

VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketa

4384

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntzari hasierako onespena ematea, zein Gasteizko Mendiola 3003-2812-2 lursailako espazio librearen sailkapen xehea aldatzeari baitagokio.

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2012ko uztailaren 6an egindako ohiko bilkuran:

1.- Gasteizko udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntza hasiera batean onestea, hain zuzen, Mendiola 3003-2812-2 lursailaren esparruan dagoen lerroari dagokionez. Horren bitartez, lerro horrek zuen erabilera publikoko espazio libreka kalifikazio xehatua aldatu eta egoitzetako eman zitzaion, hain zuzen OR-10 ordenantzak araututakoa (1. maila "menpeko toki erakundeak", dosierrean dagoen proiektuarekin bat.

2.- Aldakuntzaren inguruko agiriak jendaurrean jartzea eta horren berri ALHAOn eta probintzian zabalkunderik handiena duten egunkarietako batean iragarkiak argitaratuz ematea, edozein erakunde edo interesdunek agiriak aztertu eta hogeita hamar eguneko epean egokitzen jotzen dituen alegazioak aurkezterik izan dezan. Horrez gain, Plangintzarako Aholku Batzordeari nahitaezko txostena eman dezan eskatzea, informazio publikorako aldirian.

3.- Aldakuntza behin betiko onetsi arte eta, edonola ere, bi urtez gehienez, ez da baimenik emango antolakuntza berrian aurreikusita ez dauden lur zatikatze, eraikitze eta eraiste lanetarako."

Dosierra Hirigintza Sailaren bulegoetan egongo da ikusgai (San Prudentzio kalea, 30 - 3. solairua, Gasteiz), adierazitako epean.

Vitoria-Gasteizen, 2012ko uztailaren 10ean.- Alkate lehendakaria JAVIER MAROTO ARANZABAL.

GASTEIZ

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketa

4385

Behin betiko onespena ematea Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren aldakuntzari, ekipamendu eta aparkaleku erabileren arau partikularrei dagokienez.

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2012ko uztailaren 6an egindako ohiko bilkuran:

Gaia: Behin betiko onespena ematea Gasteizko udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren aldakuntzari, ekipamendu eta aparkaleku erabileren arau partikularrei dagokienez.

ERABAKI-PROPOSAMENA

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorra aldatzeko Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza Kudeaketaren Zerbitzuak idatzitako proiektua ikusi da; aldakuntza ekipamendu eta aparkaleku erabileren arau partikularrei dagokie.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2011ko urriaren 21ean egindako ohiko bilkuran, Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntza egiteko proiektua onetsi zuen, ekipamendu eta aparkaleku erabileren arau partikularrei dagokienez. Horren bitartez, Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza

VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

Planeamiento y Gestión Urbanística

4384

Aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz correspondiente al cambio de calificación pormenorizada de un espacio libre sito en la parcela 3003-2812-2 de Mendiola en Vitoria-Gasteiz.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 6 de julio de 2012 se acordó:

1°. Aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de la parcela 3003-2812-2 de Mendiola, consistente en la modificación de la calificación pormenorizada actual de una franja de terreno existente en la misma que es espacio libre de uso público por la de residencial regulada por la Ordenanza OR-10, grado 1, "Entidades Menores de Población", de acuerdo con el proyecto que consta en el expediente.

2°. Someter la documentación integrante de dicha modificación a información pública mediante anuncios que se publicarán en el BOTHA y en un diario de los de mayor circulación en el mismo, con el fin de que cualquier entidad o persona interesada pueda examinar dicha documentación y presentar las alegaciones que estime conveniente en el plazo de un mes, solicitando asimismo la emisión del informe preceptivo del Consejo Asesor del Planeamiento durante este periodo de información pública.

3°. Suspender el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición contrarios a los previstos en la nueva ordenación hasta la aprobación definitiva y, en todo caso, por el plazo máximo de dos años.

El expediente estará expuesto al público en el plazo señalado en las dependencias del Departamento de Urbanismo, en C/San Prudencio, 30, 3º planta de Vitoria-Gasteiz.

En Vitoria-Gasteiz, a 10 de julio de 2012.- El alcalde-presidente. JAVIER MAROTO ARANZABAL.

VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

Planeamiento y Gestión Urbanística.

4385

Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento el día 6 de julio de 2012 se acordó:

Asunto: Aprobación definitiva de la modificación del Plan General De Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento.

PROPUESTA DE ACUERDO

A la vista del proyecto de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz redactado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento.

Resultando que la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 21 de octubre de 2011 aprueba el proyecto de Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento, consistente en la modificación de

Kudeaketaren Zerbitzuak idatzitako proposamenari jarraiki, V. Tituluko (Eraikuntzari eta erabilerari buruzko arau orokorrak) artikulua hauek aldatuko dira: 5.03.26 artikulua "Kategoria guztietarako baldintza komunak"; 5.03.27 artikulua "Baldintza partikularrak I. kategorian"; 5.03.28 artikulua "Baldintza partikularrak II. kategorian"; 5.03.29 artikulua "Baldintza partikularrak III. kategorian" eta 6.03.64 artikulua "Aparkaleku publiko eta pribatuaren erabilerari buruzko baldintza partikularrak".

Gasteizko udalbatzak 2012ko apirilaren 2an egindako ohiko bilkuran eman zitzaion hasierako onespina udalerriko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren delako xedapen aldakuntza horri, Hirigintza eta Etxebizitza Irizpen Batzordeak egindako proposamena onartu zelarik.

2011ko azaroaren 21an argitaratu zen udalbatzaren erabaki hori ALHAOn (136 zk.), eta 2011ko azaroaren 16n, berriz, El Correo eta Diario de Noticias de Álava egunkarietan, eta aldakuntzari buruzko dokumentazioa hilabetez egon zen jendaurrean jarrita. Epe horretan, ordea, ez zen inolako alegaziorik aurkeztu.

Udalbatzak, 2012ko urtarrilaren 27an egindako ohiko bilkuran, Plan Orokorren aldakuntza horri behin-behineko onespina ematea onetsi zuen, eta erabaki hori eta aldakuntzaren proiektua Euskal Lurralde Antolamendurako Batzordera igortzea, txostena egin zezan.

Euskal Herriko Lurralde Antolamenduaren Batzarraren Arabako hirigintza plangintzako sekzioak, 2012ko maiatzaren 23ko bilkuran (3/2012 saioa), Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren Xedapen Aldakuntzari buruzko dosiera aztertu zuen, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, Euskal Herriko Lurraldea Antolatzeko 4/1990 Legearen instrumentuetara eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Komunen eta Lurralde Historikoetako foru organoen arteko harremanei buruzko legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitako alderdietara egokitzeari buruzko balioespina egin zuen.

Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak dosieraren aldeko txostena egin du, inolako eragozpenik jarri gabe.

Gasteizko Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluak aldakuntzaren berri izan eta aztertu ondoren, Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren aldakuntza honen aldeko txostena egin du 2012ko otsailaren 13an egindako ohiko bilkuran. Guztia Aholku Kontseilu horren idazkariak 2012ko otsailaren 16an egindako egiaztagirirekin bat dator.

Zegokion txosten juridikoa egin du Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketarako Zerbitzuak 2012ko ekainaren 4an, ekipamendu eta aparkaleku erabileraren arau partikularrei dagokien Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren aldakuntza puntual horren behin betiko onspenaren inguruan.

Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorra aldatzeko proiektuaren helburua da indarrean dagoen Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorreko V. Tituluko 3. kapituluaren jasotako ekipamendu eta aparkaleku erabilerak aldatzea; zehazki, aipatu diren artikuluen idazkera.

Ekipamendu eta aparkalekuaren erabileraren araudia aldatzeak sailkapen hori duten lursailak malguago izatea du xede, eta egun eskatzen diren erabilerak plan orokorraren arabera lursailari dagokien kategoriaren arabera erabilerari nagusiaren osagarri eta bateragarri izan daitezela, edozein delarik ere kudeaketaren izaera edo jabetza. Bateragarritasun horiez gain, erabilerari berri horien intentsitate maila ere xedatuko da.

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorren xedapen aldakuntza horri dagokion proiektuan memoria jaso da eta bertan

los artículos 5.03.26 "Condiciones comunes a todas las categorías, el artículo 5.03.27 "Condiciones Particulares en categoría I", el artículo 5.03.28 "Condiciones Particulares en categoría II", el artículo 5.03.29 "Condiciones Particulares en categoría III" y el artículo 5.03.64 "Condiciones Particulares del Uso de Aparcamientos Públicos y Privados" del título V (Normas Generales de Edificación y Usos), de conformidad con la propuesta redactada por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz con fecha 28 de octubre de 2011, a propuesta de la Comisión de Urbanismo y Espacio Público, se aprueba inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de esta ciudad a la que se ha hecho referencia.

Resultando que el citado acuerdo plenario fue publicado en el BOTHA nº 136 de 21 de noviembre de 2011 y en los diarios El Correo y Diario de Noticias de Álava el día 16 de noviembre de 2011, permaneciendo la documentación integrante de la modificación expuesta al público durante el plazo de un mes, sin que en este periodo de tiempo habilitado al efecto se haya presentado alegación alguna por entidad o persona interesada.

Resultando que en sesión ordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno el día 27 de enero de 2012 se acuerda la aprobación provisional de la citada modificación del Plan General, remitiendo tal acuerdo plenario y el proyecto de la modificación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para la emisión de informe.

Resultando que la Sección de Planeamiento Urbanístico de Álava de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en sesión 3/2012 celebrada el 23 de mayo de 2012 valora el expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana remitido en lo que respecta a su adecuación a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, a los instrumentos de Ordenación del Territorio de la Ley 4/1990 de ordenación del Territorio del País Vasco, y a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

Resultando que la Comisión de ordenación del Territorio del País Vasco informa favorablemente el expediente, sin poner objeción alguna al mismo.

Resultando que el Consejo Asesor de Planeamiento Municipal de Vitoria-Gasteiz ha conocido e informado positivamente esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana en la sesión ordinaria celebrada el 13 de febrero de 2012, todo ello de conformidad con el certificado emitido por el secretario del citado Consejo Asesor con fecha 16 de febrero de 2012.

Resultando que se ha emitido informe jurídico por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento Municipal de Urbanismo, con fecha 4 de junio de 2012, sobre la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento.

Resultando que el objeto del Proyecto de modificación del Plan General de Ordenación Urbana elaborado consiste en la modificación de los usos de equipamiento y estacionamiento recogidos en el capítulo 3º del título V del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, concretamente modificándose con carácter puntual la redacción de los artículos a los que se ha hecho referencia.

Resultando que la modificación de la normativa de usos de equipamiento y estacionamiento pretende dotar de mayor flexibilidad a las parcelas así calificadas compatibilizando usos que actualmente se requieren en las mismas como complementarios del uso principal según la categoría en la que se enclava cada parcela según el propio Plan General, independientemente de la naturaleza de su gestión o propiedad, determinando, además de estas compatibilidades, la intensidad de los nuevos usos.

Resultando que en el proyecto correspondiente a esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se hace

xedea, aldakuntzaren ekimena, eremua eta egungo egoera, aldakuntzaren egokitasunaren eta behararen justifikazioa, aldakuntza-proposamenaren deskribapena, indarrean dagoen plangintza eta proposatutakoa eta horien inguruko taula konparatiboa.

Proiektu horretan, ezargarri diren hirigintza araudi orokorrak eta sektorekoak ere jaso dira.

Euskal Autonomia Erkeidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 61. eta 62. artikuluek zehazten dute plangintza orokorraren eduki substantiboa eta eduki hori formulatzeko gutxieneko dokumentazioa. Lege beraren 90. eta 91. artikuluetan, berriz, plangintza orokorra egiteko, izapidetzeko eta onartzeko arauak ezartzen dira.

Aipatutako 2/2006 Legearen 103. artikulua xedatutakoaren arabera, hirigintza planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza plan horiek aldatzea; 104. artikulua dioenez, hirigintza planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da.

Jendaurrean egoteko epean, Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluak nahitaezko txostena egin behar du Plangintza Orokorrean egin nahi den xedapen aldakuntza –hasierako onespina emateko proposatzen den agirian jasotakoa– dela eta, 2008ko maiatzaren 4an onetsi zen Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluaren Araudiaren 6. artikulua, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 109. eta 110. artikulua aintzat hartuta.

Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legeak –Tokiko Gobernu Eraberritzeko 57/2003 Legeak osatua– 127.1.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, Tokiko Gobernu Batzarrak du eskumena hiri antolakuntzarako tresnen proiektuak onesteko; behin-behineko edo behin betiko onespina ematea, berriz, Udalbatzari dagokio.

Udalbatzari dagokio planeamendu orokorrari hasierako onespina ematea, baita hirigintzako legediak aurreikusitako planen zein bestelako instrumentuen udal izapidetzeari amaiera ematen dion onspina ere, Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 123.1.i artikulua –Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua– dioenaren arabera.

Proposatzen den antolamendu aldakuntzarekin bat etorritik –dosierreko hirigintza agirietan justifikaturik dago horren komenigarritasuna eta egokitasuna– eta aipatu diren araudiak aintzat harturik, Hirigintza Batzorde honek, Toki Jaurbidearen Oinarriei buruzko 7/1985 Legeak –abendua 16ko Tokiko Gobernu Eraberritzeko Neurriei buruzko 57/2003 Legeak osatua– 122.4.a) artikuluan aitortzen dizkion eskumenak baliaturik, eta Tokiko Gobernu Batzarrak hala proposaturik, erabaki proposamen hau egiten dio Udalbatzari:

ERABAKIA

1.- Behin betiko onspina ematea Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntzari, ekipamendu eta aparkaleku erabileren arau partikularrei dagokienez. Horren bidez, V. Tituluko (Eraikuntzari eta erabilerari buruzko arau orokorrak) artikulua hauek aldatuko dira: 5.03.26 artikulua “Kategoria guztietarako baldintza komunak”; 5.03.27 artikulua “Baldintza partikularrak I. kategorian”; 5.03.28 artikulua “Baldintza partikularrak II. kategorian”; 5.03.29 artikulua “Baldintza partikularrak III. kategorian” eta 6.03.64 artikulua “Aparkaleku publiko eta pribatuen erabilerari buruzko baldintza partikularrak”. Hori guztia, Gasteizko Udaleko Hirigintza Saileko Plangintza eta Hirigintza Kudeaketaren Zerbitzuak idatzitako proposamenari jarraiki, zein erabaki honi erantsi baitzaio.

2.- Erabaki hau ALHAOn argitaratzea, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 89.5. artikulua xedatutakoaren ildotik.

constar la memoria en la que se refiere al objeto, iniciativa de la modificación, ámbito y estado actual, justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación, descripción de la propuesta de modificación, planeamiento propuesto y vigente así como un cuadro comparativo de los mismos.

Resultando que en el citado proyecto también consta la normativa urbanística de carácter general y sectorial de aplicación.

Considerando que el artículo 61 y 62 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco señala el contenido sustantivo del plan general y la documentación con la que, con carácter mínimo, debe formalizarse ese contenido, estableciéndose en los artículos 90 y 91 de la misma Ley la regulación de la formulación, tramitación y aprobación del plan general.

Considerando que el artículo 103 de la misma Ley 2/2006 dispone que toda reconsideración del contenido de los planes urbanísticos requerirá su modificación señalando el artículo 104 que la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Considerando que durante el plazo de exposición pública deberá procederse a la emisión del informe preceptivo del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal sobre la modificación puntual del Plan General que se plantea y que se plasma en el documento que se somete a aprobación inicial, todo ello de acuerdo con el artículo 6º del Reglamento del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, aprobado con fecha 4 de mayo de 2008, y con los artículos 109 y 110 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Considerando que el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye a la Junta de Gobierno Local la aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

Considerando que el artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de Medidas para la modernización del Gobierno Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación del planeamiento propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vista la regulación a la que se ha hecho referencia, esta Comisión de Urbanismo, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, a propuesta de la Junta de Gobierno Local, eleva al Pleno de la Corporación el siguiente

ACUERDO

1º- Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz respecto a las normas particulares de los usos de equipamiento y estacionamiento, consistente en la modificación de los Artículos 5.03.26 “Condiciones comunes a todas las categorías, el artículo 5.03.27 “Condiciones Particulares en categoría I”, el artículo 5.03.28 “Condiciones Particulares en categoría II”, el Artículo 5.03.29 “Condiciones Particulares en categoría III” y el artículo 5.03.64 “Condiciones Particulares del Uso de Aparcamientos Públicos y Privados” del título V (Normas Generales de Edificación y Usos), de conformidad con la propuesta redactada por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz que se adjunta a este Acuerdo.

2º.- Publicar el presente acuerdo en el BOTHA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3.- Erabaki honen kontra, amaiera ematen baitio administrazio-bideari, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da zuzenean Euskal Herriko Justizia Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatuta, Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen Legearen 46.1 artikuluaekin bat etorriz.

ALDATUTAKO ARAUAK

III. LIBURUKIA: ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

V. TITULUA: ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ARAU OROKORRAK

3. KAPITULUA: ERABILEREI BURUZKO ARAU PARTIKULARRAK.

4. atala. *Ekipamendu erabilera.*

3. idatz-zatia.- Erabilera xehatuen baldintza partikularrak, kategoriak.

5.03.26 artikulua.- *Kategoria guztietarako baldintza komunak.*

1 Ekipamendu erabileren bateragarritasuna nagusiki etxebizitzetarako diren eraikinen, eremuen edo zonen barnean sektoreko araudi desberdinen arabera aztertu behar da.

2 Eraikuntzari buruzko baldintzak kategoriaren eta egoeraren arabera ezarriko dira, Eraikuntzari eta Erabilerari buruzko Ordenantza bat baliatuz, edo arau hauek.

3 Bateragarritasunari buruzko baldintzak ondoko hauek arautuko dituzte: Erabileren Bateragarritasunari buruzko Erregimen Orokorra –arau hauetako 5.02.05 eta 5.02.06 artikuluetan–, ondoren zehaztutako kategoria eta egoeren arabera baldintza partikularrek eta aplikatu beharreko ordenantzak ezarritako bateragarritasunari buruzko baldintza bereziek.

4 Nolanahi ere, ekipamendu erabilerekin bateragarri izango dira erabilera nagusiaren osagarri diren bestelako erabilera, jarduera garatzeko beharrezkotzat jotzen direnak, hala nola banku-instalazioak, ostalaritzakoak eta abar. Irabazi asmoko erabilera gisa ezarri ahal izango dira erabilera horiek, baldin eta lur sailaren eraikigarritasun fisikoaren ehuneko 5a gainditzen ez badute.

5 Orobat izango da bateragarri lurrazpiko aparkalekuen irabazi asmoko erabilera. Aparkaleku publikoak nahiz pribatuak izan ahalko dira. Hortaz, hirigintza eraikigarritasuna kalkulatzeko aintzat hartuko den bolumen eraikia izango da.

Erabilera horrek ez du kontuan izan beharko aurreko epigrafean adierazitako ehuneko 5eko muga, baina ezingo du gainditu kasuan kasu kokatzen deneko lur sailerako finkatutako okupazioa, eta hiru soto-solairuko sakoneran gauzatu ahal izango da.

Aparkalekuei dagozkienetan kapitulu honetako 10. atalean adierazten diren baldintza orokor eta partikularrak aplikatuko zaizkie.

III kategoriako ekipamendu lursailetan edo ekipamendu sistema orokorretan jardunez gero, 4. eta 5. puntuetan adierazitako erabilera bateragarriak gauzatzekotan erabilera eta intentsitateak arautzen dituen Plan Berezia idatzia beharra izango da. Gainerako kasuetan Plan Berezia borondatezkoa izango da.

5.03.27 artikulua.- *Baldintza partikularrak I. kategorian.*

1 Aplikatu beharreko ordenantzak onartzen duenean, beheko solairuan, lehenengo solairuan eta tarteko solairuan ekipamenduak ezartzea onartuko da eta bateratzeko elementu independenteen bidez lotuta egon behar dute. Elementu horiek sektoreko araudi bakoitzak zehaztutako neurriak eta ezaugarriak izango dituzte edo, bestela, merkataritza-erabilera 5.03.20 3 a), b), c) eta e) artikuluan erabakitakoak izango dira kontuan.

2 Gutxieneko altuera libre 2,60 m-koa izango da.

5.03.28 artikulua.- *Baldintza partikularrak II. kategorian.*

1 Ordenantza bakoitzeko bateragarritasunari buruzko erregimenak
1. egoeran, etxadietako patioan, baimendutako ekipamenduek sarbide zuzena izan behar dute kaletik, estalitako edo estali gabeko pasabideen bidez; pasabide horien zabalera libre 3,0 m-koa izango da erabilera horretara zuzendutako azalera 300 m²-koa baino txikiagoa bada. Azalera handiagoetarako, zabalera 1 m handituko da eraikitako 300 m² edo frakzio bakoitzeko.

3º.- El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

NORMATIVA MODIFICADA

TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

TÍTULO V: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

CAPÍTULO 3: NORMAS PARTICULARES DE LOS USOS.

Sección 4ª. Uso de Equipamiento.

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados, por categorías.

Artículo 5.03.26. Condiciones comunes a todas las categorías.

1 La compatibilidad de los usos de equipamientos dentro de edificios, áreas o zonas predominantemente residenciales deberá examinarse a la luz de sus diferentes normativas sectoriales.

2 Las condiciones de edificación vendrán establecidas según Categoría y Situación por remisión a una de las Ordenanzas de Edificación y Usos, o por estas Normas.

3 Las condiciones de compatibilidad están reguladas por el Régimen General de Compatibilidad de Usos en los artículos 5.02.05 y 5.02.06 de estas Normas, por las Condiciones Particulares según Categorías y Situaciones descritas a continuación y por las específicas Condiciones de Compatibilidad impuestas por la Ordenanza que le sea de aplicación.

4 En cualquier caso, serán compatibles con el uso de equipamiento aquellos usos complementarios del principal que se estimen necesarios para el desarrollo de su actividad, como instalaciones bancarias, hosteleras, etc. Estos usos podrán establecerse como usos lucrativos, siempre que no supongan más del 5 por ciento de la edificabilidad física de la parcela.

5 También será compatible el uso lucrativo de estacionamiento en subsuelo. Podrán ser aparcamientos tanto públicos como privados. Será por tanto, volumen construido que tendremos en cuenta para el cálculo de la edificabilidad urbanística.

Este uso no tendrá que contemplar la restricción del 5 por ciento del epígrafe anterior, pero no podrá exceder de la ocupación señalada en cada caso para la parcela en la que se ubique, permitiéndose su desarrollo en una profundidad de tres sótanos.

Serán de aplicación las condiciones generales y particulares señaladas para los estacionamientos en la sección 10ª de este mismo capítulo.

Quando se actúe sobre parcelas de equipamiento en categoría III o sistemas generales de equipamiento para la materialización de los usos compatibles citados en los puntos 4 y 5, será necesaria la redacción de un Plan Especial que regule los usos e intensidades. En el resto de los casos, el Plan Especial será potestativo.

Artículo 5.03.27. Condiciones particulares en categoría I.

1 Cuando lo permita la Ordenanza de aplicación, se tolerarán equipamientos en planta baja y planta primera o entresuelo conectadas mediante elementos de unión independientes con las dimensiones y características que determine cada normativa sectorial y, en todo caso, con las exigidas para el uso comercial en el artículo 5.03.20 3 a), b), c) y e).

2 La altura libre mínima será de 2,60 ml.

Artículo 5.03.28. Condiciones particulares en categoría II.

1 Los equipamientos autorizados por el régimen de compatibilidades de cada ordenanza en Situación 1ª, en patio de manzana, deberán tener acceso directo a la calle a través de pasos cubiertos o descubiertos cuya anchura libre constantemente será de 3,0 ml si la superficie destinada a este uso es inferior a 300 m²c, para superficies mayores se incrementará el ancho en 1 ml por cada 300 m²c más o fracción.

Gutxieneko altuera librea 3 m-koa izango da beheko solairuan eta 2,80 m-koa gainerako kasuetan.

Eraikuntzari buruzko baldintzak dagokion ordenantzakoak izango dira eta baimentzen den jarduera duen lurzatiaren jatorri den lurzati nagusiaren gain aplikatuko dira, 5.02.05 5 artikulua arabera.

Eraikin berriak lurzati lehendik dauden eraikinekiko 5 m-ko distantzia utzi behar du gutxienez, argien edo ikuspegi zortasunak baldin badaude.

Etxadietako patioetan kalifikatutako ekipamenduak zona horretan nagusi den ordenantzaren arabera arautuko dira

2 2. egoeran bi mekanismok definitzen dituzte erabileraren baldintzak:

a) Lurzatiari ekipamenduen erabilera nagusi bat esleituko dion kalifikazio xehatu bat. Kasu honetan planak zehaztuko du erabilera; erabilera nagusia ekipamendu orokorra denean, lehenengo erabilera aukeratzeko edo aurrekoa aldatzeko modua 5.03.30 artikuluan zehaztu da.

Lurzati ekipamenduen erabilera nagusiarekin lotzen duen kalifikazio xehatua dagoenean, eraikuntzari buruzko baldintzak mekanismo desberdinen bidez arautzen dira eta Udalak hartuko du azken erabakia, aukera bakoitzaren egokitasunari buruzko txosten teknikoetan oinarrituta:

Ekipamenduen lurzati kokatuta dagoen etxadiari dagokion Eraikuntzari buruzko Ordenantza aplikatuko da. Dena dela, aplikazio hori ordenantza honek arautzen dituen baldintza tipologiko eta bolumetrikoei buruzkoa izango da (eraikin-bolumen gisa honakoa ulertuko da: har daitekeen azalera gehi eraiki daitekeen gehieneko altuera) eta ez erabilera nagusiari buruzkoa; lurzati honen kasuan, erabilera hori, kalifikazio xehatu zehatzari dagokionak definituko du.

Bereizitako Lurzati Eraikuntza Irekiei buruzko OR 5 Ordenantza Arautzailea aplikatuko da, eta kasu honetan eraikigarritasuna 2 m²/m² handituko da. Gainerako baldintza bolumetrikokoak ordenantza horrek zehaztuko ditu, baina ez erabilerari dagozkionak, aurreko idatz-zatian araututakoari jarraiki.

Plana onartu aurretik zegoen ekipamendua baldin bada eta berritzeko edo handitzeko baimena eskatzen bada, baimen hori aurreko bi aukerak kontuan izanik emango da edo, bestela, hirugarren bat bilatuko da; azken aukera horrek gaur egun eraikitako azalera ehuneko 15 handitzeko aukera emango dio, baina udal txosten teknikoak onargarria eta gomendagarria dela adierazi behar du eta, edozein kasutan, ez ditu kaltetuko inguruko finken higie-ne-baldintzak (argiztapena eta eguzkia).

b) Etxebizitzaren erabilera duen ordenantza baten bidez. Kasu honetan, ordenantza bakoitzak araututako erabileren bateragarritasunari buruzko baldintzek zehaztuko dute lurzati bati edo eraikin oso bati ekipamenduen erabilera esleitu ahal izango zaion, eta eraikuntzari buruzko baldintzak ordenantza berarenak izango dira (eraikin-bolumen gisa honakoa ulertuko da: har daitekeen azalera gehi eraiki daitekeen gehieneko altuera).

3 3. egoerarako erabilerari buruzko baldintzak arau hauek eta erabilerari dagokion sektorekoek adierazitakoak izango dira.

Eraikuntzari buruzko baldintzak esleitzeko lurzati-mota desberdinak zehaztu dira formaren ikuspuntutik eta ondoan dituzten kalifikazioak kontuan izanik eta, bestalde, suposizioak ere zehaztu dira, Plan Orokorrek ekipamenduetarako lurzati barne hartzen duen Kalifikazio Xehatuaren Planoetan definitutako zonaren barnean nagusi den ordenantzarekin lotuta.

a) Ondoko lurzati-motak ezarri dira:

1. mota: bakartutako lurzati hutsa, eraikuntzarik gabeko espazio libreez inguratua, hala nola: bideak, berdeguneak, hiri-parkeak edo jabari eta erabilera publikoko espazio libreak, lur-eremu hiritarrezina edo 1. motan sar daitekeen ekipamenduen erabilera globala duen lurzati batetik bereizitako lurak.

2. mota: ordenantza bidez araututako etxebizitzaren erabilerarekin, produktio-erabilerarekin edo zerbitzuen erabilerarekin zuzenean nahiz gehienez 5 m-ko sekzioa duen eraiki gabeko espazio libre baten bidez muga egiten duen lurzati hutsa.

La altura libre mínima será de 3 m en planta baja y 2,80 m en los demás casos.

Las condiciones de edificación serán las de la Ordenanza de que se trate aplicada sobre la parcela matriz de la que procede la que soporta la actividad que se autoriza, según artículo 5.02.05 5.

La nueva edificación deberá respetar una separación mínima a los edificios existentes dentro de la parcela de 5 m en caso de existencia de servidumbres de luces o vistas.

Los equipamientos calificados en patio de manzana se regirán por la Ordenanza prioritaria en la zona, aplicada sobre su propia parcela.

2 En Situación 2ª las condiciones del uso vienen definidas mediante dos mecanismos:

a) Mediante una calificación pormenorizada que vincule la parcela a un uso característico de equipamientos. En este caso el uso viene directamente vinculado por el Plan; cuando el uso característico sea el de equipamiento genérico el modo de selección del primer uso o transformación del existente se fijan en el Artículo 5.03.30.

Cuando existe una calificación pormenorizada que vincula la parcela a un uso característico de equipamientos, las condiciones de edificación se regulan mediante un mecanismo múltiple cuya decisión definitiva se tomará por el Ayuntamiento en base a los informes técnicos sobre la conveniencia de cada opción:

Se aplicará la Ordenanza de Edificación que corresponde al resto de la manzana dentro de la cual se haya incluida la parcela de equipamiento. En todo caso, esta aplicación se referirá exclusivamente a las condiciones tipológicas y volumétricas (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable) que regula esa Ordenanza y no a su uso característico, que, para la parcela de que se trata, está definido por el correspondiente a la concreta calificación pormenorizada.

Se aplicará la Ordenanza Reguladora OR 5 de edificación abierta en parcela Independiente, incrementando en este caso la edificabilidad a 2 m²/m². El resto de las condiciones volumétricas vienen fijadas por dicha Ordenanza pero no las referidas al uso, según lo normado en el apartado inmediatamente anterior.

Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite posibilidades de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las dos posibilidades anteriores o de una tercera alternativa que permita incrementar un 15 por ciento su superficie edificada actual siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

b) Mediante una Ordenanza cuyo uso característico sea el residencial. En este caso, serán las condiciones de compatibilidad de usos regulados por cada Ordenanza las que determinen la posibilidad de destinar una parcela o edificio completo a un uso de equipamientos, y las condiciones de edificación las de la propia Ordenanza (entendiendo como sólido capaz: superficie ocupable más altura máxima edificable).

3 Para la Situación 3ª las condiciones del uso serán las señaladas por estas normas y por las sectoriales correspondientes al uso de que se trate.

Para la asignación de condiciones de edificación se establecen tipos de parcelas desde el punto de vista de su forma en relación con las calificaciones colindantes, y supuestos en relación a la Ordenanza predominante dentro de la zona definida por el Plan General en los planos de calificación pormenorizada, que incluya la parcela de equipamiento en cuestión.

a) Se establecen los siguientes tipos de parcelas:

Tipo 1: Parcela vacante aislada, rodeada de espacios libres de edificación, tales como viarios, zonas verdes, parques urbanos o espacios libres de dominio y uso público, suelo no urbanizable, o que procedan de segregación de una parcela con uso global de equipamiento incluíble en el Tipo 1.

Tipo 2: Parcela vacante con lindero común a otras residenciales, productivas o terciarias reguladas por Ordenanza, bien directamente o a través de un espacio libre de edificación de sección menor de 5 m.

3. mota: Plan Orokorrean proposatutako erabilera edo ekipamenduen erabilera globalean barne hartutako erabilera duten instalazioez edo eraikinez betetako lurzatia.

b) Hiriaren egituraren lurzatiak duen kokapenari dagokionez, ondorengo suposizioak ezarri dira:

1. suposizioa: zonako ordenantza nagusia: OR 1, OR 2, OR 3 edo OR 6; erabilerearen bateragarritasun-erregimena lehenengo hiru-retako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua etxadi itxiko morfologia duten zonetan eta mehelinen artean eraikinak dituztenetan.

2. suposizioa: zonako ordenantza nagusia: OR 4, OR 5 edo OR 6; erabilerearen bateragarritasun-erregimena lehenengo bietako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua bloke irekiko morfologia duten zonetan.

3. suposizioa: zonako ordenantza nagusia: OR 7, OR 8, OR 9, OR 10 edo OR-6; erabilerearen bateragarritasun-erregimena lehenengo lauetako batek zehaztutakoa izango da. Ekipamendua blokeen arteko espazio hutsekin etxadiak osatzen dituzten familia bakarrek etxebizitzaren morfologia duten zonetan.

4. suposizioa: zonako ordenantza nagusia: OR 12.4. kasua. Ekipamenduak etxadi itxietako morfologia duten industri zonetan eta mehelinen artean eraikinak dituztenetan.

5. suposizioa: zonako ordenantza nagusia: OR 11 eta OR 13. Ekipamenduak lurzati independenteetan bakartutako industri eraikinen morfologia duten zonetan.

c) Eraikuntzari buruzko baldintzak 1. suposizioan:

Suposizio honetan, ekipamenduek hartuko dituzten eraikinek mugakide duten lur-eremuko ordenantzak definitutako tipologia izatea lortu nahi da edo, bestela, OR 3 2.a aplikatuko da.

1. mota: OR 3 ordenantzako 2. mailaren parametroek arautuko dute, ondoko salbuespenekin:

Inguruan nagusi den ordenantzako ezaugarri estetikoek edo konposizioari buruzko baldintzak aplikatuko dira, baina lerrokaduraren gainean, 25 m baino luzera handiagoko paramentu itxiak debekatu egingo dira beti.

Sakonera eraikigarria librea izango da.

Fatxadara irekitako patioek fatxadaren ehuneko 40 hartu ahal izango dute, eta bertan ezarri ahal izango da derrigorrezko lorategiak behar duen lurzatiaren ehuneko 25.

Gainerako mugetan atzeraemanguneak debekatuta daude, mugan dagoen lur-eremua erabilera publikoko berdegune, hiri-parke edo espazio libre gisa kalifikatuta dagoen kasuetan izan ezik; kasu horretan eraikinaren altueraren 1/3 eramango da atzera eta, gutxienez, 3 m.

Aurreko puntuetan zehaztutakoa aplikatzeagatik lerrokadura ofizialetan atzeraemanguneak gertatzen badira, lurzatiaren 0,80 m arteko fabrikako itxiturak jarriko dira lurzatiaren eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

2. mota: mugakide duen lurzatiako ordenantzaren eredu tipologikoa aplikatuko da, ondorengo salbuespenekin:

Gehieneko eraikigarritasun garbia: $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Lerrokaduren perimetroaren ehuneko 30ean kalera ematen duten patioak edo fatxada eraiki ahal izango dituzte eta bertan ezarri ahal izango da derrigorrezko lorategiak behar duen lurzatiaren ehuneko 25.

Sakonera eraikigarria librea izango da.

Muga komunarekiko atzeraemangunea: altueraren 1/3.

3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

d) Eraikuntzari buruzko baldintzak 2. suposizioan:

Suposizio honetan, aurreikusitako ekipamenduak hartu behar dituzten eraikinek OR 4 Ordenantzako 1. mailako tipologia errespetatzea lortu nahi da. Lurzatiaren okupazio txikiagoa eskatzen bada ere, eraikigarritasun handiagoa baimentzen da.

1. mota: ondorengo baldintzen arabera arautuko dira:

Berdeguneekin eta espazio libreekin dituen mugetan 3 m-ko tartea utzi behar da eta altueraren 2/3 bidearen ardatzeraino, berdeguneetaraino edo espazio libreraino.

Tip 3: Parcela ocupada por instalaciones o edificios destinados al uso propuesto por el Plan General o a algunos de los incluidos dentro del uso global de equipamientos.

b) Se establecen los siguientes supuestos en cuanto a la situación de la parcela en la estructura urbana:

Supuesto 1: Ordenanza prioritaria en la zona: OR 1, OR 2, OR 3 u OR 6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las tres primeras. Equipamiento en zonas de morfología de manzana cerrada y tipologías de edificios entre medianeras.

Supuesto 2: Ordenanza prioritaria en la zona: OR 4, OR 5 u OR 6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las dos primeras. Equipamientos en zonas de morfología de bloque abierto.

Supuesto 3: Ordenanza prioritaria en la zona: OR 7, OR 8, OR 9, OR 10 u OR-6 con régimen de compatibilidad de uso de una de las cuatro primeras. Equipamientos en zonas morfológicas de viviendas unifamiliares conformando manzanas con espacios vacíos interbloques.

Supuesto 4: Ordenanza prioritaria en la zona: OR 12. Equipamientos en zonas industriales de morfología en manzana cerrada y edificios entre medianeras.

Supuesto 5: Ordenanza prioritaria en la zona: OR 11 y OR 13. Equipamientos en zonas morfológicas de edificios industriales aislados en parcelas independientes.

c) Condiciones de edificación para supuesto 1 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos se acojan a la tipología definida por la Ordenanza con la que comparten el lindero o en todo caso a la OR 3 2º como más favorable en caso de no compartir lindero.

Tip 1: Se regirán por los parámetros de la Ordenanza OR 3 grado 2º con las siguientes excepciones:

Aplicación de las condiciones estéticas o de composición de la Ordenanza prioritaria en su entorno, prohibiéndose en todo caso la formación de paramentos ciegos de longitud mayor de 25 ml sobre la alineación.

El fondo edificable será libre.

Podrán abrir patios a fachada en un 40 por ciento de la misma, pudiendo concentrar en él el 25 por ciento de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.

En el resto de los linderos quedan prohibidos los retranqueos, excepto que el lindero lo sea con calificación de zona verde, parque urbano o espacio libre de uso público, en cuyo caso se retranqueará 1/3 de la altura del edificio y un mínimo de 3 m.

Cuando por aplicación de alguno de los anteriores apartados se produzcan retranqueos respecto de las alineaciones oficiales, se ejecutarán cierres de parcela de fábrica hasta 0,80 ml y con cerrajería transparente de altura máxima 1,50.

Tip 2: Se aplicará el modelo tipológico de la Ordenanza de aplicación a la parcela colindante, con las siguientes excepciones:

Edificabilidad neta máxima $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Podrán disponer patios o fachada a calle en un 30 por ciento del perímetro de alineaciones, pudiendo concentrar en él el 25 por ciento de parcela no ocupada de ajardinamiento obligatorio.

El fondo edificable será libre.

Retranqueo respecto a lindero común 1/3 de su altura.

Tip 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrá optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiendo al tipo de los anteriores que le corresponda.

d) Condiciones de edificación para el supuesto 2 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR 4 grado 1º. Si bien se les exige menor ocupación de parcela, se les permite algo más de edificabilidad.

Tip 1: Se regirán por las siguientes condiciones:

Deberá un mínimo de 3 ml a linderos con zonas verdes y espacios libres y 2/3 de su altura al eje del viario, zonas verdes o espacio libre.

Baimendutako eraikitze gehieneko altuera 21 m-koa da.
Baimendutako eraikigarritasun garbia $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ -koa da.
Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko: ehuneko 60.

Eraikinaren luzera eta zabalera libreak izango dira.

2. mota: mugakide duten lurzati ordenantzaren baldintzek arautuko dute, ondoko salbuespenekin:

Gehieneko eraikigarritasuna $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ izango da.

Mugekin izan behar duten distantzia, gutxienez, altueraren 2/3 izango da.

Eraikinaren luzera eta zabalera libreak izango dira.

Fatxadek hartzen ez dituzten gainerako mugak itxi egin daitezke edo ez; ixten baldin badira, gehienez, 0,80 m-ko altuera duten fabrikako itxiturak jarriko dira eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

3. mota: eraikin katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

e) Eraikuntzari buruzko baldintzak 3. suposizioan:

Suposizio honetan, aurreikusitako ekipamenduak hartuko dituzten eraikinek OR 7 Ordenantzako tipologia errespetatzea lortu nahi da, ordenantza hori baita erabilera horiek malgutasun handienarekin har ditzakeena. Horretarako, lurzoruaren okupazio handiagoa baimentzen da, eta eraikigarritasun gehixeago. Bestalde, fatxadaren atzeraemangune sistematiakoetatik salbuetsita dago, eraikin hauek bide publikora gehiago hurbildu ahal izateko.

1. mota: OR 7 Ordenantzako baldintzek arautuko dute -gehieneko luzera eta zabalaren kasuan izan ezik-, jarduera Ordenantza honetako Bateragarritasun Erregimenaren bidez planteatzen denean eta Plan Orokorrean ekipamenduen berariazko kalifikazioa egin denean; azken kasu horretan, ondorengo salbuespenak izango dira kontuan:

Lursailaren gehienezko okupazioa, ehuneko 60.

Erlaitzaren gehieneko altuera 12 m-koa da eta horren gainean 3 m-ko atzera eramandako solairu bat altxatu ahal izango da; eraikuntzaren gehieneko altuera, beraz, 15 m-koa izango da.

Gehieneko eraikigarritasun garbia: $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Eraikinen luzera eta zabalera libreak izango dira.

Lerokaduren atzeraemangunea, baita fatxadarena ere, 3 m-koa izango da gutxienez, eta, gainera, fatxadaren luzeraren ehuneko 50ean 6 m-koa izango da.

Fatxadek hartzen ez dituzten gainerako mugak itxi egin daitezke edo ez; ixten baldin badira, gehienez, 0,80 m-ko altuera duten fabrikako itxiturak jarriko dira eta sarraila gardena ezarriko da, gehienez, 1,50 m-ko altueran.

2. mota: ekipamenduak suposizio honetako ordenantzaren baten bateragarritasun-erregimenaren baimena baldin badu, OR 7 Ordenantza osorik aplikatuko zaio -gehieneko luzeraren eta zabalaren kasuan izan ezik-; Plan Orokorreko kalifikazio xehatuaren emaitza bada, OR 7 ordenantza aplikatuko zaio baita ere, baina ondoko salbuespenak izango dira kontuan:

Aurrealdeko atzeraemangunea mugakide duen lurzati eraikinaren berdina izango da eta, eraikinik ez balego, gutxienez, 3 m-koa izango da.

Gainerako mugekiko atzeraemangunea, gutxienez, 3 m-koa izango da.

Erlaitzaren gehieneko altuera 12 m-koa izango da.

Gehieneko eraikigarritasun garbia: $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Lursailaren gehienezko okupazioa, ehuneko 60.

Eraikinen luzera eta zabalera libreak izango dira.

Mugakide dituen lurzatiaren mugekiko distantzia altueraren 2/3 izango da.

Bi suposizioetan lurzatiaren mugak 0,80 m-ko altuerako fabrikako itxiturarekin itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ere ezarriko da. Paraleloan, altuerari dagokionez, eraikitako itxitura gaidituko ez duten itxitura alternatiboak ezarri ahal izango dira.

Se autoriza una altura máxima de edificación de 21 ml.

Se autoriza una edificabilidad neta de $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Se autoriza un porcentaje máximo de ocupación de parcela del 60 por ciento.

La longitud y anchura de la edificación serán libres.

Tipo 2: Se regirán por las condiciones de la Ordenanza de la parcela colindante con las siguientes excepciones:

La edificabilidad máxima será de $2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

La separación a linderos será como mínimo 2/3 de su altura.

La longitud y anchura de la edificación serán libres.

Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura máxima más 1,50 ml de cerrajería transparente.

Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

e) Condiciones de edificación para el supuesto 3 de la localización.

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos previstos mantengan la tipología de la ordenanza OR 7 por ser ésta la que con más flexibilidad puede acoger estos usos. A tal fin se le permite una ocupación del suelo más alta y algo más de edificabilidad. Así mismo, se le exonera de los retranqueos sistemáticos a fachada con el fin de acercar más estos edificios al viario público.

Tipo 1: Se regirán por las condiciones de la Ordenanza OR 7, -excepto en lo referente a longitud y anchura máximas-, cuando la actividad se plantee a través del Régimen de Compatibilidad de esta Ordenanza y cuando se trate de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General, con las siguientes excepciones en este último caso:

Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60 por ciento.

Altura máxima de cornisa 12 ml, y sobre ella se autoriza una planta retranqueada en todo el perímetro 3 ml, siendo la altura máxima de edificación de 15 ml.

Edificabilidad neta máxima $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

La longitud y anchura de los edificios serán libres.

El retranqueo a alineaciones incluso fachada será de al menos 3 ml, y además en un 50 por ciento de la longitud de fachada será de 6 ml.

Podrán cerrarse o no los restantes linderos no ocupados por fachadas, en cuyo caso se ejecutarán cierres de fábrica de 0,80 ml de altura más 1,50 ml de cerrajería transparente.

Tipo 2: Cuando el equipamiento proceda de autorización del régimen de compatibilidad de alguna de las Ordenanzas de este supuesto, se le aplicará la OR 7 íntegramente; -excepto en lo referente a longitud y anchura máximas-; si procede de calificación pormenorizada del Plan General se le aplicará también la OR 7 pero con las siguientes excepciones:

El retranqueo al frente será el mismo del edificio de la parcela colindante y si éste no existe será de 3 ml como mínimo.

El retranqueo en el resto de los linderos será de 3 ml. como mínimo.

La altura máxima de cornisa de 12 ml.

La edificabilidad neta máxima será de $1,0 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela 60 por ciento.

La longitud y anchura de los edificios serán libres.

La separación del edificio a los linderos con parcelas colindantes será de 2/3 de su altura.

En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido

3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

f) Eraikuntzari buruzko baldintzak 4. suposizioan:

Suposizio honetan aurreikusitako ekipamenduak hartuko dituzten eraikinek OR 12 Ordenantzako 1. mailako tipologia errespetatzea lortu nahi da.

1. eta 2. motak: eraikinak OR 12 Ordenantzako 1. mailak arautuko ditu, puntualki baimendutako erabilerak baldin badira eta, parametroen ondoko salbuespenekin, Plan Orokorrean ekipamenduen berriazko kalifikazioa baldin badute:

Atzeraemanguneak 3 m-koak izango dira gutxienez 1. motako lerrokadura guztietan eta aurrealdean 3 m-koa eta mugetik 5 m-koa erabilera desberdina duten mugekin 2. motan.

Erlaitzaren gehieneko altuera 11 ml izango da.

Lurzatiaren gehieneko okupazioaren ehuneko: ehuneko 60.

Bi suposizioetan lurzatiaren mugak 0,80 m-ko altuerako fabrikako itxiturarekin itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ere ezarriko da. Paraleloan, altuerari dagokionez, eraikitako itxitura gaindituko ez duten itxitura alternatiboak ezarri ahal izango dira.

3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

g) Eraikuntzari buruzko baldintzak 5. suposizioan.

Baimendutako ekipamenduak hartu behar dituzten eraikinek OR 13 Ordenantza aplikatuko dute puntualki eta berriaz kalifikatutakoek OR 13 Ordenantza, baina ondorengo salbuespenekin:

1. eta 2. motak: OR 13 Ordenantzak arautuko ditu eraikinak eta, Plan Orokorrek kalifikatutako lurzatiaren kasuan, ondoko salbuespenak kontuan izango dira:

Atzeraemanguneak 6 m-koak izango dira lerrokadurarekiko eta 10 m-koak industri lurzatiarako muga guztietan.

Gehieneko altuera 11 m-koa izango da.

3. mota: eraikinak katalogatuta baldin badaude, katalogazio-mailaren arabera arautuko dira. Katalogatu gabe baldin badaude, aurreko eraikuntza mantendu ahal izango dute edo, bestela, berreraiki egin daitezke, aurreko motetatik dagokionean sartuz.

Hiru motetan muga egiten duten eta eraikinik ez duten lurzatiak, gutxienez, 0,80 m-ko fabrikako itxituraren bidez itxiko dira eta 1,50 m-ko sarraila gardena ezarriko da gutxienez.

5.03.29 artikulua.- Baldintza partikularak III. kategorian.

II. kategorian ezarritako erabilera eta eraikuntzari buruzko arau berberak arautuko dituzte.

Plangintza onetsi aurretik zegoen ekipamendua bada, berritu edo zabaltzeko lanak eskatzen dituena, baimena aplikatu behar diren hirigintza arauen arabera emango da, aurreko paragrafoan xedatutakoarekin bat; plangintza orokorra behin betiko onestean dagoen eraikitako azalera ehuneko 10ean handitzea ahalbidetuko duen bigarren alternatiba bat onartuko da, beti ere, udalaren txosten teknikoarekin bat, egin ahal bada eta egitea komenigarria bada, eta finka mugakideen higie baldintzak kaltetzen ez diren bitartean (argizatzea eta eguzkimendua).

Gainera, III. kategoriako ekipamenduak garatzeko Plan Berezia idazteko aukera izango da, eta bertan, ezaugarri bereziak aintzak hartuta, aurreko paragrafoetan adierazitakoek bestelako berriazko baldintza finkatzekoa, baldin eta udal teknikarien txostenaren arabera aukera hori egoki bada. Halakoetan, II. kategorian aurreikusitako prozedura aplikatzearen ondorioz ateratzen dena izango da gehinezko eraikigarritasuna.

...

10. atala.- *Aparkaleku erabilera.*

1. idatz-zatia.- Definizioa eta barne hartutako erabilera xehatuak.

...

5.03.60 artikulua.- Erabilera xehatuen sailkapena eta definizioa.

Tipo 3: Si los edificios están catalogados, se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que les corresponda.

f) Condiciones de edificación en el supuesto 4 de localización:

En este supuesto se pretende que los edificios que han de albergar a los equipamientos previstos mantengan la tipología de la Ordenanza OR 12, grado 1°.

Tipo 1 y Tipo 2: Las edificaciones se regirán por la Ordenanza OR 12, Grado 1°, puntualmente si son usos autorizados y con las siguientes excepciones a sus parámetros si se trata de calificaciones expresas de equipamientos en el Plan General:

Los retranqueos serán de 3 ml mínimo en todas las alineaciones en el Tipo 1, y de 3 ml a frente y 5 ml a linderos con parcelas de distinto uso en el Tipo 2.

La altura máxima de cornisa será de 11 ml.

El porcentaje máximo de ocupación será el 60 por ciento.

En ambos supuestos se cerrarán los linderos de parcela con una fábrica de altura no menor de 0,80 ml más una cerrajería transparente de 1,50 ml. En paralelo podrán disponerse cierres alternativos de altura no superior al cierre construido.

Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostenta. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo que les corresponda.

g) Condiciones de edificación en el supuesto 5 de localización.

Se pretende que los edificios que han de albergar los equipamientos autorizados apliquen puntualmente la Ordenanza OR 13, y los calificados expresamente la OR 13 con las siguientes excepciones:

Tipo 1 y Tipo 2: Las edificaciones se regirán por la Ordenanza OR 13, con las siguientes excepciones respecto a ella en el caso de parcelas calificadas por el Plan:

Los retranqueos serán de 6 ml. a alineación y 10 ml. a todos los linderos a parcelas industriales.

La altura máxima será de 11 ml.

Tipo 3: Si los edificios están catalogados se regirán por el grado de catalogación que ostentan. Si no están catalogados podrán optar por mantener la edificación existente o por reedificar acogiéndose al tipo de los anteriores que le corresponda.

En los tres tipos los linderos no edificados se cerrarán con una fábrica de 0,80 ml como mínimo más una cerrajería transparente de 1,50 ml mínimo.

Artículo 5.03.29. Condiciones particulares en categoría III.

Se regirán por normas de uso y edificación idénticas a las establecidas en categoría II.

Caso de tratarse de un equipamiento existente antes de la aprobación del Plan, que solicite obras de reforma o ampliación, éstas se concederán en función de las normas urbanísticas de aplicación, a tenor de lo enunciado en el párrafo anterior, admitiéndose una segunda alternativa que permita incrementar en un 10 por ciento la superficie edificada existente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General, siempre que esta opción resulte posible y aconsejable a juicio del informe técnico municipal y que, en todo caso, no se vean perjudicadas las condiciones higiénicas (iluminación y soleamiento) de las fincas colindantes.

Además, en los equipamientos en categoría III cabrá la posibilidad de redactar un Plan Especial para su desarrollo que, en atención a sus características específicas, fije condiciones especiales distintas a las expresadas en los párrafos anteriores, siempre que esta opción resulte adecuada a juicio del informe técnico municipal. En este caso, la edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el procedimiento previsto en categoría II.

...

Sección 10ª. *Uso de estacionamientos.*

Apartado 1. Definición y usos pormenorizados comprendidos.

...

Artículo 5.03.60.- Clasificación y definición de los usos pormenorizados.

Ondorengo erabilera xehatuak sartzen dira:

1. Aparkaleku publikoak.

Ibilgailuak aparkatzeko erabilera kolektiboko eta jabari publikoko edo jabari pribatuko espazioak dira; jarduera autonomoa da (irabazizkoa nahiz ez) eta lur azpikoa, lur azalekoa nahiz goragokoa izan daiteke. Adibide moduan, ondoko aparkalekuak sartzen dira: Santa Barbara plazakoa, Juan Ayala plazakoa etab.

2. Aparkaleku pribatuak.

Ibilgailuak aparkatzeko erabilera pribatu edo kolektiboko eta jabari pribatuko espazioak dira; kasu honetan, aparkalekuaren erabilera izaera pribatu edo kolektiboko erabilera nagusiaren erabilera osagarria izango da eta erabilera nagusi horrek zerbitzu hau eskaintzeko obligazioa izango du.

...

3. idatz-zatia.- Erabilera xehatuen baldintza partikularrak.

5.03.64 artikulua.- Aparkaleku publiko eta pribatuen erabilerari buruzko baldintza partikularrak

Aparkalekuen estandarrek planta berriko eraikinen jarduketetan.

Planta berriko eraikinetako proiektuetan, baimena lortzeko nahitaezko baldintza gisa, eraikinaren barnealdean, orube bereko lurzati eraikigarrietan edo, hori ezinezkoa den kasu berezietan, hau da, sarreratik gehienez ere 150 m-ra dauden lur eraikigarrietan edo eraikinetan arautzen diren tokiak aurrekusi behar dira; aparkatzeko toki horiek, gutxienez 20 m² izango dituzte, sartzeko arrapalak, maniobrak egiteko eremuak, oinezkoen babesguneak eta espaloiak barne eta, gehienez, 30 m² izango dituzte.

Birgaitutako eraikinen kasuan, proiektuetan baldintza berberak izango dira kontuan, ezintasuna justifikatzen den kasuetan izan ezik; kasu horretan salbuetsita geratuko dira.

1. Aparkatzeko tokiak aurrekusteko derrigortasunetik salbuetsita geratuko dira jarduketa zuzeneko lur-eremu hiritarreko ondorengo eraikinak:

250 m² baino gutxiago dituen lurzatian eraikitakoak.

Ibilgailuak igarotzen ez diren bidera ematen dutenak edo, ibilgailuak igarotzen badira, aurrez aurreko lerrokaduren arteko zabalera, gehienez, 6,50 m-koa denean.

Fatxadaren aurrealdeak 6,50 m baino gutxiago dituenak.

2. Ibilgailuak gordetzeko aurrekusi beharreko aparkalekuak ondoren zehaztutakoak dira. Adierazitako aparkatzeko tokien gutxieneko nahiz gehieneko kopuruek derrigorrezkoak izan behar dute azalera eraikigarriaren zenbaketatik kanpo gelditzeko; beraz, zehaztutako gehieneko kopurua gainditzen bada, azalera hori azalera eraikigarri gisa kontuan izango da, etxebizitza kolektibo eta mistoen ordenantzak araututako barrutietan izan ezik; kasu horietan ez dira zenbatuko lehenengo bi sotoak eraikitzean lortutako aparkalekuak ez eta, legeak eskatutako gutxieneko dotazioa betetzeko hirugarren bat eraikitzea beharrezkoa balitz, horretan lortutakoak ere, arau honetan zehaztutako gehieneko estandarra gainditu arren.

a) Etxebizitzetarako eraikinetan:

Gutxieneko aparkalekuak:

- Aparkaleku bat etxebizitza bakoitzeko. Azalera erabilgarri dagokionez, 160 m² edo gehiago dituzten etxebizitzetan, aparkaleku bat 80 m²-ko frakzio bakoitzeko.

Gehieneko aparkalekuak:

Etxebizitza kolektiboak: lehenengo bi sotoetan sartzen direnak eta horiek gutxienekoa beteko ez balitz, hirugarren bat eraiki ahal izango da.

160 m² baino azalera erabilgarri txikiagoa duten familia bakarrek etxebizitzak: bi aparkaleku etxebizitza bakoitzeko.

160 m² baino azalera erabilgarri handiagoa duten familia bakarrek etxebizitzak: hiru aparkaleku etxebizitza bakoitzeko.

Ezinduentzako ibilgailuen aparkalekuei dagokionez, helburu horretara zuzendutako etxebizitzetan kopuru berbera izango da. Kasu honetan, gutxienez igogailu bat garajeraino iritsiko da.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Aparcamientos públicos.

Comprende los espacios de uso colectivo y dominio público o privado destinados al estacionamiento de vehículos como una actividad autónoma o complementaria de otro uso (lucrativa o no), bien sean subterráneos, en superficie o en elevación. Incluye a título de ejemplo los aparcamientos de Plaza de Santa Bárbara, Juan de Ayala, etc.

2. Aparcamientos privados.

Comprende los espacios de uso privado o colectivo, de dominio privado destinados al estacionamiento de vehículos, considerando éste como un uso complementario de otro característico de carácter privado o colectivo, al que se le exige la prestación obligatoria de este servicio.

...

Apartado 3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Artículo 5.03.64.- Condiciones particulares del uso de aparcamientos públicos y privados.

Estándares de plazas de aparcamiento en actuaciones de edificación de nueva planta.

Para los edificios de nueva planta, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas que se regulan a continuación en el interior del edificio, en terrenos edificables del mismo solar, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenos edificables situados a una distancia máxima al acceso de 150 m, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras, y un máximo de 30 m².

Para los edificios objeto de rehabilitación se deberán prever en los proyectos las mismas condiciones salvo que se demuestre justificadamente la imposibilidad, en cuyo caso quedarán exentas.

1. Se exceptuarán de la obligatoriedad de previsión de plazas de guardería las siguientes edificaciones en suelo urbano de actuación directa:

Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 250 m².

Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6,50 m.

Las que tengan su frente de fachada inferior a 6,50 m.

2. Las plazas de guardería de vehículos rodados que deberán preverse son las que se relacionan a continuación. Tanto el número mínimo como el máximo de plazas enunciadas tendrán la consideración de obligatorias a los efectos de su exclusión en el cómputo de la superficie edificable; en consecuencia, la superficie de guardería en la que se localicen plazas superiores al número establecido como máximo deberá ser computada como superficie edificable, excepto en los ámbitos regulados por las Ordenanzas residenciales colectivas y mixtas en las cuales no se computarán en ningún caso las plazas que se obtengan de la construcción de los dos primeros sótanos y del tercero si fuera necesario para cumplir la dotación mínima legalmente exigida, aún cuando superen el estándar máximo reflejado en esta norma.

a) En edificios residenciales:

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie útil igual o superior a 160 m², una plaza por cada fracción de 80 m²u.

Plazas máximas:

- Viviendas colectivas: Las que se puedan localizar en los dos primeros sótanos y en caso de no completarse con ellas las plazas mínimas se puede ampliar las necesarias en un tercero.

- Viviendas unifamiliares de superficie útil menor de 160 m²: dos plazas por vivienda.

- Viviendas unifamiliares de superficie útil mayor de 160 m²: tres plazas por vivienda.

Se dispondrán plazas de guardería de vehículos para minusválidos en igual número al de viviendas con tal destino. En este caso al menos uno de los ascensores llegará hasta la planta de garaje.

b) Industri eraikinetan, biltegietan, lantegietan eta, oro har, produkzio-jarduerara zuzendutako lokaletan.

Gutxieneko eta gehieneko aparkalekuak:

- 100 m² erabilgarri baino gehiago dituen lokal bakoitzeko aparkaleku bat eta, gutxienez, jarduera horretara zuzendutako eraikitako azaleraren 200 m² edo frakzio bakoitzeko aparkaleku bat.

Orain arte adierazitako aparkalekuak zamaanak egiteko derrigorrez ezarritakoetatik aparte zenbatuko dira.

Helburu horretara zuzendutako azalera, bertan sartuko diren ibilgailuek barnean maniobra egiteko nahikoa izango da, modu independentean eta bide publikotik aparkalekura sartzeko nahiz irteko maniobrak aurrerantz egin ahal izateko moduan.

c) Bulego, banketxe eta antzeko zereginetara zuzendutako eraikinetan edo beste erabilera batzuk dituzten eraikinetan jarduera horietara zuzendutako eremuetan.

Gehieneko aparkalekuak:

- Aparkaleku bat 100 m²-ko azalera erabilgarri edo frakzio bakoitzeko.

- Eraikin osoetan ez da mugarik ezartzen gehieneko aparkalekuei dagokienez. Kopurua administrazio-tramitaziorako proiektuan justifikatu behar da.

d) Merkataritza-erabilera duten eraikinetan.

Gehieneko aparkalekuak:

- Aparkaleku bat 70 m²-ko azalera erabilgarri edo frakzio bakoitzeko, beste erabilera batzuk dituzten eraikinetan.

- Eraikin osoetan ez da mugarik ezartzen gehieneko kopuruari dagokionez. Kopurua administrazio-tramitaziorako proiektuan justifikatu behar da.

e) Hotel eta egoitzetarako erabiliko diren eraikinetan.

Gehieneko aparkalekuak:

4 edo 5 izarreko instalazioetan: aparkaleku bat bi gelako multzo bakoitzeko.

3 izarreko instalazioetan: aparkaleku bat lau gelako multzo bakoitzeko.

2 izar edo gutxiagoko instalazioetan: aparkaleku bat sei gelako multzo bakoitzeko.

- Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuz gero, muga hori gainditu ahal izango da, dosierra tramitatzean beharrezkotzat jotzen bada.

Gutxieneko aparkalekuak: Ez da mugarik ezartzen gutxieneko aparkalekuei dagokienez. Kopurua administrazio-tramitaziorako proiektuan justifikatu behar da.

f) Klinika, erietxe eta ospitaleetarako erabiliko diren eraikinetan.

Gutxieneko aparkalekuak:

- Aparkaleku bat bi oheko.

Gehieneko aparkalekuak:

- Ez da mugarik ezartzen gehieneko aparkalekuei dagokienez. Kopurua administrazio-tramitaziorako proiektuan justifikatu behar da.

g) Antzoki, zine, dantzaleku, ikuskizun, konbentzio eta kongresu, gimnasio eta antzekoetarako eraikinetan.

Gehieneko aparkalekuak:

- Aparkaleku bat 15 eserlekuko, 500 eserleku arte, eta hortik aurrera aparkaleku bat 10 eserlekuko.

- Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuz gero, muga hori gainditu ahal izango da, dosierra tramitatzean beharrezkotzat jotzen bada.

Gutxieneko aparkalekuak:

- Ez da mugarik ezartzen gutxieneko aparkalekuei dagokienez. Kopurua administrazio-tramitaziorako proiektuan justifikatu behar da.

h) Liburutegi, arte-galeria, museo eta antzekoetarako eraikinetan.

Gehieneko aparkalekuak:

Aparkaleku bat eraikitako azaleraren 200 m² edo frakzio bakoitzeko, eraikitako 1.000 m² baino gehiago dituzten instalazioetan.

Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuz gero, muga hori gainditu ahal izango da, dosierra tramitatzean beharrezkotzat jotzen bada.

b) En edificios industriales, almacenes, talleres y, en general, locales destinados a la actividad productiva.

Plazas mínimas y máximas:

- Una plaza por cada local de superficie superior a 100 m² útiles, y un mínimo de una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción dedicada a esta actividad.

Las plazas anteriormente mencionadas se exigirán con independencia de las obligatoriamente establecidas para operaciones de carga y descarga.

La superficie destinada a este fin deberá ser suficiente para que los vehículos que albergue puedan hacer maniobra en el interior de la misma, independientemente unos de otros y de forma que la entrada desde la vía pública a la guardería de vehículos y al revés la salida, puedan realizarse marcha adelante.

c) En edificios destinados a oficinas, despachos, bancos y similares, o respecto de las zonas de dichas actividades en edificios de otros usos.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 100 m² de superficie útil o fracción.

- En edificios completos no se establece un límite para el número de plazas máximas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

d) En edificios destinados al uso comercial.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 70 m² de superficie útil o fracción, en edificios de otros usos.

- En edificios completos no se establece un límite para el número máximo. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

e) En edificios destinados a hoteles y residencias.

Plazas máximas:

- Instalaciones de 4 ó 5 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.

- Instalaciones de 2 ó menos estrellas: una plaza por cada seis habitaciones.

- En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

Plazas mínimas: No se establece un límite para el número mínimo. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

f) En edificios destinados a clínicas, sanatorios y hospitales.

Plazas mínimas:

- Una plaza por cada dos camas.

Plazas máximas:

- No se establece un límite para el número de plazas máximo. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

g) En edificios destinados a teatros, cines, salas de fiestas, espectáculos, convenciones y congresos, gimnasios y otros análogos.

Plazas máximas:

- Una plaza por cada 15 localidades, hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza por cada 10 localidades.

- En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

Plazas mínimas:

- No se establece un límite para el número de plazas mínimas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

h) En edificios destinados a bibliotecas, galerías de arte, museos y otros análogos.

Plazas máximas:

Una plaza por cada 200 m² de superficie construida o fracción, en establecimientos de más de 1.000 m² construidos.

En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

Gutxieneko aparkalekuak:

- Ez da mugarik ezartzen gutxieneko aparkalekuei dagokienez.

Kopurua administrazio-tramitazioarako proiektuan justifikatu behar da.

i) Ekipamenduetako beste erabilera batzuetarako eraikinetan.

Gehieneko aparkalekuak:

Aparkaleku bat bi lanpostuko eta/edo aparkaleku bat eskaintako zerbitzuko bost plazako, zerbitzuaren hartzaileak helduak baldin badira.

Salbuespen gisa, eta behar bezala justifikatuz gero, muga hori gainditu ahal izango da, dosierra tramitatzean beharrezkotzat jotzen bada.

Gutxieneko aparkalekuak:

- Ez da mugarik ezartzen gutxieneko aparkalekuei dagokienez.

Kopurua administrazio-tramitazioarako proiektuan justifikatu behar da.

3. Aurreko epigrafea interpretatzeko baldintzak.

- Aurreko puntuan, lur-eremu hiritarrerako, ibilgailuentzako aurreikusitako gutxieneko aparkalekuei dagokienez erabakitakoa, eraikitako bolumena handitu nahi duten eraikinetan ere aplikatu daiteke. Aurreikuspenaren zenbatekoa egindako handitzeari dagokiona izango da. Modu berean, arau hauek aplikatuko dira eraikinetan edo instalazioetan aldaketak egiten direnean eta aldaketa horiek erabilera-aldaketa dakartenean.

- Aurreko modulua aplikatzearen ondorioz, eraikin batek 4 aparkaleku baino gutxiago behar dituztenean, eraikitzeko baimena emateko beharrezkoa den aparkalekuen aurreikuspenetik salbuesita geratuko da.

- Arau honekin lotuta ez dagoen eta legeak onartutako jardueraren bati dagokion eraikuntza-proiektuan, hemen adierazitako artean antzekoena den erabilerarako zehaztutako aparkalekuak aurreikusi behar dira eta udal zerbitzu teknikoek zehaztuko dute erabilera hori zein den.

- Aparkalekuak eraikitzeko eta instalatzeko udal baimena emateko, titularrek ondasun horien helburua eta eragina epe jakin batean mantenduko dutela adierazten duen konpromisoa eskatu ahal izango da.

4. Aparkaleku publiko eta pribatuen estandarrak jarduketara batoratuetan.

Lur-eremu hiritargaietako Alorreko Planek eta Plan Bereziek, beren helburuarekin bat baldin badator, aparkalekuetarako lurra aurreikusi behar dute eraikigarritasunaren eta jardueren arabera, hurrengo artikulua eta paragrafoan jarduera bakoitzerako araututako moduan eta kopuruarekin; jardueren eta horien intentsitatearen ondoriozko eskaera kontuan hartuz, ibilgailuak gelditzeko eta aparkatzeko toki nahikoa bermatuko da.

a) Zehazki, lur-eremu hiritargaiko Alorreko Planek aurreko artikuluan jarduera bakoitzerako ezarritako araudiarekin bat etorritik egingo dute azaleraren eta aparkalekuen aurreikuspena, Alorreko Planean aurreikusitako erabilera xehatuen arabera, baina, betiere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurrietarako ekainaren 20ko 105/2008 Dekretuan eta Plangintza Araudiaren eranskinean aurreikusitako erreserbak izango dira gutxieneko absolutua, harik eta legea arauz garatzen ez den bitartean.

- Industri jardueraren eta zerbitzuen jarduerarako Alorreko Planek, aurreko araudiarekin bat etorritik, autobusen, kamioien, trailerren eta, aurreikusitako jardueren izaerarekin bat etorritik egon daitezkeen beste garraiabide batzuen trafikoaren arabera aurreikusitako dituzte erreserbak eta horien arabera zehaztuko dira aparkalekuen neurriak.

Alorreko Planek ezingo dute kanpoan ezarri etxebizitzetarako jardueran aurreikusitako aparkalekuen ehuneko 50 baino gehiago.

...

Vitoria-Gasteizen, 2012ko uztailaren 9an.- Alkate lehendakaria, JAVIER MAROTO ARANZABAL.

Plazas mínimas:

- No se establece un límite para el número de plazas mínimas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

i) En edificios para otros usos de equipamiento.

Plazas máximas:

Una plaza por cada dos empleos y/o una plaza por cada cinco plazas de servicio prestadas si los receptores del servicio son adultos.

En casos excepcionales y con la debida justificación, podría superarse si se ve necesario en la tramitación del expediente.

Plazas mínimas.

- No se establece un límite para el número de plazas mínimas. Su cuantía deberá quedar justificada en el proyecto sujeto a tramitación administrativa.

3. Condiciones de interpretación del anterior epígrafe.

- Lo que se dispone en el apartado anterior para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plazas de guardería, es aplicable también en los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten un cambio de uso.

- Cuando por aplicación de los módulos anteriores, la exigencia de espacio para estacionamiento de un edificio resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de aparcamientos que condiciona el otorgamiento de la licencia de edificación.

- En los proyectos de edificación de toda actividad legalmente permitida que no figure relacionada en esta Norma, deberán preverse las plazas de estacionamiento en cantidad idéntica a la requerida para la actividad más similar de entre las indicadas, que será precisada por los servicios técnicos municipales.

- La concesión de licencia municipal para la construcción e instalación de aparcamientos podrá supeditarse al compromiso por parte de titulares de mantener el destino y afectación de los bienes durante un tiempo determinado.

4. Estándares de plazas de aparcamiento públicos y privados en actuaciones de conjunto.

Los Planes Parciales en Suelo Urbanizable y los Planes Especiales, si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y las actividades, en la cantidad y de acuerdo con lo que se regula para cada actividad en el artículo y párrafos siguientes, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de las actividades y su intensidad.

a) En particular, los Planes Parciales en suelo Urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento de acuerdo con la regulación que para cada actividad se establece en el artículo anterior, en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto en todo caso las reservas previstas en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el anexo del Reglamento de Planeamiento en tanto no se desarrolle la ley reglamentariamente.

- Los Planes Parciales para la actividad industrial y de servicios preverán, en concurrencia con las anteriores regulaciones las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers y otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de las actividades previstas, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

Los Planes Parciales no podrán disponer al aire libre más del 50 por ciento de las plazas de estacionamiento que se prevean por la actividad residencial.

...

En Vitoria-Gasteiz, a 9 de julio de 2012.- El alcalde-presidente, JAVIER MAROTO ARANZABAL.