 2.619,50 m²c.
Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m²c.
Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m²c.

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):

Sobre Estrato A: 0.029 x 17.462,31 = 500,00 m²c.
Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m²c.
Sobre Estrato C: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 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 2.500 m².

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

15% 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.

- Sobre Estrato C

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

Gehienezko okupazioa A Estratuan: %15. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50 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:

- AE4 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.

5.7.2.5 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 m2

Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50 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 AE4: 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.

5.7.2.5 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 m2

• Espazio Libre Pribatuaren Azalera: 2.108,16 m²

• Eraikinak Okupa Dezakeen Enklabeko Azalera: 6.814,51 m²

• Enklabeko Estratuen Eraikigarritasunaren mugak:
Gehienezkoa B Estratuan: 1,00 m²s/m²a
Gutxienezkoa B Estratuan: 0,50 m²s/m²a

• Gehienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 1,00 x 6.814,51 = 6.814,51 m²c.

• Gutxienezko Azalera Eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,50 x 6.814,51 = 3.407,26 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, E5 enklabea zatitzen duen lerro zuzenarekin bat eginik, espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren artean, 50 metrokoa izango da.

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 mugimenduarearen 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.

• Superficie del Espacio Libre Privado: 2.108,16 m²

• Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 6.814,51 m²

• Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave
Máxima sobre Estrato B: 1,00 m²t/m²s
Mínima sobre Estrato B: 0,50 m²t/m²s

• Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 1,00 x 6.814,51 = 6.814,51 m²c.

• Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,50 x 6.814,51 = 3.407,26 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, 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.

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.

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.

Gainontzeko erabilerak deketuta daude.

ZIGOITIA

2.339

Ediktua

Javier Aizpeolea Oyarbide jaunak udal baimena eskatu du Buruagako 6 poligonoko 248 lurzatian Abeltzaintzako Ustiapenean aritzeko.

Horrako hori jakinarazten dut, halaxe xedatzen baitu Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorrak 58. artikuluan. Halaber, jendaurrean jartzen da jarduera hori jarri nahi delako, bere burua kaltetuta ikusten dutenek egoki deritzeten erreklamazioak aurkez ditzaten. Horretarako hamabost egun izango dira ediktu hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratzen denetik aurrera.

Gopegi, 2004ko martxoaren 15a.– Alkatea, JOSÉ ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA RUIZ DE ERENCHUN.

ZIGOITIA

2.340

Iragarkia

Alkateak 2004ko martxoaren 31an behin betiko onarpena eman zion Etxaguengo SUR-1eko 3 zenbakiko Egikaritze Unitatea urbanizatzeko Promociones y Construcciones Danicon SL enpresak sustatu duen proiektuari. Egikaritze unitate hori Etxaguengo 5 poligonoko 403, 404 eta 406 zenbakiko lurzatiek osatzen dute.

Proiektu horren aurkako erreklamaziorik aurkeztu ez denez gero, behin betiko onartu da.

Horrako hori jakinarazten da dagozkion ondorioak izan ditzan, halaxe xedatzen baitu Hirigintza Planeamenduari buruzko Araudiak 141.4 artikuluan.

Gopegi, 2004ko apirilaren 4a.– Alkatea, JOSÉ ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA RUIZ DE ERENCHUN.

Administrazio Batzarrak

PAUL

2.341

Kontzeju honek, 2004ko apirilaren 5eko bilkuran, Arabako Foru Aldundiari 20.014,74 euro eskatu zizkion Finantzaketa Foru Bidearen kontura etxeak urez eta beste hornigai batzuez hornitzeko lanetarako.

Erabaki hori jendaurrean jarriko da, interesdunek aztertu eta egoki deritzeten erreklamazioak egiteko aukera izan dezaten. Erreklamazio horiek idatziz egingo dira, eta horretarako hogeita hamar egun izango dituzte, iragarki hau Arabako Lurralde Historikoaren ALDIZKARI OFIZIALean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Paul, 2004ko apirilaren 5a.– Lehendakaria, ANDRÉS ANGULO BARRIO.

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.

ZIGOITIA

2.339

Edicto

Por don Javier Aizpeolea Oyarbide, se solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de explotación ganadera en la parcela número 248, polígono 6 de la localidad de Buruaga.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 58 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco se hace público, para que los que pudieran resultar afectados de algún modo por la mencionada actividad que se pretende instalar, puedan formular las observaciones pertinentes, en el plazo de quince días, a contar desde la inserción del presente edicto en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

En Gopegui, a 15 de marzo de 2004.– El Alcalde, JOSE ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA RUIZ DE ERENCHUN.

ZIGOITIA

2.340

Anuncio

Esta Alcaldía con fecha 31 de marzo de 2004, aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución U.E.- 3 del SUR-1 en la localidad de Etxaguen, integrada por las parcelas número 403, 404 y 406 del polígono 5, promovido por la mercantil Promociones y Construcciones Danicon, S.L.

No habiéndose presentado reclamaciones se considera definitivamente aprobado.

Lo que se hace público para la efectividad del mismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 141.4 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En Gopegui, a 4 de abril de 2004.– El Alcalde, JOSÉ ANTONIO SÁEZ DE CÁMARA RUIZ DE ERENCHUN.

Juntas Administrativas

PAUL

2.341

Este Concejo, en sesión celebrada el día 5 de abril de 2004, ha acordado solicitar de la Diputación Foral de Álava la concesión de una ayuda económica con cargo a la Linea Foral de Financiación por importe de 20.014,74 euros y con destino a obras de aguas y otros suministros domiciliarios.

Lo que se expone al público a efectos de que los interesados puedan examinar el expediente y presentar por escrito las reclamaciones que estimen oportunas, durante el plazo de treinta días, a contar desde el siguiente al de la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL del Territorio Histórico de Álava.

En Paul, a 5 de abril de 2004.– El Presidente, ANDRÉS ANGULO BARRIO.