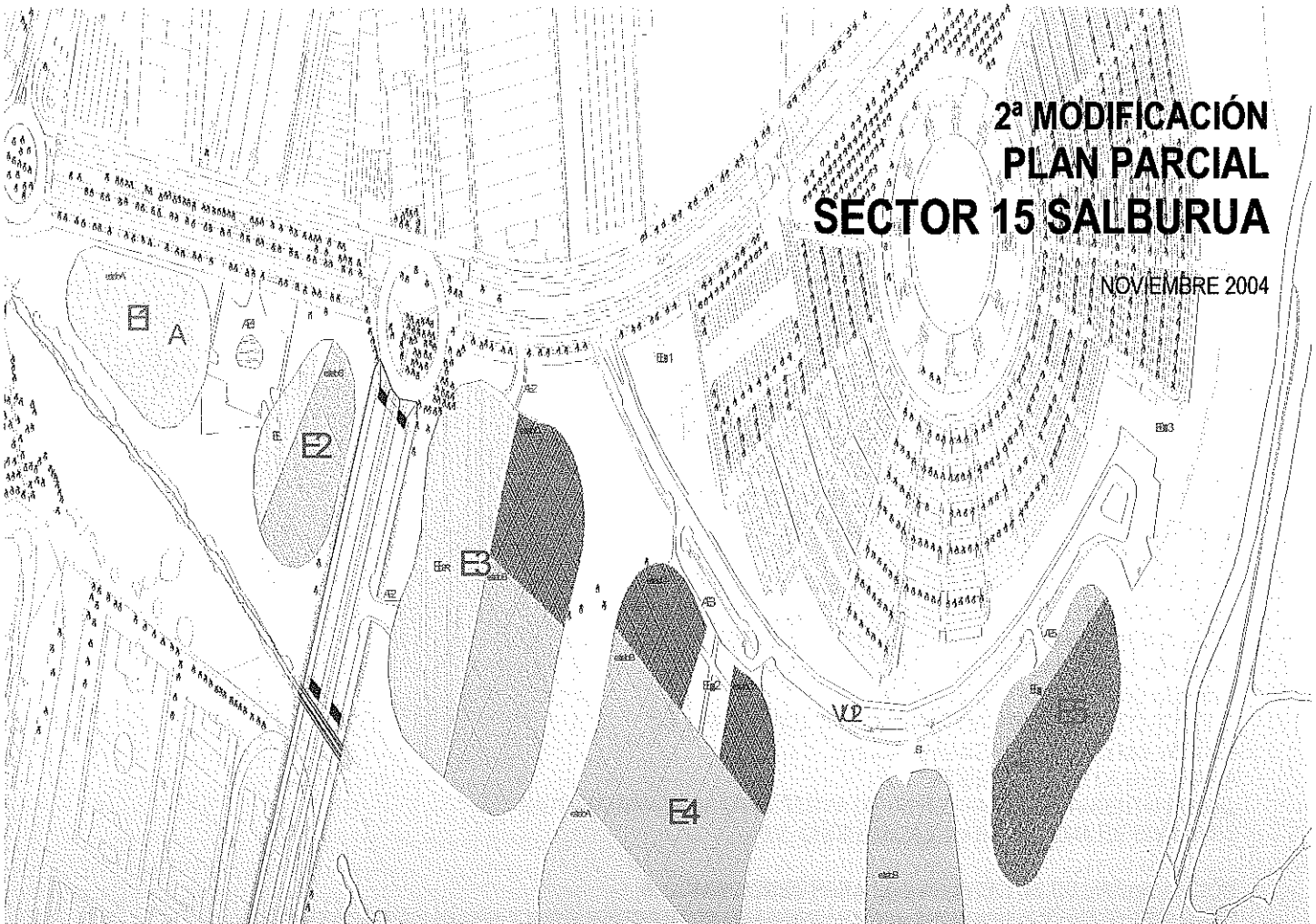
2ª MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL SECTOR 15 SALBURUA

NOVIEMBRE 2004



PROMOTOR:

SASKI BASKONIA S.A.D.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
25 FEB 2005

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que el presente documento, hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.

MARTA DIAZ DE CERIO GASTON ARQ 2.294 COAVN

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munlategui

TOMO II. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

1. DISPOSICIONES GENERALES
2. REGIMEN URBANISTICO GENERAL
2.1. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO
2.2. DIVISIÓN DE ZONAS
3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
3.1. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS BÁSICOS
4. CONDICIONES PARA LAS PARCELACIONES
4.1. APLICABILIDAD
4.2. DEFINICIÓN DE PARCELACIÓN URBANÍSTICA
4.3. CONDICIONES PARTICULARES
5. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS
5.1. DE CARÁCTER GENERAL
5.2. PARQUE URBANO
5.3. ORDENANZA DE LOS EPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO
5.4. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES
5.5. ORDENANZAS DE LA RED VIARIA
5.6. ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PAR EQUIPAMIENTO SOCIAL
5.7. ORDENANZAS EN EL SISTEMA DE ENCLAVES

6. CONDICIONES PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
Para el punto 6 será de aplicación el texto de la Normativa Urbanística aprobada con fecha de publicación en BOTHA 26 de abril de 2004

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921

LKS INGENIERÍA
www.lksingeniería.es

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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 deberá aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Parcial.

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

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

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
Todas las Normas, Leyes, Reglamentos, Decretos, etcétera, en vigor, referidos a materias de urbanismo, construcción y actividades afines son de obligado cumplimiento.

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

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1. CALIFICACIÓN GLOBAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO

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

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

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

2.2. DIVISIÓN DE ZONAS

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

Sistema General de Transportes y Comunicaciones
- Vial principal ..... 31.177,00 m²

Total Sistema de Comunicaciones ..... 31.177,00 m²

Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Público
- Parque urbano ..... 737.679,15 m²
- Espacios libres de uso público ..... 7.420,08 m²
- Vía urbana VU3 ..... 5.232,07 m²

Total Sistema de Espacios Libres ..... 750.331,30 m²

Terciario-Comercial, Sistema de Enclaves
- Espacio libre público ..... 6.454,69 m²
- Vía urbana local ..... 21.793,27 m²
- Zona verde ..... 79.104,63 m²
- Reserva de equipamiento social ES ..... 18.169,72 m²
- Enclaves con aprovechamiento lucrativo
  - E1 ..... 8.800,99 m²
  - E2 ..... 7.783,36 m²
  - E3 ..... 28.560,03 m²
  - E4 ..... 38.290,40 m²
  - E5 ..... 11.041,92 m²

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

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

3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

3.1. REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS BÁSICOS

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

En el desarrollo de las condiciones del planeamiento, fijadas en el presente Plan Parcial para las zonas que a continuación se fijan, se hace obligatoria la redacción de los oportunos Estudios de Detalle para todos los enclaves de aprovechamiento lucrativo, e incluso, en su caso, para el ES reservado para Equipamiento Social.
No obstante, el Estudio de Detalle podrá sustituirse por un Proyecto Básico Unitario que abarque a la totalidad de las parcelas del enclave.

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

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

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

A fin de establecer con mayor precisión y claridad la aplicación de estas Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones legales aquí referenciadas, los Estudios de Detalle o Proyectos Básicos Unitarios contemplarán en su Memoria la justificación de la parcelación que se proponga en función de las zonas de enclaves de aprovechamiento.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURÚA DEL expediente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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. **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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURÚA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 31 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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**

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1º planta
01510 Miñano

Tel 945 296920
Fax 945 296921

www.lksingenieria.es

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

5.3.2. **Régimen de Uso**

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

- Instalación de estanques, lagos y cursos de agua, con su necesaria infraestructura técnica.
- Trazado de caminos, senderos y sendas cicloturistas.
- Ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructura, las cuales serán subterráneas.
- Instalación de equipamiento deportivo descubierto, para la práctica deportiva al aire libre

El resto de usos se consideran prohibidos.

5.4. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES

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

5.5. ORDENANZAS DE LA RED VIARIA

5.5.1. **Red viaria urbana**

La red viaria urbana está formada por las vías VU1, VU2 y VU3.
VU1 pertenece a la calificación global Sistema General de Transportes y Comunicaciones. Sus alineaciones, anchuras y características vienen definidas en el plano Acotación de Viales, con secciones tipo a 1:200.

5.5.2. **Aparcamientos**

CONDICIONES DEL USO DE ESTACIONAMIENTO EN ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO

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

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

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

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

5.5.3. **Sendas peatonales e itinerarios ecológicos**

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

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

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.

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1° planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de enero de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

5.5.4. **Régimen del mobiliario urbano e infraestructuras**
En el Proyecto de Urbanización se especificará la localización de los elementos del mobiliario urbano de todas las vías urbanas

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

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

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

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

5.6. ORDENANZA DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

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

5.6.1. **Ambito de Aplicación**
Será de aplicación para la zona de reserva de equipamiento social ES.

5.6.2. **Régimen de Edificación**
- Superficie: 18.169,72 m²
- Edificabilidad: 0,484 m²t/m²s
- Superficie edificable (aprovechamiento límite): 8.800,99 m²c.
- Ocupación máxima:35% sobre el estrato A y 50% sobre el estrato B conforme a los criterios de cuantificación de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
  Este porcentaje corresponde a un máximo de suelo ocupado de 7.634,53 m².

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

5.6.4. **Altura máxima**
Sobre estrato A: 8 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.19 de las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, entendiendo que las fachadas a que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de la edificación respecto a las rasantes interiores resultantes de la urbanización de los espacios libres.

Sobre estrato B: 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.19 de las Normas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, entendiendo que las fachadas a que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de la edificación respecto a las rasantes interiores resultantes de la urbanización de los espacios libres.

5.6.5. **Número máximo de plantas**
PB+1

5.6.6. **Edificación bajo rasante**
Permitido el uso de estacionamiento.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
25 FEB 2005
DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.
noviembre 2004
El Director del Departamento Municipal de Urbanismo
D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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:

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.

DILIGENCIA: Se hace constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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:

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
25 FEB 2005

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munlategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es

noviembre 2004

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 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 8.800,99 m²
- Limites de Edificabilidad por estrato del Enclave
  Máxima sobre Estrato A: 0,662 m²t/m²s
  Mínima sobre Estrato A: 0,284 m²t/m²s

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite): 0,662 x 8.800,99 = 5.826,25 m²c.**
- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite): 0,284 x 8.800,99 = 2.500,00 m²c.**

Se refiere al aprovechamiento total del enclave, es decir la superficie computable a efectos de edificabilidad conforme a los criterios del artículo 5.01.17 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
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 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 m²

Número de plantas. PB+2

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

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

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

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

Alineaciones y Retranqueos

DE LA EDIFICACIÓN

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

- Lindero con la zona verde pública: 10m
- Lindero con el acceso AE1: 10m

DE LOS APARCAMIENTOS

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

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

SISTEMA DE GESTIÓN

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

RÉGIMEN DE USOS

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921

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
- Límites 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 ±10°–, 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 45°.

Superficie Ocupable por la Edificación
75% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.
Ocupación máxima sobre Estrato B: 75% 5.428,88 x 0,75 = 4.071,66 m²

Número de plantas. PB+2

Altura máxima de la edificación
Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por el Ayuntamiento.
Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.
Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

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

Alineaciones y Retranqueos

DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

DE LOS APARCAMIENTOS

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

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

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

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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 m²
- Superficie del Espacio Libre Privado: 13.296,25 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 15.263,78 m²

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

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato B: 1,00 x 9.005,01 = 9.005,01 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.258,77 = 9.388,16 m²c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato B: 0,50 x 9.005,0 = 4.502,51 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.258,77 = 6.258,77 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 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 ±10°–, 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 45°.

Superficie Ocupable por la Edificación
75% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario, en su caso.
- Ocupación máxima sobre Estrato B: 75%. 9.005,01 x 0,75 = 6.753,76 m²
- Ocupación máxima sobre Estrato C: 75%. 6.258,77 x 0,75 = 4.694,08 m²

Número de plantas
- Sobre Estrato B
  PB+2
- Sobre Estrato C
  PB+3

Altura máxima de la edificación
- Sobre Estrato B
  Será de 11 metros conforme a los criterios de medición del artículo 5.01.20 de las Normas de Edificación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. Si por alguna circunstancia existiera algún elemento que necesitase mayor altura de la permitida podrá ser admitido siempre y cuando tenga un tratamiento adecuado y sea aprobado por parte del Ayuntamiento.
  Las fachadas a las que hace referencia el punto 2 del citado artículo serán los diversos planos de cierre de las edificaciones respecto a las rasantes interiores, resultantes de la urbanización de los espacios libres.
  Las construcciones permitidas por encima de la altura máxima de la edificación se regularán conforme al artículo 5.01.24 de las Normas Generales de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana.

- Sobre Estrato C
  Será de 14 metros con igual criterio que en el estrato anterior.

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

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de enero de 2004

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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

Alineaciones y Retranqueos

DE LA EDIFICACIÓN

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

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

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

DE LOS APARCAMIENTOS

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

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

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

SISTEMA DE GESTIÓN

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

RÉGIMEN DE USOS

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

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN DE FECHA 25
25 FEB 2005

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Munitegui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1º planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es

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 m²
- Superficie del Enclave Ocupable por la Edificación: 38.290,40 m²

- Límites de edificabilidad por estratos del Enclave
  Sobre Estrato A: Máxima 0,50 m²t/m²s; Mínima 0,029 m²t/m²s.
  Sobre Estrato B: Máximo 1,00 m²t/m²s; Mínima 0,50 m²t/m²s.
  Sobre Estrato C: Máximo 1,50 m²t/m²s; Mínima 1,00 m²t/m²s

- **Superficie Edificable máxima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 2.619,50 m²c.
  Sobre Estrato B: 1,00 x 14.484,05 = 14.484,05 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,50 x 6.344,04 = 9.516,06 m²c.

- **Superficie Edificable mínima (aprovechamiento límite):**
  Sobre Estrato A: 0.029 x 17.462,31 = 500,00 m²c.
  Sobre Estrato B: 0,50 x 14.484,05 = 7.242,03 m²c.
  Sobre Estrato C: 1,00 x 6.344,04 = 6.344,04 m²c.

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

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 2.500 m².

Se establecerán dos tipos de frentes mínimos o mínimos de fachada:
El frente mínimo de parcela al espacio libre público ELPU2 será de 20 metros.
El frente mínimo a zona verde, medido sobre la línea curva que delimita el enclave será igualmente de 20 metros.

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

Superficie Ocupable por la Edificación

- Sobre Estrato A

15% del área ocupable por la edificación, conforme a los criterios de cuantificación del punto 3 del artículo 5.01.15 de las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, incluyéndose las proyecciones de porches y cuerpos volados, que quedarán en cualquier caso inscritos en los límites del área de movimiento de la edificación, explicitada en el apartado alineaciones de este artículo y en aquellas áreas de movimiento que se definieran en el oportuno Estudio de Detalle o Proyecto Básico Unitario.

- Sobre Estrato B

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

- Sobre Estrato C

75% del área ocupable por la edificación, conforme a los mismos criterios que en el estrato anterior.
Ocupación máxima sobre Estrato A: 15%. 17.462,31 x 0,15 = 2.619,50m²
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.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Saenz de Santa María Muniategui

• 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.

APROBACIÓN DEFINITIVA
SESIÓN PLENARIA DE
25 FEB 2005

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Alava el 21 de marzo de 2005.

noviembre 2004

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

5.7.2.5. FICHA DEL ENCLAVE CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO E5

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

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Superficie total del enclave: 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 limite): 1,50x 8.907,29 = 13.360,94 m²c.**
- **Superficie Edificable minima (aprovechamiento limite): 1,00 x 6.814,51 = 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 ±10°–, 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 45°.

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.
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 5ª, del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz. El resto de los usos se consideran prohibidos.

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

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 Modficiación 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.

En Vitoria-Gasteiz, a 4 de noviembre de 2004

Fdo: Marta Díaz de Cerio Gastón
Colegiada nº 2.294 COAVN

MARTA

EUSKAL HERRIKO ARKITEKTOEN ELKARGO OFIZIALA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
ARABAKO ORDEZKARITZA
DELEGACIÓN EN ALAVA
BISATUA-VISADO
VITORIA GASTEIZ
2 9 NOV 2004
ESPT. ZK Nº EXPTE.
BISATUAREN ARKITEKTOA
EL ARQUITECTO DE VISADO

DILIGENCIA que se extiende para hacer constar que esta hoja forma parte de la SEGUNDA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 15 de SALBURUA DEL P.G.O.U DE VITORIA-GASTEIZ aprobada definitivamente por acuerdo de 25 de febrero de 2005 del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava el 21 de marzo de 2005.

noviembre 2004

El Director del Departamento Municipal de Urbanismo

D. Antonio Sáenz de Santa María Muniategui

LKS INGENIERIA S.COOP.
PARQUE TECNOLOGICO DE ALAVA
Edificio E-4, 1ª planta
01510 Miñano
Tel 945 296920
Fax 945 296921
www.lksingenieria.es