30/1992 Legearen 37.2 artikuluarekin bat etorriz, eta bertan adierazitako intimitate-eskubidea bermatzearren, ez da banan-banako identifikaziorik egingo; hortaz, ebazpenek eragin diezaieketela uste dutenek, zuzenean nahiz azaroaren 26ko 30/92 Legearen 32. artikuluan zehaztutako betekizunak betetzen dituen ordezkari baten bidez, Gizartegintza Sailean aztertu ahal izango dituzte dosierrak, San Prudentzio kaleko 30-32.ean, jendaurreko orduetan.

Interesatuak jakinaren gainean egon daitezen ematen da argitara, banakako jakinarazpenaren ordez.

Vitoria-Gasteizen, 2005eko otsailaren 23an.– GIZARTE GAIEN ARLOKO ZINEGOTZI ORDEZKARIA.

De conformidad con el artículo 37,2 de la Ley 30/92, y en garantía del derecho a la intimidad que en él se reconoce, no se procede a la identificación individual, por lo que, quienes pudieran estimarse afectados por la resolución antedicha o por medio de representante que reúna los requisitos exigidos en el artículo 32 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, podrá examinar el expediente en el Departamento de Intervención Social, calle San Prudencio 30-32, durante el período de atención al público.

Lo que se hace público para conocimiento de los interesados a quienes debe de notificación individual.

Vitoria-Gasteiz, a 23 de febrero de 2005.– EL CONCEJAL-DELEGADO DEL ÁREA DE ASUNTOS SOCIALES.

VITORIA-GASTEIZ

1.566

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren 2. Aldaketa Puntualari dagokionez, Udal Osoko Bilkurak 2005eko otsailaren 25ean ondoko erabakia hartu duela jakinarazten dizut:

1. Saski Baskonia S.A.D.- k sustatutako eta LKS Ingenieria-k idatzitako Salburuko 15. Sektorearen ("Parque de Salburua") Plan Partzialaren bigarren aldaketa behin betiko onartzea.

2. Erabaki hau eta Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren Aldaketa Puntualari buruzko Ordenantzak ALHAO aldizkarian argitara daitezen eta eraginpean hartutakoei jakinaraz dakizkien xedatzea, 1976ko Lurzoruaren Legearen Testu Bategineko 56. artikuluan eta Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikuluan xedatutakoaren ildotik.

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

Vitoria-Gasteizen, 2005eko otsailaren 28an.– Alkate Lehendakaria, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

1.XEDAPEN OROKORRAK

Gasteizko Ekialdeko Zabalkuntzako 15. Sektorearen Plan Partzial honen zehaztapenek arau-izaera izango dute antolamendu-planoetan adierazitako eremuan. Mugapen zehatza lerro poligonalak definitzen du (lerroaren erpinak 4. Eranskinean agertzen diren U.T.M. koordenatuetakoak dira).

Sektoreak 1.101.507,31 m²-ko azalera du guztira, eta lurzoruaren jabetzaren egitura definitzen duen hirigintza-informazioko idatzzatian agertzen dira lurren jabeak. 2. Eranskina.

Hirigintza Araudi honek Ekialdeko Zabalkuntzako 15. Sektorearen Plan Partzialean barne hartutako lurzoru-kalifikazio bakoitzaren erregimena arautzen du, bai eta Plana garatzen duten plangintza-tresnek bete beharreko zehaztapenak ere.

Araudi honen artikuluak Plan Partzialaren eremuan egiten diren jardun guztiei aplikatu beharko zaizkie nahitaez.

Ordenantza hauek Plan Partzialaren behin-betiko onarpena argitaratzen den egunean sartuko dira indarrean, eta beste Plan Partzialen bat behin-betiko onartu arte indarrean egongo dira.

Plan Partzialeko plano eta dokumentu guztiak Ordenantza hauetan barne hartuta daude. Bertan lurrekin zerikusia duten alderdi guztiak barne hartzen dira, hala nola eraikinen eta Planaren Antolamenduan agertzen diren gainontzeko elementuen erabilera, eraikuntza, destinoa, baldintza estetikoak, sanitarioak eta abar.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, indarrean dagoen Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean adierazitako arauak aplikatuko dira.

VITORIA-GASTEIZ

1.566

En relación con la Segunda Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua del vigente Plan General de Ordenación Urbana, con fecha 25 de febrero de 2005, el Ayuntamiento Pleno ha adoptado el siguiente acuerdo:

1. Aprobar definitivamente la Segunda Modificación del Plan Parcial del Sector 15 "Parque de Salburua", promovida por Saski Baskonia S.A.D. y redactada por LKS Ingeniería.

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

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

En Vitoria-Gasteiz, a 28 de febrero de 2005.– El Alcalde Presidente, ALFONSO ALONSO ARANEGUI.

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 m², siendo los propietarios de los terrenos quienes figuran en el apartado de información urbanística que define la estructura de la propiedad del suelo. Anexo 2.

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

Los diferentes artículos de la presente Normativa deberán 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.

Hirigintzaren, eraikuntzaren eta antzeko jardueren arloan indarrean dauden arau, lege, araudi, dekretu eta abar guztiak nahitaez bete beharrekoak izango dira.

"Memoria", "Hirigintza Araudia" eta "Antolamendu Planoak" izeneko dokumentuak dira hirigintza-jarduera arautzen dutenak eta, beraz, bertan zehazten dena nahitaez bete beharko da.

2.HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA.

2.1.LURZORUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA ETA XEHATUA

Lurzoruaren kalifikazio orokorra Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako zehaztapenetan agertzen da, 15. Sektoreko lurzoru urbanizagarriko eremuaren fitxari jarraiki, eta antolamendu-planoetan dago grafikoki adierazita. Honako hiru kategoria hauek barne hartzen ditu:

Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra
Espazio Libreen Sistema Orokorra
Hirugarren Sektorea-Merkataritza

Lurzoruaren kalifikazio xehatua honako plano hauetan adierazita dago: Kalifikazio Xehatua (1/2000 eskalan) eta Enklabeen Akotazioa (1/1000 eskalan). Plano horiek proiektuko planoei buruzko dokumentuan barne hartuta daude.

2.2.ZONEN ZATIKETA

Aurreko kalifikazioen arabera, Ekialdeko Zabalkuntzako 15. Sektoreko eremua zatitu egin da eta zati bakoitzari erabilera xehatuak esleitu zaizkio, bakoitzaren hirigintza-erregimena arautzeko:

Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorra
- Bide nagusia: 31.177,00 m^2
Komunikazio Sistema, guztira: 31.177,00 m^2

Jabari eta Erabilera Publikoko Espazio Libreen Sistema Orokorra
- Hiri-parkea: 737.679,15 m^2
- Erabilera publikoko espazio libreak: 7.420,08 m^2
- Hiri barruko bidea (VU3) 5.232,07 m^2
Espazio Libreen sistema, guztira 750.331,30 m^2

Hirugarren Sektorea-Merkataritza, Enklabe Sistema
- Espazio libre publikoa 6.454,69 m^2
- Hiri barruko toki-bidea 21.793,27 m^2
- Berdegunea 79.104,63 m^2
- Gizarte-ekipamenduko erreserba (ES) 18.169,72 m^2
- Irabazizko aprobetxamenduko enklabeak
  E1: 8.800,99 m^2
  E2: 7.783,36 m^2
  E3: 28.560,03 m^2
  E4: 38.290,40 m^2
  E5: 11.041,92 m^2
Enklabe Sistema, guztira: 219.999,01 m^2

15. Sektorearen guztizko azalera (arestian xehatutako hiru sistemen batura) 1.001.507,31 m^2-koa da.

3.GARAPEN-TRESNAK

3.1.XEHAPEN-AZTERLANEN ARAUTZEA, ETA OINARRIZKO PROIEKTUAK

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako oinarrizko proiektu unitarioa aurkeztuz gero.

Plan Partzial honetan ondoren finkatuko ditugun zonetarako finkatutako plangintza-baldintzak garatzeko, nahitaezkoa izango da irabazizko aprobetxamenduko enklabe guztietarako bidezko xehapen-azterlanak idaztea, bai eta, hala badagokio, gizarte-ekipamendurako erreserbatutako ES enklaberako ere.

Hala ere, Xehapen Azterlanaren ordez, enklabeko lursail guztiak barne hartuko dituen oinarrizko proiektu unitario bat idatzi ahal izango da.

Eraikuntza-proiektuetarako lizentzia lortu aurretik, bidezko xehapen-azterlanak, oinarrizko proiektuak eta urbanizazio-proiektuak idatzi beharko dira, Plan Partzial honetan definitutako zona bakoitzerako ezarritako zehaztapenei jarraiki.

Plan Partzial honen burutzapen-tresnak, beraz, honako hauek izango dira: xehapen-azterlanak edo oinarrizko proiektu unitarioak, urbanizazio-obrak egiteko urbanizazio-proiektuak, eta eraikuntzak burutzeko eraikuntza-proiektuak.

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

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

2.RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1.CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO

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

Sistema General de Transportes y Comunicaciones
Sistema General de Espacios Libres
Terciario-Comercial

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

2.2.DIVISIÓN DE ZONAS

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

Sistema General de Transportes y Comunicaciones
- Vial principal: 31.177,00 m^2
Total Sistema de Comunicaciones: 31.177,00 m^2

Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Parque urbano: 737.679,15 m^2
- Espacios libres de uso público: 7.420,08 m^2
- Vía urbana VU3: 5.232,07 m^2
Total Sistema de Espacios Libres: 750.331,30 m^2

Terciario-Comercial, Sistema de Enclaves
- Espacio libre público 6.454,69 m^2
- Vía urbana local 21.793,27 m^2
- Zona verde 79.104,63 m^2
- Reserva de equipamiento social ES 18.169,72 m^2
- Enclaves con aprovechamiento lucrativo
  E1: 8.800,99 m^2
  E2: 7.783,36 m^2
  E3: 28.560,03 m^2
  E4: 38.290,40 m^2
  E5: 11.041,92 m^2
Total Sistema de Enclaves 219.999,01 m^2

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 m^2

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.

Xehapen-azterlanak, Plan Partzial honen testuinguruan, plangintzako zehaztapenen arabera bolumenen antolamendua aurreikusi edo berregokitzeko eta lerrokadurak eta sestrak adierazteko erabiliko dira. Horien mugak eta edukia Lurzoru Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen Testu Bategineko (92) 91. artikuluan, eta Plangintza Araudiaren 65 eta 66. artikuluetan agertzen dira.

Era berean, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta Plan Partzial honetan ezartzen diren baldintza guztiak kontuan hartuko dituzte.

Ordenantza hauen aplikazioa zehazkiago eta argiago ezartzearren, eta hemen aipatutako lege-estipulazioak aparte utzi gabe, xehapen-azterlanek edo oinarrizko proiektu unitarioek honako hauek barne hartuko dituzte Memorian: irabazizko aprobetxamenduko enklabeetako zonen arabera proposatzen den lur-zatiketaren justifikazioa, jardueraren ezaugarriak eta eraikuntzaren baldintzak. Nolanahi ere, Gasteizko Udalaren onespena beharko da.

4.LUR-ZATIKETAK EGITEKO BALDINTZAK

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

4.1.APLIKAGARRITASUNA

Lur-zatiketa egiteko jardun-esparrua Enklabe Sistema gisa definitutako zona izango da, gizarte-ekipamendurako azalera barne.

4.2.HIRIGINTZAKO LUR-ZATIKETAREN DEFINIZIOA

Enklabe Sisteman definitutako azaleren barruan dauden lurzoruak, aldi berean edo segidan, bi multzotan edo gehiagotan zatitzea da hirigintzako lur-zatiketa.

Nolanahi ere, azpizatiketa horiek Plan honen zehaztapenetara egokituko dira, eta beraien kudeaketa jardun geroratu gisa (bidezko Xehapen Azterlanaren bidez) edo zuzeneko jardun bidez (Oinarrizko Proiektu Unitarioaren bidez) bideratuko da. Halaber, azpizatiketen ondoriozko lursail bakoitzaren mugak finkatuko dira.

4.3.BALDINTZA PARTIKULARRAK

Lursailaren gutxieneko fronteak enklabe bakoitzeko espazio libre pribatuetara zein inguratzen dituen berdegunera ematen dutenak dira, E4 enklabean izan ezik, kasu horretan ELPU2 espazio libre publikora ere emango baitute.

Enklabe berean hainbat lursail dauden kasuan, lur-zatiketak ez du errespetatu beharko estratu-zatiketa.

5.ERAIKUNTZARI ETA ERABILEREI BURUZKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

5.1.OROKORRAK

Jabari eta erabilera publikoko zona eraikigarriei zein eraikiezinei buruzko Ordenantzetan berariaz arautu gabeko alderdi guztietan, indarrean dagoen Plan Orokorraren Testu Bategineko Hirigintza Arauek, Plan Partzial hau garatzeko idazten den Xehapen Azterlanak edo Oinarrizko Proiektu Unitarioak, eta bidezko urbanizazio-proiektuek ezarritakoari jarraituko zaio.

Kalifikazio xehatuaren kategoria bakoitzeko eraikuntzari eta erabilerei buruzko araudia azalduko dugu jarraian, Ordenantza Arautzaile hauetan adierazitako zatiketaren arabera.

5.2.HIRI-PARKEA

Hiri-parkearen kokapena eta azalera Antolamendu Planoan irudikatuta daude.

Urbanizazio Proiektuaren baldintzek Memoria honetan ezarritako argibideak, Plangintza Araudiaren 69. eta 70. artikuluak, eta Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluak hartuko dituzte kontuan.

5.2.1.Babes-erregimena

Parkea Leheneratzeko Proiektuan diseinuaren irizpide orokorra osatzeko zehazten diren urbanizazio-elementuak baino ez dira baimentzen (zuhaitzak, eserlekuak, seinaleak, argiteria eta abar).

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

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

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

4.CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES

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

4.1.APLICABILIDAD

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

4.2.DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA

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

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

4.3.CONDICIONES PARTICULARES

Los frentes mínimos de parcela lo son, tanto al conjunto de espacios libres privados de cada enclave, como a la zona verde que los rodea, excepto en el E4, que lo serán también al espacio libre público ELPU2.

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

5.ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS

5.1.DE CARÁCTER GENERAL

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

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

5.2.PARQUE URBANO

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

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

5.2.1.Régimen de protección

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

5.2.2.Erabilera-erregimena

Erabilera baimenduak honako hauek dira: pertsonentzako egonaldi-erabilerak (inguruko estetika eta ingurumen baldintzak hobetzen dituzten zuhaiztietan eta lorategietan), Hirigintza Araudi honetan eta Memoriaren bidezko idatz-zatian aipatzen diren atari zabaleko kirol-erabilerak, eta Plan Orokorraren eraikuntzari eta erabilerei buruzko arauen eta ordenantzen 5.03.37 artikuluan (sistema orokortzat hartutako 45.000 m_-tik gorako hiriparkeen eta berdeguneen baldintza partikularrak) baimendutako guztiak.

Funtsezko zerbitzu-sareen trazadurak onartzen dira, betiere lurpetik.

Honako erabilera bateragarri hauek ere baimentzen dira:

- Bide eta bidexka zikloturisten trazadura.

- Golfeko kirol-erabilera, praktika-eremuak, putt-eremuak, approach-eremuak, eta pitch and putt modalitatean jokatzeko zelaia barne hartzeko aukerarekin.

- Zaldi-ibilbideak, oinezkoen ibilbideekiko paralelo doazenak.

- Natura interpretatzeko ibilbideak.

- Osasun-ibilbideak

- Azpiegitura-sareen berezko instalazioen lanak eta trazadura (sare horiek lurpetik joango dira).

5.2.3.Kirol-ekipamendua

E4 enklabearen hegoaldean, atari zabaleko eta erabilera publikoko kirol-ekipamendu ugari plantea daitezke: 3x3ko pistak, minifutboleko pistak, skate-eremua, zirkuitu naturala, mahai-tenisa, haur-jolasak, petanka, minifrontoiak, sare-jokoak.

Kirol-ekipamendu horiek okupa dezaketen azalera Araudi honi erantsitako planoan agertzen da (azalpen-izaera baino ez du).

Memorian zerrendatutako paisaia-irizpideak hartuko dira kontuan beti, eta, bereziki, Sektorearen iparraldetik hiri-parkerako bisten iragazkortasuna.

Kanpoko jokalekuak ezin izango dira ezein eraikuntza iraunkorrekin estali. Gainera, erabilera publikoa bermatu beharko da.

Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira eta, bereziki, ibilgailuei zona honetara pasatzeko aukera emango dieten ibiak egiteko debekua azpimarratzen da (parkearen segurtasunerako, mantentzerako eta kontserbaziorako ibilgailuak salbu).

Kasu jakin batzuetan, enklabeetako eraikinak inguratzen dituzten estalkiak erliebe faltsuen moduan luzatu ahal izango dira (landart), hiri-parkearen ingurunean txertatzeko. Luzapen horiek eskultorikoak baino ez dira izango, eraikigarritasunik kontsumitu gabe. Larrialdi-ibilgailuen irisgarritasuna bermatu beharko da beti.

5.3. ERABILERA PUBLIKOKO ESPAZIO LIBREEI BURUZKO ORDENANTZA

Berdegune publikoak osatzen dituztenak honako hauek dira:

Oinezkoen area	ELPU1
Egoteko gunea	ELPU2
Ertzeko gunea	ELPU3
Ertzeko gunea	ELPU4

Gune horien kokapena zonakatze eta kalifikazio xehatuari buruzko planoan irudikatuta dago.

Lurzoru horietan kokatu beharreko zerbitzu-sareei eta instalazioei dagokienez, honako hauek aplikatuko dira: eraikuntzaren arau teknologikoak, Plangintza Araudiaren baldintzak eta indarrean dagoen araudi aplikagarria.

ELPU2 egoteko guneak E3 enklaberako sarbidea du. Bere amaierako geometria bat dator enklabearen eraikuntza-okupazioarekin, eta lerrokadura inguratzaileak azalpen-izaerakoak dira. Nolanahi ere, esleitutako azalera lotesle gisa mantenduko da: 1.808,42 m2.

5.3.1.Urbanizazio-elementuen erregimena

Urbanizazio Proiektuan diseinuaren irizpide orokorra osatzeko zehazten diren urbanizazio-elementuak eta hiri-altzariak baino ez dira baimentzen (zuhaitzak, eserlekuak, argiteria eta abar).

5.3.2.Erabilera-erregimena

Zona hauetan aurreikusitako erabilerak honako hauek dira: pasaera, egonaldia, aisia, atsedena eta ingurumen-kalitatea.

5.2.2.Régimen de Uso

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

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

Como recorridos compatibles se permiten también:

- Trazado de caminos, senderos y sendas cicloturistas.

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

- Recorridos ecuestres, paralelos a los peatonales.

- Recorridos de interpretación de la naturaleza

- Recorridos de salud

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

5.2.3.Equipamiento Deportivo

En la zona sur del enclave E4 se podrán plantear toda una serie de equipamientos deportivos al aire libre, de uso público, que podrán comprender desde pistas de 3x3, pistas de minifútbol, zona de skate, circuito natural, tenis de mesa, juegos infantiles, petanca, minifrontones, juegos de red..

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

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

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

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

Puntualmente, las cubiertas envolventes de los edificios localizados en los distintos enclaves, podrán prolongarse en forma de falsos relieves (landart), integrándose en el entorno del parque urbano. Estas prolongaciones serán meramente escultóricas, no edificatorias, por tanto, no suponen consumo de edificabilidad, garantizando siempre la accesibilidad de vehículos de emergencia.

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.

La zona de estancia ELPU2 configura una plaza de acceso al enclave E3. Su geometría final se podrá definir al compás de la ocupación edificatoria del enclave, por lo que las alineaciones envolventes son indicativas. En todo caso, se mantendrá como vinculante la superficie asignada: 1.808,42 m2.

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.

Erabilera bateragarriak:

- Urmaelak, aintzirak eta ur-ibilguak instalatzea, beharrezkoa den azpiegitura teknikoarekin.

- Bide eta bidexka zikloturisten trazadura.

- Azpiegitura-sareen berezko instalazioen lanak eta trazadura (sare horiek lurpetik joango dira).

- Atari zabaleko kirol-praktikarako kirol-ekipamendu irekia instalatzea.

Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

5.4.BERDEGUNEEI BURUZKO ORDENANTZA

Area honetan, golfean aritzeko leku ireki bat aurreikusita dago, bolak jaurtitzeko eremu estali batekin. "Enklabeen Akotazioa" planoan agertzen da (1/1000 eskalan), eta antolamendua eta tamaina gutxi gorabeherakoak dira.

5.5.BIDE-SAREARI BURUZKO ORDENANTZAK

5.5.1.Hiri barruko bide-sarea

Hiri barruko bide-sarea VU1, VU2 eta VU3 bideek osatzen dute.

VU1 bidea Garraio eta Komunikazioen Sistema Orokorreko kalifikazio orokorrean barne hartuta dago. Bere lerrokadurak, zabalerak eta ezaugarriak "Bideen Akotazioa" planoan definituta daude, 1:200 eskalako ereduzko sekzioekin.

5.5.2.Aparkalekuak

ERABILERA PRIBATUKO ESPAZIO LIBREETAKO APARKAMENDU-ERABILERAREN BALDINTZAK

Udalaren aurrean aurkeztu beharreko oinarrizko proiektuek aparkaleku-azaleren ikus-eraginaren txikiagotzea baloratu eta ezarri beharko dute. Horretarako, landare-oztopoak, lurraren izurrak eta abar jartzeko aukera hartuko da kontuan. Oztopo edo antzeko horiek gehienez ere 6 automobileko multzo bakoitzeko antolatu beharko dira. Halaber, 100 m_-ko zuhaitz bat jarri beharko da gutxienez.

Aparkaleku-zonan landare-hesi bat edo ezkutatzeko beste elementu bat jarri ahal izango da, 1,50 m-ko altuerakoa gehienez.

Aparkalekuen zoladura galtzada-harrizkoa izango da, zirkulazio-zonetan gutxienez; erretikularen tarteetan soropila hazi ahal izateko sareta-lauzekin zolatu beharko dira aparkalekuak.

Baldintza orokorrak eta eraikuntza-baldintzak Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako III. Liburukiaren V. Tituluko 3. Kapituluaren 10. Atalean ("Aparkamendu-erabilera") araututa daude.

5.5.3.Oinezkoentzako bidexkak eta ibilbide ekologikoak

Gasteizko Udalaren Ingurugiro Gaietarako Ikastegiak ezarritako planteamenduen arabera, oinezkoentzako ibilbide bat sortu da urmaelen inguruan, bisitarien fluxua hezeguneko lekurik egokienetatik bideratzeko. Era horretan, balio ekologikorik handieneko zonen gaineko eragina txikiagoa izango da.

Bidexka eta ibilbide horietan, altzariak, ekipamendua, seinaleztapen-elementuak, oztopoak eta eserlekuak jarri dira.

Plan Partzial honen asmoa hiriko Eraztun Berdearen egituraketa sustatzea, eta ibilbide horiek Gamarrako parkearekin eta antzinako "Vaco-Navarro" trenbidearen korridorearekin lotzea da.

Horretarako, bidezko konexioak ezarriko dira eta etengabeko ibilbide hori lortzeko jardunak bideratuko dira.

5.5.4.Hiri-altzarien eta azpiegituren erregimena

Urbanizazio Proiektuan hiri barruko bide guztietako hiri-altzarien kokapena zehaztuko da.

Azpiegitura-sareen berezko instalazioen lanak eta trazadura, ahal den heinean, hiri-barruko bideetatik eta lurpetik joango dira.

5.5.5.Erabilera-erregimena

Bide-sarean aurreikusitako erabilera bakarra zirkulazio-erabilera da; aparkamendu-erabilera horretarako ezarritako aldeetara mugatuko da.

Lursailetatik kanpo, zamalanak ez daude baimenduta.

Lursailetan aparkatzeko dauden beharrak, neurri batean, lursailen barruan beteko dira, ordenantza bakoitzean finkatutako ratioen arabera.

Como usos compatibles:

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

- Trazado de caminos, senderos y sendas cicloturistas.

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

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

El resto de usos se consideran prohibidos.

5.4.ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES

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

5.5.ORDENANZAS DE LA RED VIARIA

5.5.1.Red viaria urbana

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

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

5.5.2.Aparcamientos

CONDICIONES DEL USO DE ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

Los proyectos básicos a presentar ante el Ayuntamiento deberán valorar y resolver la minoración del impacto visual de las superficies de aparcamiento, a través de la disposición de barreras vegetales, ondulaciones del terreno, etc. cuidando de disponer estas barreras o similares por grupos de 6 automóviles como máximo, así como una especie arbórea cada 100 m^2 como mínimo.

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

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

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

5.5.3.Sendas peatonales e itinerarios ecológicos

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

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

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

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

5.5.4.Régimen del mobiliario urbano e infraestructuras

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

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

5.5.5.Régimen de Usos

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

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

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

5.6.GIZARTE-EKIPAMENDURAKO LURZORUAREN ERRESERBARI BURUZKO ORDENANTZA

Gizarte-ekipamendurako lurzoruaren erreserbaren parametro bereizgarriak deskribatuko ditugu jarraian:

Santo Tomas ibaiaren ertzen tratamendurako konfigurazio bigunak hartuko dira, eta eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin betiko gutxieneko erretiroak errespetatuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 idatz-zatiaren arabera, hau da, 15 metro eraikuntza-lerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

5.6.1.Aplikazio-eremua

Gizarte-ekipamenduko erreserba-zonarako aplikagarria izango da (ES).

5.6.2.Eraikuntza-erregimena

- Azalera: 18.169,72 m^2

- Eraikigarritasuna: 0,484 m^2s/m^2a

- Azalera eraikigarria (mugako aprobetxamendua): 8.800,99 m^2e.

- Gehieneko okupazioa: % 35 A estratuan eta % 50 B estratuan, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Arau Orokorretako kuantifikazio-irizpideei jarraiki.

Portzentaje hori 7.634,53 m^2-ko gehieneko lurzoru okupatuari dagokio.

5.6.3.Eraikinaren gutxieneko atzeraemanguneak eta lerrokadurak

- Berdegune publikoarekiko, AES sarbidearekiko eta hiri-parkearekiko muga: lursail honen erabileraren ezaugarri bereziak direla eta, eraikinak bere perimetro osoan atzeraemangunerik ez izatea baimentzen da.

5.6.4.Gehieneko altuera

A estratuan: 8 metro, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza Arauetako 5.01.19 artikuluan agertzen diren neurketa-irizpideei jarraiki; artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak direla ulertzen da.

B estratuan: 11 metro, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Eraikuntza Arauetako 5.01.19 artikuluan agertzen diren neurketa-irizpideei jarraiki; artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak direla ulertzen da.

5.6.5.Gehieneko oin-kopurua

BO + 1

5.6.6.Sestrapeko eraikuntza

Aparkamendu-erabilera baimenduta dago.

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den sotoen iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan.

Sotoetan, akuiferoaren lehortzea saihesteko, berariaz debekatuta daude eraikinen kanpoko drainatze-sistema perimetralak. Sotooinak iragazgaitzak izango dira.

5.6.7.Aparkalekua

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

5.6.8.Lursailen barruko zona lorategidunak

Araudiaren arabera.

5.6.9.Lursailaren kanpoko itxiera

Araudiaren arabera.

5.6.10.Kudeaketa-sistema

Xehapen Azterlana edo Oinarrizko Proiektu Unitarioa.

5.6.11.Erabilera-erregimena

Baimendutako erabilerak Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Arau Partikularretan ekipamendu gisa zehaztutakoak dira:

5.6.ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

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

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

5.6.1.Ámbito de Aplicación

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

5.6.2.Régimen de Edificación

- Superficie: 18.169,72 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

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

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:

Adibidez: hezkuntza-ekipamendua, sanitarioa, asistentziala, kultural-asoziatiboa, erlijiozkoa, administrazioarena eta hiri-zerbitzu txikiena, edota horien arteko konbinazioa.

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

5.7.ENKLABE-SISTEMARI BURUZKO ORDENANTZAK

Ordenantza hauen baldintzak eta Plan Partzialaren gainerako zehaztapenak betetzen dituztenak eta 0,00-1,50 m^2/m^2-ko eraikigarritasuna dutenak hartuko dira eraikitzeko eskubidea duten lursailtzat, sektoreko antolamendu eta kudeaketa irizpideen arabera.

Lerrokadurak, sestrak eta kokapena Antolamendu Planoetan 1/2000 eta 1/1000 eskaletan agertzen direnak izango dira, eta, kasu guztietan, kalifikazio bakoitzaren kokapena eta posizioa lotesleak izango dira.

Ertzen tratamendurako konfigurazio bigunak hartuko dira, eta eraikuntzarako eta urbanizazio-plataformarako behin betiko gutxieneko erretiroak errespetatuko dira, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren F4 idatz-zatiaren arabera, hau da, 15 metro eraikuntza-lerrora eta 5 metro urbanizazio-lerrora.

Sotoetan, akuiferoaren lehortzea saihesteko, berariaz debekatuta daude eraikinen kanpoko drainatze-sistema perimetralak. Sotooinak iragazgaitzak izango dira.

5.7.1.Eraikuntzaren okupazioa

Sektoreko antolamendu-irizpideei eta lursail bakoitzaren eraikigarritasun-gradiente bereziari edo Xehapen Azterlanari jarraiki, eraikuntzak lursaila okupatzeko hainbat maila ezartzen dira, hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerako azaleran dauden estratuen arabera.

Irabazizko erabileraren aurretik erabilera pribatuko azalera libreak eratu direnez gero, hemen araututako aparkaleku-zuzkidura azalera horietan kokatuko da, erabat edo zati batean; horrekin guztiarekin, area eraikigarriaren barruan espazio libre eta berdegune gehiago lortzeko eta, aldi berean, aprobetxamendua oin bakarrean burutzeko helburua lortu nahi da.

Ondorioz, lursailaren okupazioa baimendutako eraikigarritasun-koefizienteei eta aparkalekuaren portzentaje-hedadurari lotuta geratuko da, aparkalekua gainazalean edo zorupean egingo den kontuan hartuta. Horrek automatikoki finkatuko du espazio libreetara eta berdeguneetara zuzendutako lursailaren gainerako zatia.

Kasu jakin batzuetan, enklabeetako eraikinak inguratzen dituzten estalkiak erliebe faltsuen moduan luzatu ahal izango dira (landart), hiri-parkearen ingurunean txertatzeko. Luzapen horiek eskultorikoak baino ez dira izango, eraikigarritasunik kontsumitu gabe. Larrialdi-ibilgailuen irisgarritasuna bermatu beharko da beti.

5.7.2.Sektorearen zatiketa

Eremuko fitxan hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilera gisa definitutako erabilera duen zonaren barruan, 5 enklabe daude ezarrita:

Irabazizko aprobetxamenduko E1 enklabea
Irabazizko aprobetxamenduko E2 enklabea
Irabazizko aprobetxamenduko E3 enklabea
Irabazizko aprobetxamenduko E4 enklabea
Irabazizko aprobetxamenduko E5 enklabea

Bost enklabe horien parametro bereizgarriak definituko ditugu jarraian:

5.7.2.1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E1 ENKLABEAREN FITXA

Honako hauek kokatzeko leku gisa planteatzen da enklabea: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak, azokak, hotelak, adinekoentzako apartamentu babestuak eta egoitza komunitarioak, atsedenerako establezimendu publikoak, zalditokiak… eta, oro har, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarekin bateragarriak diren erabilera guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen azalera, guztira: 8.800,99 m^2
- Eraikinak enklabean okupa dezakeen azalera: 8.800,99 m^2

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

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.

Puntualmente, las cubiertas envolventes de los edificios localizados en los distintos enclaves, podrán prolongarse en forma de falsos relieves (landart), integrándose en el entorno del parque urbano. Estas prolongaciones serán meramente escultóricas, no edificatorias, por tanto, no suponen consumo de edificabilidad, garantizando siempre la accesibilidad de vehículos de emergencia.

5.7.2.División del Sector

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

Enclave con aprovechamiento lucrativo E 1
Enclave con aprovechamiento lucrativo E 2
Enclave con aprovechamiento lucrativo E 3
Enclave con aprovechamiento lucrativo E 4
Enclave con aprovechamiento lucrativo E 5

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

5.7.2.1. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E1

Planteado como lugar de ubicación de usos colectivos y administrativos, centros de empresas, edificios terciarios, oficinas, bancos, mercados, hoteles, apartamentos tutelados para la tercera edad 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 m^2
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 8.800,99 m^2

- Enklabearen eraikigarritasun-mugak, estratuen arabera

Gehienekoa A estratuan: 0,662 m^2s/m^2a

Gutxienekoa A estratuan: 0,284 m^2s/m^2a

- Gehieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,662 x 8.800,99 = 5.826,25 m^2e.

- Gutxieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,284 x 8.800,99 = 2.500,00 m^2e.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.17 artikuluko irizpideei jarraiki eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Esleitutako gehieneko eraikigarritasun hori gainerako enklabeen eraikigarritasun errealaren araberakoa izango da, enklabe guztien eraikigarritasunen baturak ezin izango baitu gainditu sektoreari esleitutako gehienekoa: 50.000 m_e.

Lursail bakarra Beraz, lursail txikiagoetan ez dira zatiketak onartzen. E1 estratuko lursaila bakarra izango da.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

% 44, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.15 artikuluko kuantifikazio-irizpideei jarraiki, karrerapeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Horiek, nolanahi ere, artikulu honen lerrokadurei buruzko idatz-zatian zehaztutako eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta bidezko Xehapen Azterlanean definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehieneko okupazioa A estratuan: % 44. 8.800,99 x 0,44 = 3.872,43 m^2

Oin-kopurua. BO+2

Eraikinaren gehieneko altuera

11 metrokoa izango da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko Eraikuntza Arauen 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideei jarraiki. Edozein zirkunstantziarengatik baimendutakoa baino altuera handiagoa behar duen elementurik badago, onartu ahal izango da, betiere tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu.

Artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak izango dira.

Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.24 artikuluari jarraiki arautuko dira.

Sestrapeko eraikuntza

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den sotoen iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan. Eraikinen inguruko drainatzea debekatuta dago. Soto-oinak iragazgaitzak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

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

- Berdegune publikoarekiko muga: 10 m.

- AE1 sarbidearekiko muga: 10 m.

APARKALEKUENAK

Erabilera pribatuko espazio libreetan, lur gaineko aparkalekuen bereizketa 2 metrokoa izango da erabilera publikoko espazio librera, sarbideetara eta eraikinak okupa ditzakeen areetara.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkeztuz gero.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularren (Hirugarren Sektoreko Erabilera) 3. atalean

- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave

Máxima sobre Estrato A: 0,662 m^2t/m^2s

Mínima sobre Estrato A: 0,284 m^2t/m^2s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 0,662 x 8.800,99 = 5.826,25 m^2c.

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,284 x 8.800,99 = 2.500,00 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.

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m^2c.

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

44% 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: 44%. 8.800,99 x 0,44 = 3.872,43 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 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

definitutako guztiak izango dira erabilera bateragarriak. Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

5.7.2.2. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E2 ENKLABEAREN FITXA

Honako hauek kokatzeko leku gisa planteatzen da enklabea: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak, azokak, hotelak, adinekoentzako apartamentu babestuak eta egoitza komunitarioak, atsedenerako establezimendu publikoak, zalditokiak... eta, oro har, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarekin bateragarriak diren erabilera guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen azalera, guztira: 7.783,36 m²
- Espazio libre pribatuaren azalera: 2.354,48 m²
- Eraikinak enklabean okupa dezakeen azalera: 5.428,88 m²
- Enklabearen eraikigarritasun-mugak, estratuen arabera.

  Gehienekoa B estratuan: 1,16 m²s/m²a

  Gutxienekoa B estratuan: 0,50 m²s/m²a

- Gehieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 1,16 x 5.428,88 = 6.300,00 m²e.
- Gutxieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 0,50 x 5.428,88 = 2.714,44 m²e.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.17 artikuluko irizpideei jarraiki eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Esleitutako gehieneko eraikigarritasun hori gainerako enklabeen eraikigarritasun errealaren araberakoa izango da, enklabe guztien eraikigarritasunen baturak ezin izango baitu gainditu sektoreari esleitutako gehienekoa: 50.000 m²e.

Gutxieneko lursaila eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lursailaren gutxieneko azalera 3.500 m²-koa izango da.

Gutxieneko bi fatxada-fronte ezarriko dira:

Espazio libre pribaturako lursailaren gutxieneko frontea 50 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea ere 50 metrokoa izango da (enklabea mugatzen duen lerro kurbatuan neurtua).

Enklabeko lursailen arteko bereizketa-lerroa edo muga komuna enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko bereizketa-lerro zuzenarekiko ortogonala izango da, ±10º-ko aldakuntzarekin. 45º-tik beherako angelu zorrotzak dituzten lursailak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

Eraikinak okupa dezakeen arearen % 75, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.15 artikuluko kuantifikazio-irizpideei jarraiki, karrerapeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Horiek, nolanahi ere, artikulu honen lerrokadurei buruzko idatz-zatian zehaztutako eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta bidezko Xehapen Azterlanean edo Oinarrizko Proiektu Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehieneko okupazioa B estratuan: % 75. 5.428,88 x 0,75 = 4.071,66 m²

Oin-kopurua. BO+2

Eraikinaren gehieneko altuera

11 metrokoa izango da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko Eraikuntza Arauen 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideei jarraiki. Edozein zirkunstantziarengatik baimendutakoa baino altuera handiagoa behar duen elementurik badago, onartu ahal izango da, betiere tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu.

Artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak izango dira.

General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

5.7.2.2. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E2

Planteado como lugar de ubicación de usos colectivos y administrativos, centros de empresas, edificios terciarios, oficinas, bancos, mercados, hoteles, apartamentos tutelados para la tercera edad 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: 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.

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m²c.

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.

Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.24 artikuluari jarraiki arautuko dira.

Sestrapeko eraikuntza

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den soto-en iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan. Eraikinen inguruko drainatzea debekatuta dago. Soto-oinak iragazgaitzak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

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

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.
- Espazio libre pribatuarekiko muga: 3 m.
- Lursail mugakideekiko muga: 4,5 m.

Lursail mugakideetako eraikinen arteko gutxieneko bereizketa 9 metrokoa izango da.

APARKALEKUENAK

Erabilera pribatuko espazio libreetan, lur gaineko aparkalekuen bereizketa 2 metrokoa izango da berdegunera, sarbideetara eta eraikinak okupa ditzakeen areetara.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkeztuz gero.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularren (Hirugarren Sektoreko Erabilera) 3. atalean definitutako guztiak izango dira erabilera bateragarriak. Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

5.7.2.3. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E3 ENKLABEAREN FITXA

Jarduerak kokatzeko enklabea, gainazal handiak hartzen dituzten lursailen gainean. Honako hauek barne hartzen ditu: hirugarren sektoreko jarduera-multzoak, merkataritzakoak, ikuskizunak eta, oro har, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretako hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarekin bateragarriak diren eraikin guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen azalera, guztira: 28.560,03 m^2
- Espazio libre pribatuaren azalera: 13.296,25 m^2
- Eraikinak enklabean okupa dezakeen azalera: 15.263,78 m^2

- Enklabearen eraikigarritasun-mugak, estratuen arabera

Gehienekoa B estratuan: 1,00 m^2s/m^2a

Gutxienekoa B estratuan: 0,50 m^2s/m^2a

Gehienekoa C estratuan: 1,50 m^2s/m^2a

Gutxienekoa C estratuan: 1,00 m^2s/m^2a

- Gehieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

B estratuan: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m^2e.

C estratuan: 1,50 x 6.258,77 = 9.388,16 m^2e.

- Gutxieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

B estratuan: 0,50 x 9.005,0 = 4.502,51 m^2e.

C estratuan: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 m^2e.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.17 artikuluko irizpideei jarraiki eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Esleitutako gehieneko eraikigarritasun hori gainerako enklabeen eraikigarritasun errealaren araberakoa izango da, enklabe guztien eraikigarritasunen baturak ezin izango baitu gainditu sektoreari esleitutako gehienekoa: 50.000 m^2e.

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

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

5.7.2.3. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E3

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

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Superficie total del enclave: 28.560,03 m^2
- Superficie del Espacio Libre Privado: 13.296,25 m^2
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 15.263,78 m^2
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave

Máxima sobre Estrato B: 1,00 m^2t/m^2s

Mínima sobre Estrato B: 0,50 m^2t/m^2s

Máxima sobre Estrato C: 1,50 m^2t/m^2s

Mínima sobre Estrato C: 1,00 m^2t/m^2s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):

Sobre Estrato B: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m^2c.

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

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):

Sobre Estrato B: 0,50 x 9.005,0 = 4.502,51 m^2c.

Sobre Estrato C: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 m^2c.

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

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m^2c.

Gutxieneko lursaila eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lursailaren gutxieneko azalera 3.000 m^2-koa izango da.

Gutxieneko bi fatxada-fronte ezarriko dira:

Espazio libre pribaturako lursailaren gutxieneko frontea 35 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea ere 35 metrokoa izango da (enklabea mugatzen duen lerro kurbatuan neurtua).

Enklabeko lursailen arteko bereizketa-lerroa edo muga komuna enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko bereizketa-lerro zuzenarekiko ortogonala izango da, ±10º-ko aldakuntzarekin. 45º-tik beherako angelu zorrotzak dituzten lursailak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

Eraikinak okupa dezakeen arearen % 75, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.15 artikuluko kuantifikazio-irizpideei jarraiki, karrerapeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Horiek, nolanahi ere, artikulu honen lerrokadurei buruzko idatz-zatian zehaztutako eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta bidezko Xehapen Azterlanean edo Oinarrizko Proiektu Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehieneko okupazioa B estratuan: % 75. 9.005,01 x 0,75 = 6.753,76 m^2

- Gehieneko okupazioa C estratuan: % 75. 6.258,77 x 0,75 = 4.694,08 m^2

Oin-kopurua

- B estratuan:

BO+2

- C estratuan:

BO+3

Eraikinaren gehieneko altuera

- B estratuan: 11 metrokoa izango da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko Eraikuntza Arauen 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideei jarraiki. Edozein zirkunstantziarengatik baimendutakoa baino altuera handiagoa behar duen elementurik badago, onartu ahal izango da, betiere tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu.

Artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak izango dira.

Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.24 artikuluari jarraiki arautuko dira.

- C estratuan: 14 metrokoa izango da, aurreko estratuan adierazitako irizpide berdinarekin.

Sestrapeko eraikuntza

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den sotoen iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan.

Eraikinen inguruko drainatzea debekatuta dago. Soto-oinak iragazgaitzak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

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

- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.
- Espazio libre pribatuarekiko muga: 3 m.
- Lursail mugakideekiko muga: 4,5 m.

Lursail mugakideetako eraikinen arteko gutxieneko bereizketa 9 metrokoa izango da.

APARKALEKUENAK

Erabilera pribatuko espazio libreetan, lur gaineko aparkalekuen bereizketa 2 metrokoa izango da berdegunera, sarbideetara eta eraikinak okupa ditzakeen areetara.

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.

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.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkeztuz gero.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularren (Hirugarren Sektoreko Erabilera) 3. atalean definitutako guztiak izango dira erabilera bateragarriak. Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

5.7.2.4. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E4 ENKLABEAREN FITXA

Jolas-jarduerak, kirol-jarduerak eta gizarte-harremanetarakoak kokatzeko enklabea da, hala nola kirol-kluba, hotela, haurrentzako aisia-zentroa, eta hirugarren sektoreko erabilerak leku berezian, Buesa Arena pabiloitik hurbil.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen azalera, guztira: 38.290,40 m^2
- Eraikinak enklabean okupa dezakeen azalera: 38.290,40 m^2
- Enklabearen eraikigarritasun-mugak, estratuen arabera

  A estratuan: gehienekoa 0,50 m^{2}s/m^{2}a; gutxienekoa 0,029 m^{2}s/m^{2}a.
  B estratuan: gehienekoa 1,00 m^{2}s/m^{2}a; gutxienekoa 0,50 m^{2}s/m^{2}a.
  C estratuan: gehienekoa 1,50 m^{2}s/m^{2}a; gutxienekoa 1,00 m^{2}s/m^{2}a.

- Gehieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

  A estratuan: 2.619,50 m^{2}e.
  B estratuan: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m^{2}e.
  C estratuan: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m^{2}e.

- Gutxieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga):

  A estratuan: 0,029 x 17.462,31 = 500,00 m^{2}e.
  B estratuan: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m^{2}e.
  C estratuan: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 m^{2}e.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.17 artikuluko irizpideei jarraiki eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Esleitutako gehieneko eraikigarritasun hori gainerako enklabeen eraikigarritasun errealaren araberakoa izango da, enklabe guztien eraikigarritasunen baturak ezin izango baitu gainditu sektoreari esleitutako gehienekoa: 50.000 m^{2}e.

Gutxieneko lursaila eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lursailaren gutxieneko azalera 2.500 m^2-koa izango da.

Gutxieneko bi fatxada-fronte ezarriko dira:

ELPU2 espazio libre publikorako lursailaren gutxieneko frontea 20 metrokoa izango da.

Berdegunerako gutxieneko frontea ere 20 metrokoa izango da (enklabea mugatzen duen lerro kurbatuan neurtua).

Enklabeko lursailen arteko bereizketa-lerroak edo muga komunak estratuetan zatitzeko lerro zuzenekiko paraleloak edo ELPU2 espazio libre publikoaren perimetroarekiko ortogonalak izango dira. Lerro hauen kasuan, tolerantzia ±10º-koa izango da. 45º-tik beherako angelu zorrotzak dituzten lursailak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

- A estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen % 15, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.15 artikuluko 3. puntuan jasotako kuantifikazio-irizpideei jarraiki, karrerapeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Horiek, nolanahi ere, artikulu honen lerrokadurei buruzko idatz-zatian zehaztutako eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta bidezko Xehapen Azterlanean edo Oinarrizko Proiektu

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

SISTEMA DE GESTIÓN

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

RÉGIMEN DE USOS

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

5.7.2.4. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO, E4

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^{2}t/m^{2}s; Mínima 0,029 m^{2}t/m^{2}s.

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

  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m^{2}t/m^{2}s; Mínima 1,00 m^{2}t/m^{2}s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):

  Sobre Estrato A: 2.619,50 m^{2}c.
  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m^{2}c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m^{2}c.

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):

  Sobre Estrato A: 0.029 x 17.462,31 = 500,00 m^{2}c.
  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m^{2}c.
  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 m^{2}c.

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

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m^{2}c.

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 ar-

Unitarioan definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

- B estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen % 50, aurreko estratuan adierazitako irizpide berei jarraiki.

- C estratuan

Eraikinak okupa dezakeen arearen % 75, aurreko estratuan adierazitako irizpide berei jarraiki.

Gehieneko okupazioa A estratuan: % 15. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50 m2

Gehieneko okupazioa B estratuan: % 50. 14.484,05 x 0,50 = 7.242,03 m2

Gehieneko okupazioa C estratuan: % 75. 6.344,04 x 0,75 = 4.758,03 m2

Oin-kopurua

- A estratuan: BO + 1
- B estratuan: BO+2
- C estratuan: BO+3

Eraikinaren gehieneko altuera

- A estratuan

8 metrokoa izango da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko Eraikuntza Arauen 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideei jarraiki. Edozein zirkunstantziarengatik baimendutakoa baino altuera handiagoa behar duen elementurik badago, onartu ahal izango da, betiere tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu.

Artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak izango dira.

Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.24 artikuluari jarraiki arautuko dira.

- B estratuan

12 metrokoa izango da, aurreko estratuan adierazitako irizpide berdinarekin.

- C estratuan

15 metrokoa izango da, aurreko estratuan adierazitako irizpide berdinarekin.

Sestrapeko eraikuntza

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den soto-en iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan. Eraikinen inguruko drainatzea debekatuta dago. Soto-oinak iragazgaitzak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

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

- AE4 sarbidearekiko muga: 5 m.
- Berdegune publikoarekiko muga: 5 m.
- ELPU2 espazio libre publikoarekiko muga: 4,5 m.
- Lursail mugakideekiko muga: 4,5 m.

Lursail mugakideetako eraikinen arteko gutxieneko bereizketa 9 metrokoa izango da.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkeztuz gero.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularren (Hirugarren Sektoreko Erabilera) 3. atalean definitutako guztiak izango dira erabilera bateragarriak. Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

tículo 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 = 2.619,50m2

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

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

Número de plantas

- Sobre Estrato A: PB+1
- Sobre Estrato B: PB+2
- Sobre Estrato C: PB+3

Altura máxima de la edificación

- Sobre Estrato A

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

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

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

- Sobre Estrato B

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

- Sobre Estrato C

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

Edificación bajo rasante

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

5.7.2.5. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUKO E5 ENKLABEAREN FITXA

Honako hauek kokatzeko leku gisa planteatzen da enklabea: erabilera kolektiboak eta administratiboak, enpresa-zentroak, hirugarren sektoreko eraikinak, bulegoak, bankuak, azokak, hotelak egoitza komunitarioak, atsedenerako establezimendu publikoak, zalditokiak… eta, oro har, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilerarekin bateragarriak diren erabilera guztiak.

ERAIKINAREN ERREGIMENA

- Enklabearen azalera, guztira: 11.041,92 m²
- Espazio libre pribatuaren azalera: 2.134,63 m²
- Eraikinak enklabean okupa dezakeen azalera: 8.907,29 m²
- Enklabearen eraikigarritasun-mugak, estratuen arabera

  Gehienekoa C estratuan: 1,50 m²s/m²a

  Gutxienekoa C estratuan: 1,00 m²s/m²a

- Gehieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 1,50x 8.907,29 = 13.360,94 m²e.

- Gutxieneko azalera eraikigarria (aprobetxamenduaren muga): 1,00 x 8.907,29 = 8.907,29 m²e.

Enklabearen guztizko aprobetxamendua da, hau da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.17 artikuluko irizpideei jarraiki eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu daitekeen azalera.

Esleitutako gehieneko eraikigarritasun hori gainerako enklabeen eraikigarritasun errealaren araberakoa izango da, enklabe guztien eraikigarritasunen baturak ezin izango baitu gainditu sektoreari esleitutako gehienekoa: 50.000 m²e.

Gutxieneko lursaila eta gutxieneko frontea

Eraikuntzak okupa dezakeen lursailaren gutxieneko azalera 3.000 m²-koa izango da.

Gutxieneko bi fatxada-fronte ezarriko dira:

Espazio libre pribaturako lursailaren gutxieneko frontea, E5 enklabea zatitzen duen lerro zuzenarekin bat etorriz, espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren artean, 50 metrokoa izango da.

Erabilera eta jabari publikoko espazio librerako gutxieneko frontea ere 50 metrokoa izango da (enklabea mugatzen duen lerro kurbatuan neurtua).

E5 enklabean, lursailen arteko bereizketa-lerroa edo muga komuna enklabeko espazio libre pribatuaren eta eraikinak okupa dezakeen azaleraren arteko bereizketa-lerro zuzenarekiko ortogonala izango da, ±10º-ko aldakuntzarekin. 45º-tik beherako angelu zorrotzak dituzten lursailak saihestuko dira.

Eraikinak okupa dezakeen azalera

% 75 behe-oinean, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.15 artikuluko kuantifikazio-irizpideei jarraiki, karrerapeen eta hegalkinen proiekzioak barne. Horiek, nolanahi ere, artikulu honen lerrokadurei buruzko idatz-zatian zehaztutako eraikinaren mugimendu-arearen mugetan eta bidezko Xehapen Azterlanean definitzen diren mugimendu-areetan barne hartuta geratuko dira.

Gehieneko okupazioa C estratuko sestran: % 75. 8.907,29 x 0,75 = 6.680,47 m²

Gehieneko okupazioa C estratuko sestrapean: % 90. 8.907,29 x 0,90 = 8.016,56 m²

Oin-kopurua

BO+2

Eraikinaren gehieneko altuera

16 metrokoa izango da, Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko Eraikuntza Arauen 5.01.20 artikuluko neurketa-irizpideei jarraiki. Edozein zirkunstantziarengatik baimendutakoa baino altuera handiagoa behar duen elementurik badago, onartu ahal izango da, betiere tratamendu egokia badu eta Udalak onartzen badu.

Artikulu horren 2. puntuan aipatzen diren fatxadak espazio libreen urbanizazioaren ondoriozko barne-sestrekiko itxiera-planoak izango dira.

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: 11.041,92 m²
- Superficie del Espacio Libre Privado: 2.134,63 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 8.907,29 m²
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave

  Máxima sobre Estrato C: 1,50 m²t/m²s

  Mínima sobre Estrato C: 1,00 m²t/m²s

- Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 1,50x 8.907,29 = 13.360,94 m²c.

- Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 1,00 x 8.907,29 = 8.907,29 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.

Esta edificabilidad máxima asignada dependerá de la real del resto de enclaves, en la medida en que la suma de edificabilidades del conjunto de enclaves no podrá superar la máxima asignada al Sector: 50.000 m²c.

Parcela mínima y Frente Mínimo

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

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

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

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

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

Superficie Ocupable por la Edificación

75% en planta baja, 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 rasante Estrato C: 75%. 8.907,29 x 0,75 = 6.680,47 m²

Ocupación máxima bajo rasante Estrato C: 90%. 8.907,29 x 0,90 = 8.016,56 m²

Número de plantas

PB+2

Altura máxima de la edificación

Será de 16 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.

Eraikinaren gehieneko altueraren gainetik baimentzen diren eraikuntzak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren eraikinari buruzko Arau Orokorren 5.01.24 artikuluari jarraiki arautuko dira.

Sestrapeko eraikuntza

Inguruko maila freatiko handia dela eta beharrezkoa den soto-en iragazgaiztasuna baloratzeko, azterlan geoteknikoa hartu beharko da kontuan. Eraikinen inguruko drainatzea debekatuta dago. Soto-oinak iragazgaitzak izango dira.

Lerrokadurak eta atzeraemanguneak

ERAIKINARENAK

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

- Berdegune publikoarekiko muga behe-oinean: 4,5 m.
- Berdegune publikoarekiko muga soto-oinean: 0 m.
- Espazio libre pribatuarekiko muga: 2 m.
- Lursail mugakideekiko muga: 4,5 m.

Lursail mugakideetako eraikinen arteko gutxieneko bereizketa 9 metrokoa izango da.

APARKALEKUENAK

Erabilera pribatuko espazio libreetan, lur gaineko aparkalekuen bereizketa 2 metrokoa izango da erabilera publikoko espazio librera, sarbideetara eta eraikinak okupa ditzakeen areetara.

APARKALEKU-ZUZKIDURA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularretan (Aparkamendu Erabilera) araututa dago.

KUDEAKETA-SISTEMA

Xehapen Azterlan bidezko jardun geroratua, edota zuzeneko jarduna, enklabeko lursail guztietarako Oinarrizko Proiektu Unitarioa aurkeztuz gero.

ERABILERA-ERREGIMENA

Gasteizko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren erabilerei buruzko Arau Partikularren (Hirugarren Sektoreko Erabilera) 3. atalean definitutako guztiak izango dira erabilera bateragarriak. Gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

Hirigintza Araudiaren 1-5 puntuak aldatu dira. Hirigintza Araudiaren gainerako puntuak indarrean daude, 2004ko apirilaren 26ko ALHAO aldizkarian argitaratutako Plan Partzialaren Aldaketaren arabera.

Dokumentazio honek indarrean dagoena ordezkatuko du aldatzen diren alderdietan, Salburuko 15. Sektorearen Plan Partzialaren 2. Aldaketa behin betiko onartzen denean.

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 en planta baja con la zona verde pública: 4,5 m.
- Lindero en planta sótano con la zona verde pública: 0 m.
- Lindero con el espacio libre privado: 2 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.

Se han modificado los puntos del 1 al 5 de la Normativa Urbanística. El resto de los puntos de la Normativa Urbanística quedan vigentes según Modificación del Plan Parcial publicada en BOTHA el 26 de abril de 2004.

Esta documentación sustituirá a la vigente, en aquellos aspectos modificados, en el momento de la Aprobación Definitiva de la 2ª Modificación del Plan Parcial del Sector 15 de Salburua.

VITORIA-GASTEIZ

HAZIENDA, ONDARE ETA AURREKONTUA SAILA

Ondasun Inbentarioaren Atala

1.587

Hauxe erabaki zuen Tokiko Gobernu Batzarrak 2005eko otsailaren 25ean egindako ohiko bilkuran:

Gaia: VI-9185-N matrikula duen ibilgailu egokituaren sailkapen juridikoa aldatzea eta doan ematea.

Vitoria-Gasteizko Udala VI-9185-N matrikula duen —Renault, midlines S 120-07/A— ibilgailuaren jabea da. Gaur egun arte, Gizartegintza Saileko Hirugarren Adinekoen Zerbitzuan erabili izan da, eta Ondasun Inbentarioaren Atal honetan V-211 erreferentzia du, baita jabari publikoko ondasunaren kalifikazioa ere.

Aipatu Hirugarren Adinekoen Zerbitzuak Ondasun Inbentarioaren Atal honi desafektazioa eskatu dio, izan ere, bi ibilgailu egokitu erosi berri baititu, 2004ko uztailean, eta horrela, dauden beharrei erantzuna eman ahal izateko nahiko autobus baitu.

Hirugarren Adinekoen Zerbitzuak Garapenean Laguntzeko Zerbitzuarekin elkarlanean, Euskal Fondoa eta Vitoria-Gasteizko Udaleko ordezkaritzaren eta Habana Zaharreko Udalaren misio bat badela adierazi dute, hain zuzen ere, Giza Garapen Lokalerako

VITORIA-GASTEIZ

DEPARTAMENTO DE HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS

Inventario de Bienes

1.587

En sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local de 25 de febrero de 2005, se ha resuelto:

Asunto: alteración de la calificación jurídica y donación del vehículo adaptado con matrícula VI-9185-N.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz es propietario del Vehículo Adaptado con matrícula VI-9185-N, marca Renault, modelo Midlines S 120-07 / A, en servicio activo hasta la fecha para el Servicio de Tercera Edad del Departamento de Intervención Social de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, figurando en esta Unidad de Inventario de Bienes con la calificación jurídica de bien de dominio público con la referencia V-211.

Por parte del citado Servicio de Tercera Edad, se requiere a esta Unidad de Inventario de Bienes la desafectación como consecuencia de la compra de dos vehículos adaptados recientemente, en el mes de julio de 2004, y completada de esta forma la flota de autobuses que precisa este Servicio para satisfacer las necesidades existentes.

Por su parte el Servicio de Tercera Edad en coordinación con el Servicio de Cooperación al Desarrollo, informan de la existencia de la misión de la delegación de Euskal Fondoa y Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y el Municipio de La Habana Vieja, en el ámbito de la