NORMATIVA

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@apitust.net

noviembre 2003

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

1.DISPOSICIONES GENERALES ..... página 01

2.RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL ..... página 02

2.1.CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO ..... página 02

2.2.DIVISIÓN DE ZONAS ..... página 02

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO ..... página 03

3.1.REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS BÁSICOS

4.CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES ..... página 04

4.1.APLICABILIDAD ..... página 04

4.2.DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA ..... página 04

4.3.CONDICIONES PARTICULARES ..... página 04

5.ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS ..... página 04

5.1.DE CARÁCTER GENERAL ..... página 04

5.2.PARQUE URBANO ..... página 05

5.2.1.**Régimen de protección** ..... página 05

5.2.2.**Régimen de Uso** ..... página 05

5.2.3.**Equipamiento Deportivo** ..... página 06

5.3.ORDENANZA DE LOS ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO ..... página 06

5.3.1.**Régimen de los elementos de urbanización** ..... página 06

5.3.2.**Régimen de Uso** ..... página 06

5.4.ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES ..... página 07

5.5.ORDENANZAS DE LA RED VIARIA ..... página 07

5.5.1.**Red viaria urbana** ..... página 07

5.5.2. **Aparcamientos** ..... página 07

CONDICIONES DEL USO DE ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

5.5.3.**Sendas peatonales e itinerarios ecológicos** ..... página 08

5.5.4.**Régimen del mobiliario urbano e infraestructuras** ..... página 08

5.5.5.**Régimen de Usos** ..... página 08

5.6.ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

5.6.1.**Ambito de Aplicación** ..... página 08

5.6.2.**Régimen de Edificación** ..... página 09

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz

Tel 945 133609
Fax 945 134901

mozasaguirre@aplust.net

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

noviembre 2003

5.6.3.Retranqueos y alineaciones mínimas de la edificación ..... página 09
5.6.4.Altura máxima ..... página 09
5.6.5.Número máximo de plantas ..... página 09
5.6.6.Edificación bajo rasante ..... página 09
5.6.7. Aparcamiento ..... página 09
5.6.8.Zonas ajardinadas en interior parcelas ..... página 10
5.6.9.Cerramiento exterior parcela ..... página 10
5.6.10.Sistema de gestión ..... página 10
5.6.11.Régimen de Usos ..... página 10

5.7.ORDENANZAS EN EL SISTEMA DE ENCLAVES ..... página 10
5.7.1.Ocupación de la edificación ..... página 10
5.7.2.División del Sector ..... página 11
5.7.2.1 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E1 ..... página 12
5.7.2.2 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E2 ..... página 13
5.7.2.3 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E3 ..... página 14
5.7.2.4 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4 ..... página 16
5.7.2.5 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E5 ..... página 18

6. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ..... página 20

6.1. GENERALIDADES ..... página 20

6.2. TIPOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN: ..... página 20

6.3. ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN ..... página 20

6.4. ETAPAS ..... página 20

6.5. POSIBILIDADES DE ADAPTACIÓN EN RELACIÓN CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL ..... página 20

6.6. VINCULACIÓN ..... página 21

6.7. DOCUMENTACIÓN ..... página 21

6.8. REAJUSTE DE RASANTES Y ALINEACIONES ..... página 21

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2009

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz

Tel 945 133609
Fax 945 134901

mozasaguirre.com
mozasaguirre@apiust.net

6.9. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA ..... página 21

6.9.1. **Cumplimiento de la Ley para la Promoción de la Accesibilidad** ..... página 21

6.9.2. **Protección de los cauces** ..... página 22

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

6.10. CONDICIONES DE DISEÑO Y DE MATERIALES ..... página 22

6.10.1. **Criterios sobre la construcción** ..... página 22

6.10.2. **Medidas y materiales aconsejados** ..... página 22

6.10.3. **Medidas y materiales desaconsejados** ..... página 23

6.10.4. **Requisitos de las instalaciones** ..... página 24

6.11. REQUISITOS MEDIOAMBIENTALES ..... página 25

6.12. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ENTORNO .... página 26

6.12.1. **Frentes y medianeras** ..... página 26

6.12.2. **Cerramientos de las parcelas** ..... página 26

6.12.3. **Rótulos** ..... página 26

6.12.4. **Condiciones Estéticas del Terreno** ..... página 27

6.13. CONDICIONES TÉCNICAS ..... página 27

6.13.1. **Comunes a todas las obras de urbanización** ..... página 27

6.13.1.1. TALUDES Y DESMONTES ..... página 27

6.13.1.2. CONSTRUCCIONES AUXILIARES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

6.13.1.3. NIVELES ACÚSTICOS ..... página 28

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

6.13.2.1. APARCAMIENTOS ..... página 29

6.13.2.2. SENDAS PEATONALES ..... página 29

6.13.3. **Condiciones técnicas para el parque urbano** ..... página 29

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

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

6.13.6. **Condiciones técnicas para las redes de abastecimiento de agua.**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munlategui

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz

Tel 945 133609
Fax 945 134901

mozasaguirre.com
mozasaguirre@apilus.net

riego e hidrantes contra incendios ..... página 31

6.13.7. Condiciones técnicas para la red de saneamiento ..... página 31

6.13.7.1. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES ..... página 31

6.13.8. Condiciones técnicas para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público ..... página 32

6.13.9. Condiciones técnicas para la red de distribución de gas

6.13.9.1. OBJETO ..... página 32

6.13.9.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE SEGURIDAD ..... página 33

6.13.9.3. PROFUNDIDAD DE ENTERRAMIENTO ..... página 34

6.13.10. Condiciones técnicas para la red de telefonía y telecomunicaciones ..... página 34

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento de Planeamiento Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz

Tel 945 133609
Fax 945 134901

mozasaguirre@aplust.net

1. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

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

Todos los planos y documentos escritos del Plan Parcial forman parte de las presentes Ordenanzas. En ellos se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etcétera, tanto de las construcciones, como del resto de los elementos que figuran en la Ordenación del Plan.
Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
Todas las Normas, Leyes, Reglamentos, Decretos, etcétera, en vigor, referidos a materias de urbanismo, construcción y actividades afines son de obligado cumplimiento.

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
2 6 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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

Total Sistema de Enclaves .....219.999,01 m²

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arquia.es

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 SALBURÚA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de la Comisión de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Munietegui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

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.

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

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. 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:

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

• 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arquitectos.com

5.5.3. **Sendas peatonales e itinerarios ecológicos**

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

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

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

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

5.5.4. **Régimen del mobiliario urbano e infraestructuras**

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

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

5.5.5. **Régimen de Usos**

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

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

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

5.6. ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

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

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

5.6.1. **Ambito de Aplicación**

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

5.6.2. **Régimen de Edificación**

- Superficie: 18.169,72 m^2
- Edificabilidad: 0,484 m^2t/m^2s
- Superficie edificable (aprovechamiento límite): 8.800,99 m^2c.
- 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 m^2.

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

5.6.6. **Edificación bajo rasante**

Permitido el uso de estacionamiento.

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

En los sótanos, se prohiben 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**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arquitectos.net

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 prohiben 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**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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:

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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.

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 prohibe 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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletin Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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
- Límites 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.

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 m^2
- Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%. 6.258,77 x 0,75 = 4.694,08 m^2

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@eplus.net

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 prohibe 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

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.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@ablust.net

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 m^2
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m^2
- Límites de edificabilidad por estratos del Enclave

  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m^2t/m^2s; Mínima 0,029 m^2t/m^2s.

  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m^2t/m^2s; Mínima 0,50 m^2t/m^2s.

  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m^2t/m^2s; Mínima 1,00 m^2t/m^2s
- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 2.619,50 m^2c.

  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m^2c.

  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m^2c.
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**

  Sobre Estrato A: 0.029 x 17.462,31 = 500,00 m^2c.

  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m^2c.

  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 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 2.500 m^2.

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

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

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

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

Superficie Ocupable por la Edificación

- Sobre Estrato A

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.

Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50m^2

Ocupación máxima sobre Estrato B: 50% 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m^2

Ocupación máxima sobre Estrato C: 75% 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m^2

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
2 6 MAR 2004

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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial de Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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 prohibe 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.

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@arquired.es

noviembre 2003

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 76 de fecha 2004.

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

5.7.2.5 FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO E5

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

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Superficie total del enclave: 8.922,67 m^2
- Superficie del Espacio Libre Privado: 2.108,16 m^2
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 6.814,51 m^2
- 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
- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 1,00 x 6.814,51 = 6.814,51 m^2c.**
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,50 x 6.814,51 = 3.407,26 m^2c.**

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

Parcela mínima y Frente Mínimo

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

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

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

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 m^2

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

Alineaciones y Retranqueos

DE LA EDIFICACIÓN

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial de Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

General Álava 15, 2ºA Tel 945 133609
01005 Vitoria-Gasteiz Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

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

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

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

DE LOS APARCAMIENTOS

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

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

SISTEMA DE GESTIÓN

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

RÉGIMEN DE USOS

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

El resto de los usos se consideran prohibidos.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
. mozasaguirre@aplust.net

noviembre 2003

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

6. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

6.1. GENERALIDADES

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

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

6.2. TIPOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

- Proyectos de Urbanización de los Sistemas de Transporte, Comunicaciones y Redes de Servicio
- Proyectos de Parques y Jardines en la zona verde
- Proyectos de Recuperación paisajística en el parque urbano
- Proyectos de Urbanización en el enclave ES de Interés Público y Social
- Proyectos de Urbanización del Sistemas de cinco Enclaves con aprovechamiento lucrativo

6.3. ÁMBITO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
26 MAR 2004

6.4. ETAPAS

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

- Fase 1: urbanización de la vía urbana VU1
- Fase 2: urbanización de las vías urbanas VU2 y VU3, de los espacios libres públicos ELPU1, ELPU2, ELPU3 y ELPU4, los accesos AE2, AE4, AES y AE5.
- Fase 3: urbanización del acceso AE1.

con tres Proyectos de Urbanización, que podrán ejecutarse previamente o en paralelo a la constitución en solares de las diferentes parcelas de los enclaves.

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

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial. No obstante podrán admitirse adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la

noviembre 2003

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

EL PRESENTE documento se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

ejecución de las obras de urbanización, siempre que estén suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas, ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

6.6. VINCULACIÓN

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

6.7. DOCUMENTACIÓN

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

6.8. REAJUSTE DE RASANTES Y ALINEACIONES

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

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

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

6.9. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA ESPECÍFICA

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

6.9.2. **Protección de los cauces**

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

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

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

6.10. CONDICIONES DE DISEÑO Y DE MATERIALES

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

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

Para ello se apuntan los siguientes criterios:

6.10.1. Criterios sobre la construcción

- Utilizar materiales que puedan recuperarse, reutilizarse o reciclarse fácilmente
- No utilizar, siempre que la solución constructiva lo permita, materiales de aislamiento térmico que utilicen HCFC.
- Utilizar maderas que dispongan de certificado de origen, preferiblemente trabajadas en taller y sin tratamiento.
- No utilizar maderas tropicales.
- Utilizar pinturas y barnices que cumplan alguna de las normas de criterios ecológicos. Procurar utilizar pinturas, barnices y aceites naturales. Evitar las pinturas con disolventes.
- En los sótanos, se prohiben expresamente los sistemas de drenaje perimetrales, exteriores a las edificaciones, con el fin de evitar la desecación del acuífero. Las plantas sótano deberán ser estancas.
- Las redes de infraestructura y en especial la red de saneamiento, serán estancas para evitar la contaminación del acuífero.

6.10.2. Medidas y materiales aconsejados

- Cámara de aire interior en tabiques
- Aislamiento a base de vermiculita o de fibra de celulosa

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Miniategui

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

6.10.3. Medidas y materiales desaconsejados

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN ORDINARIA DE
26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@apidat.net

6.10.4. **Requisitos de las instalaciones**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte del documento MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muñiategui

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

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

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

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

• Utilizar sistemas domóticos y de gestión de la energía.

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

6.11. REQUISITOS MEDIOAMBIENTALES

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

• Todos los edificios de los enclaves E4 y ES, deberán cumplir los Requerimientos de Energía Solar que se ponen de manifiesto en el Anexo 6. Para el resto de los enclaves, estas medidas serán aconsejadas.

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

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

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

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletin Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

noviembre 2006

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

6.12. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y DEL ENTORNO

6.12.1. Frentes y medianeras

En cuanto al nivel de acabados todos los perímetros de la edificación, así como las medianeras previas a las ampliaciones tienen carácter de fachada principal, especialmente las fachadas enfrentadas a espacios libres del parque de uso público. Las construcciones auxiliares e instalaciones, deberán tratarse con idéntico nivel de calidad y similitud de materiales que la edificación principal.

6.12.2. Cerramientos de las parcelas

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

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

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

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

6.12.3. Rótulos

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

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 28 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

6.12.4. Condiciones Estéticas del Terreno

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

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

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

6.13. CONDICIONES TÉCNICAS

6.13.1. Comunes a todas las obras de urbanización

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

6.13.1.1. Taludes y Desmontes

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

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

6.13.1.2. Construcciones Auxiliares e Instalaciones Complementarias

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

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

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

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

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

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@aplust.net

noviembre 2003

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 70 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, del Gobierno Vasco, se hace constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 7 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Al igual que el resto de edificaciones estarán sometidas a la aprobación del Ayuntamiento.
No tendrán esta consideración los centros de transformación e instalaciones eléctricas que deberán estar incluidos en el volumen construido de la edificación principal, dentro de la superficie ocupable.

6.13.1.3. NIVELES ACÚSTICOS

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

Los niveles de emisión y sus consiguientes de presión acústica con su valor eficaz serán objeto de exigencia y corrección si fuere preciso para que los niveles equivalentes externos medidos en los distintos bordes de las parcelas sean durante el día, es decir de 6 de la mañana a 10 de la tarde, de 70 dB(A) y 60 dB(A) durante la noche.
La superación de estos niveles obligará a que el titular de la actividad causante de la misma adopte las medidas de insonorización y aislamiento acústico que garantice el cumplimiento de las prescripciones establecidas.
En cualquier caso, se deberá cumplir la normativa acústica que tiene establecida el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

6.13.2. Condiciones técnicas para la red viaria rodada y peatonal

Su localización y trazado queda recogido en el Plano de Ordenación, distinguiéndose dos tipos: viario principal VU1 y secundarios VU2 y VU3, admitiendo únicamente el uso de aparcamiento en la zona de contacto con las vías urbanas, en los accesos AE1, AE4 y en el espacio que está situado en el fondo de saco de la vía urbana VU2.
Las condiciones del Proyecto de Urbanización contemplarán las indicaciones marcadas en la presente Normativa, así como lo indicado en artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento y artículos 2.04.01 y 2.04.02 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
Los aparcamientos estarán ocultos por elementos vegetales, recomendándose masas arbustivas, setos... pudiéndose conjugar con leves ondulaciones del terreno, de altura máxima de 1 metro, que permitan esconder los vehículos a la visión del peatón.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava de 2004.
noviembre 2006
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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

- Trazado en planta
- Rasantes definitivas
- Perfiles longitudinales y transversales

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

6.13.2.1. APARCAMIENTOS

El Plan Parcial obliga a las distintas parcelas a resolver sus necesidades de estacionamiento en el interior de las mismas y de acuerdo a la relación plaza/m^2 techo construido marcado en cada ordenanza, quedando expresamente señalado el aparcamiento de las calzadas, en las bandas laterales de los viales.

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

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

6.13.2.2. SENDAS PEATONALES

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

6.13.3. Condiciones técnicas para el parque urbano

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta [illegible] MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de noviembre de 2003

El Director del Departamento de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

6.13.4. Condiciones técnicas para los espacios libres de uso privado

Se aplicará idéntica normativa legal que en el artículo precedente. Las condiciones de proyecto serán las marcadas en la Memoria. Así mismo será de aplicación las determinaciones de cada ordenanza según zona, en lo referente a dotaciones de aparcamiento, como lo determinado para las condiciones estéticas de las presentes Ordenanzas.
Las características y usos permitidos en las franjas de terreno definidas con la calificación de Espacios Libres privadas, quedan reguladas, según cada enclave, del siguiente modo:

E2: Podrá acoger el 50% de la totalidad de las plazas de aparcamiento exigidas al enclave. El resto será zona libre, ajardinada, de uso privado.

E3: Podrá acoger el 90% de la totalidad de las plazas exigidas al enclave. Existirá, como mínimo, la plantación de una especie arbórea cada 100 m^2, las bandas de aparcamiento se ocultarán con setos bajos, de altura máxima 1,50 metros. Las bandas de rodadura de vehículos serán adoquinadas para dificultar velocidades elevadas. Existirá una red de recorridos peatonales que conduzca a la zona edificada, con seguridad suficiente para las personas.

ES: En el podrán tener cabida pequeñas construcciones como paneles explicativos, casetas de mantenimiento del parque, observatorio de aves, marquesinas de protección, cabinas de recepción, etcétera, cuya edificabilidad no será computable. No restará, por tanto metros de techo construido a la superficie edificable del enclave.

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

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

Admitiendo el uso de aparcamiento al aire libre en estos espacios, será necesario que estos espacios dispongan de un tratamiento ajardinado, y únicamente admitirán los usos definidos como: control de acceso y seguridad, caseta de basura e instalaciones

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta documentación forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 28 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net

técnicas, con las condiciones fijadas en el apartado de Construcciones Auxiliares e Instalaciones Complementarias.
Asimismo, los espacios libres de uso privado, deberán permitir la ejecución de las redes y elementos infraestructurales de servicios, mobiliario urbano y demás elementos de urbanización como exedras, pérgolas, escaleras, rampas, estanques, lagos, caminos, senderos...
El tratamiento de materiales de acabado de estos espacios libres de uso privado responderá al uso a que estén destinados: zonas verdes y espacios ajardinados, pasos y zonas estanciales y áreas de aparcamiento.
Los aparcamientos deberán retranquearse 2 metros respecto a la línea perimetral que sirva de límite a los espacios libres de uso privado.

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

Las zonas verdes, a pesar de tener una calificación global que las diferencia, asumirán todas las características, especificaciones y normativa del parque urbano.
La intención es que el parque, a través de estas zonas verdes de uso público, se extienda por entre los enclaves con aprovechamiento lucrativo y llegue hasta el portal de Zurbano.

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

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

6.13.7. Condiciones técnicas para la red de saneamiento

Serán de aplicación las Normas Tecnológicas de la Edificación y el resto de la normativa vigente y deberá cumplir con las condiciones marcadas en la Memoria del presente Plan Parcial.
La red de saneamiento, será estanca para evitar la contaminación del acuífero.

6.13.7.1. VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES

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

Visado para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
noviembre 2003
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

• Los desagües de drenaje de áreas potencialmente no contaminadas no requerirán autorización de vertido en la red del polígono.
• Cada actividad deberá tener una única conexión de las aguas residuales a la red del Sector. En dicha conexión se situará la arqueta que se denomina arqueta de control.

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

Serán de aplicación los Reglamentos de Alta y Baja Tensión y el resto de la normativa vigente, además se deberá tener en cuenta lo fijado en la Memoria.
Los centros de transformación se situarán en el interior de las edificaciones y no en los espacios libres de uso privado, conforme a las condiciones estéticas de las presentes ordenanzas.

6.13.9. Condiciones técnicas para la red de distribución de gas

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

6.13.9.1. OBJETO

El objeto del estudio del trazado de la red de gas, es el de definir los materiales y sus diámetros, accesorios y valvulería que se utilizarán en la construcción de las redes de distribución y acometidas de gas natural que permitirán abastecer a los usuarios de los sectores doméstico y comercial que se ubicarán en el Sector 15 de Salburúa, perteneciente al Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.
Las redes objeto de este anteproyecto de canalización de gas natural tendrán una longitud aproximada de 2.125 metros, de los cuales 138 metros estarán destinados a acometidas, discurriendo la totalidad de infraestructuras por calles y viales de dominio público, según queda reflejado en el plano que se acompaña.
Las citadas redes, están proyectadas en Polietileno de Media Densidad (PE 80 y SDR11) y diseñadas para vehicular gas natural en Media Presión B (MPB). La distribución, tal y como se refleja en la separata de cálculos, corresponde a una tipología de red mixta, donde la alimentación se llevará a cabo desde la Estación de Regulación y Medida APA/MPB número 207 (Punto A), sita en la calle Larragana del polígono industrial de Betoño, así como desde la conexión con la red existente que discurre por el lado de los números pares de la calle Portal de Betoño (Punto PB2).
La construcción de la totalidad de las redes de distribución de gas natural contenidas en este anteproyecto, se efectuará en todo momento en coordinación con los trabajos

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 ... DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de marzo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muntategui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre@coam.es
mozasaguirre@aplust.net

programados para la urbanización y creación de infraestructuras en el Sector 7 del polígono de Salburúa, y de acuerdo con las secciones tipo especificadas en el plano P.S.-073-00 (Red MPB).

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

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

6.13.9.2. Condiciones Técnicas de Seguridad

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

- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles, Decreto 2913/1973 de 26 de Octubre (Boletín Oficial del Estado número 279 de 21 de Noviembre de 1973).
- Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden 18 de Noviembre de 1974 (Boletín Oficial del Estado número 292 de 6 de Diciembre de 1974).
- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 26 de Octubre de 1983 (Boletín Oficial del Estado 8 de Noviembre de 1983) modificando dicho Reglamento. Corrección de errores correspondiente (Boletín Oficial del Estado 23 de Julio de 1984).
- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 6 de Julio de 1984 (Boletín Oficial del Estado 23 de Julio de 1984), por la que se modifican:
  - Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, Orden 18 de Noviembre de 1974 (Boletín Oficial del Estado número 292 de 6 de Diciembre de 1974).
  - Orden del Ministerio de Industria y Energía de 6 de Julio de 1984 (Boletín Oficial del Estado, 23 de Julio de 1984).
- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 9 de Marzo de 1994 (Boletín Oficial del Estado 21 de Marzo de 1994).
- Orden del Ministerio de Industria y Energía de 29 de Mayo de 1998 (Boletín Oficial del Estado 11 de Junio de 1998).

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 16 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munlategui

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

- Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG 5.3 "Canalizaciones de gas en Media Presión B".
- Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG 6.2 "Acometidas de gas en Media y Baja Presión".

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

6.13.9.3. PROFUNDIDAD DE ENTERRAMIENTO.

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

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

6.13.10. Condiciones técnicas para la red de telefonía y telecomunicaciones

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

Los arquitectos:

Javier Mozas

Eduardo Aguirre

VISADO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO DELEGACIÓN EN ÁLAVA
VITORIA GASTEIZ
24 DIC 2003

APROBACIÓN DEFINITIVA SESIÓN PLENARIA DE 26 MAR 2004

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 26 de marzo de 2004 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicada en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 26 de abril de 2004.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munialegui

MOZAS + AGUIRRE ARQUITECTOS
General Álava 15, 2ºA
01005 Vitoria-Gasteiz
Tel 945 133609
Fax 945 134901
mozasaguirre.com
mozasaguirre@aplust.net