Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluak organo aholku emailearen lehendakaritza uzten du alkatearen esku, edo hark eskuordetzen duen zinegotziaren esku.

Horrenbestez, hauxe

Xedatu dut

Lehena.- Hirugarren alkateorde eta Hirigintza Arloko zinegotzi ordezkari den Miguel Garnica Azofra eskuordetzea, Udal Plangintzarako Aholku Kontseiluko lehendakari zereginak burutu ditzan.

Bigarrena.- Dekretu hau eman den egunean bertan jarriko da indarrean, ALHAOn eta Udalaren web-gunean zein egunetan argitaratzen den gorabehera.

Vitoria-Gasteizen, 2012ko azaroaren 7an.– Alkate lehendakaria, JAVIER MAROTO ARANZÁBAL.

Considerando que el Reglamento del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal atribuye la presidencia de dicho órgano consultivo al alcalde o concejal en quien delegue.

En virtud de cuanto antecede,

Dispongo

Primero.- Delegar en el concejal Don Miguel Garnica Azofra, tercer teniente de alcalde y concejal delegado de Urbanismo, la Presidencia del Consejo Asesor del Planeamiento Municipal, para desempeñar las funciones que a la misma corresponden.

Segundo.- El presente Decreto entrará en vigor el día de su fecha, sin perjuicio de su publicación en el BOTHA y en la página web municipal.

En Vitoria-Gasteiz, a 7 de noviembre de 2012.– El alcalde, JAVIER MAROTO ARANZÁBAL.

VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA

Eraikuntzak

6322

Eraikuntzen Zerbitzuaren administrazio ekintzak jakinaraztea.

Bi aldiz saiatu arren ezinezkoa izan da interesdunei jakinarazpena egitea, Udalari eragotzi ezin zaizkion arrazoiengatik. Hori dela eta, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearen azaroaren 26ko 30/1992 Legearen 59.5 eta 61. artikuluetan xedatutakoaren ildotik, iragarki honen bidez adierazten zaie behean agertzen diren pertsonei hirigintza legezkotasunarekin zerikusia duten prozeduretako egintzak eta gauzatzeko aginduak jakinarazi behar zaizkiela.

Beraz, interesdunak edo behar bezala kreditatuak dauden haien ordezkoak Gasteizko Udalaren Eraikinen Zerbitzuko bulegoetan –San Prudentzio kalea 30, 1. solairua; astelehenetik ostiralera, jaiegunak izan ezik; 8:30etik 14:00etara– agertu ahalko dira aipatu egintzen eduki osoa ezagut eta jakinaren gainean egon daitezen. Hamabost egun naturaleko epea izango dute horretarako, iragarki hau ALHAOn argitaratzen denetik.

Halaber, interesdunei ohartarazten zaie epe horretan bertaratzen ez badira, jakinarazpena gauzatutzat joko dela legezko ondorioei dagozkienetarako, bertaratzeko epe hori bukatzen den egunaren biharamunetik aurrera.

Vitoria-Gasteizen, 2012ko azaroaren 8an.– Eraikuntzen Zerbitzuko burua, YOSUNE IZQUIERDO CORRES.

NAN/IFK	DOSIER ZK.	EBAZPENAREN EDUKIA
44671651	2012/RJELU00114	Antena parabolikoa kentzeko agintzea
B0133706	2012/RJELU00089	Isuna jartzea, errotulua kentzeko agindua ez betetzeagatik, eta berriro agintzea kentzeko
R0100551	2010/RJELU00083	Obrak gelditzeko agindua bertan behera utzi eta dosierra artxibatzea, prozeduraren xedea gerora desagertu dela eta

VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

Edificaciones

6322

Notificación de actos administrativos del Servicio de Edificaciones.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, habiéndose intentado la notificación al interesado/a por dos veces, sin que haya sido posible practicarla por causas no imputables a este Ayuntamiento, por el presente anuncio, se pone de manifiesto a las personas interesadas, que se encuentran pendientes de notificar los actos sobre procedimientos de legalidad urbanística y órdenes de ejecución que se indican en la tabla del final.

En virtud de lo anterior dispongo que los/as interesados/as o sus representantes, debidamente acreditados, podrán comparecer en las oficinas del Servicio de Edificaciones del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, calle San Prudencio 30 primera planta, de lunes a viernes, excepto festivos, en horario de 8:30 a 14:00 horas, en el plazo de quince días naturales contados desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOTHA, para el conocimiento del contenido íntegro de los mencionados actos y constancia de tal conocimiento.

Asimismo, se advierte a los/as interesados/as que, de no comparecer en el citado plazo, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Vitoria-Gasteiz, 8 de noviembre de 2012.– La jefa del Servicio de Edificaciones, YOSUNE IZQUIERDO CORRES.

DNI/CIF	Nº EXPEDIENTE	CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN
44671651	2012/RJELU00114	Ordenar retirada de la antena parabólica
B0133706	2012/RJELU00089	Imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de retirada del rótulo y ordenar nuevamente su retirada
R0100551	2010/RJELU00083	Alzar paralización de obras y archivar expediente por desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento

VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA

6337

Behin betiko onespena ematea Arkaiate 12. sektorearen plan partzialaren zazpigarren aldakuntzari.

Arkaiate 12. sektoreko plan partzialaren zazpigarren xedapen aldakuntza dela eta, hauxe erabaki zuen udalbatzak 2012ko uztailaren 27ko osoko bilkuran:

1.- Behin betiko onespena ematea Arkaiate 12. sektorearen plan partzialaren zazpigarren aldakuntzari, zein L. L de A. eta F. B. arkitektoek

VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

6337

Aprobación definitiva de la séptima modificación del Plan Parcial del sector 12, Arkaiate.

En relación con la séptima modificación puntual del Plan Parcial del sector 12, Arkaiate, con fecha 27 de julio de 2012, el Ayuntamiento Pleno ha adoptado el siguiente acuerdo:

1.- Aprobar definitivamente la séptima modificación del Plan Parcial del sector 12, Arkaiate, redactada por los arquitectos L. L de A. y F. B.

idatzi baitzuten, eta Salburua eta Zabalganeko jabeen elkarteek eta Gasteizko Udalak sustaturik izapidetu baitzen.

2.- Planaren kopia Arabako Foru Aldundira igortzea, gorde dezan, eta Arkaiate 12. sektoreko plan partzialaren zazpigarren aldakuntzari buruzko erabaki hau ALHAOn eta zabalkunderik handieneko egunkarietako batean argitaratzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 89. artikuluan eta Toki Jaurbidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70.2 artikuluan xedatutakoaren ildotik.

3.- Arkaiate 12. sektoreko hitzarmen-batzarrari eta Elorriaga, Arkauti eta Arkaiako administrazio batzarrei erabakiaren berri ematea.

4.- Erabaki honek amaiera ematen dio administrazio-bideari, eta berorren kontra administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da Euskadiko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, argitaratzen den egunaren biharamunetik.

Vitoria-Gasteizen, 2012ko azaroaren 5ean.– Alkate lehendakaria, JAVIER MAROTO ARANZABAL.

“Arkaiate” 12. Sektorearen Hiri Antolakuntzarako Plan Partzialaren 7. aldakuntza (Vitoria-Gasteiz)

III. dokumentua. Hirigintza araudia

Ordenantza arautzaileak: Aldatutako hirigintza araudia

Hitzaurrea

Lurzoruari buruzko Legean barne hartutako Planeamendu Arautegiko “Plan Partzialei” buruzko V. kapituluan, eta bereziki 61. artikuluan, ezarritakoa betez, lur-eremuak eta eraikuntzaren erabilera arautu, eta, gutxienez ere, ondoren zerrendatzen diren atalak barne hartuko dituzte Ordenantzek, Plan Partzialen baten ezaugarrien arabera, horietakoren bat beharrekoa ez denean izan ezik:

a) Orokortasunak eta kontzeptuen terminologia

b) Lurzoruaren hirigintza erregimena, hauei dagokienez:

- Lurzoruaren kalifikazioa, erabilera xehatuen adierazpen zehatzarekin.

- Xehapen azterlanak

- Lur-zatiketak

- Urbanizazio proiektuak

c) Eraikuntza arauak, hauei dagokienez:

- Obren baldintza teknikoak, bide publikoei dagokienean.

- Zona guztietarako baldintza komunak –eraikuntza, bolumena eta erabileraren gainekoak–, baimenduen, debekatuen eta nahitaezkoen adierazpenarekin.

- Zona bakoitzeko arau partikularrak.

Aurreko hori guztia betetze aldera, ondoren hiru atal edo kapitulu handitan banatuta dauden Ordenantza Arautzaileen artikuluak jaso dira:

I. kapitulua.- Xedapen orokorrak

II. kapitulua.- Lurzoruaren hirigintza erregimena

III. kapitulua.- Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza partikularrak zona bakoitzerako

I. kapitulua.- Xedapen orokorrak

1. artikulua.- Aplikatzeko lurralde-eremua

Salburuko Ekialdeko Zabalkuntzako ‘Arkaiate’ 12. sektorearen Plan Partzial honen zehaztapenek arau-izaera izango dute antolamendu-planoetan adierazitako eremuan. Mugapen zehatza lerro poligonalak definitzen du (lerroaren erpinak UTM koordenatuetakoak dira).

Eremuak 413.791 m^{2}e-ko azalera du guztira.

2. artikulua.- Edukia

Ordenantza hauek Ekialdeko zabalkuntzan (Salburua) dagoen Vitoria-Gasteizko HAPNko 12. Sektorearen barnean hartutako lurzoru-kalifikazio bakoitzaren erregimena arautzen dute, baita hori garatzen duten plangintza tresnek bete beharreko zehaztapenak ere.

Plan Partzial honek sektore osoaren zonakako banaketa definituko du, lehentasunezko erabilerei jarraiki.

Ordenantzak hiru atal handitan egituratuko dira:

- Xedapen orokorrak

y tramitado a instancia de las Asociaciones de propietarios de Salburua y Zabalgana y del propio Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

2.- Remitir una copia del Plan, para su depósito, a la Diputación Foral de Álava y publicar el presente acuerdo de la séptima modificación del Plan Parcial del sector 12, Arkaiate, en el BOTHA y en un diario de mayor difusión, a tenor de la dispuesto en el artículo 89 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local.

3.- Notificar este acuerdo a la Junta de Concertación del sector 12, Arkaiate y a las Juntas Administrativas de Elorriaga-Arkaute y de Arcaya

4.- El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra él puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación.

En Vitoria-Gasteiz, a 5 de noviembre de 2012.– El alcalde presidente, JAVIER MAROTO ARANZABAL.

7ª modificación del Plan Parcial de Ordenación Urbana del sector nº 12 “Arkaiate” Salburua (Vitoria-Gasteiz)

Documento III.- Normativa urbanística

Ordenanzas reguladoras: Normativa urbanística modificada

Introducción

En virtud del capítulo V “de los Planes Parciales” del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y más concretamente de su artículo 61, las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan Parcial alguno de ellos no fuera necesario:

a) Generalidades y terminología de conceptos

b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

- Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados

- Estudios de Detalle

- Parcelaciones

- Proyectos de Urbanización

c) Normas de Edificación, con referencia a:

- Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.

- Normas particulares de cada zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en tres grandes apartados:

Capítulo I Disposiciones Generales

Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y usos.

Capítulo I – Disposiciones generales

Artículo 1.- Ámbito territorial de aplicación

Las determinaciones del presente Plan Parcial S-12 “Arkaiate” en la expansión Este de Salburua, 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 UTM.

La superficie total del ámbito es de 413.791 m^{2}s.

Artículo 2.- Contenido

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el sector 12 del PGOU de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la expansión Este (Salburua) así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Parcial definirá la división en zonas de la totalidad del sector, conforme a sus usos prioritarios.

Las ordenanzas se estructurarán en tres grandes apartados:

- Disposiciones generales

- Lurzoruaren hirigintza erregimena.
- Zonen araberako ordenantza partikularrak

3. artikulua.- Nahitaezkotasuna

Ordenantza hauen artikuluak Plan Partzialaren eremuan egiten diren jardun guztiei aplikatu beharko zaizkie nahitaez.

4. artikulua.- Gauzatzea

Plangintza gauzatzean erabilera xehakatu desberdinen arabera zona-banaketarekin bat datozen poligonoetan zatitu ahal izango da lurraldea.

5. artikulua.- Indarraldia

Ordenantza hauek Plan Partzialaren behin betiko onarpena argitaratzen den egunean jarriko dira indarrean, eta indarraldia mugagabea izango da, bere baitan hartzen duen edo aldatzen duen beste berri bat behin betiko onartu arte.

6. artikulua.- Dokumentazioa

Plan Partzialeko plano eta dokumentu idatzi guztiek ordenantza hauen zati dira. Bertan, lurrekin zerikusia duten alderdi guztiak definitzen dira, hala nola eraikinen eta Planaren Antolamenduan agertzen diren gainerako elementuen erabilera, eraikuntza, destinoa, baldintza estetikoak, sanitarioak eta abar.

Ordenantza hauetan arautzen ez diren alderdi guztiei dagokienez, indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko HAPOren hirigintza arauak aplikatuko dira.

7. artikulua.- Dokumentazioaren arau-hedadura

“Ordenantza arautzaileak” eta “antolamendu planoak” izeneko dokumentuek arautzen dute hirigintza-jarduera eta, beraz, bertan zehazten dena nahitaez bete beharko da.

Gainerako dokumentuek informazioa eta azalpenak ematen dituzte funtsean. Hortaz, dokumentu horien edukiak arestian aipatutako dokumentuekin kontraesanak dituela ikusten bada, arestian aipatutako horiek nagusituko dira.

8. artikulua.- Gauzatzeko tresnak

Plan Partzial honetako exekuzio-tresnak Hirigintza Proiektuak eta Eraikuntza Proiektuak izango dira, hirigintza-lanak eta eraikinak egiteko hurrenez hurren.

Xehapen azterlanak ere idatzi ahal izango dira, behar izanez gero.

9. artikulua.- Kudeaketa-tresnak

Indarrean dagoen Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorrean eta egungo legedian xedatutakoaren arabera, Antolakuntza Plan Partzialak onetsi ondoren Lur-zatiketa Proiektua eta Urbanizatzeko Jarduera Programa (UJP) izango dira garapen eta kudeaketa tresnak.

II. kapitulua. Lurzoruaren hirigintza erregimena

1. atala.- Lurzoruaren kalifikazioa

10.- artikulua.- Kalifikazio orokorra eta xehatua.

a) Lurzoruaren sailkapen globala Vitoria-Gasteizko HAPOn ezarritako zehaztapenetan agertzen da, eta grafikoki antolamendu-planoetan adierazten da, ondoko lau kategoria hauek barne hartuz:

- Garraioen eta komunikazioen sistema orokorra
- Espazio libreen sistema orokorra.
- Bizitokitarako lurzoru urbanizagarria

Sektorearen erabilera bereizgarria bizitoki-erabilera da, eta kalifikazio adierazgarriena, berriz, bizitokitarako erabilera kolektiboa.

b) Lurzoruaren kalifikazio xehatua antolamendu planoan adierazita dago: “kalifikazio xehatua”. Honako lurzoru mota hauek biltzen ditu:

- Eremu libre eta berdegune publikoak
- Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak
- Bide-sarea
- Ekipamendu orokorra

- Régimen urbanístico del suelo
- Ordenanzas particulares por zonas

Artículo 3.- Obligatoriedad

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

Artículo 4.- Ejecución

En la ejecución del planeamiento se podrá establecer la división del territorio en polígonos coincidentes con la división en zonas de los distintos usos pormenorizados.

Artículo 5.- Vigencia

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 o su modificación.

Artículo 6.- Documentación

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, etc., 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 urbanísticas del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz.

Artículo 7.- Alcance normativo de la documentación

Los documentos de “Ordenanzas reguladoras” 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.

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Artículo 8.- Instrumentos de ejecución

Los instrumentos de ejecución del presente Plan Parcial serán, Proyectos de Urbanización para la realización de las obras propias de urbanización, y los Proyectos de Edificación para la ejecución de las construcciones.

En su caso también pueden redactarse Estudios de Detalle.

Artículo 9.- Instrumentos de gestión

De acuerdo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, y con la legislación vigente, los instrumentos de desarrollo y gestión tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, serán el Proyecto de Reparcelación y el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Capítulo II. Régimen urbanístico del suelo

Sección 1ª Calificación del suelo

Artículo 10.- Calificación global y pormenorizada

a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo cuatro categorías:

- Sistema general de transportes y comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres.
- Suelo urbanizable residencial.

El uso característico del sector corresponde al residencial colectivo, como calificación más representativa.

b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el plano de ordenación: “calificación pormenorizada”. Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

- Espacios libres y zonas verdes públicas
- Espacios libres de uso y dominio público
- Red viaria.
- Equipamiento genérico

- Zuzkidura-alojamenduak
- Bizileku zona kolektibo librea
- Babes publikoko bizitegi zona kolektiboa, BOE
- Babes publikoko bizitegi zona kolektiboa, erregimen tasatua

11. artikulua.- Zonen banaketa

Aurreko kalifikazioen arabera, 12. sektoreko eremua zatitu egin da eta zati bakoitzari erabilera xehatuak esleitu zaizkio, bakoitzaren hirigintza-erregimena arautzeko:

- Garraio eta komunikazio sistema
Bide sarea (sistema orokorra)
Bertako bide-sarea
- Jabari eta erabilera publikoa duten espazio libreen sistema
Espazio librea – Hiri parkea (sistema orokorra)
Bertako sistemako eremu libre eta berdeguneak
Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak
- Bertako komunitate-ekipamenduko sistema
- Zuzkidura-alojamenduak
- Sistema eraikia - Irabazizko aprobetxamendua duten areak
Bizileku kolektibo librea (RCL-1etik RCL-14ra)
Bizileku kolektiboa, babes pPublikoa, BOE (RCP-1etik RCP-21era)
Bizileku kolektiboa, babes publikoa, erregimen tasatua (RCT-1etik RCT-7ra)

Kategoria horietako bakoitza “kalifikazio xehatua” planoan irudikatuta dago, eta beren erregulazioa zona bakoitzerako ordenantza partikularrei buruzko idatz-zatian dago ezarrita. “Lerrokadurak eta sestrak” planoan zehatz-mehatz adierazita daude kalifikazio xehatu guztien mugaketak. Gainera, lur-zati eraikigarrien eta espazio publiko esanguratsuenen dimentsioak mugatuta daude.

2. atala. Azterlan xeheen erregulazioa

12. artikulua.- Definizioa

Xehapen Azterlanak, Plan Partzial honen testuinguruan, plangintzako zehaztapenen arabera bolumenen antolamendua aurreikusteko edo berregokitzeko eta lerrokadurak eta sestrak adierazteko garapen tresnak dira. Horien mugak eta edukia EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen (2006ko ekainaren 20ko 138 zk. EHAA) 60., 73. eta 74. artikuluetan daude adierazita.

Era berean, indarrean dagoen Gasteizko HAPOean (2.02.06 eta 2.02.07 art.) ezartzen diren baldintza guztiak bilduko dituzte.

Plan Partzial honetan, etxadi bakoitzaren Oinarrizko Proiektu Unitarioaren izaera Xehapen Azterlanarena izango da.

Etxadi bakoitzaren edo plan partzialeko lur-zati bakoitzaren xehapen azterlana nahitaezkoa izango da lur-zatiketen kasuan, sotoaren konponbide funtzionala, beheko solairuan eraiki gabeko espazioaren konponbidea eta bolumenaren banaketa harmonikoa justifikatze aldera.

13. artikulua.- Xehapen azterlanek bete beharreko bestelako baldintzak

Erabileretarako eraikitako azalerei edo eraikigarritasunari eta konposizio-irizpide orokorrei dagokienez, Plan Partzial honetan adierazitako zehaztapenak errespetatu beharko dira.

Halaber, eraikinen hurbilketa- eta ingurune-baldintzei dagokienez, eraikinaren kode teknikoaren oinarrizko DB-SI dokumentua (Segurtasuna suteen kasuan) betetzen dela justifikatu beharko da.

12. Sektorearen eremuan, Plan Partzialean islatutakoaren alternatiba gisako soluzioak (ereduzko edo oinarrizko soluzio deituko diegu) proposatuko dituzten xehapen azterlanak idatzi ahal izango dira, lur-zati edo etxadi bakoitzaren eremuan adierazitako parametroen aldaketak egin ahal izan daitezen, adierazitako mugekin:

- sakonera eraikigarria librea da, baina saihestu egin beharko dira fatxada gisa tratatu gabeko mehelinak.

- Alojamientos dotacionales
- Zona residencial colectiva libre
- Zona residencial colectiva de protección pública VPO
- Zona residencial colectiva de protección pública régimen tasado

Artículo 11.- División de zonas

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del sector 12 en una zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de transportes y comunicaciones
Red viaria (S.General)
Red viaria local
- Sistema de espacios libres de dominio y uso público
Espacio libre – Parque urbano (sistema general)
Espacio libre y zonas verdes de sistema local
Espacios libres de uso y dominio público
- Sistema de equipamientos comunitarios locales
- Alojamientos dotacionales
- Sistema edificado áreas con aprovechamiento lucrativo
Residencial colectiva libre (RCL-1 a RCL-14)
Residencial colectiva protección pública VPO (RCP-1 a RCP-21)

Residencial colectiva protección pública régimen tasado (RCT-1 a RCT-7)

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de “calificación pormenorizada”, estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas particulares para cada zona. En el plano de “alineaciones y rasantes” se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativos.

Sección 2ª Regulación de los Estudios de Detalle

Artículo 12.- Definición

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/o el señalamiento de alineaciones y rasantes. Sus limitaciones y contenido responden a los artículos 60, 73 y 74 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, BOPV nº 138 de 20 de julio de 2006.

Igualmente contemplarán cuantas condiciones se impongan en el vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz Artículo 2.02.06 y Artículo 2.02.07.

En el presente Plan Parcial, el documento de Proyecto Básico Unitario, de cada manzana, dispondrá del carácter de Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle de cada manzana (o parcela del Plan Parcial) será obligatorio en el caso de parcelaciones, para justificar la solución funcional del sótano; en su caso la solución del espacio libre en planta baja y la distribución de volúmenes.

Artículo 13.- Otras condiciones a cumplir por los Estudios de Detalle

Deberán respetar las determinaciones señaladas en el presente Plan Parcial en cuanto a superficies construidas o edificabilidad en los distintos usos y criterios generales compositivos.

Además deberán justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su documento básico DB-SI (seguridad en caso de Incendio) en cuanto a condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

En el ámbito del sector nº 12, se podrán redactar Estudios de Detalle, que propongan soluciones alternativas a la reflejada en el Plan Parcial (que llamaremos solución tipo o básica), de manera que se permitan dentro del ámbito de cada parcela o manzana las modificaciones de los parámetros que se indican y con las limitaciones siguientes:

- el fondo edificable – es libre, pero se evitará en todo caso que existan medianeras sin tratamiento como fachada.

- eraikinaren gehieneko lur-zati okupazioak, sestra gainean, hurbileko lur-zatietako ingurunearekiko eta bolumetriarekiko koherentzia, proportzioa eta harmonia zaindu beharko ditu.

- Aparkaleku-zuzkiduraren edukiera justifikatu beharko da.

- Ondorengo laukian adierazten den eraikinen arteko ‘altuera/tartea proportzioa’ri eusten ahalegindu beharko da:

BLOKEEN ARTEKO ERLAZIO NAGUSIA	AURREZ AURREKO FATXADEN LUZERA (M)	BLOKEEN ARTEKO GUTXIENEKO TARTEA (M)
	30 m arte	0,75 h
E-M	30 m.tik gora	0,85 h
	30 m arte	0,90 h
I-H	30 m.tik gora	1,00 h

(“h” izanik blokerik altuenaren 1. solairuaren zorura arteko altuera E-M erlazioan, eta hegoaldeen kokatutakoarena I-H erlazioan)

- Akuiferoaren eragin eremuan (10. planoan ageri da mugatuta) sotoko solairu bakarra eraiki ahal izango da, 2012ko maiatzaren 17a baino lehenagoko baimenik gabeko lur-zati guztietan.

3. atala. Lur-zatiketak

14. artikulua.- Plan Partzialaren zehaztapenen lotespena

Plan Partzialean (“lerrokadurak eta sestrak”) adierazten diren erabilera eta jabari publikoko lurren mugak, nahitaez laga beharreko ekipamendu publikoenak eta, horien ondorioz, bizitegitarako lurzatien kanpoaldekoak lotesleak dira.

Hala ere, bizitokitarako lur-zati pribatu eraikigarriak zatitu egin daitezke, betiere hurrengo artikuluan adierazten diren baldintzak betetzen badituzte.

15. artikulua.- Etxadien perimetro-itxitura eta lur-zatiketaren baldintzak

a) Bizitegi-erabilera nagusi den lur-zatien perimetroko itxitura nahitaezkoa izango da, espazio publiko mugakideetatik bereizteko, eraikuntzak berak mugatzen ez duen inguru osoan.

Bere zokalo opakuko gehieneko altuera 0,70 m izan beharko da eta guztizkoa, berriz, 1,85 m. Aldapa handiko sestren kasuan, muga horiek gehienez ere 0,25 m-tan gainditzea onartzen da.

b) Zatitu gabekoak ahalik eta neurririk handienean murrizteko, azpizatiketak edo lur-zatiketak baimentzea komeni dela dirudi, betiere honako arau hauei jarraiki:

1.- Kasu guztietan, nahitaezkoa izango da etxadi bakoitzaren edo plan partzialeko lur-zati bakoitzaren xehapen azterlana edo oinarrizko proiektua idaztea, lur-zatiketarik eginez gero. Bertan, guztizko aparkaleku-sotoaren konponbide funtzionala zehaztuko da (mugatua baitu zatiketa), eta, izanez gero, beheko solairuko barruko espazio librearena, bolumenena eta eraikigarritasunena.

2.- Etxadi edo lur-zati hauetarako:

RCL-1/RCL-2/RCL-3/RCL-4/RCL-5/RCL-6/RCL-7/RCL-8/RCL-9/RCL-12/RCL-14

RCT-4/RCT-5

RCP-1/RCP-2/RCP-3/RCP-4/RCP-5/RCP-6/RCP-8/RCP-9/RCP-11+12/RCP-13/RCP-14+15/RCP-16/RCP-17/RCP- 18/RCP-20

Lur-zatiaren gutxieneko azalera: 300 m^2

Fatxadaren gutxieneko neurria, espazio publikoren aldera: 15 m

Sotoa unitate funtzional gisa mantenduko da lur-zati guztietan, salbu eta RCP-4/RCP-11+12 eta RCP-14+15 lur-zatietan, bi unitate funtzional bereizi onartuko baitira horietan.

3.- RCP-7A/RCP-7B lur-zatietarako:

Gehienez bi zatitan zatitu ahal izango da

Sotoak erabateko batasun funtzionala gorde beharko du.

Gutxieneko azalera: 1200 m^2

4.- RCP-10 lur-zatia

Gehienez 4 zatitan zatitu ahal izango da

Sotoan bi unitate funtzional baino ez dira onartuko etxadi edo lurzati osoan.

Gutxieneko azalera: 1200 m^2

- la ocupación máxima de parcela por edificación sobre rasante deberá mantener coherencia, proporción y armonía con el entorno y la volumetría de las parcelas próximas.

- Se deberá justificar la capacidad de la dotación de aparcamientos.

- Se procurará mantener la proporción altura-separación entre edificaciones, indicada en el siguiente cuadro:

RELACIÓN PREFERENTE ENTRE BLOQUES	LONGITUD FACHADAS OPUESTAS (M)	SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE BLOQUES (M)
	hasta 30 m	0,75 h
E-W	mayor de 30 m	0,85 h
	hasta 30 m	0,90 h
N-S	mayor de 30 m	1,00 h

(siendo “h” la altura hasta suelo de planta 1ª del bloque más alto en E-W y del situado al Sur en la relación N-S)

- En el área de afección al acuífero (delimitada en el plano nº 10) solo puede construirse una única planta de sótano, en todas aquellas parcelas sin licencia anterior al 17 de mayo de 2012

Sección 3ª Relativo a las parcelaciones

Artículo 14.- Vinculación de las determinaciones del Plan Parcial

La delimitación de los terrenos de uso y dominio público; la de equipamientos públicos de cesión obligatoria y como consecuencia de ello la exterior de las parcelas residenciales, indicada en el Plan Parcial (alineaciones y rasantes) es vinculante.

No obstante, las parcelas privadas edificables residenciales pueden subdividirse siempre que cumplan las condiciones que se indican en el artículo siguiente.

Artículo 15.- Cerramiento perimetral de manzanas y condiciones de parcelación

a) El cerramiento perimetral de las parcelas de predominante uso residencial respecto de los espacios públicos colindantes será obligatorio, en todo el perímetro no definido por la propia edificación.

Deberá tener una altura máxima de zócalo opaco de 0,70 m y altura total máxima de 1,85 m admitiéndose superar estos límites en un máximo de 0,25 m en el caso de rasantes en acusada pendiente.

b) Con el fin de reducir en lo posible proindivisos, parece conveniente permitir subdivisiones o parcelaciones, según las reglas siguientes:

1º.- En todos los casos será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle o Proyecto Básico para cada manzana (o parcela del Plan Parcial), en el caso de subdivisiones o parcelaciones, que definan la solución funcional del sótano de aparcamientos (que tiene limitada su subdivisión) del conjunto de la misma; en su caso la del espacio libre interior de planta baja; de los volúmenes y de las edificabilidades.

2º.- Para las manzanas o parcelas:

RCL-1/RCL-2/RCL-3/RCL-4/RCL-5/RCL-6/RCL-7/RCL-8/RCL-9/RCL-12/RCL-14

RCT-4/RCT-5

RCP-1/RCP-2/RCP-3/RCP-4/RCP-5/RCP-6/RCP-8/RCP-9/RCP-11+12/RCP-13/RCP-14+15/RCP-16/RCP-17/RCP- 18/RCP-20

Superficie mínima de parcela: 300 m^2

Dimensión de fachada mínima a espacio público: 15 m

El sótano se mantendrá como unidad funcional en todas las parcelas, salvo en las RCP-4/RCP-11+12 y RCP-14+15 que admitirá dos unidades funcionales independientes

3º.- Para las parcelas RCP-7A/RCP-7B

Máxima parcelación en dos unidades

El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.

Superficie mínima: 1200 m^2

4º.- Parcela RCP-10

Máxima parcelación en 4 unidades

El sótano únicamente admitirá dos unidades funcionales en todo el conjunto o manzana.

Superficie mínima: 1200 m^2

5.- RCL-10/RCL-11/RCT-2/RCT-3/RCP-19 lur-zatietarako
Gehienez 4 zatitan zatitu ahal izango da
Sotoak erabateko batasun funtzionala gorde beharko du.
Gutxieneko azalera: 1000 m^2
6.- RCL-13 eta RCP-21 lur-zatietarako:
Gehienez bi zatitan zatitu ahal izango da
Sotoak erabateko batasun funtzionala gorde beharko du.
Gutxieneko azalera: 800 m^2
7.- RCT-1 lur-zatirako:
Gutxieneko fatxada: 20 m
Gutxieneko azalera: 400 m^2
Gehienez ere bi unitate funtzionaletan zatitu ahal izango da sotoa.

8.- RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietarako:
Gehienez bi zatitan zatitu ahal izango da
Sotoak erabateko batasun funtzionala gorde beharko du, lurzati bakoitzean.
Gutxieneko lur-zatikatze azalera: 900 m^2
Gutxieneko fatxada: 20 m

4. atala.- Urbanizazio-proiektuen erregulazioa

1. azpiatala.- Alderdi orokorrak

16. artikulua.- Xedea

Urbanizazio-proiektuak obra-proiektuak dira, eta beren helburua Plan Partzialean barne hartzen diren zehaztapenak praktikan jartzea da, batez ere bide-sareari (ibilgailuen eta oinezkoen bide-sareari), azpiegitura- eta zerbitzu sareari (ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria publikoa, telekomunikazioak eta zabor bilketarako sare pneumatikoa eta abar) eta erabilera eta jabari publikoa duten areen (berdeguneak, haurrentzako jolas-areak eta erabilera publikoa duten espazio libreak) egokitzeari lotutako zehaztapenak.

Gainera, orobat hartu beharko dituzte beren baitan bide-sarearen trenbide gaineko nahiz azpiko pasabideak, behar den lotura izan dezaten gertuko sektoreekin, 2011ko urtarrilaren 21eko “Ekialde eta Mendebaldera zabaltzea” hitzarmenean eta horren 2008ko abuztuaren 1.eko 2. Addendan finkatutako irizpideen ildotik, baita ingurumenaren alorrean hartu beharreko erabakiak ere, 2011ko apirilean onetsitako HAPOren 1., 4., 12., 13. eta 14. Sektoreen esparruko Berrikuspen Partzialean landutako Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Bateratua azterlanaren emaitzetan jasotzen direnak.

Proiektu horiek Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean (194-198. artikuluak), Hirigintza Plangintzari buruzko Erregelamenduan (67-70. artikuluak), eta Plan Orokorraren Hirigintza Arauetan (2.04.01-2.04.03 artikuluak, eta 3.02.12-3.02.14 artikuluak) ezarrita dagoena beteko dute, ordenantza hauetan jasotakoaz gain.

17. artikulua.- 12. sektoreko urbanizazio-proiektuen eremua; arkitektura-oztopoak kentzea

12. sektorea gauzatzeko, jabari eta erabilera publikorako definitutako espazio guztiak eraginpean hartuko dituen urbanizazio-proiektu bakar bat edota dauden zerbitzuen (edo kapitulu guztien) proiektu partzialak idatzi ahal izango dira. Azken kasu horretan, nolanahi ere, proiektuek eremu osoa hartuko dute kontuan, etapa bakar batean gauzatzea aurreikusten baita. Dena dela, Jarraipen Batzordeak erabakitzen badu, obrak bi etapatan gauzatu ahal izango dira, eraikuntza-obrak goiz has daitezen. Horrela, beraz, gainazaleko akaberako, hiri-altzarietako, lorazaintzako eta abarreko lanak geroagoko etapa baterako utzi ahal izango dira, bizitegiak eraikitzeko prozesuak arintzearren.

Proiektuak edo proiektuek dauden zerbitzuen konexioak jasoko dituzte hornidura-iturrietatik (baita sektoreko eremutik kanpo badaude ere), era horretan funtzionamendu zuzena bermatzeko.

Arkitektura-oztopoak kentzeari dagokionez, nahitaez bete beharko dira Irisgarritasuna Sustatzeko Legea (Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea) eta lege hori garatzen duen Araudia (Eusko Jaurlaritzaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua).

5º.- Para las parcelas RCL-10/RCL-11/RCT-2/RCT-3/RCP-19
Máxima parcelación en 4 unidades
El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.
Superficie mínima: 1000 m^2
6º.- Para las parcelas RCL-13 y RCP-21
Máxima parcelación en dos unidades
El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta.
Superficie mínima: 800 m^2
7º.- Para la parcela RCT-1
Fachada mínima: 20 m
Superficie mínima: 400 m^2
El sótano se podrá parcelar en un máximo de dos unidades funcionales.
8º.- Para las parcelas RCT-6 y RCT-7
Máxima parcelación en dos unidades
El sótano deberá mantener la unidad funcional conjunta en cada parcela
Superficie mínima de parcelación: 900 m^2
Fachada mínima: 20 m

Sección 4ª Regulación de los Proyectos de Urbanización

Subsección 1ª Generalidades

Artículo 16.- Objeto

Los Proyectos de Urbanización, son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica determinaciones contenidas en el plan parcial, referidas fundamentalmente a las redes viaria (rodada y peatonal), de infraestructuras y servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y red neumática de recogida de basuras, etc...) y de acondicionamiento de los espacios libres de uso y dominio público (zonas verdes, áreas de juego de niños, y espacios libres de uso público).

Además deberán contener en su caso los pasos elevados o soterrados de la red viaria sobre el ferrocarril, para la necesaria conexión con sectores próximos de acuerdo con los criterios establecidos en el convenio “expansión Este y Oeste del 21 de enero de 2000 y de la 2ª Adenda al mismo del 1 de agosto de 2008”, así como las decisiones de tipo medio ambiental que correspondan, y que se incluyen en las condiciones del EsECIA elaborado en la Revisión Parcial del PGOU en el ámbito de los sectores 1, 4, 12, 13 y 14, aprobado en abril de 2011.

Estos proyectos cumplirán lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, de 30 de junio, (Artículo 194 á 198), en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (art 67 al 70); y en las Normas Urbanísticas del Plan General (Artículo 2.04.01 al 2.04.03; y 3.02.12 al 3.02.14), además de las determinaciones contenidas en las presentes ordenanzas.

Artículo 17.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización en el sector nº 12; supresión de barreras arquitectónicas

Para la ejecución material del sector 12 se podrá proceder a la redacción de un único proyecto de urbanización que afecte a la totalidad de los espacios definidos como de dominio y uso público, o bien a distintos proyectos parciales referidos a cada uno de los distintos servicios (o capítulos distintos), que contemplarán en cualquier caso la totalidad del ámbito dado que se prevé su ejecución en una única etapa. Sin embargo, si la Comisión de Seguimiento lo acordara, se podrán ejecutar las obras en dos etapas, con el fin de facilitar el rápido inicio de las obras de edificación, relegando los trabajos de acabado superficial, mobiliario urbano, jardinería, etc... para etapa posterior, a fin de agilizar los procesos constructivos residenciales.

El proyecto o proyectos, incluirán las posibles conexiones de los distintos servicios, desde las fuentes de suministro, aunque sean exteriores al ámbito del sector, de manera que se garantice su correcto funcionamiento.

Será de obligado cumplimiento, sobre supresión de barreras arquitectónicas, la Ley sobre Promoción de la Accesibilidad (Ley 20/1997 del Gobierno Vasco) y el Reglamento de desarrollo (Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco) de la citada Ley.

18. artikulua.- Plan partzialaren zehaztapenen eta ingurumenaren alorreko jardueren lotespen-maila

Urbanizazio proiektuak ezin izango ditu Plan Partzialaren funtsezko aurreikuspenak aldatu. Hala ere, onartu egin daiteke aurreikuspen horiek obrak gauzatzeko irizpide eta premia teknikoetara egokitzeko aukera, baldin eta egokitze hori justifikatzen bada eta Plan Partzialean kalifikatu diren azaleretan eta lurzoruaren edo eraikuntzaren antolamenduan eta araudian aldaketarik eragiten ez badu; horrelakoetan, egokitzea Plan Partzialaren aldaketatzat hartuko da eta, hortaz, aldaketa gisa bideratu beharko da aldez aurretik, Plangintzari buruzko araudiaren 68. artikuluari eta Euskal Herriko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeari jarraiki.

Urbanizazio proiektuak honako hauek kontuan hartu beharko ditu:

- Ibaiaren ertzetik urbanizaziora eta eraikuntzara gutxienez 5 m eta 15 m utzi beharko dira, hurrenez hurren, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiertzak eta Erreka-ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean xedatutakoaren ildotik.

Lurrazpiko urekiko eragina albait gehien murrizteko, honoko hau eskatzen da:

a) HAPOren Berrikuspen Partzialari dagokion Ingurumen Eraginaren Ebaluazio Bateratua azterlanean Zabalgana eta Salburuko Sektoreen esparru osorako ikerketa hidrologikoa dago jasoa, eta bertan zehazten dira xeheki hidrologi funtzionamenduaren eskema, akuiferoaren geometria, lodiera, maila piezometrikoa, transmisiogarritasuna eta abar, eta azken batean aukera ematen du estu-estuan ezagutzeko haren funtzionamendua eta hezeguneekin dituen hartuemanak, eta, beraz, baita HAPOren aldakuntza partzialak izan lezaketen eragina ere. Hortaz, behar izanez gero, bideragarri diren neurri zuzentzaileak hartu beharko dira akuiferoaren dinamikarekiko eta, horrenbestez, harekin loturaren bat duten hezeguneekiko balizko eragina albait gehien murrizteko. Sotoak eraikitzeko jarduerak planteatutako ikerketa hidrogeologikoaren emaitzen mende geratzen dira –ikerketa horrek, aldez aurretik, URA Uraren Euskal Agentziaren adostasuna jaso beharko du.

b) Saneamendu sarea, ahal delarik, akuiferoaren maila piezometrikoaren gainetik taxutu beharko litzateke, hura ez dadin drainatu sarean barrena.

c) Saneamendu sarearen estankotasuna bermatu beharko da, eta jariorik izateko arriskua albait gehien murriztu.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten jarduera guztiek, baita haren zor edo polizia eremuetan kokatzen direnek eta uholde arriskua berekin dakartenek ere, Administrazio Hidraulikoak aldez aurretik baimena ematea eskatuko dute. Hain zuzen ere, Uraren Euskal Agentziaren Arro Mediterraneoetako Bulegoan izapidetu beharko da baimen hori, aurreko paragrafoetan adierazitako baldintza lotesleak betetzen direla egiaztatzen duten agiriak aurkeztuz, baita aurreko a), b) eta c) ataletan aipatutako ikerketa hidraulikoa ere, non mugatuko baitira uholde arriskua duten azalerak.

Gomendagarritzat jotzen da honako neurri hauek hartzea:

• Komenigarria litzateke sotoko garajeetatik kanpora ponpatzen den ura ez dadila euri-uren sarera isuri, baizik eta erabil dadila, haren kalitatea bermatzen delarik, akuiferoa atzera urez kargatzeko.

• Albait gehien murriztea modu irazgaitzean urbanizatuko diren zonen azalera.

Errekaleor eta Santo Tomas erreken urbazterrak lehengoratzeko ingurumen-neurri zuzentzaileak hartuko dira:

• agregakinen erauzketa eta ibilgu eta urbazterretako jardun agresiboak saihestea.

• hala badagokio, ezpondak egonkortzea landare-elementuen bidez (ingeniaritza naturalistikoa).

• bertako espezieak berriz landatzea, habitat naturalizatuen sorkuntza bultzatzea eta, horretarako, ahal denean tokiko aleen aldaxkak erabiltzea.

• landaketa-esparru trinkoagoak sustatzea eta, horretarako, ale gazteagoak eta tamaina handiagokoekin tartekatuagoak aukeratzea.

Artículo 18.- Grado de vinculación de las determinaciones del Plan Parcial y de las actuaciones de tipo medio ambiental

El Proyecto de Urbanización, no podrá modificar las previsiones fundamentales del Plan Parcial. No obstante, podrá admitirse la adaptación de aquellas previsiones a criterios y necesidades técnicas de ejecución de las obras, siempre que se justifique dicha adaptación y no signifique modificación de las superficies calificadas por el Plan Parcial, ni alteraciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación, adquiriendo en esta caso carácter de modificación del Plan Parcial, lo que exigirá previamente su tramitación como tal, de acuerdo con el art 68 del Reglamento de Planeamiento, y con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se cumplirán los retranqueos mínimos de 5 m y 15 m respectivamente para la urbanización y para la edificación, desde el cauce del río, de acuerdo con lo establecido en el P.T.S. de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Para minimizar las afecciones a las aguas subterráneas, se exige que:

a) En el EsECIA correspondiente de la Revisión Parcial del PGOU se adjunta un estudio hidrogeológico para todo el ámbito de los sectores de Zabalgana y Salburua, que define pormenorizadamente el esquema de funcionamiento hidrológico, la geometría del acuífero, espesor, nivel piezométrico, distribución de transmisividades, etc., que en definitiva permite conocer con rigor su funcionamiento y relación con las zonas húmedas y por tanto, la afección que pudiera darse por la Revisión Parcial del PGOU y en su caso, las medidas correctoras que resultarán factibles para minimizar la eventual afección a la dinámica del acuífero y como consecuencia, a las zonas húmedas relacionadas. Las actuaciones de construcción de sótanos quedan supeditadas a los resultados del estudio hidrogeológico planteado, que será sometido a la previa conformidad de la Agencia Vasca del Agua URA

b) la red de saneamiento, debería disponerse, siempre que sea posible, sobre el nivel piezométrico del acuífero, con el fin de evitar el drenaje del mismo a través de ella.

c) se ha de garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y minimizar el riesgo de fugas a partir de la misma.

Todas las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico, se sitúen en sus zonas de servidumbre o policía, o presenten riesgo de inundabilidad, requerirán previa autorización de la Administración Hidráulica, la cual deberá tramitarse en la oficina de la Cuencas Mediterráneas de URA, incluyendo en la documentación los documentos referentes al cumplimiento de las condiciones vinculantes de los apartados a), b) y c) anteriores, así como del estudio hidráulico, delimitando las superficies inundables, mencionado en párrafo anterior.

Se estima recomendable la adopción de las siguientes medidas:

• Para los bombeos de achique de los garajes de sótano, sería recomendable que el agua bombeada no se vierta a la red de pluviales sino que se utilice, asegurada su calidad, en la recarga hídrica del acuífero.

• Se deberá minimizar la superficie de las zonas a urbanizar como no permeables.

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

• evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.

• estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)

• revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.

• potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.

• espezie bakarreko landaketak saihestea, eta askotariko espezieak (zumarrak, haltzak, lizarrak, astigarrak, urkiak, sahatsak eta abar) eta zuhaixken tamainako landareak aukeratzea.

• "zebra-muskuiluaren" barreiatzea saihesteko neurriak hartzea.

Ingurumen Sailburuordetzak egindako behin betiko txostenean jasotako zehaz tapenak bete beharko dira, baita ingurumen eraginaren ebaluazio bateratuaren azterlaneko babes, zuzentze eta konpentsatze neurriak eta gainbegiratze programa ere. Garatzeko plan edo proiektuetan ezarri beharreko neurri horiek guztiek eraginkortasuna bermatzeko xehetasun maila nahikoa izan beharko dute.

Ingurumenaren alorreko jarraibide hauek sustatu beharko dira:

• Errekaleor eta Santo Tomas ibaien bazterreko landarediarekiko eragina albait gehien murriztu beharko da, ibaien gaineko zubiak egitean.

• Obrek eragiten dien azalera osoa lehengora ekarri beharko da, eta atzera landarez hornitu, eta Errekaleor eta Santo Tomas erreken egoera ekologiko ona bermatu beharko, bai uren kalitateari, bai inguratzen duen landarediari dagokionean.

• Arabako Foru Aldundiak uhalde-enarari dagokionez egin beharreko arauzko txostena gorabehera, kontuan izanik Errekaleor inguruan galzorian dagoen beste espezie baten presentzia atzeman dela, zehazki bisoi europarrarena, eta errekaren urak Salburuko aintziretara isurtzen direla, non espezie hori berriro sartzeko plan bat burutzen ari den, honako hauek bermatu beharra dago:

• Obrak haien ugaltze garaiz kanpo egiten direla.

• Haien habitatekiko eragina albait gehien murrizten dela, eta obra bukatu ondoren horiek beren onera ekartzen direla.

• Ezpondak egonkortzeko natura-ingeniaritzako teknikak baliatuko dira.

• Aldi baterako lur pilaketak, baita beharrezko diren makinak eta materialak gordetzeko eremuak ere, uholdea izateko arriskua 500 urtean behingoa deneko eremuetatik kanpo jarri beharko dira.

1.- Landaredia eta baliabide hidrikoak

1.1.- Lehentasunezko arreta ematea baliabide hidrikoa eta ingurunea babestu, zaindu eta lehengoratzeari, eta, hortaz, hura nahiz ingurunea zaintzeko neurri egokiak hartzea, eta sor daitezkeen eskaerak aurreikustea, baita horiek ingurumenari dagokionez modu onargarrian asetzeko beharrezko diren bitarteko teknikoak eta finantzabaliabideak ere.

1.2.- Erreken ibilguei loturiko landaredia zaindu eta lehengora dadin behar den ardura hartzea.

2.- Kutsadura akustikoa

Urbanizazioa kutsadura akustikoa kontrolatzeko mekanismo gisa baliatzea.

3.- Argi-kutsadura

Argi-kutsaduraren prebentzioa eta murrizketa sustatzea, Airearen kalitateari eta eguratsa babesteari buruzko azaroaren 15eko 34/2007 Legearen laugarren xedapen gehigarrian adierazten den moduan, helburu hauekin:

3.1.- Kanpoko argiztapenaren erabilera eraginkorra sustatzea, oinezkoei, ibilgailuei eta jabetzei eskaini behar zaien segurtasunari kalterik egin gabe.

3.2.- Gaueko orduen baldintza naturalak ahalik eta gehien zaintzea, faunaren, floraren eta oro har ekosistemen mesedetan.

3.3.- Argiztatu nahi direnez besteko aldeetan izaten den argiintrusioa murriztea, batik bat ingurune naturaletan eta eraikinen barrualdeetan.

4.- Mugikortasun iraunkorra sustatzea

Bidaiarien banaketa modala berriro bideratzea, motorrik gabeko garraioa (oinez eta bizikletan) eta garraio publikoa (trena, tranbia eta autobusa) sustatuta. Helburua pertsonek urteko egiten duten distantziaren ehuneko 40 garraio mota horietan egitea da (bidaiari kilometroko neurtuta).

4.1.- Garraio publikoaren eta bizikleten zirkulazioaren alde eginez, bide seguru edo ibilgailuen trafikotik banatuen nahikoa zuzkidura

• evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.

• medidas para evitar la difusión del "mejillón cebra"

Se cumplirán las determinaciones del informe definitivo de la Viceconsejería de Medio Ambiente y con todas las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenidos en el EsECIA. Todas estas medidas a incorporar a los planes o proyectos de desarrollo, habrán de hacerlo con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

Se deberán promover las siguientes directrices ambientales:

• La afección a la vegetación de ribera de los ríos Errekaleor y Santo Tomás deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.

• Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.

• Sin perjuicio del informe preceptivo que debe emitir la Diputación Foral de Álava en relación al avión zapador, y dado que el Errekaleor es un área en el que se ha constatado la presencia de otra especie amenazada como es el visón europeo, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:

• Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.

• La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra

• La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.

• Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

1.- Vegetación y recursos hídricos

1.1.- Atender prioritariamente a la protección, preservación y restauración del recurso hídrico y del medio estableciendo las medidas adecuadas para su conservación, así como la de su entorno, además de prever las demandas que se generen y los medios técnicos y financieros para garantizar su satisfacción de modo admisible ambientalmente.

1.2.- Velar para que la vegetación asociada a los cauces fluviales sea conservada y restaurada.

2.- Contaminación acústica

Utilizar la urbanización como mecanismo de control de la contaminación acústica

3.- Contaminación lumínica

Promover la prevención y reducción de la contaminación lumínica, tal y como se señala en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, con el fin de:

3.1.- Promover un uso eficiente del alumbrado exterior, sin menoscabo de la seguridad que debe proporcionar a los peatones, los vehículos y las propiedades

3.2.- Preservar al máximo posible las condiciones naturales de las horas nocturnas en beneficio de la fauna, la flora y los ecosistemas en general.

3.3.- Reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios.

4.- Fomento de la movilidad sostenible

Reconducir el reparto modal de viajeros hacia el transporte no motorizado (a pie y en bicicleta) y el transporte colectivo –tren, tranvía y autobús– con el objetivo de que la distancia recorrida por las personas en esos medios de transporte alcance el 40 por ciento del total anual (medio en pasajeros-kilómetro).

4.1.- Favoreciendo la circulación del transporte público y las bicicletas, con dotaciones suficientes y atractivas de vías seguras o

erakargarrirekin. Oinezkoentzat espazio edo ibilbide erakargarri eta seguruak sortzea, oinez egiten diren joan-etorriak sustatzeko.

4.2.- Garraio publikoa eremura sarbidea izango duela bermatuz.

5.- Eraginkortasun energetikoa

Berokuntza sistema eraginkorragoak bultzatuko dira, baita administrazio publikoen menpeko eraikin guztietarako jarduerak biltzen dituzten energi autonomia eta eraginkortasunerako planak taxutzea ere.

6.- Lurzorua eta iragazkortasuna

6.1.- Azalera iragazkorrak albait gehien hedatzea, iragazgaitzen aldean, zoladura-azalera edo okupazio iragazgaitzekoa murrizteko. Zoladura iragazleak erabili ahalko dira, egoki diseinatuta eta dimentsionatuta, iragazketaren ondoriozko zorupe aren kutsadura saihesteko.

6.2.- Urbanizazioa eta berdeguneak lursailaren drainatze naturala errazteko proiektatzea.

Gainera, 37/2003 Legetik eta 1367/2007 EDtik eratorritako zonifikazio akustikoaren mapan adierazten diren kalitate akustikoaren helburuak kontuan izango dira.

Eraikuntza berri guztietan, hauxe izango da gutxieneko aparkaleku erreserba lur-zatiaren barruan: sestra gaineko 25 m^2 eraikiko, 0,35 aparkaleku edo 0,15 aparkaleku, hurrenez hurren, irabazi asmoko erabilera duten lur-zatiak ala zuzkidura publikokoak diren (2/2006 Legearen 79-2b art.).

19. artikulua.- Dokumentazioa

Urbanizazio-proiektuak, gutxienez, 2/2006 Legearen 194. artikuluan eta Plangintza Araudiaren 69 eta 70 artikuluetan adierazten diren dokumentuak bildu beharko ditu, baita telefonoen edo komunikazioen kanalizazio-sarea, gas naturala banatzeko sarea, zabor-bilketa pneumatikorako sarea eta indarrean dagoen Plan Nagusiaren 2.04.01 eta 2.04.02 artikuluetan ezarritakoa ere.

Gainera, hondakinen kudeaketari buruzko azterlana jasoko du, indarrean dagoen araudiari jarraiki. 105/2008 ED, otsailaren 1ekoa, eraikuntzako eta eraispeneko hondakinen sorkuntza eta kudeaketa arautzen duena.

Errekaleor eta Santo Tomas ibaien gaineko zubiak eta pasabideak diseinatzean, argi librearen eta gutxieneko emari-edukieraren parametroak justifikatu beharko dira, uholde-arriskuari buruzko azterlanak aintzat hartzen direlarik.

2. azpiatala. Urbanizazio Proiekturako diseinu-baldintzak

20. artikulu.- Urbanizazio proiekturako diseinu-baldintzak

Orokorrak:

Balizko uholdeek eragin liezaieketen zona guztiei tratamendu egokia eman beharko zaie, ur etorriak ohiko bidea egin dezan oztopo gerta litezkeen elementuak oro saihestuz. Aldiz, baliatzen direnak inoizkako uholdeek ez hondatzeko modukoak edo, izatekotan, erraz konpontzekoak izan beharko dute.

a) Ibilgailuentzako bide-sarea

Bide-sarearen guztizko dimentsioak lotesleak dira (aurkako lerrokaduren artekoak).

Errodadura-galtzaden dimentsioak orientagarriak dira eta alboko aparkaleku-bandekin batera molda daitezke. Aparkaleku-area horiek plaza kopuruari dagokionez duten guztizko edukiera ezingo da murriztu Plan Partzialari dagokion planoan adierazitakotik behera.

Oinezkoentzako espaloiak guztizko dimentsioen (bi espaloiak batuta) ehuneko 15ean murriztuko dira gehienez ere.

Proiektu hauek EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean (194. artikulutik 198. artikulura) eta Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan (2.01.01, 2.04.02 eta 3.02.12tik 3.02.14ra bitarteko artikuluak) ezarritakoa beteko dute, Ordenantza hauetan bildutako zehaztapenez gain.

lur-zati pribatuetan ibilgailuek bide publikotik aparkalekura joateko sarbideak Lur-zatiaren alde batera ematen duen zabalerarik txikieneko

separadas de las del tráfico rodado. Crear espacios y rutas peatonales atractivas y seguras para fomentar los desplazamientos a pie.

4.2.- Garantizando el acceso del transporte público al área.

5.- Eficacia energética

Se impulsarán sistemas de calefacción más eficientes, así como la elaboración de planes de autonomía y eficiencia energética que contemplen actuaciones en la totalidad de los edificios dependientes de las administraciones públicas.

6.- Suelo y permeabilidad

6.1.- Maximizar las superficies permeables respecto de las impermeables para minimizar la superficie de pavimento u ocupación impermeable. Podrán utilizarse pavimentos filtrantes, diseñados y dimensionados adecuadamente para evitar la contaminación del subsuelo por infiltración.

6.2.- Proyectar la urbanización y las zonas verdes para facilitar el drenaje natural del terreno.

Además se tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados en el mapa de zonificación acústica, derivados de la Ley 37/2003 y del RD 1367/2007

En todas las nuevas edificaciones, la reserva mínima para plazas de aparcamiento dentro de la parcela será de 0,35 plazas o de 0,15 plazas, por cada 25 m^{2}t edificados sobre rasante, según sean parcelas de uso lucrativo o de dotaciones públicas, respectivamente (Artículo 79-2b Ley 2/2006)

Artículo 19.- Documentación

El Proyecto de Urbanización deberá comprender como mínimo los documentos indicados en el Artículo 194 de la Ley 2006, y en los Artículo 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, incluyendo además la red de canalización telefónica o comunicaciones, la red de distribución de gas natural, y la red de recogida neumática de basuras así como lo establecido en los artículos 2.04.01 y 2.04.02 del Plan General vigente.

Incluirá además el estudio de gestión de residuos, de acuerdo con la normativa vigente. RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la promoción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se justificarán en el diseño de los puentes y pasos sobre los ríos Errekaleor y Santo Tomás, los parámetros de luz libre y capacidad mínima del caudal, de acuerdo con lo que los estudios de inundabilidad determinen.

Subsección 2ª Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización

Artículo 20.- Condiciones de diseño para el Proyecto de Urbanización

De tipo general:

Todas las zonas que pueden ser afectadas por hipotéticas inundaciones, llevarán el tratamiento adecuado, evitando elementos que puedan suponer obstáculos para el normal curso del caudal y que no se deterioren por esporádicas inundaciones o en su caso sean de fácil y sencilla reparación.

a) Red viaria rodada

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas) de la red viaria.

Las dimensiones de las calzadas de rodadura se consideran orientativas, pudiendo reajustarse conjuntamente con las bandas laterales de aparcamiento. Estas áreas de aparcamiento no podrán reducirse en su capacidad total en número de plazas, respecto de lo indicado en el plano correspondiente al Plan Parcial.

Las aceras peatonales, no podrán reducirse en más de un 15 por ciento respecto de las dimensiones totales (sumando ambas aceras).

El tratamiento con arbolado de las aceras se considera obligatorio (en las de anchura mínima de 4,00 m), pudiendo adaptarse la disposición y separación entre los árboles así como la superficie y dimensión de los alcorques, cuya dimensión recomendada como norma general es de 1,20x1,20 m y nunca inferior a 0,80 x 1,00 m.

Los accesos rodados a los aparcamientos de las parcelas privadas, desde el viario público, deberán hacerse cuando sea posible desde la

bidetik egin daitezkeenean egingo dira, betiere Lur-zatiaren ertzetik ibilgailuen bideetara duten distantzia gutxienez 5 m izateko baldintza bete badezakete.

Udal zerbitzu teknikoek zehazten dituzten argibideei jarraiki, bidegorriak proiektatzeko aukera eta garraio publikoarekin zerikusia duten beste erabaki batzuk aztertu beharko dira.

Hirigintza-oztopoak kentzeko indarrean dagoen araudiari jarraituko beharko zaio, hots, Irisgarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legeari eta hori garatzen duen Araudiari (apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuari).

b) Oinezkoentzako pasealekuak edo erabilera eta jabari publikoko gune libreen sarea

Guztizko dimentsioak lotesleak dira (aurkako lerrokaduren artekoak).

Zuhaitzen bidezko tratamendua orientagarritzat hartzen da, eta zuhaitzen kokapena eta txorkoen azalera eta dimentsioa egokitu ahal izango dira. Nolanahi ere, dimentsioa inoiz ez da 0,80 x 1,00 m-tik beherakoa izango.

Gutxieneko irizpide orokor gisa, 10 m-tik gorako zabalerako pasealekuek zuhaitz ilara bikoitza izango dute.

Hiri-altzariez hornituko da (bankuak, paperontziak eta abar). Kokapena librea izango da baina, betiere, izaera lineala eta oinezkoen zirkulaziorako betetzen den funtzioa kontuan hartuta (zirkulazioa ez baita oztopatu behar).

Espazio libreak ordenantzetan araupetzeko, honako kategoria hauetan sailkatuta geratuko dira:

b1) Berdegune publikoak.- Ezaugarri morfologikoengatik edo Planaren antolamenduagatik eraikuntzarik, zolatzerik eta apaindura-lorategirik izango ez duten, eta azaleraren zatirik handienean material “bigunekin” (soropila, zuhaitzak, zuhaixkak, hareak, lur bolkanikoak eta abar) tratatuko diren areei deitzen zaie berdegune publiko.

Zerbitzu-bideak edo, besterik gabe, oinezkoen ibilbideak beharrezkoak direnean, “lurzoru egonkorra” jartzea gomendatzen da, izaera loteslerik gabe: harea (ehuneko 75), buztina (ehuneko 20) eta karea (ehuneko 5), gehienez ere 1 cm-ko granulometriarekin eta 3tik 6ra bitarteko plastikotasun-indizearekin.

Mantentze erraza eta eraginkorra bermatzeko, ihinztatze bidezko, difusio bidezko edo tantaz tantako ureztatze finko automatikoa izango da area horietan guztietan, zona bakoitzeko landare-egituraren arabera. Horretarako, hornikuntza-saretik bereizitako sare bat izango da.

2/2006 Legearen 79. artikuluko d) atala betetzen dela justifikatu beharko da, zuhaitzak landatu eta onik zaintzeari dagokionean.

Udalak onartutako “Berdeguneak sortzeko ordenantzan” ezarritako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

b2) Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak.- Antolakuntzan aurreikusitako etxebizitza-bloke nahiz ekipamendu publikoko lurzatietarako sarbide-guneak dira. Igarobideetan nagusiki harrizko materialez egindako zoladura baliatuko da, nahiz eta zatiren batean lorategi-gunerik ere jarri ahal izango den.

c) Berdegunea eta haurrentzako jolas-area

Berdeguneen guztizko dimentsioak lotesleak dira.

Haurrentzako jolas-areak dagozkien hiri-altzariez eta jolas-aparatuez hornitu beharko dira. Gainera, gutxienez ehuneko 33an zolatuta egon beharko dute. Gainera zuhaitz kopuru egokiaz hornituko dira eta, ahal bada, hostoerorkorrak ipiniko dira eguzkiaren eragina kontrolatzeko.

Haurrentzako jolas-areek Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 11ko 175/1983 Dekretua -Haurrak Babesteko Neurriei eta Aisialdi Zonei buruzkoa- bete beharko dute.

3. azpiatala. Urbanizazio Proiekturako diseinu-baldintzak

21. artikulua.- Urbanizazio-obra guztietan bete beharrekoak

Urbanizazio-obrak nahitaez bete beharreko araudi sektorialera, zerbitzu bakoitzaren enpresa hornitzaileen araudira eta udal zerbitzuek oro har ezarritakoetara egokituko dira.

vía de menor anchura a la que de fachada la parcela y siempre que puedan cumplir además, que nunca se encuentren a una distancia inferior a 5 m, desde la esquina de la parcela hacia vías rodadas.

Se deberá estudiar, de acuerdo con las indicaciones que los servicios técnicos municipales puedan concretar, la posibilidad de proyectar carriles-bici, así como otras decisiones relacionadas con el transporte público.

Deberá adoptarse la normativa vigente para la supresión de barreras urbanísticas, la ley 20/1997 del Gobierno Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla (Decreto 68/2000 de 11 de abril).

b) Red de paseos peatonales y espacios libres de uso y dominio público

Son vinculantes las dimensiones totales (entre alineaciones opuestas).

El tratamiento de arbolado se considera orientativo pudiendo adaptarse su disposición, así como la superficie y dimensión de los alcorques, que en ningún caso será inferior a 0,80x1,00 m.

Como criterio mínimo general, los paseos de anchura superior a 10 m tendrán doble hilera de arbolado.

Se dotará de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc...) en disposición libre, pero teniendo en cuenta el carácter lineal y su función de circulación peatonal, que no debe obstaculizar.

Los espacios libres quedarán clasificados a los efectos de su normativización en ordenanzas en las siguientes categorías:

b1) Zonas verdes públicas.- Se denominan así a aquellas áreas que bien por sus características geomorfológicas, o por la ordenación del plan, no son destinatarias de edificación, pavimentación, ni ajardinamiento ornamental y que serán destinadas a un tratamiento que conlleve la utilización de materiales “blandos” (césped, especies arbóreas y arbustivas, arenas, tierras volcánicas, etc.) en la mayor parte de su superficie.

Cuando se vea necesario el trazado de vías de servicio o simplemente itinerarios peatonales se recomienda, sin carácter vinculante, a base de “suelo estabilizado”: arena (75 por ciento) arcilla (20 por ciento) cal (5 por ciento) con una granulometría que no exceda de 1 cm y un índice de plasticidad de 3 a 6.

A fin de garantizar su fácil y efectivo mantenimiento se dispondrá en todas estas áreas de riego fijo automático por aspersión, difusión o goteo dependiendo de la estructura vegetal de las diferentes zonas, existiendo para ello una red independiente de la de abastecimiento.

Se deberá justificar el cumplimiento del apartado d) del Artículo 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado.

Se deberán tener en cuenta los criterios establecidos en la “Ordenanza de creación de zonas verdes” aprobada por el Ayuntamiento.

b2) Espacios libres de dominio y uso público- corresponden a zonas de acceso a bloques de viviendas o a parcelas de equipamiento público, previstas en la ordenación urbanística. Su tratamiento será preferentemente con pavimento de materiales pétreos, aunque también pueden tratarse parcialmente con ajardinamiento.

c) Zona verde y área de juego de niños

Son vinculantes las dimensiones totales de las zonas verdes.

Las áreas de juego de niños deberán dotarse del mobiliario urbano correspondiente y aparatos recreativos, debiendo estar pavimentada al menos en un 33 por ciento. Además, se dotarán de arbolado adecuado, colocándose preferentemente de hoja caduca, en control del soleamiento.

Las áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de julio del Gobierno Vasco, sobre “medidas de protección Infantil y zonas de recreo”.

Subsección 3ª Condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización

Artículo 21.- Común a todas las obras de urbanización

Las obras de urbanización se adaptarán a la normativa sectorial vigente de obligado cumplimiento, así como a la propia de las empresas suministradoras de cada servicio, y a las establecidas con carácter general por los servicios municipales correspondientes.

Azpiegitura-zerbitzu guztien sareen eskemen planoetan adierazitako trazadurak eta dimentsionamenduak orientagarriak dira eta, beraz, aldaketak izan ditzakete (funtsezkoak izango ez badira ere), betiere behar bezala justifikatuta, urbanizazio proiektuari dagokion azterlan eta kalkulu zehatzagoaren ondorioz.

Urbanizazio proiektu hori fase bakar batean gauzatuko da, trenbidearen gaineko nahiz lurrazpiko pasabideen kasuan izan ezik. Pasabide horiek beste fase batean egin ahal izango dira, konplexuak direlako eta horiek gauzatzeari buruzko azken erabakia udalak eta Salburuko eta Zabalganeko zabalguneetako jarraipen batzordeak hartu behar dutelako.

Hala ere, jabe partikularren eta Udalaren artean izenpetutako hitzarmenak sortutako Jarraipen Batzordeak hala irizten badio, urbanizazioa egikaritzeko etapa bat baino gehiago aztertu ahal izango dira eraikuntza eta urbanizazioa aldi berean egin ahal izateko.

Urbanizazio proiektua bideratzeko eta onartzeko, berariazko dokumentazioaz gain, honako hauek aurkeztu beharko dira: Plan Partzialaren behin betiko onarpenaren ofizioa, antolamendu planoak (kalifikazio xehakatua eta lerrokadura eta sestrak), bide-sarea eta Plan Partzialaren azpiegitura-sareen eskema.

Obra edo zerbitzu mota bakoitzak atal bereizi bat izango du Urbanizazio Proiektuan (proiektu bereiziak izan daitezke), eta Ordenantza hauen 19. artikuluan adierazten diren dokumentuak bilduko ditu.

Zerbitzu-azpiegituren sareei lotutako proiektuetan, instalazioen arteko gutxieneko bereizketa-baldintzak eta zuhaitzen sustraiek etorkizunean eragin ditzaketen kalteak hartu beharko dira kontuan.

Urbanizazio-obrak berak egikaritzen hasi aurretik, zolatu beharreko area guztietako landare-lurraren gaineko geruza kendu eta bilduko da, aurrerago berdeguneetan aprobetxatzeko.

Urbanizazio proiektua idaztean, espazio libre guztietarako eta sektoreko bideen espaloietarako eta parterre/bulebarretarako, Gasteizko Udalaren honako araudi aplikagarri hauek hartuko dira kontuan:

1. Berdeguneak sortzeko ordenantza eta, bereziki, 3. tituluaren (oinarrizko arauak) 2. kapitulua (gutxieneko baldintzak).

2. Gasteizko Udalaren zuhaitzak babesteko dokumentu teknikoa eta, bereziki, 2. kapitulua (gutxieneko baldintzak).

3. Gasteizko Udalaren Urbanizazio proiektuetarako baldintza orriak.

Ingurumena babesteko neurriei dagokienez, honako hauek kontuan izan beharko dira:

- Lurpeko uren kalitateari eragiteko arriskua albait gehien murrizteko beharrezko diren neurriak. Bereziki, saneamendu sarearen estankotasuna bermatu beharko da, eta bideetan akuiferoari eragin liezaiokeen isurketarik gerta ez dadin behar diren neurriak hartu.

- Akuiferoa drainatzea nahiz lurpeko isuriari oztopoak jartzea galarazteko neurriak.

Errekaleor eta San Tomas erreketan uholdeak izateko arriskuari buruzko azterlanaren emaitzak kontuan hartu beharko dira.

Errekaleor eta Santo Tomas erreken urbazterrak lehengoratzeko ingurumen-neurri zuzentzaileak hartuko dira:

• agregakinen erauzketa eta ibilgu eta urbazterretako jardun agresiboak saihestea.

• hala badagokio, ezpondak egonkortzea landare-elementuen bidez (ingeniaritza naturalistikoa).

• bertako espezieak berriz landatzea, habitat naturalizatuen sorkuntza bultzatzea eta, horretarako, ahal denean tokiko aleen aldaxkak erabiltzea.

• landaketa-esparru trinkoagoak sustatzea eta, horretarako, ale gazteagoak eta tamaina handiagokoekin tartekatuagoak aukeratzea.

Los trazados y dimensionamientos indicados en los planos de esquemas de redes de los distintos servicios de infraestructura tienen carácter indicativo, pudiendo por tanto sufrir modificaciones –nunca sustanciales- debidamente justificadas, como consecuencia del estudio y cálculo con mayor precisión que compete al Proyecto de Urbanización.

Este Proyecto de Urbanización contemplará su ejecución en fase única, salvo en lo referente a los pasos elevados o soterrados sobre el ferrocarril, que podrán suponer una fase independiente por su complejidad y decisión última sobre su ejecución por el Ayuntamiento y la Comisión de Seguimiento de los Ensanches de Salburua y Zabalgana.

Sin embargo, y de así considerarlo la Comisión de Seguimiento creada por el convenio suscrito entre los propietarios particulares y el Ayuntamiento, y con el fin de simultanear la edificación con la urbanización, se podrán estudiar etapas distintas para la ejecución de la urbanización.

Para la tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización, serán presentados además de su documentación propia, el oficio de aprobación definitiva del Plan Parcial; planos de ordenación (calificación pormenorizada y alineaciones y rasantes), red viaria y esquema de redes de infraestructura del Plan Parcial.

Cada clase de obra o servicios, constituirá un capítulo independiente (pudiendo ser proyectos independientes) del Proyecto de Urbanización que contendrá los documentos indicados en el Artículo 19 de estas Ordenanzas.

En los proyectos referidos a redes de infraestructuras de servicios, se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de separación entre distintas instalaciones, así como la afección futura por raíces del arbolado.

Previamente al inicio de la ejecución de las obras de urbanización propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal de todas las áreas que vayan a ser pavimentadas, para su posterior aprovechamiento en zonas verdes.

En la redacción del Proyecto de Urbanización, y para el conjunto de espacios libres, así como para las aceras y parterres/bulevares de los viales del sector se tendrán en cuenta las siguientes normativas de aplicación del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz:

1. Ordenanza de creación de zonas verdes y específicamente el capítulo 2 (condiciones mínimas) del título 3 (normas básicas).

2. Documento técnico para protección de arbolado, del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, específicamente su capítulo 2 (condiciones mínimas).

3. Pliego de condiciones para los Proyectos de Urbanización del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En relación con las medidas necesarias a adoptar para la protección del medio ambiente, se tendrán en cuenta:

- Medidas necesarias a fin de minimizar el riesgo de afección a la calidad de las aguas subterráneas, En particular garantizar la estanqueidad de la red de saneamiento y tomar medidas para evitar vertidos accidentales en los viales, que pueden llegar a afectar al acuífero.

- Medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y barreras al flujo subterráneo.

Se estima obligado tener en consideración las conclusiones del estudio de inundabilidad de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

Se adoptarán medidas correctoras dirigidas a la restauración ambiental de las riberas de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás:

• evitar la extracción de áridos y otras actuaciones agresivas sobre cauces y riberas.

• estabilización de taludes, en su caso, mediante elementos vegetales (ingeniería naturalística)

• revegetación con especies autóctonas, favoreciendo la creación de hábitats naturalizados, utilizando cuando sea posible esquejes de ejemplares locales.

• potenciar marcos de plantación más densos con ejemplares jóvenes y más espaciados con los de mayor porte.

• espezie bakarreko landaketak saihestea, eta askotariko espezieak (zumarrak, haltzak, lizarrak, astigarrak, urkiak, sahatsak eta abar) eta zuhaixken tamainako landareak aukeratzea.

• "zebra-muskuiluaren" barreiatzea saihesteko neurriak hartzea.

Ingurumen inpaktuko baterako ebaluazioan adierazitako babes-neurriak, neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak hartuko dira.

Ingurumenaren alorreko jarraibide hauek txertatu beharko dira:

• Errekaleor eta Santo Tomas ibaien bazterreko landarediarekiko eragina albait gehien murriztu beharko da, ibaien gaineko zubiak egitean.

• Obrek eragiten dien azalera osoa lehengora ekarri beharko da, eta atzera landarez hornitu, eta Errekaleor eta Santo Tomas erreken egoera ekologiko ona bermatu beharko, bai uren kalitateari, bai inguratzen duen landarediari dagokionean.

• Kontuan izanik Errekaleor eta Santo Tomas erreken inguruan galzorian dauden espezien presentzia atzeman dela, zehazki bisoi europarrarena eta uhalde-enararena, eta erreka horien urak Salburuko aintziretara isurtzen direla, non espezie horietako lehena berriro sartzeko plan bat burutzen ari den, honako hauek bermatu beharra dago:

• Arabako Foru Aldundiari txostena eskatzen zaiola, ibilguan esku hartzen den bakoitzean.

• Obrak haien ugaltze garaiz kanpo egiten direla.

• Haien habitatekiko eragina albait gehien murrizten dela, eta obra bukatu ondoren horiek beren onera ekartzen direla.

• Ezpondak egonkortzeko natura-ingeniaritzako teknikak baliatuko dira.

• Aldi baterako lur pilaketak, baita beharrezko diren makinak eta materialak gordetzeko eremuak ere, uholdea izateko arriskua 500 urtean behingoa deneko eremuetatik kanpo jarri beharko dira.

Gainera, 37/2003 Legetik eta 1367/2007 EDtik eratorritako zonifikazio akustikoaren mapan adierazten diren kalitate akustikoaren helburuak kontuan izango dira.

Ezinbestean bete beharrekoak izango dira 1., 4., 12., 13. eta 14. sektoreen esparruari dagokion Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren Berrikuspen Partzialerako idatzitako Ingurumen Eraginaren Baterako Ebaluazioaren Azterketaren baitan jasotako babes, zuzenketa eta konpentsazio neurriak (6. kap.) eta Ingurumen Zaintzarako Plana (7. kap.).

22. artikulua.- Ibilgailuen eta oinezkoen bide-sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Bide-sarerako baldintza zehatzak urbanizazio proiektuak ezarriko ditu, Plan Partzialaren bildutako zehaztapenetan oinarrituta.

Bideak zolatzeko proiektua, kalkulua eta dimentsionamendua egiteko, indarrean dagoen araudia aplikatuko da, eta gainerako areekin uniformetasuna egon dadin, Gasteizko Udalak oro har ezarritako irizpideak kontuan izango dira.

Zorua malgua izango da. Kontuan hartutako zoru-sekzioak MOPUaren 6.1.-IC eta 6.2.-IC Instrukzioei jarraituko die, zoru-katalogoaren 222. zenbakiarekin (T2 motako trafikorako eta E2 10 ≤ CBR ≤ 20 motako lautadarako).

Ibilgailuen trafikorako galtzadak, Eusko Jaurlaritzaren T-2 motako trafikorako araudira egokituko dira.

Benetako urbanizazio-obrak gauzatu aurretik, bide-sareak hartzen dituen zona guztietako edo zolatu beharreko beste area batzuetako landare-lurraren gaineko geruza kendu eta bilduko da, aurrerago loretegidun zonetan aprobetxatzeko.

Oinezkoen eta ibilgailuen bideetan, nahitaezkoa izango da hirigintza-oztopoak kentzeari buruzko araudia betetzea, hots, abenduaren 4ko 20/1997 Legea eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua.

Zolatu beharreko espaloiak eta oinezkoentzako zonak behar bezala prestatutako gainazaletan finkatu beharko dira, hala nola zelaigune hobetuan edo oinarri pikordunean, hormigoi-zolatan (10 cm-ko gutxieneko lodierarekin) eta zoladura gogorrean (baldosan edo antzekoan). Zabalkuntza- eta uzkurdura-juntura egokiak ipiniko dira.

• evitar revegetaciones monoespecíficas, incorporando diversidad (olmo, aliso, fresno, arce, abedul, sauce, etc.) así como vegetación de porte arbustivo relacionada.

• medidas para evitar la difusión del "mejillón cebra"

Se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias indicadas en la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental

Se deberán incorporar las siguientes directrices ambientales:

• La afección a la vegetación de ribera de los ríos Errekaleor y Santo Tomás deberá reducirse al mínimo imprescindible para la realización de los puentes sobre el río.

• Toda la superficie afectada por las obras deberá ser restaurada y revegetada, asegurando un buen estado ecológico de los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, tanto en cuanto a la calidad de sus aguas como en cuanto a la vegetación que le orla.

• Dado que los ríos Errekaleor y Santo Tomás son áreas en el que se ha constatado la presencia de especies amenazadas como es el visón europeo y el avión Zapador, y sus aguas vierten en las balsas de Salburua en las que se está llevando a cabo un plan de reintroducción de esta especie, se debe asegurar que:

• Se solicite informe a la Diputación Foral de Álava, cada vez que se actúe en su cauce

• Las obras se realicen en períodos ajenos a sus épocas de cría.

• La incidencia sobre sus hábitats se reduzca al mínimo posible debiéndose proceder a la restauración de los mismos una vez finalizada la obra

• La estabilización de los taludes se realizará mediante técnicas de ingeniería naturalística.

• Los acopios temporales de tierra, así como las zonas de almacenamiento de maquinaria y materiales que sean necesarios deberán situarse fuera de las zonas inundables de 500 años de retorno.

Además se tendrán en cuenta los objetivos de calidad acústica indicados en el mapa de zonificación acústica, derivados de la Ley 37/2003 y del RD 1367/2007

Serán de obligado cumplimiento las medidas protectoras, correctoras y compensatorias del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Cap. 6 del ECIA) y el Plan de Vigilancia Ambiental (Cap. 7) aprobado con la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, en el ámbito de los sectores 1, 4, 12, 13 y 14.

Artículo 22.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la red viaria rodada y peatonal

Las condiciones concretas respecto a la red viaria serán las que determine el oportuno Proyecto de Urbanización sobre la base de las especificaciones contenidas en el Plan Parcial.

Para el proyecto, cálculo y dimensionamiento de la pavimentación de los viales, será de aplicación la normativa vigente y por razones de uniformidad con otras áreas próximas, los criterios adoptados con carácter general por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El firme será del tipo flexible. La sección de firme considerada corresponde a la Instrucción 6.1.-IC y 6.2.-IC del MOPU con número 222 de su catálogo de firmes, para tráfico T2 y explanada E2 10 ≤ CBR ≤ 20

Las calzadas de tráfico rodado se adaptarán a la normativa del Gobierno Vasco para tráfico tipo T-2.

Previamente a la ejecución de las obras propiamente dichas, se procederá a la retirada y acopio de la capa superior de tierra vegetal, en todas las zonas ocupadas por la red viaria u otras áreas a pavimentar, para su posterior aprovechamiento en zonas ajardinadas.

Será obligatorio en el viario peatonal y rodado, el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras urbanísticas, ley 20/1997 de 4 de diciembre y el Decreto 68/2000 de 11 de abril.

Las aceras y zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 10 cm.) y pavimento duro (baldosa o similar). Se colocarán las juntas de dilatación y retracción adecuadas.

Errekaleor eta Santo Tomas ibairako ustekabeko isurketen ondorioz Salburuko hezeguneak kutsatzeko izan dezakeen arriskua ahalik eta gehien murrizteko, beharrezkoak diren areken, kolektoreen, lur gaineko uren bilketen eta abarren ezaugarriak zehaztuko ditu urbanizazio proiektuak.

Akaberako zoladura, hala eskatzen duten oinezkoen areetan, honako alderdi hauek kontuan hartuta proiektatu beharko da: urradurarekiko erresistentzia, aldizka ibiltzen diren garbiketa-ibilgailuen, etxe-aldaketak egiteko ibilgailuen, anbulantzien eta abarren kargekiko erresistentzia, izozteko erraztasuna, ur, izotz eta abarren aurrean agertzen duen lerradura, konponketak behar izanez gero duen birjarpen erraza, apaindura-kalitatea eta garbitzeko erraztasuna. Gainera, jariatze naturala albait gutxien aldatzeko, ahaleginak egin beharko dira iragazgaitzak izan ez daitezen.

Gutxieneko hiri-altzari egokiak ipiniko dira, betiere oinezkoen eta, hala badagokio, ibilgailuen pasaera oztopatzen ez badute.

23.- artikulua.- Hirigintza Proiektuaren baldintza teknikoak erabilera publikoko gune libreetarako

Oinezkoen pasealekuen eta espaloien kasuan, aurreko artikuluan ezarritako guztia aplikatuko da; lorategidunen kasuan, berriz, berdegune eta lorategietarako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoei buruzko artikuluan finkatutakoa, baita ordenantza hauen 20-b artikuluan ezarritakoa ere.

24.- artikulua.- Ur-horniduraren, ureztaketaren eta suteetarako ur-hartuneen sareetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Ur-hornikuntzan, 928/1979 EDaren (“Gizakiek kontsumitzeko uraren hornikuntzen berme sanitarioak”) nahitaez bete beharreko araudia, ekainaren 18ko 1423/82 ED (“Kontsumo publikorako edateko uren hornikuntzarako eta kontrolerako araudi tekniko-sanitarioa”, 82-8-29ko BOE) eta AMVISAren irizpideak hartuko dira kontuan.

Sarearen kalkulua egiteko, gutxieneko zuzkidurak 300 litrokoak izango dira biztanle eta eguneko, eguneko kontsumoa, gehienez ere, batez besteko gisa adierazitako indizea aplikatuz ateratzen dena baino 2,5 aldiz handiagoa aurreikusten delarik.

Oinezkoen area eta pasealeku guztiak garbitzeko ureztatzea ahalbidetuko da.

Berdeguneetan eta berdegune gisa tratatutako areetan, eguneko 15 m^3/ha-ko kontsumo baterako behar diren instalazioak ezarriko dira. Udalak hartutako ereduko ureztatze-hartuneak ipiniko dira area osoaren estalketa bermatzeko distantzia egokian.

Berdegune nagusietan, ureztaketa-sare automatikoa ipiniko da, baita kontadorea ere deribazioaren hasieran. Aldez aurretik justifikatu ondoren, ureztaketa automatikorik ez jartzeko aukera izango da tratamendu naturaleko areetan.

Euri-urak berdeguneen ureztatzerako aprobetxatzeko moduren bat aztertu ahal izango da (metaketa-depositu lurperatuen instalazioaren edo irtenbide baliokideren baten bidez).

Suteetarako ur-hartuneak ipiniko dira 200 m inguruko distantzia batean (erabilera publikoko bideetatik neurtuta).

Konponketen kasuan partzialki hustu ahal izateko beharrezkoak diren hustubideak antolatuko dira sarearen behe-puntuetan. Hustubide horiek euri-uren sareari zuzenean konektatuta egongo dira, edo Errekaleor nahiz ibaira isuriko dute.

Sektorearen eremutik kanpo dagoen sarearekin funtzionamendu zuzena bermatzeko egin beharreko junturak eta konexioak jaso beharko dira proiektuan.

25.- artikulua.- Saneamenduko, hondakin-uren hustuketako eta zaborren bilketa pneumatikoko sarerako Urbanizazio Proiektuaren baldintza teknikoak

NTE-ISA/1973 Arau teknologikoa eta indarrean dagoen gainerako araudia aplikatuko dira, Gasteizko Udalak hartzen dituen irizpide orokorrak kontuan izanik.

Con la finalidad de reducir el riesgo de contaminación del humedal de Salburua como consecuencia de posibles vertidos accidentales a los arroyos Errekaleor y Santo Tomás, el proyecto de urbanización determinará las características de las cunetas, colectores, recogida de aguas superficiales, etc., que resulten necesarias.

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza, mudanzas, ambulancias, etc...; su heladicidad; su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, etc...; su fácil reposición en caso de reparaciones; su calidad ornamental y su fácil limpieza. Además se procurará que no sean impermeables, de manera que modifiquen lo menos posible la escorrentía natural del terreno

Se dotarán del mobiliario urbano mínimo adecuado, que no obstaculice el tránsito peatonal, ni de vehículos en su caso.

Artículo 23.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para los espacios libres de uso público

Será de aplicación todo lo establecido en el artículo anterior para las aceras y paseos peatonales; y a las ajardinadas, lo que se determina en el correspondiente a condiciones técnicas para el Proyecto de Urbanización de zonas verdes y jardinería, así como lo establecido en el Artículo 20-b de estas Ordenanzas

Artículo 24.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes para incendios

En el abastecimiento de agua se tendrá en cuenta la normativa de obligado cumplimiento del RD 928/1979 “garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano” y el RD 1423/82 de 18 de junio, “reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables para consumo público” BOE 29 de agosto de 1982) así como los criterios de AMVISA.

Las dotaciones mínimas a efectos del cálculo de la red serán de 300 litros/habitante/día, previéndose un consumo máximo diario de 2,5 veces el resultante mediante el índice indicado como medio.

Se posibilitará el riego para limpieza de todas las áreas y paseos peatonales.

En todas las zonas verdes y áreas tratadas como tales, se establecerán las instalaciones suficientes para un consumo diario de 15 m^3/Ha, colocándose bocas de riego del modelo adoptado por el Ayuntamiento y a distancia adecuada que garantice la cubrición de toda el área.

En las principales zonas verdes, se colocará red de riego de tipo automático y contador en el inicio de la derivación. Previa justificación se podrá prescindir de riego automático en áreas cuyo tratamiento se plantee natural.

Podrá estudiarse alguna forma de aprovechamiento de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, con la instalación de depósitos soterrados de acumulación o solución equivalente.

Se colocarán hidrantes para incendios a distancia aproximada orientativa de 200 m medidos por las vías de uso público.

Se dispondrán los desagües necesarios en puntos bajos de la red para su vaciado parcial en caso de reparaciones, directamente conectados a la red de pluviales o con vertido directo al río Errekaleor o Santo Tomás.

Se deberán incluir en el Proyecto los empalmes y conexiones necesarios con la red existente exterior al ámbito del aector, que fueran necesarios para garantizar un correcto funcionamiento.

Artículo 25.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la red de saneamiento, evacuación de aguas residuales y red de recogida neumática de basuras

Será de aplicación la Normativa Tecnológica NTE-ISA/1973 y demás normativa vigente, además de los criterios generales adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Sekzioen kalkuluak, 0,5-3 m/seg-ko abiadura bermatuko du. Abiadura hori handiagoa izan daiteke oso estaldura gogorreko hodien kasuan, zer-nolakoek hori aholkatzen badute.

Oro har, erregistro-putzuak ipiniko dira gehienez ere 50-55 m inguruko aldearekin, behar bezala justifikatuta dauden kasuetan salbu.

Saneamendua banatzailea izango da, eta sarea erabat estankoa izango da, akuiferoan iragazpenak saihesteko.

Behar diren neurriak hartu beharko dira akuiferoa drainatzea nahiz lurpeko isuriari oztopoak jartzea galarazteko.

Zaborren bilketa pneumatikoko sarea gauzatzean, Salburuko aldameneko areetarako hartutako irizpide orokorrei jarraituko zaie.

26.- artikulua.- Energia elektrikoa hornitzeko urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Behe tentsioko erregelamendu elektroteknikoa, jarraibide osagarriak (ITC/BT 01etik BT 51ra) eta indarrean dagoen gainerako araudia, baita zerbitzua hornitzen duen enpresak (Iberdrola) eta Gasteizko Udalak hartutako irizpide orokorrak ere.

Transformadore elektrikoak gauzatzean, zarataren, bibrazioen eta abarren aurkako, eta segurtasunerako beharrezkoak diren neurri guztiak hartuko dira. Zentro horiek bizitegi-etxadietan nahiz ekipamendu publikoko lur-zatietan jarriko dira (izkinetatik urrun), edo espazio libreetan lurperatuta, hormigoizko prefabrikatu homologatuak baliatuz.

Transformadoreetatik argiteria publikorako adarrak hartuko dira, eta adar horiek eta etxeak energia elektrikoz hornitzeko adarrak bereizita egongo dira.

Etxeen hornidurarako banaketa-sareek 380/220 W-ko tentsioa izango dute.

Kanalizazio elektrikoak bakarrak izango dira, eta zanga berean goi- eta behe-tentsioko hodiak sartuko dira paralelo eta hurbil joan behar dutenean.

Eskatutako potentzia unitarioak kalkulatzeko, honako hauek hartuko dira kontuan:

- Bizitokiak: 50 W/m^2 Sabai eraikia
- Merkataritza-lokalak: 100 W/m^2

Transformazio-zentroen azken potentzia kalkulatzeko, dagokion instrukzioan finkatutako aldiberekotasun koefizienteak aplikatuko dira.

Sarea konpainia hornitzailearen arauei jarraiki proiektatuko da, eta PVCko tutuetan kutxetak eta kanalizazioak izango ditu, ahal bada 0,80 m-ko gutxieneko sakoneran.

27.- artikulua.- Argiteria publikorako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Indarrean dagoen araudi tekniko guztia aplikatuko da, eta halaber, Iberdrolak eta Gasteizko Udalak ezarritako irizpideak.

Kableak lurpetik joango dira; 40 m inguruko batez besteko distantzia batean kutxetak ipiniko dira, baita argiteriaren makuluek edo zutabeek behar dituzten guztiak ere. MIE-BT-009 araua bete beharko da.

Sareak, UNE 53.112 araua betez, bidezkoak diren kutxetak eta kanalizazioak izango ditu, 0,8 m-ko gutxieneko sakoneran eta PVCko tutuetan.

Aurreikusita dagoen trafikoaren batez besteko intentsitatearen (ibilgailuen eta oinezkoen bidean) eta erabileraren (haurrentzako jolasareetan eta berdeguneetan) arabera kalkulatuko dira bide publikoetako batez besteko argiztapenak.

Orientabide gisa, espazio publiko guztietan (batez ere ibilgailuen bideetan) 30 luxeko batez bestekoa ezarriko da, eta haurrentzako jolas-arean, oinezkoentzako ardatzetan eta espazio publikoetan, eta berdeguneetan murriztea onartuko da. Homogeneotasun-koefizientea 0,6 izango da.

Energia aurrezteko neurri gisa, jende gutxi ibiltzen den zonetan 12:00etatik aurrera argiztapena murriztu ahal izateko mekanismoa

El cálculo de secciones garantizará una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Pudiendo aumentar ésta en el caso de tuberías de gran dureza de revestimiento si las circunstancias así lo aconsejaran.

Se dispondrán como norma general pozos de registro con distancias máximas del orden de los 50-55 m salvo casos puntuales debidamente justificados.

El saneamiento será separativo, siendo la red totalmente estanca al objeto de evitar filtraciones al acuífero.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar el drenaje del acuífero y las barreras al flujo subterráneo.

En la ejecución de la red de recogida neumática de basuras se seguirán los criterios generales adoptados en el resto de áreas colindantes de Salburua.

Artículo 26.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para el suministro de energía eléctrica

Será de aplicación el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión; las instrucciones complementarias (ITC/BT 01 a BT-51) y demás normativa obligatoria vigente, además de los criterios adoptados por la compañía suministradora del Servicio (Iberdrola) y por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En la ejecución de los transformadores eléctricos, se adoptarán cuantas medidas sean precisas para evitar ruidos, vibraciones, etc., así como en cuanto a seguridad. Estos centros se dispondrán, bien en manzanas residenciales o de equipamiento público (alejado de sus esquinas) o bien enterrados en espacios libres, mediante prefabricados de hormigón homologados.

Desde los transformadores se tomarán los ramales para el alumbrado público, independientemente de los de suministro de energía eléctrica a las edificaciones.

La tensión de distribución para el suministro a las edificaciones será de 380/220 W.

Las canalizaciones eléctricas serán únicas, metiendo en la misma zanja los tubos para alta y baja tensión, cuando discurran paralelos y próximos.

Como referencia para el cálculo de potencias unitarias demandadas se tendrá en cuenta las siguientes:

- Residencia: 50 W/m^2. Techo construido
- Locales comerciales: 100 W/m^2

La potencia final de los CT se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de la compañía suministradora y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de PVC, discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad.

Artículo 27.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para el alumbrado público

Será de aplicación toda la normativa técnica vigente, además de los criterios establecidos tanto por Iberdrola, como por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

El tendido de cables será subterráneo, con arquetas a una distancia media aproximada de 40 m y además cuantas requieran los báculos o columnas de alumbrado. Se cumplirá la norma MIE-BT-009.

La red dispondrá de las correspondientes arquetas y canalizaciones, a 0,8 m de profundidad como mínimo, bajo tubos de PVC cumpliendo la UNE 53.112.

Las iluminaciones medias de las vías públicas se calcularán de acuerdo con la intensidad media del tráfico previsto (en viario rodado y peatonal) y del uso (en las áreas de juego de niños y en zonas verdes).

Como dato orientativo se establece una media en todos los espacios públicos (sobre todo en el viario rodado) de 30 lux, admitiéndose en el área de juego de niños y en los ejes peatonales y espacios públicos una reducción, así como en la zona verde. El coeficiente de homogeneidad será de 0,6.

Se establecerá el mecanismo para posible reducción de la iluminación en zonas poco transitadas a partir de las 12,00 horas de la

ezarriko da. Argi kutsadura galarazi edo albait gehien murrizteko ahaleginak egingo dira.

Ibilgailuentzako bideen elkarguneek, intentsitate handiena duen bideko argiztapenarekin alderatuz, ehuneko 10-15eko gehikuntza jaso ahal izango dute.

Ibilgailuentzako bideetan erabili beharreko farolak Udalak adierazitako eredukoak izango dira, ondorengo mantentzea errazteko.

Zutabea eta luminariak, eta horiek ipintzeko altuera egokiak aukeratzeko, zuhaitzek etorkizuneko garapenean eragin dezaketen kaltea kontuan hartu beharko da.

Barneko bide-sarearen eta kanpoko perimetralaren arteko gurutzagune eta lotuneetan semaforoak instalatzeko aurreikuspena jasoko da dagokion proiektuan.

28.- artikulua.- Gas naturala banatzeko sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Proiektuan zein proiektuaren egikaritzean, honako arau hauetara egokituko da: Gas Erregarrien Zerbitzu Publikoaren Araudi Orokorra (urriaren 26ko 2913/1973 Dekretua), biztanleak dituzten eraikinetako Gas Instalazioen Oinarrizko Arauak (1973ko martxoaren 29koak), gas-erregaien sareei eta hartuneei buruzko araudia, 1974ko azaroko MIG jarraibideak, eta indarrean dagoen gainerako araudia. Horrez gain, enpresa hornitzailearen (NATURGAS) arauak, Gas Erregarrien Zerbitzuen Araudi Orokorra (1983 11 21eko BOE) eta gas-erregaien sareei eta hartuneei buruzko Araudia (1983-11-8ko BOE) aplikatuko dira.

29.- artikulua.- Telefono eta telekomunikazio zerbitzuaren sarerako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Telefono- eta telekomunikazio-zerbitzuaren banaketa-sareak, hala dagokien urbanizazio-proiektuan nola obren egikaritzean, NTEIAT/1973 araura eta indarrean dagoen gainerako araudira egokitu beharko du, baita Udal Zerbitzu Teknikoek hirirako hartzen dituzten arauetara ere.

30.- artikulua.- Haurrentzako jolas-areetarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Bertako gune aske publikoekin edo berdeguneekin etenik egin gabe egingo da horien tratamendua.

Hala ere, proportzio egokian zolatu beharko dira. Horretarako, material elastikoa erabiliko da (Eusko Jaurlaritzaren araudiari jarraiki) haurrak eror daitezkeeneko jolas aparatuen eragin-esparruan.

Ipini beharreko jolas-aparatuek dagokien homologazio-ziurtagiria izan beharko dute segurtasun-berme gisa.

Halaber, egur egokiko hiri-altzariz (bankuak, zakarrontziak, eta abar) hornituko dira.

Haurrentzako jolas-areek Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 11ko 175/1983 Dekretua -Haurrak Babesteko Neurriei eta Aisialdi Zonei buruzkoa- bete beharko dute.

31. artikulua.- Berdeguneetarako eta lorategietarako urbanizazio proiektuaren baldintza teknikoak

Zona lorategidunak argi eta garbi bereizita eta mugatuta geratuko dira zintarrien edo kontserbazio ona bermatuko duten beste sistema batzuen bidez.

Nolanahi ere, landare-lurreko gutxieneko lodiera batez hornituko dira (landare espezieen arabera) garapen egokia bermatzeko. Orientazio gisa, 1,00 m ko lodiera finkatzen da lorategidun zonetan, eta 1,50 m koa txorkoetan eta garapen handiko zuhaitz-areetan.

Zuhaitzetarako, ahal bada, hosto galkorreko espezieak hartuko dira, eguzkia eta neguko argitasun handiagoa izateko., eta hosto iraunkorreko zuhaitzekin konbinatuko dira.

Zuhaitzen lerrokadurei dagokienez, dagokion planoan islatuta dauden orientabide orokorrak errespetatu beharko dira. Halaber, espezieak behar bezala konbinatu beharko dira, itxura estetiko eta kromatikoaren eta loraldiaren arabera.

noche, como medida de ahorro de energía. Se procurará evitar o reducir al mínimo la contaminación lumínica.

Los encuentros de vías rodadas podrán tener un aumento del 10 por ciento al 15 por ciento respecto de la iluminación de la vía de mayor intensidad de entre las concurrentes.

Las farolas a utilizar en las vías rodadas, serán del modelo que el Ayuntamiento pudiera indicar, a fin de facilitar su posterior mantenimiento.

Se deberá tener en cuenta la afección que pudiera producir el arbolado en su futuro desarrollo, a efectos de la elección de columna y luminarias y sus alturas adecuadas de colocación.

Se incluirá en el proyecto correspondiente la instalación de previsión de semáforos en cruces y enlaces de la red viaria interior con la exterior perimetral.

Artículo 28.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la red de distribución de gas natural

Se adaptará tanto en su proyecto como en su ejecución, al Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973 de 26 de octubre) a las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados (de 29 de marzo de 1973) al Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG de noviembre de 1974 y demás normativa vigente. Además se aplicarán las Normas propias de la compañía suministradora del servicio NATURGAS, así como el Reglamento General de Servicios de Gases Combustibles (BOE 21 de noviembre de 1983) y Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos (BOE 8 de noviembre de 1983).

Artículo 29.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para la red del servicio telefónico y telecomunicaciones

Las redes de distribución del servicio telefónico y de telecomunicaciones deberán adaptarse tanto en el proyecto de urbanización, como en la ejecución de las obras a la Norma NTE-IAT/1973 y demás normativa vigente, y de ampliación con carácter general, así como a las normas propias que los Servicios Técnicos Municipales pudieran adoptar con carácter general para la ciudad.

Artículo 30.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para las áreas de juegos de niños

Se tratará sin solución de continuidad con los espacios libres públicos o zonas verdes en las que se ubican.

Sin embargo, deberán pavimentarse en la proporción adecuada, utilizando material elástico (de acuerdo con la normativa correspondiente del Gobierno vasco) en las áreas de influencia de los aparatos recreativos en que puedan producirse caídas frecuentes de los niños.

Los aparatos recreativos a colocar deberán disponer del certificado de homologación correspondiente, en garantía de seguridad.

Se dotarán así mismo de mobiliario urbano (bancos, papeleras, etc....) de madera adecuada.

Estas áreas de juego de niños deberán cumplir el Decreto 175/1983 de 11 de julio del Gobierno Vasco, sobre "medidas de protección infantil y zonas de recreo".

Artículo 31.- Condiciones técnicas del Proyecto de Urbanización para las zonas verdes y jardinería

Las zonas ajardinadas quedarán claramente diferenciadas y delimitadas mediante bordillos u otros sistemas que garanticen su buena conservación.

Se dotará en todo caso de un espesor mínimo de tierra vegetal, en función de las especies vegetales, de manera que se garantice su adecuado desarrollo. Orientativamente se fija un espesor de 1,00 m en zonas ajardinadas y de 1,50 m en los alcorques y áreas de arbolado de gran desarrollo.

Se adoptarán preferentemente para el arbolado especies de hoja caduca, a fin de permitir el soleamiento y mayor luminosidad invernal, combinados con otros de hoja perenne.

Se deberán respetar las orientaciones generales que en cuanto a las alineaciones de arbolado se reflejan en el plano correspondiente debiendo combinarse adecuadamente las especies diferentes, por su aspecto estético y cromático, así como por su distinto período de floración.

Beharrezkoak diren instalazioez (ureztaketa, argiteria, saneamendua eta abar) eta kasu bakoitzean egokiak diren hiri altzariez hornituko dira, erabileraren arabera (apaindura, egonaldia eta astialdia eta abar).

Berdegune nagusiak ureztaketa automatikoz hornituko dira, Udalaren ohiko irizpideei jarraiki. Halaber, berdeguneen isurketa-uren eta drainatzeen ureztaketarako aprobetxamendua aurreikusi ahal izango da sare orokorreko ur kontsumoa mugatzeko.

Urbanizazio-proiektuak zuhaitzen narriadura saihesteko beharrezkoak diren babes-elementuak hartuko ditu kontuan (zurkaitzak, saremailak eta abar), oinezkoak maiz ibiltzen diren areetan bereziki. Hori guztia ibilgailuen bide sareko espaloietan, erabilera publikoa duten espazio libreetan (oinezkoentzako pasealekuetan) eta haurrentzako jolas areetan ere exijituko da.

Zuhaitz-espezieak hautatzean, honako alderdi hauek hartuko dira kontuan: erabat garatuta daudenean ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa ez oztopatzea, kontserbazio eta mantentze erraza (zorupearen eta klimaren ezaugarriei egokitua), zolatutako zonen inguruan hosto galkorraren tamainak saneamendu hustubideak ez ixtea, lurra bustita dagoenean oinezkoek irrist egiteko arriskurik ez izatea, eta oinezkoak edo zoladura zikindu dezakeen fruiturik ez izatea.

Gasteizko Udalak idatzitako “Berdeguneak sortzeko ordenantza” aplikatuko da, eta, bereziki, 3. Titulua, non zehazten baitira oinarrizko arauak.

2/2006 Legearen 79. artikuluko d) atala betetzen dela justifikatu beharko da, zuhaitzak landatu eta onik zaintzeari dagokionean.

III. kapitulua.- Eraikuntzari eta erabilerei buruzko ordenantza partikularrak zona bakoitzerako

1. atala.- Eraikuntza eta erabilera buruzko ordenantza orokorrak

32. artikulua.- Eraikuntzako ordenantzak

Jabari eta erabilera publikoa duten zona eraikigarriei zein ez-eraikigarriei buruzko ordenantzek berariaz arautu gabeko alderdi guztietan, indarrean dagoen Gasteizko Plangintza Orokorreko hirigintza-arauek ezarritakoari jarraituko zaio.

Memoriaren eta dagokion planoaren barnean hartutako “lurzatien koadro orokorrean”, “ereduzko” proposamena dago jasota, eraikuntzaren baldintzei dagokienez.

Ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluek ezartzen dutenez, xehapen azterlanen bidez adierazitako “ereduzko” proposamena aldatu ahal izango da, lurzoruaren okupazioa, eraikinaren sakonerak eta abar malgutuz.

Nahitaezkoa izango da eraikuntza proiektu guztietan betetzea Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua, irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena, zeinek Irisgarritasuna Sustatzeko 20/1997 Legea garatzen baitu.

Era berean, nahitaezkoa izango da isolamendu akustikoari buruzko gutxieneko baldintzak, dagokion ordenantzako 38. artikuluan adierazitakoak, betetzea.

Kontuan izan beharko da suhiltzaileen ibilgailuei eraikinetara hurbiltzen uzteko beharra, Eraikuntzaren Kode Teknikoko DB.SI-5 agiriaren 1.1. atalean adierazten diren baldintzen ildotik.

Akuiferoaren eragin eremu osoan (10. planoan ageri da mugatuta) sotoko solairu bakarra eraiki ahal izango da, 2012ko maiatzaren 17a baino lehenagoko eraikuntza baimenik gabeko lur-zati guztietan.

33. artikulua.- Erabileren ordenantzak

Araubide orokorra

Eraikuntza-baldintzei, erabilerei eta horien bateragarritasunei lotutako alderdiak zona bakoitzari buruzko ordenantzetan araututa daude. Hauek arautu gabeko alderdi guztietan, indarrean dagoen Vitoria-Gasteizko Plan Nagusiaren Hirigintza Arauetan adierazitako erabilera bakoitzari buruzko Arau Orokorrek eta Arau Partikularrek xedatutakoari lotuko zaio ondoko sekuentziari jarraiki:

- OR3, RCP-7A/RCP-7B/RCP-10 etxadi edo lur-zatietan

Se dotarán de las instalaciones necesarias, como riego, alumbrado, saneamiento, etc..., además del mobiliario urbano adecuado en cada caso y según su distintos carácter de uso, ornamental, de estancia y recreo, etc.

Las zonas verdes principales, se dotarán de riego automático, de acuerdo con los criterios habituales del Ayuntamiento, pudiendo preverse el aprovechamiento para el riego, de las aguas de escorrentía y drenajes de las zonas verdes, con el fin de limitar el consumo de agua de la red general.

El proyecto de urbanización, contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante su fase inicial de desarrollo (tutores, mallas, etc...) especialmente en las áreas de frecuente paso peatonal. Este será también exigible a la plantación en aceras de la red viaria rodada, en los espacios libres de uso público (paseos peatonales) y áreas de juego de niños.

Se tendrá en cuenta a la hora de seleccionar las especies de arbolado, que en su pleno desarrollo no entorpezcan la circulación de vehículos y peatones, así como su fácil conservación y mantenimiento (adecuado a las características de subsuelo y climáticas); que el tamaño de la hoja caduca, junto a las zonas pavimentadas, no ciegue los sumideros de saneamiento; que con el suelo mojado no pueda constituir peligro de resbalón para los peatones y que no desprenda frutos que puedan manchar a los peatones o el pavimento.

Será de aplicación la “Ordenanza de creación de zonas verdes” redactada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, y en particular su título 3 en el que se definen las normas básicas.

Se deberá justificar el cumplimiento del Apartado d) del Artículo 79 de la Ley 2/2006 en cuanto a plantación o conservación de arbolado.

Capítulo III – Ordenanzas particulares para cada zona en lo relativo a la edificación y los usos

Sección 1ª Ordenanzas de edificación y usos de carácter general

Artículo 32.- Ordenanzas de edificación

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 Plan General de Vitoria-Gasteiz vigente.

El “cuadro general de parcelas”, incluido en la memoria y en el plano correspondiente, recoge la propuesta “tipo”, en cuanto a condiciones de la edificación.

Como los Artículo 12 y 13 de estas ordenanzas establecen, a través de Estudios de Detalle, se puede modificar la citada propuesta “tipo”, flexibilizando la ocupación de suelo; los fondos de la edificación; etc.

Será obligatorio el cumplimiento en todos los proyectos de edificación, del Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre Normas Técnicas de Condiciones de Accesibilidad, que desarrolla la Ley 20/1997 sobre Promoción de la Accesibilidad.

Será asimismo obligatorio el cumplimiento de las condiciones mínimas de aislamiento acústico indicadas en la Ordenanza correspondiente Artículo 38

Se deberá tener en cuenta la necesidad de permitir la aproximación de los vehículos de bomberos a los edificios, de acuerdo con las condiciones indicas en el apartado 1.1 del Documento DB.SI-5 del Código Técnico de la Edificación.

En toda el área de afección al acuífero, delimitada en el plano nº 10 únicamente se permite una planta de sótano en todas las parcelas sin licencia de edificación anterior al 17 de mayo de 2012

Artículo 33.- Ordenanzas de usos

Carácter general

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan regulados en las Ordenanzas de cada zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Vitoria-Gasteiz, conforme a la siguiente secuencia:

- OR3 en manzanas o parcelas RCP-7A/RCP-7B/RCP-10

- OR4, erabilera nagusia bizitegi-erabilera duten gainerako etxadietan.

Nolanahi ere, erabileren bateragarritasuna erabileren aldiberekotasuna arautzeko baino ez da aplikatuko, eta, lur-zati bakoitzean, erabilera orokor edo xehatu bakoitzerako azalerak Plan Partzialean zehaztutako balioetara mugatuko dira. Beraz, debekatuta dago erabileren artean eraikigarritasunak transferitzea, erabileren balizko bateragarritasuna aparte utzi gabe.

Hala ere, lur-zati batzuetan, aparkalekuen gutxieneko zuzkidura eta akuiferoa errespetatze aldera lur-azpian eraikitzeko ezarritako muga bateragarri egiteko asmoz, beheko solairuetan baimentzen dira aparkalekuak, baita lehen solairuan ere.

Lur-zati bakoitzerako zehaztu eta kuantifikatutako aparkalekuerabilerak, sestra azpiko solairuan nahiz beheko solairuan edo lehen solairuan kokatzen delarik ere, bere baitan hartzen du trastelekuerabilera, baita bizitegi-erabileraren osagarri diren gainerakoak ere.

Estalkipeko solairuak, baimentzen den kasuetan, irabazizko eraikigarritasun gisa zenbatuko ez diren trastelekuak eta bestelako erabilera komunak hartu ahal izango ditu bere baitan.

2. atala.- Zona bakoitzerako ordenantza partikularrak

34. artikulua.- Sailkapena

Hurrengo artikuluetan, kalifikazio xehatuko zona edo kategoria bakoitzerako eraikuntzari eta erabilerei buruzko araudia ezarriko da. Honako zona hauek bereizten dira:

- Jabari eta erabilera publikoa duten sistema ez-eraikigarriko zonak

Garraio eta komunikazioen sistema/espazio libreak

- Ekipamendu komunitarioaren sistemako zonak
- Irabazizko aprobetxamenduko sistema eraikiko zonak
- Zuzkidura-alojamenduen zona

35. artikulua.- Garraio eta komunikazio sistemaren zonei buruzko ordenantzak

Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-sarea

Indarrean dagoen Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako 5.03.47 eta 5.03.50 artikuluetan definitutako “hiriko bide-sarerako” erabilera xehatuari dagokio.

Ibilgailuentzako bideez gain, ibilgailuentzako bide bati atxikita egon gabe ere berariaz kalifikatutako erabilera publikorako berdeguneen eta espazio libreen sisteman sartuta ez dauden oinezkoentzako pasealekuak sartzen dira.

Toki-sistema horrekin bateragarriak diren erabilera bakarrak honako hauek dira:

- Argiteriako, trafiko-seinaleztapeneko eta garraioko instalazio publikoak, eta garraio publikoari lotutako markesinak.

- Zona horretan lur azpitik doazen oinarrizko azpiegituren sistemetarako (ura, estolderia eta abar) ezinbestekoak diren lur gaineko afekzioak, iraunkortasunari lotutako instalazioak barnean hartuta.

- Oinezkoen pasealekuetako eta espaloietako zuhaitzak lerrokaduretan.

- Ibilgailuen zirkulazioa eta lehentasuna izango duen oinezkoen zirkulazioa oztopatuko ez duten lorategidun area txikiak.

- Behin-behineko izaeraz eta bidezko eskaera egin ondoren, egunkariak, izozkiak eta abar saltzeko kioskoen instalazioa baimendu ahal izango da. Kiosko hauek 4 m^2-ko azalera izango dute gehienez, eta ez dute zirkulazioa oztopatuko.

- Lehentasunezko erabileraren berezko hiri-altzariak.

- Erabilera debekatuak.- Aurreko puntuan aipatu gabeko gainerako erabilerak eta, bereziki, aparkaleku pribaturakoa.

- Eraikuntza baimenduak.- Izaera iraunkorreko bat ere ez. Aurreko idatzi-zatietan aipatutako behin-behinekoak baino ez.

Gainera, telefono-zerbitzuko kabinak ipintzea onartuko da.

36. artikulua.- Jabari eta erabilera publikoa duten espazio libreen sistemako zonei buruzko ordenantzak

a) Berdegune publikoa

Indarrean dagoen Plan Orokorraren Hirigintza Arauetako 5.03.35 artikuluan definitutako izen bereko erabilera xehatuari dagokio.

- OR4 en el resto de manzanas de predominante uso residencial.

En todo caso, la compatibilidad de usos se aplicará exclusivamente a los efectos de regular su coexistencia, limitándose en cada parcela las superficies destinadas a cada uso global o pormenorizado a los valores especificados en el Plan Parcial, prohibiéndose por lo tanto la transferencia de edificabilidades entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

Sin embargo, en algunas parcelas y con el fin de compatibilizar la dotación mínima de aparcamientos, con la limitación de edificación en subsuelo para respetar el acuífero, se permiten aparcamientos en plantas baja e incluso en primera

El uso de aparcamientos indicado y cuantificado para cada parcela, bien se sitúe en planta bajo rasante, como si se sitúa en planta baja e incluso en primera (en alguna parcela) engloba el uso de trasteros, así como el de otros usos comunes complementarios del residencial.

La planta de entrecubierta, en aquellos casos en que se permite, podrá acoger trasteros y otros usos comunes complementarios del residencial no contabilizando como edificabilidad lucrativa.

Sección 2ª Ordenanzas particulares para cada zona

Artículo 34.- Clasificación

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada zona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose:

- Zonas del sistema no edificable de dominio y uso público

Sistema de transportes y comunicaciones/Espacios libres

- Zonas del sistema de equipamiento comunitario
- Zonas del sistema edificado con aprovechamiento lucrativo
- Zona de alojamientos dotacionales

Artículo 35.- Ordenanzas relativas a las zonas del sistema de transporte y comunicaciones

Red viaria rodada y peatonal

Se corresponde con el uso pormenorizado de “red viaria urbana” definido en los Artículo 5.03.47 y 5.03.50 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Comprende tanto las vías rodadas como los paseos peatonales no adscritos a una vía rodada, pero que tampoco forman parte del sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público específicamente calificados como tales.

Los únicos usos compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.

- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.

- El arbolado en alineaciones de aceras y paseos peatonales.

- Pequeñas áreas ajardinadas que no supongan obstáculo a la circulación rodada y peatonal, a la que prioritariamente se destina.

- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc..., con superficie no superior a 4 m^2 y que no obstaculicen la circulación.

- Mobiliario urbano propio del uso preferente.

- Usos prohibidos.- El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.

- Edificaciones autorizadas.- Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional señaladas en apartados anteriores.

Además se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

Artículo 36.- Ordenanzas relativas a las zonas del sistema de espacios libres de dominio y uso público

a) Zona verde pública

Se corresponde con el uso pormenorizado del mismo nombre definido en el Artículo 5.03.35 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Zona honetan, erabilera bateragarri bakarrak egunkariak, izozkiak, edariak eta abar saltzeko behin-behineko kioskoak izango dira, indarrean dagoen HAPOan araututako baldintzei jarraiki.

Gainera, telefono-zerbitzuko kabinak eta komun publikoak onartzen dira.

Zona horretan lur azpitik doazen oinarrizko azpiegituren sistemetarako (ura, saneamendua, energia elektrikoa, argiteria eta abar) ezinbestekoak diren lur gaineko afekzioak ere onartzen dira.

Halaber, lehentasuneko erabileraren berezko hiri-altzariak eta eraikuntzak ahalbidetuko dira (pergolak, musika kioskoak, edateko edo apaintzeko iturriak, monumentuak, errekaren gaineko zubi txikiak eta abar).

- Erabilera debekatuak.- Bateragarri gisa adierazi gabeko gainerako erabilerak.

Eraikuntza iraunkorrak ELSO gisa kalifikatutako zonan (Hiri parkea) besterik ez dira baimenduko, Plan Nagusian erabilera hauetarako finkatutako irizpideei jarraiki. 5.03.38 artikulua.

b) Haurrentzako jolas- eta aisialdi-gunea

Erabilera publikoa duten espazio libreekin lotu daitezke.

Erabilera bateragarri gisa, erabilera publikoa duten espazio libreetarako adierazitakoez gain haurren aisialdirako instalazio txikiak baimentzen dira (harea-esparruak, patin-pistak, dibertimenduzko jokoak eta abar).

- Erabilera debekatuak.- Erabilera publikoa duten espazio libreetarako adierazitakoak.

- Eraikuntza baimenduak.- Lehentasunezko erabilerari –haurren jolas eta aisialdiari– zuzenean lotutakoak besterik ez dira onartuko (atari zabalekoak edo itxi gabeak).

c) Erabilera publikoa duten espazio libreak

Ibilgailu nahiz oinezkoentzako bide-sarearekin lotu daitezke.

- Erabilera bateragarriak.- Ibilgailuen eta oinezkoen bide sarerako adierazitakoak. Lorategidunak izan daitezke ia erabat.

- Erabilera debekatuak.- Bateragarri gisa aipatu gabekoak.

- Eraikuntza baimenduak: Eraikuntza iraunkorrik ez, ibilgailuentzako edo oinezkoentzako bide-sarerako erabilerari zuzenean lotutakoak izan ezik.

37. artikulua.- Jabari publikoko ekipamendu komunitarioaren sistemako zonei buruzko ordenantzak

Ekipamendu publikoaren kalifikazio xehatua duten lur-zatiak dira, hala nola EM-1, EM-2, EM-3, EM-4, EM-5, EM-6, EM-7, EM-8, EM-9, EM-10 eta EM-11 lur-zatiak.

Indarrean dagoen Plangintza Orokorreko hirigintza-arauetako 5.03.24-11 artikuluan definitutako eta eraikuntza-baldintzei dagokienez dokumentu horren 5.03.28 artikuluak araututako ekipamendu orokorreko erabilera xehatuari dagokio.

a) Orokorrak:

Esanbidez debekatuta dago eraikinen inguruko kanpoko drainatze-sistemak jartzea, akuiferoan kalterik eragin ez dadin; nolanahi ere, sotoen estankotasuna bermatuko da.

Eraikuntzak hartzen ez duen ekipamendu lur-zatien azaleraren parte handi bat libre berde utz dadila gomendatzen da, edo, bestela, zoladura drainatzaile geldiagotua baliatu dadila, jariatze-koefizientea albait gehien murrizteko.

Sotoak eraikitzeko jarduerak 2011ko apirileko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren Berrikuspen Partzialean planteatutako ikerketa hidrologikoaren emaitzen mende geratuko dira, URA Uraren Euskal Agentziak bere adostasuna agertzen duelarik.

b) Partikularrak:

EM-2 eta EM-9 lur-zatiek zortasun bat dute lurpean, 5 m zabaleko zerrenda bat, Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan adierazten dena, zeinek 5,50 m-tik beherako altueran eraikitzea galarazten baitu, eta hortik gora baimentzen.

EM-3 eta EM-10 lur-zatiek zortasun bat dute, eraikuntza gutxienez 15 m atzera eraman beharra Errekaleor ibaiaren ibilgutik, Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan adierazten den moduan.

Los únicos usos compatibles en esta zona serán los quioscos de carácter provisional para venta de periódicos, helados o bebidas etc..., conforme a las condiciones reguladas en el vigente PGOU.

Además se admiten cabinas de servicio telefónico, y aseos públicos.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc...) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Asimismo se permitirá el mobiliario urbano y construcciones propias del uso preferente (pérgolas, quioscos de música, fuentes para beber u ornamentales, monumentos, pequeños puentes sobre el arroyo, etc.

- Usos prohibidos.- El resto de usos no indicados como compatibles.

Solamente se permiten construcciones de carácter permanente en la zona calificada como SGEL (parque urbano) de acuerdo con los criterios del Plan General para este tipo de Usos. Artículo 5.03.38.

b) Área de juego y recreo de niños

Pueden asociarse a los espacios libres de uso público.

Como usos compatibles, además de los indicados para los espacios libres de uso público, se autorizan las pequeñas instalaciones propias para el esparcimiento infantil (fosos de arena, pistas de patines, juegos recreativos, etc...)

- Usos prohibidos.- Los señalados para los espacios libres de uso público.

- Edificaciones autorizadas.- Sólo se admitirán las directamente ligadas al uso preferente de juego y recreo de niños, descubiertas, o no cerradas.

c) Espacios libres de uso público

Pueden asociarse a la red viaria rodada y peatonal.

- Usos compatibles.- Los indicados para la red viaria rodada y peatonal. Pueden ser ajardinados casi en su totalidad.

- Usos prohibidos.- Los no mencionados como compatibles.

- Edificaciones autorizadas.- Ninguna de carácter permanente salvo las que estén directamente ligadas al uso de red viaria rodada o peatonal.

Artículo 37.- Ordenanzas relativas a las zonas del sistema de equipamiento comunitario de dominio público

Se refiere a las parcelas con calificación pormenorizada de equipamiento público, como son las EM-1; EM-2; EM-3; EM-4; EM-5; EM-6; EM-7; EM-8; EM-9; EM-10 y EM-11.

Se corresponden con el uso pormenorizado de equipamiento genérico definido en el Artículo 5.03.24-11 de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y regulado por el Artículo 5.03.28 de citado documento en sus condiciones de edificación.

a) De carácter general:

Se prohíbe expresamente la posibilidad de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones, para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos.

Se recomienda que un alto porcentaje de la superficie de las parcelas de equipamiento, en la parte no ocupada por la edificación se mantenga libre verde, o en cualquier caso con pavimento drenante retardado, de manera que se reduzca al mínimo el coeficiente de escorrentía.

Las actuaciones de construcción de sótanos quedarán supeditadas a los resultados del estudio hidrológico planteado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de abril de 2011, tras su conformidad por la Agencia Vasca del Agua – URA

b) De carácter particular:

Las parcelas EM-2 y EM-9 tienen una servidumbre en subsuelo de la banda de 5 m de anchura, indicada en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación” que impide su edificación en altura inferior a los 5,50 m, permitiéndose en altura superior.

Las parcelas EM-3 y EM-10 tienen una servidumbre, por el retranqueo mínimo obligatorio, de 15 m de la edificación al cauce del río Errekaleor, tal y como se indica en el plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Lur-zati bakoitzeko eraikigarritasunak eta aplikazio ordenantzak, plan partzialean zehaztu gabekoetan, honako hauek dira:

LUR-ZATI ZK	AZALERA (m²)	ERABILERA	ERAIKIGARRITASUNA (m2e/m2a)	APLIKAZIO ORDENANTZA, PLAN OROKORRAREN ARABERA
EM-1	4.067	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-2	7.917	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 2. mota (5.03.28 art.)
EM-3	6.532	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 2. mota (5.03.28 art.)
EM-4	3.185	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-5	8.898	Ekipamendu orokorra	2	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	1.989	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-7	6.471	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-8	2.185	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 2. mota (5.03.28 art.)
EM-9	6.176	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-10	22.904	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
EM-11	2.984	Ekipamendu orokorra	2	II. kategoria / 3. egoera / 1. mota (5.03.28 art.)
GUZTIRA	**73.308**			

c) Erabilera baimendu eta bateragarriak:

Ekipamendu Erabilera Orokorraren baitan xehatutako erabilera guztiak baimentzen dira, ikuskizunei dagokiena izan ezik. Gainera, aparkalekuak hartu beharko dituzte beren baitan, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 79-2b artikuluan jasotako irizpideen ildotik.

Oinarrizko zerbitzu azpiegituren instalazio txikiak onartzen dira, gehienez 50 m²-ko azalerakoak.

d) Erabilera debekatuak:

bateragarritzat jo ez diren gainerakoak.

38. artikulua.- Irabazteko aprobetxamendua duen sistema eraikiko eremuei buruzko ordenantzak. Erabilera nagusia: bizitegi-erabilera

Alderdi hidrogeologiko orokorrak

Eraikinen eraikuntzak dakarren infiltrazio-arearen galeraren ondorioa txikiagotzeko, zoladuraren azpian eraikinen zorrotenei lotutako elementu iragazle batzuk ipintzea proposatzen da (putzu iragazleak). Ohantze iragazle horiek akuiferoa betetzeko elementu puntualak izango dira, betiere maila freatikoa behe-kotaren azpitik dagoenean. Maila freatikoa igotzen denean eta betetzen ez denean, edota ohantze iragazlean ur gehiegi dagoenean, soberako ura gainezkabide batetik eramango da euri-uren sareko hodi biltzaile orokorrera. Elementu iragazle horien funtzionamenduaren eskema bat erantsitako irudian jasota dago (“ohantze iragazleen eskema”).

Ohantze iragazle bakoitzaren dimentsioak lurpeko espazio erabilgarriaren arabera definituko dira (ahal bada, zorrotena duen eraikinaren aldameneko espaloien azpian).

Zorrotena bildutako uraren ohantzean sartu aurretik, ura iragazki batetik pasa behar da ohantze iragazlearen ahalmena murritz dezaketen partikula esekiak kentzeko. Ohantze iragazleak, halaber, iragazkiak izango ditu partikula finak barrura ez pasatzeko; era horretan, akuiferoa betetzeko duen ahalmena ez da murriztuko.

Salburuko akuiferoaren drainatzeari lotutako alderdi orokorrak

Esanbidez debekatuta dago eraikinen inguruko kanpoko drainatze-sistemak jartzea, akuiferoan kalterik eragin ez dadin; nolanahi ere, sotoen estankotasuna bermatuko da.

Albait gehien murriztu beharko da modu irazgaitzean urbanizatuko den azalera.

2012ko maiatzaren 17a baino lehenagoko baimena duten eraikuntzetan izan ezik, sestra azpiko eraikigarritasuna sotoko solairu bakarrean garatuko da akuiferoaren eragin eremuaren baitako lur-zatietan (“Eraikuntzaren baldintza lotesleak” 10. planoa)

Energia aurrezteari lotutako alderdiak

Lur-zati guztietan, berokuntzako eta ur beroko sistema zentralizatua gomendatzen da (erregulazio indibidualizatuarekin), etorkizunean hiri-berokuntzari egokitu ahal izateko.

Halaber, poluitzen ez duten energia berriztagarriak erabiltzea gomendatzen da.

Las edificabilidades y ordenanzas de aplicación para cada parcela, en lo no especificado en este Plan Parcial, son las siguientes:

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m²)	USO	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	ORDENANZA DE APLICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL
EM-1	4.067	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-2	7.917	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-3	6.532	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-4	3.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-5	8.898	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-6	1.989	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-7	6.471	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-8	2.185	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 2 (Art. 5.03.28)
EM-9	6.176	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-10	22.904	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
EM-11	2.984	Equipamiento Genérico	2,00	Categoría II /Situación 3 / Tipo 1 (Art. 5.03.28)
TOTAL	**73.308**			

c) Usos autorizados y compatibles:

Se autorizan todos los usos pormenorizados dentro del uso global de equipamientos excepto el de espectáculos. Además deberán alojar aparcamientos según criterios del Artículo 79-2b de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Se admiten pequeñas instalaciones de infraestructuras básicas de servicios, que no superen los 50 m² de superficie.

d) Usos prohibidos:

Todos los no indicados como compatibles.

Artículo 38.- Ordenanzas relativas a las zonas del sistema edificado con aprovechamiento lucrativo. Uso predominante residencial

Aspectos generales de índole hidrogeológicos

Para minimizar el efecto de pérdida de área de infiltración por la construcción de edificios, se propone dotarlos de unos elementos filtrantes bajo pavimento (pozo o balsas filtrantes,...) a los que se conecten las bajantes pluviales de los edificios. Estos lechos actuarán como elementos puntuales de recarga sobre el acuífero, siempre que el nivel freático se encuentre por debajo de su cota inferior. Cuando el nivel freático suba, y no haya recarga o cuando haya un exceso de agua en el lecho filtrante, el sobrante se dirigirá mediante un aliviadero y conducción hacia el colector general de la red de aguas pluviales. Un esquema del funcionamiento de estos elementos filtrantes se recoge en la figura adjunta, “esquema de lechos filtrantes”.

Las dimensiones de cada lecho filtrante se definirán de acuerdo con el espacio subterráneo disponible, preferentemente bajo las aceras colindantes al edificio de la bajante

Previamente a la entrada de la bajante al lecho de las aguas recogidas pasarán, por un filtro para eliminar partículas en suspensión que pueden reducir la capacidad del lecho filtrante. Este último también irá provisto de filtros que impidan el paso de finos a su interior que disminuiría su efecto como elemento de recarga.

Aspectos generales concernientes al drenaje del acuífero de Salburua

Se prohíbe expresamente la posibilidad de disponer sistemas de drenaje perimetral exterior de las edificaciones para evitar posibles afecciones al acuífero, garantizando la estanqueidad de los sótanos.

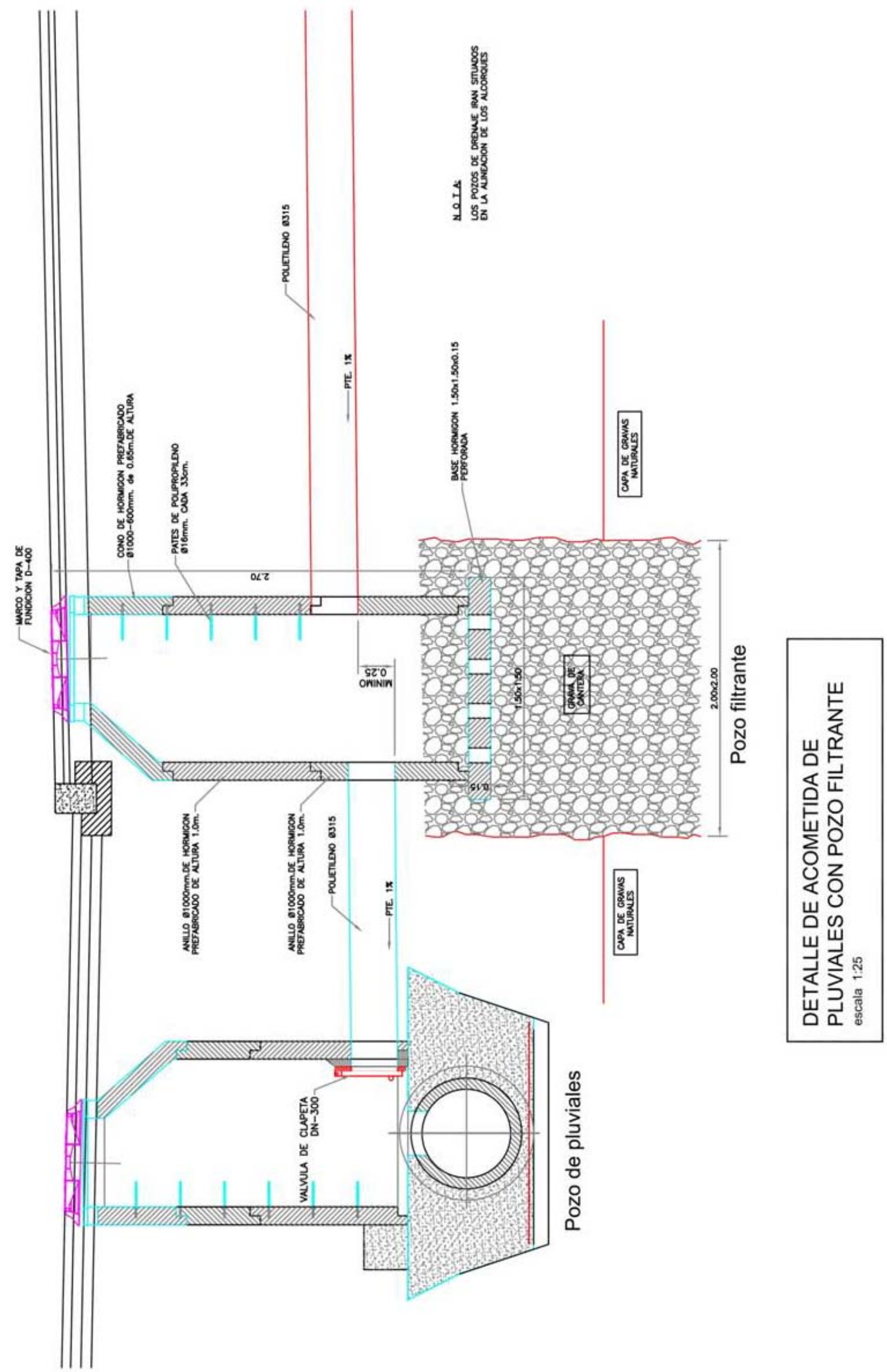
Se deberá reducir al mínimo la superficie a urbanizar como no permeable.

Salvo en el caso de edificaciones con licencia anterior al 17 de mayo de 2012, la edificabilidad bajo rasante únicamente se desarrollará en una única planta de sótano en las parcelas incluidas en el área de afección al acuífero (plano nº 10 “condiciones vinculantes de la edificación”)

Aspectos relativos al ahorro de energía

En todas las parcelas se recomienda la adopción de sistema centralizado de calefacción y agua caliente (con regulación individualizada), de manera que en un futuro pueda adaptarse a calefacción urbana.

Asimismo se aconseja la adopción de sistemas de energías renovables no contaminantes.



MARCO Y TAPA DE FUNDICION D-400
CONO DE HORMIGON PREFABRICADO Ø1000-600mm. de 0.65m.DE ALTURA
PATES DE POLIPROPILENO Ø16mm. CADA 33cm.
POLIETILENO Ø315
PTE. 1%
N O T A:
LOS POZOS DE DRENAJE IRAN SITUADOS EN LA ALINEACION DE LOS ALCORQUES
BASE HORMIGON 1.50x1.50x0.15 PERFORADA
CAPA DE GRAVAS NATURALES
2.70
MINIMO 0.25
1.50x1.50
GRAVA DE CANTERA
2.00x2.00
0.15
Pozo filtrante
ANILLO Ø1000mm.DE HORMIGON PREFABRICADO DE ALTURA 1.0m.
ANILLO Ø1000mm.DE HORMIGON PREFABRICADO DE ALTURA 1.0m.
POLIETILENO Ø315
PTE. 1%
CAPA DE GRAVAS NATURALES
VALVULA DE CLAPETA DN-300
Pozo de pluviales
DETALLE DE ACOMETIDA DE PLUVIALES CON POZO FILTRANTE
escala 1:25

Soinu-eraginari buruzko alderdi orokorrak

Hirigintza-garapenaren ondoriozko Soinu Inpaktuaren ebaluazioari buruzko txosten teknikoari jarraiki, mapa bat landu zen (M32), non adierazten baitzen zein ziren isolamendu akustikoari buruzko berariazko gomendioak egitea beharrezko zuten fatxadak.

1., 4., 12., 13. eta 14. sektoreen esparruari dagokion Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren Berrikuspen Partziala behin betiko onetsi ondoren, Soinu Inpaktuaren Ebaluazioa egokitu egin beharko da, etorkizunean egiten diren eraikuntzen E.K.T. betetzeko datuak edukitzeko aukera eman dezan. Nolanahi ere, ia batera plangintza orokorraren beste berrikuspen partzial bat izapidetzen ari denez aldameneko esparru batean (lehengo 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 eta 11 sektoreak), logikoago ematen du azken hirigintza-dokumentu hori behin betiko onetsi arte itxarotea, eta orduan egitea garapen urbanistiko horien guztien Soinu Inpaktuaren Ebaluazioa. Eraikuntza Proiektuak idazteko datuak lortzeko aukera emango du horrek, E.K.T.aren DB-HR agiriaren ildotik.

Bitartean, eta gomendio hutsaren izaerarekin, “Bestelako Eraikuntza Baldintzak” 9. planoan adierazten dira etorkizuneko eraikinen fatxadetan baliatu beharreko isolamendu akustiko orokorraren mailak, 12. sektorean duten kokalekuaren arabera.

Eraikinen diseinuak kontuan hartuko ditu etxebizitzen barrurako ezarritako kalitate akustikoko helburuari eusteko proposamenak:

Fatxadak diseinatzean, arreta berezia jarri beharko da leihoetan eta pertsiana-kaxetan, horiek baitira elementurik ahulenak. Hainbat soluzio aplikatu ahal izango dira, hala nola fatxada leiho txikiekin, leiho bikoitzekin edo galeriekin diseinatzea, kasu bakoitzean beharrezkoak diren zehaztapenak betez.

Eraikinen barnealdea diseinatzean, sentikortasun akustikorik txikieneko gelak (komunak, sukaldeak) zarata handiagoa jasaten duten fatxadetan kokatzea lagungarria izan daiteke zaratak eragindako eragozpenak arintzeko.

38.1. artikulua.- Bizileku kolektiboa. Eraikuntza irekia, bloke linealetan, sestraz gaineko aparkalekuekin

Etxadiak: RCL- 1/RCL-2/RCL-4/RCL-5/RCL-6/RCL-8/RCL-12/RCL-14/RCT-4/RCP-1

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia: bizitegi-erabilera

Gainera, aparkaleku-erabilera eta hirugarren sektoreko nahiz merkataritzako erabilera (bide publikoaren aldeko fatxadako lehen lerroa hartuz) onartzen dira beheko solairuan, eta aparkaleku-erabilera lehen solairuan.

Erabilera-bateragarritasunak, oro har, OR-4 ordenantzan adierazten direnak izango dira (Plangintza Orokorraren araudia), plan partzialaren 33. artikuluan aparkaleku-erabileraren inguruan jasotako salbuespenak salbu.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak: hiri-hondakin solidoak eta beste batzuk) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Sotoko solairu bakarra baimentzen da, nagusiki aparkalekuetarako baliatuko dena; horrez gain, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ere hartu ahal izango ditu.

Zatikatuz gero, funtzionamendu bateratu edo komuna izango du; sektoreko Lur-zatiketa Proiektuan ezarriko dira zatien artean gorde beharreko bide-zorrak.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak.
- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera, bide publikoaren aldeko fatxadara.
- Bizitegi-erabileraren osagarri diren erabilera komunitarioak.
- Aparkalekuak, zeinek gehien bat ez baitute bide publikoaren aldeko fatxadara joko, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak salbu.

Aspectos generales concernientes al impacto sonoro

De acuerdo con el informe técnico de Evaluación de Impacto Sonoro derivado del desarrollo urbanístico, se elaboró un mapa, M32, en el que se indicaban las fachadas para las cuales era necesario hacer recomendaciones específicas relativas al aislamiento acústico

Tras la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito de los sectores 1, 4, 12, 13 y 14, deberá adaptarse la Evaluación de Impacto Sonoro que permita disponer de los datos para el cumplimiento del CTE por las futuras edificaciones. Sin embargo, dado que se está tramitando casi simultáneamente otra Revisión Parcial del planeamiento general, en un ámbito colindante (antiguos sectores 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11), más lógico parece esperar a la aprobación definitiva de este último documento urbanístico y entonces realizar la evaluación de impacto sonoro del conjunto de los desarrollos urbanísticos. Ello permitirá obtener los datos para la redacción de los Proyectos de Edificación en relación con el DB-HR del CTE.

Entretanto, y con carácter meramente de recomendación se indican en el plano nº 9 “otros condicionantes de la edificación” los niveles de aislamiento acústico global que deben adoptarse para las fachadas de las futuras edificaciones según su situación en sector 12.

El diseño de los edificios tendrá en cuenta las diversas propuestas para mantener el objetivo de calidad acústica establecido para el interior de las viviendas:

En el diseño de las fachadas habrá que prestar especial atención a las ventanas, y asimismo a las cajas de persianas, ya que constituyen el elemento más débil en las mismas. Podrán aplicarse distintas soluciones, algunas de éstas son, por ejemplo, el diseño de la fachada con ventanas pequeñas, dobles ventanas o galerías, de tal forma, que se cumplan las especificaciones necesarias en cada caso.

En el diseño interior de los edificios puede ayudar a paliar la molestia ocasionada por el ruido, la ubicación de habitaciones de menor sensibilidad acústica, como cuartos de baño, cocinas, en las fachadas más expuestas al ruido.

Artículo 38.1.- Residencial colectiva. Edificación abierta en bloques lineales con aparcamientos sobre rasante

Manzanas: RCL- 1/RCL-2/RCL-4/RCL-5/RCL-6/RCL-8/RCL-12/RCL-14/RCT-4/RCP-1

a) Régimen de Usos

Predominante uso residencial

Admiten además usos de aparcamientos y terciario-comercial en planta baja (este último ocupando la primera línea de fachada a viario público); y el de aparcamientos en planta primera.

Las compatibilidades de usos con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General), con las salvedades que sobre el uso de aparcamientos se indican en el Artículo 33 del Plan Parcial.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, RSU y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Plantas de sótano

Únicamente se autoriza una planta de sótano, destinada principalmente a aparcamientos, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas

a.2) Planta baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales
- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público
- Usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.
- Aparcamientos que preferentemente no darán fachada hacia viario público, salvo sus accesos rodado y peatonal.

- Bizitegi-erabilerari lotutako trastelekuak, zeinek gehien bat ez baitute joko bide publikoaren alderako fatxadara.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasun gisa zenbatzen ez direnak.

a.3) Lehen solairua:

Bizitegi erabileraz gain, aparkaleku nahiz trastelekuetarako baliatu ahal izango da.

a.4) Goiko solairuak:

Gehien bat bizitegi-erabilerarako izango dute, eta Plangintza Orokorraren OR-4 ordenantzaren arabera horren bateragarri direnetarako.

a.5) Estalkipeko solairua

Atzera eramandako atikorik eraikitzen ez den blokeetan bakarrik onartuko da.

b) Eraikuntza erregimena

b.1) Soto-solairua

Sestraz azpiko solairu bakarra egingo da, eta lur-zatien azalera osoa hartu ahal izango du.

b.2) Beheko solairua

Lur-zati bakoitzaren perimetroari egokituko zaio nahitaez eraikuntza, osorik hartuko baitu hura, salbu eta RCL-12; RCL-14 eta RCT-4 lur-zatietan, zeinetan 3,00 m-ko zabalera izango duen zerrenda bat utziko baitu okupatu gabe, hegoaldeko mugetan zehar lehenengo bi lur-zatien kasuan eta iparraldekoan zehar, berriz, azkenekoan, “Eraikuntzaren baldintza lotesleak” 9. planoan adierazten den moduan.

Gutxienez 3,50 m-ko altuera librea izango du, eta gehienez 5,50 m-koa.

Kanpoko espazio publikoekin muga egiteko itxierak, muga hori eraikuntzak berak egiten ez duenean, ordenantza hauen 15 a) artikuluan xedatutakoari jarraiki egingo dira.

b.3) Lehen solairua

Eraikuntza lur-zatiaren lerrokadurari egokituko zaio nahitaez bide publikora jotzen duen fatxadaren luzera osoan. Lur-zati osoa hartuko da RCL-2; RCL-8; RCL-9 eta RCP-1 lur-zatietan, eta beheko solairurako adierazitako okupazio bera izango du RCL-12; RCL-14 eta RCT-4 lur-zatietan.

RCL-1 lur-zatian, bide publikora jotzen duen fatxadatik gehienez 20 m-ra egokitzen den lerrokadurak mugatuko du gehienezko okupazioa; RCL-4, RCL-5 eta RCL-6 lur-zatietan, berriz, 16 m-koa izango da gehienezko sakonera.

Forjatuen sestra berbera izango da bloke osoan, salbu eta fatxada aldeko aldapak beheko solairurako adierazitako altuera libreak errespetatzea galarazten duelarik, mailak egin ahal izango baitira halakoetan, hartara egokitzeko.

Solairu horretan ez da baimentzen hegalik bide edo espazio publikoaren aldera, bizitegi-erabileraz bestetarako baliatzen delarik.

Gehienez 2,90 m-ko altuera librea izan beharko dute barruan, eta gutxienez 2,60 m-koa.

Bizitegi-erabilerarako bakarrik baliatzen bada, eraikuntzaren gehieneko sakonera 16 m-koa izango da, goiko solairuetan bezalaxe.

b.4) Goiko solairuak:

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra berbera izango da bloke osoan, salbu eta fatxada aldeko aldapak beheko solairurako adierazitako mugako altuerak errespetatzea galarazten duelarik, mailak egin ahal izango baitira halakoetan, hartara egokitzeko.

Nahitaezko eraikuntza lur-zatiak bide publikoaren aldera duen lerrokadurari egokituko zaio luzera osoan, “Eraikuntzaren baldintza lotesleak” planoan RCL-12/RCL-14 eta RCT-4 lur-zatietarako adierazitakoa salbu.

Gehienezko sakonera eraikigarria 16 m-koa izango da bide publikoaren aldeko lerrokaduratik, RCL-8/RCL-9 lur-zatietan izan ezik, horietan librea izango baita.

Patio irekiak debekatuta daude bide edo espazio publikoaren pareko fatxadan.

- Trasteros vinculados al uso residencial, que preferentemente no darán fachada hacia viario público.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación, etc.) necesarios que no computan edificabilidad.

a.3) Planta primera

Se podrá destinar a uso de aparcamientos o trasteros, además de a residencial

a.4) Plantas superiores

Se destinarán a uso residencial preferentemente y a los compatibles según Ordenanza OR-4 del Plan General vigente.

a.5) Planta de entrecubierta

Únicamente se admitirá en aquellos bloques en que no se construyera ático retranqueado.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

Solamente se realizará una única planta bajo rasante que podrá ocupar la totalidad de la superficie de parcela.

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente al perímetro de cada parcela al ocupar la totalidad de la misma, salvo en el caso de las Parcelas RCL-12; RCL-14 y RCT-4 en las que se dejará sin ocupar una franja de 3,00 m de anchura a lo largo de los linderos Sur en el caso de las dos primeras parcelas y del lindero Norte en la última, según se indica en el plano nº 9 de “condiciones vinculantes de la edificación”.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,50 m.

Los cierres delimitadores con espacios públicos exteriores en el caso de no estar definidos por la propia edificación serán conforme a lo dispuesto en el Artículo 15 a) de las presentes Ordenanzas

b.3) Planta primera

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de cada parcela, en su fachada hacia el viario público en toda su longitud. La ocupación será la totalidad de las parcelas en la RCL-2; RCL-8; RCL-9 y RCP-1 y la misma ocupación que la indicada para la planta baja, en las Parcelas RCL-12; RCL-14 y RCT-4.

En la parcela RCL-1 la ocupación máxima vendrá limitada por una alineación de fondo máximo de 20 m desde la fachada a viario público; en las parcelas RCL-4; RCL-5 y RCL-6, fondo máximo de 16 m.

La rasante de los forjados será coincidente en todo el bloque, salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas libres indicadas para planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

No se permiten vuelos hacia vía o espacio público, en esta planta, cuando se destine a uso diferente al residencial.

La altura máxima libre interior será de 2,90 m y la mínima de 2,60 m.

En el caso de que se destine exclusivamente a uso residencial, el fondo máximo de edificación sería de 16 m, como el de las plantas superiores.

b.4.) Plantas superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente, en todo el bloque salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas limite indicadas para la planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo lo indicado para parcelas RCL-12/RCL-14 y RCT-4 en el plano de condiciones vinculantes de la edificación).

El fondo máximo edificable será de 16 m desde alineación a viario público, salvo en parcelas RCL-8/RCL-9, en las que será libre.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

Lur-zatiketen ondorioz alboko eraikinek sakonera eraikigarri ezberdina izanez gero, artekormaren ageriko aldea fatxada gisa tratatu beharko da eta Xehapen Azterlan baten bitartez arautuko da ordenantza hauen 13. artikuluari jarraiki.

Hegalak etxadi bakoitzaren gehieneko irabazizko eraikigarritasunerako azalera gisa zenbatzen dira eta bidearen, berdeguneen eta espazio libre publikoen pareko fatxadan besterik ez dira baimenduko. Gehienez ere 1,50 m-koak izango dira eta banaketa librea izango da oin guztietan.

Goiko solairuek gehienez 2,90 m-ko altuera librea izan beharko dute barruan, eta gutxienez 2,60 m-koa.

Atiko-solairuko terrazak, baimentzen den blokeetan, gutxienez 3 metroko sakonera izango du Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan markatutako luzetarako lerrokaduratik, eta gehienez ere ehuneko 30ean baimenduko da lerrokadura horrekin bat etortzea.

Eraikuntzaren baldintza lotesleak planoan eta lur-zatien lauki orokorrean adierazten dira baimendutako gehienezko eraikuntza-altuerak.

b.5) Estalkipeko solairua eta estalkia

Gehieneko inguratzailea gehienez ehuneko 70eko (35º) aldapa duen plano batek osatuko du, etxadi bakoitzean komuna. Erlaitzaren altuerako jatorrizko puntu gisa, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile hori igogailu-kaxen, eskailera-kasetoien, instalazio komunetako elementuen, tximinien, sabaileihoen, eguzki-panelen eta eraikuntzako, dekorazioko eta ornamentazioko bestelako elementuren instalazioa dela medio baino ezingo da gainditu.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Etxadi edo lur-zati eta erabilera bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna –sestraz gainetik nahiz azpitik–, eraikinaren gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta horien modalitatea (administrazio-erregimena) plan partzial honetako bizileku lurzatien koadro orokorrean adierazten direnak dira –"Eraikuntzaren baldintza lotesleak" eta "Kalifikazio xehatua" planoetan dago jasoa.

Zenbait parametro aldatzerik izango da etxadi bakoitzaren xehapen azterlana egiten delarik, nahiz eta, edonola ere, aurkitzen direneko bilbearekiko koherentziari, proportzioari eta harmoniari eutsi beharko dieten horiek, eta ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten diren baldintzak aintzat hartu.

38.2. artikulua.- Bizileku kolektiboa. Eraikuntza irekia, bloke linealetan, sestraz gaineko aparkalekurik gabe

Etxadiak: RCL-3/RCL-7/RCL-9/RCT-5/RCP-2/RCP-3/RCP-4/RCP-5/RCP-6/RCP-8/RCP-9/RCP-11+12/RCP-13/RCP-14+15/RCP-16/RCP-17 /RCP-18/RCP-20

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia bizitegi-erabilera da, eta behe-oinean hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera izango da.

Erabilera-bateragarritasunak, oro har, OR-4 Ordenantzan (Plan Orokorraren Araudia) adierazitakoak izango dira.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak: hiri-hondakin solidoak eta beste batzuk) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Aparkalekura destinatuko dira, eta, gainera, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ezarri ahal izango dira.

Zatikatuz gero, funtzionamendu bateratu edo komuna izango du, sarbide bakarrekin; sektoreko Lur-zatiketa proiektuan ezarriko dira zatien artean gorde beharreko bide-zorrak. RCP-4 /RCP-11+12 eta RCP-14+15 lur-zatiak bakarrik zatitu ahal izango dira, gehienez ere bi unitate funtzional bereizitan.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak (ahal bada kanpoko fatxadatik pasatzeko modukoak).

- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera bide publikoaren pareko fatxadara, bizitegitarako lurzatien koadro orokorrean lurzati bakoitzerako adierazitako gehieneko azalerarekin.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el Artículo. 13 de estas Ordenanzas.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas.

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m

La terraza de planta ático, en los bloques en que se autorice, dispondrá de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal marcada en plano de condiciones vinculantes de la edificación, permitiéndose un máximo del 30 por ciento de contacto con esta alineación.

En el plano de condiciones vinculantes de la edificación y en el cuadro general de parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

b.5.) Planta de entrecubierta y cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Este plano envolvente, solo podrá ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; paneles solares y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Edificabilidad urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de condiciones vinculantes de la edificación y en el de calificación pormenorizada.

Algunos parámetros podrán ser modificados mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Artículos 12 y 13 de las presentes Ordenanzas

Artículo 38.2.- Residencial colectiva. Edificación abierta en bloques lLineales sin aparcamientos sobre rasante

Manzanas: RCL-3/RCL-7/RCL-9/RCT-5/RCP-2/RCP-3/RCP-4/RCP-5/RCP-6/RCP-8/RCP-9/RCP-11+12/RCP-13/RCP-14+15/RCP-16/RCP-17 /RCP-18/RCP-20

a) Régimen de usos

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, RSU y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Plantas de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Reparcelación del sector las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas. Únicamente las parcelas RCP-4 /RCP-11+12 y RCP-14+15 podrán dividirse en un máximo de dos unidades funcionalmente independientes.

a.2) Planta baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior.

- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el cuadro general de parcelas residenciales.

- Bizitegi-erabileraren erabilera osagarriak, irabazizko xederik gabekoak eta komunitarioak; ez dira eraikigarritasun gisa zenbatzen.

- Trastelekuak, beheko solairuaren kotan, bizitegi-erabileraren osagarri eta hari lotuak, zuzenean espazio publikoaren aldeko lerrokadurara jotzen ez dutenak.

- Sotoko aparkalekurako sarbideak, irteerak eta larrialdiak.

- Karrerape pribatua, orokorrean oin horretan eraiki gabeko lurzatiaren barruko zonara ematen duelarik.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasunerako zenbatzen ez direnak.

- Eraikuntzak okupatu gabeko zatian, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, zein egoteko eta aisialdirako area gisa baliatuko diren, edo lorategi gisa. Nolanahi ere, behar bezala urbanizatu beharko dira, hiri-altzariz, argiteriaz eta bestez hornituz. Zati batean sotoko solairurako sarbide-arrapalak eta oinezkoentzako irteera-eskailerak okupatu ahal izango dute, eta elementu arinez (nagusiki erdi-garden eta gehienez ere 3,20 m gora) estali ahal izango da azken hori. Perimetro osoan itxi beharko da, eraikuntzak berak mugatzen ez duen eremu osoan, espazio publikoa eta pribatua bereizten direlarik, gehienez 1,85 m-ko altuera izango duen itxiturarekin (gehienez 0,70 m-ra arte izan ahalko da opakoa).

a.3) Goiko solairuak

Bizitegi-erabilera izango dute gehien bat.

Indarrean dagoen Plangintza Orokorreko OR-4 ordenantzan ezarritakoa izango da erabileren bateragarritasuna. Debekatuta dago eraikigarritasuna erabilera batetik bestera aldatzea, bateragarritasunak gorabehera.

a.4) Estalkipeko solairua

- Atikorik ez duten eraikinetan soilik onartzen da. Bere erabilerak trastelekuak, esekitokiak, eraikinen instalazioak eta ibiltzeko moduko terrazak izango dira.

b) Eraikuntza erregimena

b.1) Soto-solairua

Lur-zatiaren azalera osoa hartu ahal izango da, RCP-17 eta RCP-18 lur-zatietan izan ezik, ehuneko 85 baino ezingo baita hartu horietan.

Behar izanez gero, sotoko bi solairu egin ahal izango dira, aparkaleku eta trastelekuz behar bezala hornitze aldera.

b.2) Beheko solairua

Eraikina lur-zatiaren bide publikorako lerrokadurara mugatuko da nahitaez bere luzera osoan, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazitakoari jarraiki.

Gutxienez 3,50 m-ko altuera librea izango du, eta gehienez 5,50 m-koa.

Gehieneko sakonera bizitegi-erabilera bereizgarriaren kalifikazioari dagokiona izango da, aurreko paragrafoan adierazitako planoan zehazten diren mugak salbu direla. Sakonerako barne lerrokadura lur-zatiak bide publikoaren aldera duen lerrokadurarekiko paralelo izango da.

Kanpoko espazio publikoekin muga egiteko itxierak ordenantza hauen 15 a) artikuluan xedatutakoari jarraiki egingo dira.

b.3) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra berbera izango da bloke osoan, salbu eta fatxada aldeko aldapak beheko solairurako adierazitako mugako altuerak errespetatzea galarazten duelarik, mailak egin ahal izango baitira halakoetan, hartara egokitzeko.

Nahitaezko eraikuntza lur-zatiak bide publikoaren aldera duen lerrokadurari egokituko zaio luzera osoan, “Eraikuntzaren baldintza lotesleak” planoan RCL-12/RCL-14 eta RCT-4 lur-zatietarako adierazitakoa salbu.

Gehienezko sakonera eraikigarria 16 m-koa izango da bide publikoarekiko lerrokaduratik, RCT-5 eta RCL-9 lur-zatietan izan ezik, horietan librea izango baita.

Patio irekiak debekatuta daude bide edo espazio publikoaren pareko fatxadan.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan edificabilidad.

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano

- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.

- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3) Plantas superiores

Se destinarán preferentemente a uso residencial.

La compatibilidad de usos será la establecida en la en la Ordenanza OR-4 del Plan General vigente. Se prohíbe la transferencia de edificabilidad entre usos sin perjuicio de su eventual compatibilidad.

a.4) Planta de entrecubierta

- Únicamente se admite en aquellas edificaciones que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, tendederos, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela, salvo en las parcelas RCP-17 y RCP-18, en las que será el 85 por ciento.

Se podrán realizar en su caso 2 plantas de sótano, para satisfacer la dotación de aparcamientos y trasteros.

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud, conforme a lo indicado en plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,50 m.

Fondo máximo el correspondiente a la calificación de uso característico residencial, salvo las limitaciones señaladas en el plano indicado en el párrafo anterior. La alineación interior del fondo será paralela a la alineación de parcela hacia el viario público.

Los cierres delimitadores con espacios públicos exteriores serán conforme a lo dispuesto en el Artículo. 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente, en todo el bloque salvo que el desnivel del viario de fachada no permitiera respetar las alturas limite indicadas para la planta baja, en cuyo caso podrán producirse escalonamientos para su adaptación.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a la alineación de parcela hacia el viario público en toda su longitud (salvo lo indicado para parcelas RCL-12/RCL-14 y RCT-4 en el plano de condiciones vinculantes de la edificación).

El fondo máximo edificable será de 16 m desde alineación a viario público, salvo en parcela RCT-5 y RCL-9, en que será libre.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

Lur-zatiketen ondorioz alboko eraikinek sakonera eraikigarri ezberdina izanez gero, artekormaren ageriko aldea fatxada gisa tratatu beharko da eta Xehapen Azterlan baten bitartez arautuko da ordenantza hauen 13. artikuluari jarraiki.

Hegalak, zein etxadi bakoitzaren gehieneko irabazizko eraikigarritasunerako azalera gisa zenbatuko diren, bidearen, berdeguneen eta espazio libre publikoen aldeko fatxadetan baimentzen dira. Gehienez 1,50 m-koak izango dira, eta banaketa librea izango da oin guztietan. Debekatuta egongo dira Iliada ibilbidearen luzapen gisa, hegoaldera irekita, eratutako plazen aldera RCP-4 eta RCP-5 lur-zatiek dituzten eraikuntza-lerrokaduretan.

Goiko solairuek gehienez 2,90 m-ko altuera librea izan beharko dute barruan, eta gutxienez 2,60 m-koa.

RCP-11+12 eta RCP-14+15 lur-zatiak ordenantza hauetan arautakoen kasu partikularrak dira. Altueran bi gorputz bereiz dituzte, gehienezko eraikuntza altuera desberdinekoak (B+8 ekialdekoak eta B+7 mendebaldekoak), eta sakonera bereko beheko solairuko gorputz batek lotzen ditu.

Atiko-solairuko terrazak, baimentzen den blokeetan, gutxienez 3 metroko sakonera izango du Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan markatutako luzetarako lerrokaduratik, eta gehienez ere ehuneko 30ean baimenduko da lerrokadura horrekin bat etortzea.

Eraikuntzaren baldintza lotesleak planoan eta lur-zatien lauki orokorrean adierazten dira baimendutako gehienezko eraikuntza-altuerak.

b.4) Estalkipeko solairua eta estalkia

Gehieneko inguratzailea gehienez ehuneko 70eko (35º) aldapa duen plano batek osatuko du, etxadi bakoitzean komuna. Erlaitzaren altuerako jatorrizko puntu gisa, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile hau igogailu-kaxen, eskailera-kasetoien, instalazio komunetako elementuen, tximinien, sabaileihoen eta beste edozein eraikuntza, dekorazio eta ornamentazio elementuren instalazioaren bidez gainditzea baimenduko da.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Etxadi edo lur-zati eta erabilera bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna –sestraz gainetik nahiz azpitik–, eraikinaren gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta horien modalitatea (administrazio-erregimena) plan partzial honetako bizileku lurzatien koadro orokorrean adierazten direnak dira –"Eraikuntzaren baldintza lotesleak" planoan dago jasoa.

Zenbait parametro aldatzerik izango da etxadi bakoitzaren xehapen azterlana egiten delarik, nahiz eta, edonola ere, aurkitzen direneko bilbearekiko koherentziari, proportzioari eta harmoniari eutsi beharko dieten horiek, eta ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten diren baldintzak aintzat hartu.

38.3. artikulua.- Bizileku kolektiboa. U formako eraikuntza, espazio libre pribatura irekia

Etxadiak: RCP-7A/RCP-10

Alderdi orokorrak:

Lur-zati horien perimetroko eraikuntza hiru mugei itsatsita doa, U forman, erdiko espazioa libre geratzen delarik, sestraz gainetik. RCP-10 lur-zatia bikoitza da, eta U formako bi bloke ditu, aurrez aurre, erdiko espazioa libre geratzen delarik, sestraz gainetik.

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia bizitegi-erabilera da, eta behe-oinean hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera izango da.

Erabilera-bateragarritasunak, oro har, OR-3 Ordenantzan (Plan Orokorraren Araudia) adierazitakoak izango dira.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak: hiri-hondakin solidoak eta beste batzuk) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Aparkalekura destinatuko dira, eta, gainera, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ezarri ahal izango dira.

Zatikatuz gero, funtzionamendu bateratu edo komuna izango du, sarbide bakarrekin, salbu eta RCP-10 lur-zatian, zeinetan bi parte

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el Artículo 13 de estas Ordenanzas.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario, a zonas verdes y a espacios libres públicos, con un máximo de 1,50 m. con distribución libre en todas las plantas; quedando prohibidos en las alineaciones de edificación de parcelas RCP-4 y RCP-5 que conforman las plazas abiertas al Sur, en prolongación de Paseo de La Iliada.

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m

Las parcelas RCP-11+12 y RCP-14+15, constituyen un caso particular dentro de las reguladas por esta Ordenanza. Tienen en alturas dos cuerpos independientes, con alturas máximas de edificación diferentes (B+8 el cuerpo Este y B+7 el Oeste), enlazados por un cuerpo en planta baja del mismo fondo.

La terraza de planta ático, en los bloques en que se autorice, dispondrá de un fondo mínimo de 3 metros respecto a la alineación longitudinal marcada en plano de condiciones vinculantes de la edificación, permitiéndose un máximo del 30 por ciento de contacto con esta alineación.

En el plano de condiciones vinculantes de la edificación y en el cuadro general de parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Edificabilidad urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Algunos parámetros podrán ser modificados mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Artículo 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38.3.- Residencial colectiva. Edificación en U abierta hacia espacio libre privado

Manzanas: RCP-7A/RCP-10

Generalidades:

Son parcelas con edificación perimetral en U, adosada a tres linderos, dejando libre (sobre rasante) el espacio central. La parcela RCP-10 viene a ser doble con dos bloques en U enfrentados, dejando libre sobre rasante el espacio interior.

a) Régimen de usos

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general serán las indicadas en la Ordenanza OR-3 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, RSU y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos, salvo en la parcela RCP-10 en que se

bereizitan zatitzea baimentzen baita; sektoreko Lur-zatiketa Proiektuan ezarriko dira zatien artean gorde beharreko bide-zorrak.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak (ahal bada kanpoko fatxadatik pasatzeko modukoak).

- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera bide publikoaren edota espazio libreen pareko fatxadara, bizitegitarako lurzatien koadro orokorrean lurzati bakoitzerako adierazitako gehieneko azalerarekin.

- Bizitegi-erabileraren erabilera osagarriak, irabazizko xederik gabekoak eta komunitarioak; ez dira eraikigarritasun gisa zenbatzen.

- Trastelekuak, beheko solairuaren kotan, bizitegi-erabileraren osagarri eta hari lotuak, zuzenean espazio publikoaren aldeko lerrokadurara jotzen ez dutenak.

- Sotoko aparkalekurako sarbideak, irteerak eta larrialdiak (komunak etxadi osoarentzat), salbu eta RCP-10 lur-zatirako adierazitakoa.

- Karrerape pribatuak, orokorrean oin horretan eraiki gabeko Lurzatiaren barruko zonara ematen duelarik.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasunerako zenbatzen ez direnak.

- Eraikuntzak solairu honetan okupatu gabeko zatian, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, zein egoteko eta aisialdirako area gisa baliatuko diren, edo lorategi gisa. Nolanahi ere, behar bezala urbanizatu beharko dira, hiri-altzariz, argiteriaz eta bestez hornituz. Zati batean sotoko solairurako sarbide-arrapalak eta oinezkoentzako irteera-eskailerak okupatu ahal izango dute, eta elementu arinez (nagusiki erdi-garden eta gehienez ere 3,20 m gora) estali ahal izango da azken hori. Perimetro osoan itxi beharko da, eraikuntzak berak mugatzen ez duen eremu osoan, espazio publikoa eta pribatua bereizten direlarik, gehienez 1,85 m-ko altuera izango duen itxiturarekin (gehienez 0,70 m-ra arte izan ahalko da opakoa).

a.3) Estalkipeko solairua

Onartzen da, trastelekuak, esekitokiak, eraikinetako instalazioak eta bertatik igarotzeko moduko terrazak jartzeko.

b) Eraikitze erregimena

b.1) Soto-solairua

Sotoko gehienezko okupazioa ehuneko 100ekoa da, bi lurzatietan.

Sotoko bi solairu egin ahal izango dira, gutxieneko aparkaleku eta trastelekuez hornitze aldera.

b.2) Beheko solairua

Perimetroko espazio publikoaren aldeko lerrokadurei egokituko zaie nahitaez eraikuntza etxadi bakoitzean, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazten den bezala, gehienez 16 m-ko sakonerarekin RCP-10 lur-zatian, eta 20 m-koarekin RCP-7A lur-zatiko E-M orientazioko blokeetan, beti ere kanpoko lerrokadurarekin paralelo.

Gutxienez 3,50 m-ko altuera librea izango du, eta gehienez 5,50 m-koa.

b.3) Goiko solairuak

Dauden oinen forjatuen eta erlaitzaren sestra bera izango da.

Eraikuntza, nahitaez, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan zehaztutako lerrokadurei egokituko zaie, 16 m-ko gehienezko sakonerarekin RCP-10 lur-zatian, eta 20 m-koarekin RCP-7A lur-zatian.

Patio irekiak debekatuta daude bide edo espazio publikoaren pareko fatxadan.

Lur-zatiketen ondorioz alboko eraikinek sakonera eraikigarri ezberdina izanez gero, artekorma fatxada gisa tratatu beharko da eta Xehapen Azterlan baten bitartez arautuko da plan partzial honen 13. artikuluari jarraiki.

Hegalak etxadi bakoitzaren gehieneko irabazizko eraikigarritasunerako azalera gisa zenbatzen dira eta bidearen eta berdegunearen pareko fatxadan besterik ez dira baimenduko. Gehienez ere 1,50 m-koak izango dira eta banaketa librea izango da oin guztietan.

permite subdivisión en 2 partes de funcionamiento independiente; estableciéndose en el Proyecto de Parcelación las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Planta Baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales, preferentemente pasantes desde la fachada exterior.

- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público y/o espacios libres, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el cuadro general de parcelas residenciales.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan edificabilidad.

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial que no darán directamente hacia alineación a espacio público.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano (comunes para toda la manzana, salvo lo indicado para la parcela RCP-10).

- Porches privados, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada en esta planta.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.

- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación en esta planta, que deberán tratarse como áreas de estancia y esparcimiento o ajardinarse. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3) Planta de entrecubierta

Se admite siendo su uso de trasteros, tendederos, instalaciones del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

La ocupación máxima de sótano es del 100 por ciento en las dos parcelas.

Se pueden construir 2 plantas de sótano, para satisfacer la dotación mínima de aparcamientos y trasteros.

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones hacia espacio público perimetral, según se indica en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación”, con un fondo máximo de 16 m en la RCP-10 y de 20 m en los bloques de orientación E-W de RCP-7A, pero siempre paralelo a la alineación exterior.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,50 m.

b.3) Plantas superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente.

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones marcadas en el plano “condiciones vinculantes de la edificación” con fondos máximos de 16 m en la parcela RCP-10 y de 16 y 20 m en la parcela RCP-7A.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la medianera; regulándose a través de Estudio de Detalle de conformidad con el Artículo. 13 del presente Plan Parcial.

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de la edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos a la fachada a viario y a zona verde, con un máximo de 1,50 m, con distribución libre en todas las plantas.

Goiko solairuek gehienez 2,90 m-ko altuera librea izan beharko dute barruan, eta gutxienez 2,60 m-koa.

Eraikuntzaren baldintza lotesleak planoan eta lur-zatien lauki orokorrean adierazten dira baimendutako gehienezko eraikuntza-altuerak.

b.4) Estalkipeko solairua eta estalkia

Gehieneko inguratzailea gehienez ehuneko 70eko (35º) aldapa duen plano batek osatuko du, etxadi bakoitzean komuna. Erlaitzaren altuerako jatorrizko puntu gisa, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile hori igogailu-kaxen, eskailera-kasetoien, instalazio komunetako elementuen, tximinien, sabai-leihoen eta eraikuntzako, dekorazioko eta ornamentazioko beste edozein elementuren instalazioaren bidez gainditzea baimentzen da.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Etxadi edo lur-zati eta erabilera bakoitzaren gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna –sestraz gainetik nahiz azpitik–, eraikinaren gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta horien modalitatea (administrazio-erregimena) plan partzial honetako bizileku lurzatien koadro orokorrean adierazten direnak dira –"Eraikuntzaren baldintza lotesleak" planoan dago jasoa.

Zenbait parametro aldatzerik izango da etxadi bakoitzaren xehapen azterlana egiten delarik, nahiz eta, edonola ere, aurkitzen direneko bilbearekiko koherentziari, proportzioari eta harmoniari eutsi beharko dieten horiek, eta ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten diren baldintzak aintzat hartu.

38.4. artikulua.- Bizileku kolektiboa. U formako eraikuntza, espazio libre pribatura irekia, soto bakarrarekin

RCP-7B etxadia

Alderdi orokorrak

Aurreko 38.3 artikuluan araututako tipologiaren kasu berezia da. Aldameneko RCP-7A lur-zatiarekiko aldea hauxe du: sotoko solairu bat eraikiko dela sestra azpian, lur-zatiaren ehuneko 100 hartzen duelarik, eta beheko solairuan lur-zati osoa hartuko duela eraikuntzak.

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia bizitegi-erabilera da; beheko solairuan hirugarren sektoreko erabilera, merkataritza-erabilera nahiz aparkalekuak, eta lehen solairuak aparkalekuak. Goiko solairuak, estalkipekoa salbu, bizitegiak izango dira, eta izaera orokorreko erabilera bateragarritasunak indarrean dagoen Plangintza Orokorreko OR-3 ordenantzaren arabera arautuko dira.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak: hiri-hondakin solidoak eta beste batzuk) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Aparkalekura destinatuko dira, eta, gainera, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ezarri ahal izango dira.

Lur-zatiketarik izanez gero ere, funtzionamendu bateratua izango du.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak.

- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera, bide publikoaren aldeko fatxadan.

- Bizitegi-erabileraren osagarri diren erabilera komunitarioak.

- Aparkaleku eta trastelekuak, zeinek, nagusiki, ez baitute bide publikora jo beharko.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasun gisa zenbatzen ez direnak.

a.3) Lehen solairua

Bizitegi erabileraz gain, aparkaleku nahiz trastelekuetarako baliatu ahal izango da.

a.4) Goiko solairuak

Bizitegi erabilera nagusiki, indarrean dagoen Plangintza Orokorreko OR-3 ordenantzako erabilera bateragarritasunarekin.

a.5) Estalkipeko solairua

La altura máxima libre interior de plantas superiores será de 2,90 m y la mínima libre interior de 2,60 m.

En el Plano de "condiciones vinculantes de la edificación" y en el cuadro general de parcelas, se indican las alturas máximas de edificación autorizadas.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Sobre este plano envolvente, se permite ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

c) Edificabilidad urbanística

La edificabilidad Urbanística máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (régimen administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales del presente Plan Parcial y que se incluye en el plano de condiciones vinculantes de la edificación.

Algunos parámetros podrán modificarse mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran con las condiciones indicadas en los Artículo 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38.4.- Residencial colectiva. Edificación en U abierta hacia espacio libre privado y con un solo sótano

Manzana RCP-7B

Generalidades

Es un caso particular de la tipología a que se refiere el Artículo 38.3 anterior. Se diferencia de la parcela RCP-7A próxima en que en la RCP-7B se edifica una planta de sótano bajo rasante (ocupando el 100 por ciento de la parcela) y en que la planta baja se ocupa en su totalidad por la edificación.

a) Régimen de usos

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial y aparcamientos en planta baja; y aparcamientos en planta primera. En plantas superiores (salvo en entrecubiertas) será residencial, regulándose las compatibilidades de usos con carácter general según la Ordenanza OR-3 del Plan General vigente.

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, RSU y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

Aún en el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario.

a.2) Planta baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales.

- Terciario- Comercial en fachada hacia viario público.

- Usos complementarios del residencial, de carácter comunitario.

- Aparcamiento y trasteros, que preferentemente ninguno de los dos usos, dará hacia viario público.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación, etc...) necesarias, que no computarán edificabilidad.

a.3) Planta primera

Se podrá destinar a uso de aparcamientos o de trasteros, además de a residencial.

a.4) Plantas superiores

Uso preferente el residencial, con la compatibilidad de usos de la Ordenanza OR-3 del Plan General vigente.

a.5) Planta de entrecubierta

Onartzen da, trastelekuak, esekitokiak, eraikinetako instalazio komunak eta bertatik igarotzeko moduko terrazak jartzeko.

b) Eraikitze erregimena

b.1) Soto-solairua

Sotoko solairu bakarra onartzen da, eta lur-zatiaren azalera osoa hartu ahal izango du.

b.2) Beheko solairua

Eraikuntza, nahitaez, perimetroko espazio publikoaren aldeko lerrokadurei egokituko zaie, lur-zati osoa hartzen duelarik.

Gutxieneko altuera librea 3,50 m eta 5,50 m artekoa izango da.

b.3) Goiko solairuak

Espazio publikoaren aldeko kanpo-lerrokadurei egokituko zaie nahitaez eraikuntza, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazten den moduan; hegoaldeko besoak gehienez 16 m-ko sakonera izango du, eta ekialde eta mendebaldeko gorputzek 20 m-koa.

Beraz, debekatuta daude espazio publikora jotzen duten patio irekiak.

Lur-zatiketen kasuan, mehelinen tratamendua, baita hegalak eta gehieneko eta gutxieneko altuera libreak ere aurreko 38.3 artikuluko b.3 atalean adierazitako modu berean arautuko dira.

b.4) Estalkipeko solairua eta estalkia

Aurreko 38.3. artikuluan adierazi bezalaxe.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Erabilera bakoitzaren gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna –sestra gainetik nahiz azpitik–, baita gehieneko etxebizitza kopurua eta horien modalitatea ere (administrazio erregimena), Bizitegi Lur-zatien Koadro Orokorrean adierazitakoak izango dira.

Lur-zati edo etxadi osoaren xehapen azterlanaren bidez, zenbait parametro aldatu ahal izango dira, ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten den moduan.

38.5. artikulua.- Bizileku kolektiboa. Eraikuntza irekia, etxadiak eratuz, bloke lineal paraleloekin eta barruko espazio pribatuarekin

Sektorearen erdialdean kokatutako RCL-10/RCL-11/RCL-13/RCT-2/RCT-3/RCP-19 eta RCP-21 etxadi edo lur-zatiak dira.

Bi bloke lineal paralelo izango dira altueran, bidearekiko lerrokaduran beheko solairuko gorputz batek lotzen dituelarik.

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia bizitegi-erabilera da, eta beheko solairuan hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera, baita aparkalekuak ere.

Erabilera-bateragarritasunak, oro har, OR-4 Ordenantzan (Plan Orokorraren Araudia) adierazitakoak izango dira goiko solairuetan.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak: hiri-hondakin solidoak eta beste batzuk) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Sestra azpian solairu bakarra baimenduko da.

Aparkalekura destinatuko dira, eta, gainera, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ezarri ahal izango dira.

Lur-zatiketen kasuan, banako funtzionamendua nahiz komuna izango du, sarbide bakarrekin (RCP-21 eta RCL-13 lur-zatien kasuan, bakoitza bereizia). Lur-zatiketa Proiektuan ezarriko dira azpi lur-zatien artean beharrezko diren elkarrekiko zortasunak.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak, ahal bada kanpoko fatxadatik pasatzeko modukoak (RCL-11, RCL-13, RCT-2 eta RCP-21 lur-zatietan).

- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera bide publikoaren pareko fatxadara, bizitegitarako lurzatien koadro orokorrean lurzati bakoitzerako adierazitako gehieneko azalerarekin.

Se admite uso de trasteros, tendederos, instalaciones comunes del edificio y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

Únicamente se admite una planta de sótano, que podrá ocupar la totalidad de la superficie de la parcela.

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones hacia espacio público perimetral, ocupando por tanto la totalidad de la parcela.

Su altura libre mínima será comprendida entre 3,50 m y 5,50 m.

b.3) Plantas superiores

La edificación se ceñirá, obligatoriamente a las alineaciones exteriores hacia espacio público, tal y como se indica en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación” con fondos máximos de 16 m en el brazo Sur y de 20 m en los cuerpos Este y Oeste.

Se prohíben por tanto los patios abiertos hacia espacio público.

El tratamiento de medianeras en el caso de parcelaciones; así como los vuelos y las alturas libres máxima y mínima se regulan de manera idéntica a lo indicado en el apartado b.3 del Artículo 38.3 precedente.

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta

Idéntico a lo indicado en el Artículo 38.3 precedente

c) Edificabilidad urbanística

La Edificabilidad Urbanística máxima de cada uso, tanto sobre cómo bajo rasante, así como el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales.

A través de Estudio de Detalle de la parcela o manzana completa, se podrán modificar algunos parámetros, según se indica en los Artículo 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 38.5.- Residencial colectiva. Edificación abierta formando manzanas con bloques lineales paralelos y espacio privado interior

Se refiere a las manzanas o parcelas RCL-10/RCL-11/RCL-13/RCT-2/RCT-3/RCP-19 y RCP-21, situadas en el área central del sector.

Se ordenan a base de dos bloques lineales paralelos en altura, enlazados en alineación a viario con un cuerpo en planta baja.

a) Régimen de usos

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial e incluso aparcamientos en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general en plantas superiores serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación, RSU y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Planta de sótano

Únicamente se permitirá una planta bajo rasante.

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En el caso de parcelaciones, tendrá funcionamiento unitario o común, con accesos únicos (en el caso de parcelas RCP-21 y RCL-13 independientes para cada una); estableciéndose en el Proyecto de Parcelación, las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas subparcelas.

a.2) Planta baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes (en parcelas RCL-11; RCL-13; RCT-2 y RCP-21) desde la fachada exterior.

- Terciario-comercial hacia la fachada a viario público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el cuadro general de parcelas residenciales.

- Bizitegi-erabileraren erabilera osagarriak, irabazizko xederik gabekoak eta komunitarioak; ez dira eraikigarritasun gisa zenbatzen.

- Aparkalekuak, zeinek gehien bat ez baitute bide publikoaren aldeko fatxadara joko, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak salbu.

- Trastelekuak, beheko solairuaren kotan, bizitegi-erabileraren osagarri eta hari lotuak, zuzenean bide publikoaren aldeko lerrokadurara jotzen ez dutenak.

- Karrerape pribatua, orokorrean eraiki gabeko lur-zatiaren barruko zonara ematen duelarik.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasunerako zenbatzen ez direnak.

- Eraikuntzak okupatu gabeko zatian, jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, zein egoteko eta aisialdirako area gisa baliatuko diren, edo lorategi gisa. Nolanahi ere, behar bezala urbanizatu beharko dira, hiri-altzariz, argiteriaz eta bestez hornituz. Zati batean sotoko solairurako sarbide-arrapalak eta oinezkoentzako irteera-eskailerak okupatu ahal izango dute, eta elementu arinez (nagusiki erdi-garden eta gehienez ere 3,20 m gora) estali ahal izango da azken hori. Perimetro osoan itxi beharko da, eraikuntzak berak mugatzen ez duen eremu osoan, espazio publikoa eta pribatua bereizten direlarik, gehienez 1,85 m-ko altuera izango duen itxiturarekin (gehienez 0,70 m-ra arte izan ahalko da opakoa).

a.3) Goiko solairuak:

Nagusiki bizitegi-erabilera eta horrekin bateragarri direnak, indarrean dagoen Plangintza Orokorreko OR-4 ordenantzaren arabera.

Debekatuta dago eraikigarritasuna erabilera batetik bestera aldatzea, bateragarritasunak gorabehera.

a.4) Estalkipeko solairua

- Onartzen da, trastelekuak, esekitokiak, eraikinetako instalazioak eta bertatik igarotzeko moduko terrazak jartzeko.

b) Eraikuntza erregimena

b.1) Soto-solairua

Lur-zatien azalera osoa okupatu ahal izango da, sestra azpiko solairu bakarrean.

b.2) Beheko solairua

Eraikuntza, etxadi bakoitzean, espazio publikoaren (berdegunea) aldera jotzen duten ekialde eta mendebaldeko lerrokadurei egokituko zaie nahitaez, baita bidearekiko lerrokadurari ere, luzera osoan, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazitakoari jarraiki.

Gutxienez 3,50 m-ko altuera librea izango du, eta gehienez 5,00 m-koa.

Osorik hartu ahal izango dira RCP-19 eta RCT-3 lur-zatiak. RCL-11/RCL-13/RCT-2 eta RCP-21 lur-zatietan gehienezko sakonera eraikigarria, beheko solairuan, 16 m-koa izango da, bai ekialde eta mendebaldeko lerrokaduretan, bai bide publikoaren alderakoan. RCL-10 etxadian libre utzi beharko da, solairu horretan, 25 x 26 m-ko (650 m^2) errektangelu bat, lur-zatiaren erdiko partearen hegoaldean, altuerako blokeen artean, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazten den moduan.

Lur-zati batzuetan eraikuntzak okupatuko ez duen partea lorategi gisa baliatuko da, egoteko eta aisialdirako area gisa.

Kanpoko espazio publikoekin muga egiteko itxierak ordenantza hauen 15 a) artikuluan xedatutakoari jarraiki egingo dira.

b.3) Goiko solairuak:

Dauden oinen forjatuen eta erlaitzaren sestra bera izango da bloke bakoitzean.

Espazio publikoaren aldera jotzen duten ekialde eta mendebaldeko lerrokadurei egokituko zaie nahitaez eraikuntza, luzera osoan, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazitakoari jarraiki.

Gehienezko sakonera eraikigarria 16 m-koa izango da, kanpoko lerrokaduratik.

Patio irekiak debekatuta daude espazio publikoaren pareko fatxadan.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan edificabilidad.

- Aparcamientos que preferentemente no darán fachada hacia viario público, salvo sus accesos rodado y peatonal

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a viario público.

- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.

- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco

a.3.) Plantas superiores

Predominantemente el residencial y sus compatibilidades, según Ordenanza OR-4 de la normativa del Plan General vigente.

Se prohíbe la transferencia de edificabilidad entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad

a.4) Planta de entrecubierta

- Se admite siendo sus usos de trasteros, tendederos, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

Podrá ocuparse la totalidad de cada parcela, y en una única planta bajo rasante.

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente en cada manzana, a las alineaciones Este y Oeste hacia el espacio público (zona verde), así como a la alineación con el viario, en toda su longitud, según se indica en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación”.

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,00 m

Se podrá ocupar la totalidad de la parcela en RCP-19 y RCT-3. En las parcelas RCL-11/RCL-13/RCT-2 y RCP-21 el fondo máximo edificable en planta baja será de 16 m, tanto en alineaciones Este y Oeste, como hacia el viario público. En la manzana RCL-10 habrá que liberar en esta planta, un rectángulo de 25 x 26 m (650 m^2) situado al Sur de la parte central de la parcela entre los bloques en altura, tal y como se indica en el Plano de “condiciones vinculantes de la edificación”

La parte no ocupada por edificación en algunas parcelas se tratará con ajardinamiento, como área de estancia y recreo

Los cierres delimitadores con espacio público exterior serán conforme a lo dispuesto en el Artículo 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas superiores:

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada bloque.

La edificación obligatoriamente se ceñirá a las alineaciones Este y Oeste de las parcelas hacia espacio público, en toda su longitud, como se indica en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación”

El fondo máximo edificable será de 16 m desde la alineación exterior.

Se prohíben los patios abiertos en fachada hacia espacio público.

Lur-zatiketen ondorioz alboko eraikinek sakonera eraikigarri ezberdina izanez gero, artekormaren ageriko aldea fatxada gisa tratatu beharko da (gutxienez 12 m-tik 16 m-ra arteko tartea, lur-zatiaren kanpoko lerrokaduratik).

Gehienez 1,50 m-ko hegalak baimentzen dira kanpoko fatxadan, eta 1,00 m-koak barruko lerrokaduretatik, solairu guztietan libreki banatuta, eta etxadi bakoitzaren irabazizko gehienezko eraikigarritasunari dagozkionetarako azalera gisa zenbatuko dira.

Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan eta Lur-zatien Lauki Orokorrean adierazten dira lur-zati edo etxadi bakoitzean baimendutako gehienezko eraikuntza-altuerak.

Goiko solairuen barruko altuera librea 2,60 eta 2,90 m artekoa izango da.

b.4) Estalkipeko solairua eta estalkia

Gehieneko inguratzailea gehienez ehuneko 70eko (35º) aldapa duen plano batek osatuko du, etxadi bakoitzean komuna. Erlaitzaren altuerako jatorrizko puntu gisa, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan.

Plano inguratzaile hori igogailu-kaxen, eskailera-kasetoien, instalazio komunetako elementuen, tximinien, sabaileihoen eta eraikuntzako, dekorazioko eta ornamentazioko beste edozein elementuren instalazioaren bidez gainditu daiteke.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Etxadi edo lur-zati eta erabilera bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna –sestraz gainetik nahiz azpitik–, eraikinaren gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta horien modalitatea (administrazio-erregimena) plan partzial honetako bizileku lurzatien koadro orokorrean adierazten direnak dira.

Zenbait parametro aldatzerik izango da etxadi bakoitzaren xehapen azterlana egiten delarik, nahiz eta, edonola ere, aurkitzen direneko bilbearekiko koherentziari, proportzioari eta harmoniari eutsi beharko dieten horiek, eta ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten diren baldintzak aintzat hartu.

- Gainera, eraikuntza sakonerak aldatuz gero, inolaz ere ezingo zaie eragin berdegune publikoaren aldera (iparrera nahiz hegoaldera, etxadien arabera) ateratzen diren 'takoiei'; izan ere, nahitaez egokituko zaie hura, beheko solairuan bederen, lur-zatiaren lerrokadurei, luzera osoan.

38.6. artikulua.- Bizileku kolektiboa. Eraikuntza irekia, antolakuntza berezia duena

RCT-1/RCT-6 eta RCT-7 lur-zatiak dira. Azkeneko biek, antzekoak, ia simetrikoak izaki, etxadi handi erdi ireki bat eratzen dute, altuerako eraikuntza ipar, hego eta mendebaldeko lerrokaduretan bermatuta RCT-6 lur-zatian eta ipar, hego eta ekialdekoetan RCT-7 lur-zatian, barruan espazio libre handi bat utziz. Hegoaldeko bidera ixten dira, beheko solairuko gorputz batekin, zein lauki-oinarriko bolumen bertikal batek errematatzen baitu.

RCT-1 lur-zati edo etxadia trapezoide formakoa da, altuerako eraikuntza, L forman, hegoaldeko bidean eta ekialdeko berdegune publikoan bermatuta, barruko edo atzeko aldean trapezoide formako area bat uzten duelarik.

a) Erabilera-erregimena

Erabilera nagusia bizitegi-erabilera da, eta beheko solairuan hirugarren sektoreko erabilera, merkataritza-erabilera nahiz aparkalekuak.

Erabilera-bateragarritasunak, oro har –lehen solairuko aparkalekuak salbu– OR-4 Ordenantzan (Plan Orokorraren Araudia) adierazitakoak izango dira goiko solairuetan.

Oinarrizko azpiegituretarako (transformazio zentroak eta beste) azalerak ez dira eraikigarritasun gisa zenbatuko.

a.1) Soto-solairuak

Aparkalekura destinatuko dira, eta, gainera, trastelekuak eta instalazio komunitarioen gelak ezarri ahal izango dira.

Zatikatuz gero, funtzionamendu bateratu edo komuna izango du lur-zati bakoitzak, sarbide bakarrekin; Lur-zatiketa Proiektuan ezarriko dira zatien artean gorde beharreko bide-zorrak.

En el improbable caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera (mínimo desde 12 m hasta 16 m desde alineación exterior de parcela).

Los vuelos, que computan superficie a los efectos de edificabilidad máxima lucrativa de cada manzana, serán permitidos en la fachada exterior, con un máximo de 1,50 m y respecto a las alineaciones interiores con un máximo de 1,00 m en ambos casos, con distribución libre en todas las plantas.

En el plano de "condiciones vinculantes de la edificación" y en el cuadro general de parceles se indican las alturas máximas de edificación autorizadas en cada parcela o manzana.

La altura libre interior de plantas superiores estará entre 2,60 y 2,90 m

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35º) que será común en cada manzana. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales.

Este plano envolvente, puede ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otros elementos constructivos, decorativos y ornamentales.

c) Edificabilidad urbanística

La edificabilidad máxima de cada manzana o parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales del presente Plan Parcial.

Algunos parámetros se podrán modificar mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberá guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Artículos 12 y 13 de las presentes Ordenanzas.

- Además y en el supuesto de modificar los fondos de edificación, no afectará en ningún caso a los "tacones" que sobresalen (al Norte o al Sur según manzanas) hacia el espacio verde público, que como mínimo en planta baja, se ceñirá obligatoriamente a las alineaciones de parcela en toda su longitud.

Artículo 38.6.- Residencial colectiva. Edificación abierta, con ordenación singular

Se refiere a las parcelas RCT-1/RCT-6 y RCT-7. Las dos últimas, semejantes, casi simétricas, vienen a conformar una gran manzana semiabierta, con edificación en altura apoyada en sus alineaciones Norte, Sur y Oeste (en RCT-6), Norte, Sur y Este (en RCT-7), dejando un amplio espacio libre interior. Se cierran hacia el viario al Sur, con cuerpo en planta baja, rematado con un volumen vertical de base cuadrada.

La parcela o manzana RCT-1 es de forma trapezoidal, con edificación en altura, en L, apoyada en viario al Sur y en zona verde pública al Este, dejando un área trapezoidal en la parte interior o trasera.

a) Régimen de usos

Predominante el uso residencial, con terciario-comercial y aparcamientos en planta baja.

Las compatibilidades de usos, con carácter general, salvo los Aparcamientos en planta primera, serán las indicadas en la Ordenanza OR-4 (Normativa del Plan General).

En su caso, las superficies destinadas a infraestructuras básicas (centros de transformación y otros) no computarán como edificabilidad.

a.1) Planta de sótano

Se destinará a aparcamiento, pudiendo alojar además trasteros y cuartos de instalaciones comunitarias.

En caso de parcelaciones, tendrá cada parcela funcionamiento unitario o común, con accesos únicos; estableciéndose en el Proyecto de Parcelación las oportunas servidumbres recíprocas necesarias entre las distintas parcelas.

a.2) Beheko solairua

Honako erabilera hauek izango dute lehentasuna:

- Ezkaratzak, aukeran kanpoko fatxadatik RCT-6 eta RCT-7 lur-zatien barruko espazio librera pasatzeko modukoak.

- Hirugarren sektoreko erabilera eta merkataritza-erabilera bide edo espazio publikoaren pareko fatxadara, bizitegitarako lur-zatien koadro orokorrean lur-zati bakoitzerako adierazitako gehieneko azalerarekin.

- Bizitegi-erabileraren erabilera osagarriak, irabazizko xederik gabekoak eta komunitarioak; ez dira eraikigarritasun gisa zenbatzen.

- Trastelekuak, beheko solairuaren kotan, bizitegi-erabileraren osagarri eta hari lotuak, zuzenean espazio publikoaren aldeko lerrokadurara jotzen ez dutenak.

- Sotoko aparkalekurako sarbideak, irteerak eta larrialdiak.

- Karrerape pribatua, orokorrean eraiki gabeko lur-zatiaren barruko zonara ematen duelarik.

- Oinarrizko azpiegiturak (transformazio-zentroak eta abar) jartzeko behar diren espazio txikiak, eraikigarritasunerako zenbatzen ez direnak.

- Jabari eta erabilera pribatuko espazio libreak, eraikuntzak hartzen ez duen zatian, RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan, zein egoteko eta aisialdirako area gisa baliatuko diren, edo lorategi gisa. Nolanahi ere, behar bezala urbanizatu beharko dira, hiri-altzariz, argiteriaz eta bestez hornituz. Zati batean sotoko solairurako sarbide-arrapalak eta oinezkoentzako irteera-eskailerak okupatu ahal izango dute, eta elementu arinez (nagusiki erdi-garden eta gehienez ere 3,20 m gora) estali ahal izango da azken hori. Perimetro osoan itxi beharko da, eraikuntzak berak mugatzen ez duen eremu osoan, espazio publikoa eta pribatua bereizten direlarik, gehienez 1,85 m-ko altuera izango duen itxiturarekin (gehienez 0,70 m-ra arte izan ahalko da opakoa).

a.3) Goiko solairuak

Nagusiki bizitegi-erabilera eta horrekin bateragarri direnak, indarrean dagoen Plangintza Orokorreko OR-4 ordenantzaren arabera.

Debekatuta dago eraikigarritasuna erabilera batetik bestera aldatzea, bateragarritasunak gorabehera.

RCT-1 lur-zatian, luzetara bidearekin lerrokatuta dagoen gorputzean, eta lur-zatiaren mendebaldeko fatxadatik 16 m-raino, aparkaleku eta trasteleku erabilera baimentzen da lehen solairuan, gehienez 15 m-ko sakonera eraikigarriarekin.

a.4) Estalkipeko solairua

- Atikorik ez duten eraikin edo gorputzetan soilik onartzen da. Bere erabilerak trastelekuak, esekitokiak, eraikinen instalazioak eta ibiltzeko moduko terrazak izango dira.

b) Eraikuntza erregimena

b.1) Soto-solairua

Lur-zati osoa hartua ahal izango da RCT-1 lur-zatian, eta gehienez ere ehuneko 82, aldiz, RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan. Okupatu gabeko zatia baterako etxadiaren barruko aldean bilduko da, erdigunean, Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak" planoan adierazten den bezala.

Sotoko solairu bakarra egin ahal izango da RCT-1 lur-zatian.

Gehienez sotoko bi solairu egin ahal izango dira RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan, gehienez ere haien ehuneko 82a hartzen delarik. Okupatu gabeko zatia gutxi-gorabehera baterako etxadiaren erdian bilduko da, eta 3,00 m-ko zerrenda bat izango du haien arteko mugan, Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan adierazten den bezala. Zerrenda hori era guztietako eraikuntzetatik libre geratuko da (itxura hesia eta, izanez gero, hiri-hondakinen hodia salbu).

b.2) Beheko solairua

Eraikuntza, nahitaez, honako hauei egokituko zaie:

- Hegoaldeko (bidea) eta mendebaldeko lerrokadurei, RCT-1 lur-zatia.

- Hegoaldeko (bidea, salbu eta RCT-7 lur-zatitik dauden 7,50 m-ak), mendebaldeko eta iparreko (salbu eta Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan adierazten diren 11,81 m-ak) lerrokadurei, RCT-6 lur-zatian.

a.2) Planta baja

Se destinará preferentemente a los siguientes usos:

- Portales preferentemente pasantes desde la fachada exterior, al espacio libre interior en Parcelas RCT-6 y RCT-7

- Terciario-comercial hacia la fachada a viario o espacio público, y con la superficie máxima indicada para cada parcela en el cuadro general de parcelas residenciales.

- Usos complementarios del residencial, no lucrativos, de carácter comunitario, que no computan edificabilidad.

- Trasteros a cota de planta baja, complementarios y vinculados al uso residencial, que no darán directamente hacia alineación a espacio público.

- Accesos, salidas y emergencias del aparcamiento en sótano

- Porche privado, generalmente orientados hacia la zona interior de parcela no edificada.

- Pequeñas zonas destinadas a alojar infraestructuras básicas (centros de transformación Eléctricos, etc...) necesarios, que no computan edificabilidad.

- Espacios libres de dominio y uso privado en la parte no ocupada por la edificación, en Parcelas RCT-6 y RCT-7, que se deberán tratar como área de estancia y esparcimiento o ajardinada. En cualquier caso, deberán urbanizarse adecuadamente, dotándose de mobiliario urbano, alumbrado, etc. Pueden ocuparse parcialmente por rampa de acceso a planta de sótano o por escalera de evacuación peatonal, pudiendo cubrirse ésta con elementos ligeros, preferentemente semitransparentes y de altura máxima 3,20 m. Deberá cerrarse perimetralmente en toda la zona no delimitada por la propia edificación, separando el espacio público del privado con cierre de altura máxima 1,85 m, del que únicamente hasta una altura de 0,70 m podrá ser opaco.

a.3) Plantas superiores

Predominantemente uso residencial y sus compatibilidades, según Ordenanza OR-4 de la normativa del Plan General vigente.

Se prohíbe la transferencia de edificabilidades entre usos, sin perjuicio de su eventual compatibilidad

En la parcela RCT-1, en el cuerpo longitudinal alineado con el viario, y hasta 16 m de la fachada Oeste de la parcela, se autoriza en planta primera y con un fondo edificable máximo de 15 m el uso de aparcamiento y de trasteros.

a.4) Planta de entrecubierta

- Únicamente se admite en aquellas edificaciones o cuerpos que no dispongan de ático, siendo sus usos de trasteros, tendederos, instalaciones de edificios y terrazas transitables.

b) Régimen de la edificación

b.1) Planta de sótano

Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de la parcela en RCT-1 y un máximo del 82por ciento en las parcelas RCT-6 y RCT-7. La parte no ocupada se concentrará en el interior de la manzana conjunta, en posición central, según se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación"

Se podrá realizar una única planta de sótano en RCT-1

Se podrán realizar un máximo de 2 plantas de sótano en parcelas RCT-6 y RCT-7 con una ocupación máxima del 82 por ciento. La parte no ocupada se concentrará en posición aproximada central de la manzana conjunta e incluirá la banda de 3,00 m a lo largo del lindero entre ellas, tal y como se indica en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación". Esta banda quedará libre de todo tipo de edificación (salvo la valla de cerramiento y de conducto de RSU en su caso)

b.2) Planta baja

La edificación se ceñirá obligatoriamente a:

- Alineaciones Sur (a viario) y Oeste, en parcela RCT-1

- Alineaciones Sur (a viario excepto los 7,50 m desde lindero con RCT-7), Oeste y Norte (salvo los 11,81 m que se indican en el plano de condiciones vinculantes de la edificación) en la parcela RCT-6

- Hegoaldeko (bidea, salbu eta RCT-6 lur-zatitik dauden 12,50 m-ak), mendebaldeko eta iparreko (salbu eta Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan adierazten diren 8,19 m-ak) lerrokadurei, RCT-7 lur-zatian.

Gutxienez 3,50 m-ko altuera librea izango du, eta gehienez 5,50 m-koa.

RCT-1 lur-zatia osorik har daiteke, beheko solairuan.

Gehienezko sakonera 16 m-koa izango da RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan, salbu eta hegoaldeko lerrokaduran, zein kanpoko lerrokadurekiko paralelo izango baita beti.

Azken lur-zati horietan, eta beren hegoaldeko lerrokaduran, “Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazten den moduan, 17,00 x 17,00 m-ko laukiak seinalatzen dira, 7,50 edo 12,50 m aldenduta muga komunetik, hurrenez hurren RCT-6 eta RCT-7 lur-zatian, zeinek zehazten baitute eraikuntzaren lerrokadura. Beheko solairuko gorputz batekin osatzen da, zeinek lotzen baititu laukiak L formako lur-zatiko bolumen nagusiarekin. Lotura-gorputz horrek gutxienez 8 m-ko sakonera izango du, eta gehienez 12 m-koa, beti ere bidearekiko lerrokadurarekin paralelo.

Kanpoko espazio publikoekin muga egiteko itxiera nahitaezkoa izango da muga hori eraikuntzak berak egiten ez duenean, eta ordenantza hauen 15 a) artikuluan xedatutakoari jarraiki gauzatuko da.

b.3) Goiko solairuak

Solairuen eta erlaitzaren forjatuen sestra berbera izango da bloke bakoitzean, salbu eta inguruko espazio publikoaren aldapak beheko solairurako adierazitako mugako altuerak errespetatzea galarazten duelarik, mailak egin ahal izango baitira halakoetan, hartara egokitzeko.

Eraikuntza nahitaez egokituko zaio RCT-6 eta RCT-7 lur-zatiek espazio publikoaren aldera duten perimetroari (“Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak” planoan adierazten diren iparreko eta hegoaldeko lerrokaduretako irekiguneak salbu) eta hegoaldeko eta, RCT-1 lur-zatiaren kasuan, mendebaldeko lerrokadurei, luzera osoan.

Gehienezko sakonera eraikigarria 15 eta 16 m-koa izango da, RCT-1 lur-zatiko mendebalde eta hegoaldeko gorputzetan, atikoan izan ezin, non 12 m-koa izango den. RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietako L formako gorputzetan, solairu horien gehieneko sakonera 16 m-koa izango da. RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietako 17,00 x 17,00 m-ko laukioineko gorputzetan, hori izango da gehienezko inguratzailea (hegalak salbu) goiko solairuetan.

Patio irekiak debekatuta daude bide edo espazio publikoaren pareko fatxadan.

Lur-zatiketen ondorioz alboko eraikinek sakonera eraikigarri ezberdina izanez gero, artekormaren ageriko aldea fatxada gisa tratatu beharko da (gutxienez 12 m, espazio publikoarekiko lerrokaduratik sakonera eraikiraino).

Hegalak etxadi bakoitzaren gehieneko irabazizko eraikigarritasunerako azalera gisa zenbatuko dira. Espazio publikoaren aldeko fatxadan eta lur-zatiaren barru aldera baimenduko dira, gehienez ere 1,50 m-koak, solairu guztietan libreki banatuta. Gehienez 0,50 m-koak izango dira iparreko irekiguneko buru-horman (RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan).

Goiko solairuen barruko altuera librea 2,60 eta 2,90 m artekoa izango da.

Atiko-solairuko terrazak (RCT-1 lur-zatian), gutxienez 3 metroko sakonera izango du beheko solairuen lerrokaduretatik, eta gehienez ere ehuneko 30ean baimenduko da lerrokadura horrekin bat etortzea.

Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak planoan eta Lur-zatien Lauki Orokorrean adierazten dira lur-zati edo bloke bakoitzean baimendutako gehieneko solairu kopuruak. RCT-1 lur-zatian B+5 da mendebaldeko lerrokadura duen gorputzean, eta B+7+atikoa hegoaldeko lerrokaduran. RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietan B+7 altuerakoa da (salbu eta hegoaldeko lerrokaduran altuerako blokeak lotzen dituzten beheko solairuko gorputzetan).

b.4) Estalkipeko solairua eta estalkia

- Alineaciones Sur (a viario excepto los 12,50 m desde lindero con RCT-6), Este y Norte (esta última salvo los 8,19 m que se indican en el plano de condiciones vinculantes de la edificación) en la parcela RCT-7

Su altura libre mínima será de 3,50 m y la máxima de 5,50 m

En la parcela RCT-1 se puede ocupar la totalidad de la parcela en esta planta.

El fondo máximo será en parcelas RCT-6 y RCT-7 de 16 m, salvo en la alineación Sur, en todo caso, paralelo a las alineaciones exteriores.

En estas últimas parcelas y en su alineación Sur, como se indica en el plano de condiciones vinculantes de la edificación, se señalan unos cuadrados de 17,00 x 17,00 m separados 7,50 o 12,50 m del lindero común respectivamente en parcelas RCT-6 y RCT-7, que definen la alineación de la edificación. Se completa con un cuerpo en planta baja que enlaza los cuadrados con el volumen principal de la parcela en L. Este cuerpo de enlace tendrá un fondo mínimo de 8 m y máximo de 12 m, siempre paralelo a la alineación a viario.

El cierre delimitador con espacio público exterior será obligatorio en los tramos no definidos por la propia edificación, y se ejecutarán conforme a lo indicado en el Artículo 15 a) de las presentes Ordenanzas.

b.3) Plantas superiores

La rasante de los forjados de las distintas plantas y de cornisa será coincidente en cada el bloque, salvo que el desnivel del espacio público perimetral no permitiera respetar las alturas limite indicadas para la planta baja, en cuyo caso se podrán producir escalonamientos para su adaptación.

La edificación se ceñirá obligatoriamente al perímetro con espacio público de las parcelas en RCT-6 y RCT-7 (salvo las aperturas en alineaciones Norte y Sur que se indican en el plano de “condiciones vinculantes de la edificación”) y a las alineaciones Sur y Oeste en el caso de la RCT-1 en toda su longitud.

El fondo máximo edificable será de 15 o 16 m según cuerpos Oeste o Sur, de parcela RCT-1, salvo en el ático de la misma, que será de 12 m. En los cuerpos en L de parcelas RCT-6 y RCT-7 el fondo máximo de estas plantas será de 16 m. En los cuerpos de planta cuadrada de parcelas RCT-6 y RCT-7 de 17,00 x 17,00 m se constituye como envolvente máxima (salvo vuelos) de plantas superiores.

Se prohíben patios abiertos en fachada hacia viario o espacio público.

En el caso de que por parcelaciones, edificaciones contiguas tengan diferente fondo edificable, deberá tratarse como fachada la parte vista de medianera (mínimo desde 12 m de alineación a espacio público hasta el fondo edificado).

Los vuelos que computan superficie a efectos de edificabilidad máxima de cada manzana, serán permitidos en fachada a espacio público y hacia el interior de la parcela, con un máximo de 1,50 m con distribución libre en todas las plantas. Serán de un máximo de 0,50 m en testeros de la abertura Norte (en RCT-6 y RCT-7)

La altura libre interior de plantas superiores podrá oscilar entre 2,60 y 2,90 m.

La terraza en planta de ático (en RCT-1) tendrá un fondo mínimo de 3 m respecto de la alineación de plantas inferiores, permitiéndose un máximo del 30 por ciento de contacto o coincidencia con esta alineación.

En el plano de “condiciones vinculantes de la edificación” y en el cuadro general de parcelas se indica el número máximo de plantas autorizado en cada parcela o bloque. En la parcela RCT-1 es de B+5 en el cuerpo de alineación Oeste y de B+7+Ático en el de alineación Sur. En las parcelas RCT-6 y RCT-7 es de B+7 alturas (salvo en los cuerpos de planta baja que en alineación Sur enlazan los bloques en altura).

b.4) Planta de entrecubierta y cubierta

Gehieneko inguratzailea gehienez ehuneko 70eko (35º) aldapa duen plano batek osatuko du, lur-zati bakoitzean komuna. Erlaitzaren altuerako jatorrizko puntu gisa, 1,50 m-ko distantzia horizontala hartuko da luzetarako fatxadetan. RCT-6 eta RCT-7 lur-zatietako 17,00 x 17,00 m-ko oinarriko gorputzetan estalkia laua izango da (ehuneko 4tik beherako aldapa).

Plano inguratzaile hori igogailu-kaxen, eskailera-kasetoien, instalazio komunetako elementuen, tximinien, sabaileihoen eta eraikuntzako, dekorazioko eta ornamentazioko beste edozein elementuren instalazioaren bidez gainditu daiteke.

c) Hirigintza eraikigarritasuna

Lur-zati eta erabilera bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna –sestraz gainetik nahiz azpitik–, eraikinaren gehieneko solairu-kopurua, gehieneko etxebizitza-kopurua eta horien modalitatea (administrazio-erregimena) plan partzial honetako bizileku lur-zatien koadro orokorrean adierazten direnak dira.

Zenbait parametro aldatzerik izango da etxadi bakoitzaren xehapen azterlana egiten delarik, nahiz eta, edonola ere, aurkitzen direneko bilbearekiko koherentziari, proportzioari eta harmoniari eutsi beharko dieten horiek, eta ordenantza hauen 12. eta 13. artikuluetan adierazten diren baldintzak aintzat hartu.

39. artikulua.- Zuzkidura-alojamenduen zonari buruzko ordenantzak

Alderdi orokorrak:

Zuzkidura-alojamenduen kalifikazio xehatua duen jabetza publiko zonari dagokio (nahitaezko eta doako zuzkidura).

Horren erabilera 2/2006 Legearen 17. eta 81. artikuluetan adierazitakoarekin bat dator; izan liteke bai aldi baterako ostataleku izango den eraikuntzarako, bai premia berezia duten taldeentzako ostataleku sozialetarako. Lege horren bederatzigarren xedapen gehigarriak arautzen ditu horiek.

Alderdi hidrogeologiko orokorrei eta akuiferoarekiko eragina murrizteari dagozkienetan, baitan soinu eraginari dagokionean ere, aurreko 38. artikuluan adierazitako jarraibideak aplikatuko dira.

Sestra gaineko eraikigarritasuna 4.500 m²e-koa izango da, eta sestraz azpitik, berriz, gehienez 1984 m²e-koa, bi sotoen artean. Lurzatiaren ehuneko 85 hartu ahal izango du sotoko eraikuntzak gehienez.

Eraikuntza baldintza nagusiak "Eraikuntzaren Baldintza Lotesleak" planoan adierazten dira.

- Gehienezko sakonera eraikigarria, sestraz gainetik: 16 m
- Gehieneko solairu kopurua B+6
- Gehienez 1,50 m-ko hegalak, solairuetan libreki banatuta.
- Sotoan okupatu gabeko lur-zatiaren ehuneko 15a iparraldean bildu beharko da, eta egoteko eta aisialdirako area gisa urbanizatu, gehien bat lorategi gisa.

Berariaz adierazten ez diren gainerako eraikuntza-baldintzei dagokienez, aldameneko RCP-18 lur-zatirako 38.1 artikuluan arautakoa aplikatuko da.

Vitoria-Gasteiz, 2012ko ekaina

I. eranskina

"Lurzorua urpean geratzeko arrisku mailaren arabera erabiltzeko irizpideak" jasotzen ditu

1. Sarrera

Ibaien eta itsasaldeko uren ondorioz izaten diren uholdeak naturaren berezko prozesuak dira, eta zeregin garrantzitsua jokatzen dute erliebea moldatzeko garaian. Uholdeek pertsonei eta ondasunei egiten dizkieten kalteak lurraren erabileraren eta kokalekuen ezaugarrien ondorioa dira.

Uholdeek eragin ditzaketen kalteak eta arriskuak gutxitzen baditugu, bizitza-kalitateak hoberantz egingo du eta garapen iraunkorraren helburuak errazago lortu ahal izango ditugu.

Uholdeak izateko arriskuak aldi berean hartzen ditu aintzat uholdeak izateko probabilitate estatistikoa eta uholdeak izan ditzakeen ondorioen garrantzia. Hirigintza-arloko garapenean arrisku hori kontuan

La envolvente máxima estará conformada por un plano de pendiente máxima 70 por ciento (35º) que será común en cada parcela. Como punto de origen, en altura de cornisa, se tomará una distancia horizontal de 1,50 m. en las fachadas longitudinales. En los cuerpos con base 17,00 x 17,00 m de RCT-6 y RCT-7 la cubierta será plana (pendiente menor del 4 por ciento)

Este plano envolvente, puede ser rebasado por la instalación de cajas de ascensores, casetones de escaleras, elementos de instalaciones comunes, chimeneas, lucernarios; y cualquiera otro elemento constructivo, decorativo y ornamental.

c) Edificabilidad urbanística

La edificabilidad máxima de cada parcela y en cada uso sobre y bajo rasante, así como el número máximo de plantas de la edificación, el número máximo de viviendas y su modalidad (Régimen Administrativo) es el indicado en el cuadro general de parcelas residenciales del presente Plan Parcial.

Algunos parámetros se podrán modificar mediante la oportuna redacción de Estudio de Detalle por manzana, que en cualquier caso deberán guardar coherencia, proporción y armonía, con la trama en que se encuentran, con las condiciones indicadas en los Artículo 12 y 13 de las presentes ordenanzas.

Artículo 39.- Ordenanzas relativas a la zona de alojamientos dotacionales.

Generalidades:

Afecta a la zona calificada pormenorizadamente de alojamientos dotacionales, de propiedad pública, como dotación obligatoria y gratuita.

Su uso se corresponde con lo indicado en los Arts. 17 y 81 de la Ley 2/2006; para edificación tanto de alojamiento con carácter transitorio, como para alojamientos sociales de colectivos especialmente necesitados. Se regulan además por la disposición adicional Novena del Texto Legal antes citado.

En aspectos generales de índole hidrogeológico y limitación de afección al acuífero, así como en lo relativo al impacto sonoro, son de aplicación las prescripciones indicadas en el Artículo 38 precedente.

Su edificabilidad sobre rasante se establece en 4.500 m²c y bajo rasante un máximo de 1984 m²c entre dos sótanos, limitándose la ocupación de parcela por la edificación en sótano a un 85 por ciento de la parcela.

Sus principales condiciones de edificación se indican en el plano de "condiciones vinculantes de la edificación"

- Fondo máximo edificable sobre rasante: 16 m
- Máximo número de plantas: B+6
- Vuelos máximos 1,50 m con distribución libre entre sus plantas.
- El 15 por ciento de parcela no ocupado en sótano se deberá concentrar al Norte de la misma urbanizándose como área de estancia y esparcimiento con predominio de ajardinamiento.

Para el resto de condiciones de edificación no indicadas expresamente, será de aplicación lo preceptuado en el Artículo 38.1 para la parcela colindante RCP-18.

Vitoria-Gasteiz, junio 2012

Anexo I

Criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad

1. Introducción

La inundación producida por los ríos y aguas costeras es un proceso natural que juega un importante papel en el modelado del relieve. Los daños que se producen a las personas y bienes son consecuencia de la ubicación y características de los asentamientos y usos del suelo.

Reducir la vulnerabilidad al riesgo y los daños causados por avenidas contribuye a la consecución de una mejor calidad de vida y de los objetivos de desarrollo sostenible.

El riesgo de inundaciones conjuga tanto la probabilidad estadística de ocurrencia de avenidas como la envergadura de sus consecuencias potenciales. El desarrollo urbanístico que no tenga en cuenta

hartzen ez badugu, uholdeak direnean jendea hil daiteke eta kalte material larriak izan daitezke.

Babesteko jarduerek, oro har, ingurumen-kostu aski handia izaten dute, eta uholdeak izateko arriskua gutxitu dezakete baina ezin dute erabat deuseztatu.

Lurralde Antolakuntzak aintzat hartu behar ditu urpean gera daitezkeen ordokien ezaugarri funtzionalak, eta ez du leku horietan hirigintza-garapeneko jarduera ezegokirik egin behar, horrek ekosistema urtarren egoera ekologikoa kaltetuko lukeelako, eta, gainera, ur-arloko erkidegoko politikari buruzko 2000/60/EE Esparru Zuzentaraua hautsiko bailuke.

Administrazio publikoak bermatu behar du garapen berriak seguruak izango direla eta ez dutela uholde arriskurik izango, uholdeetan urpean geratzen diren ordokiak eta urpean gera litezkeen urertzak berez duten helbururako baliatzen direla, eraginkorrak izaten jarraitzen dutela eta eta jarduera ezegokietatik babestuta daudela.

Horren guztiaren haritik, arriskuaren prebentzioaren ildoa jorratzen dute Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren Uholde Arriskuen Ebaluazioari eta Kudeaketari buruzko 2007ko urriaren 23ko 2007/60/CE Zuzentarauak eta hura gurera aldatu zuen uztailaren 9ko 903/2010 EDak, uholdeak izateko hiru probabilitate-mailetarako mapak oinarritzat hartzen dituzten kudeaketa tresna eta irizpideak bitarteko.

Uholde arriskuak ebaluatu eta kudeatzeari buruzko uztailaren 9ko 903/2010 ED horrekin bat etorriz, uholdeak izateko arriskuaren araberako kartografia egin da, 10, 100 eta 500 urtean behin uholdeak izateko arriskua dagoen eremuak bereiziz, eta horrek izan behar du erreferentzia lurra erabiltzeko irizpideak –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera– aplikatzeko orduan. Era berean, errege dekretu horretan jasotako zehaztapenak betetze aldera, pertsonentzat, ingumenarentzat, kultur ondarearentzat eta besterentzat sortzen diren arriskuen agiriak eta mapak egingo dira.

Bestalde, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDak, zeinen bidez Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudia aldatu baitzen, muga argia ezartzen du lehentasunezko jario eremuan erabilerak baimentzeari dagokionez. Eremu hori lur azalera bat da, non, uholdeak izateko arriskua ehun urtean behingoa den esparrurako, estimazio gisa aurreikusten den kalte larriak gerta daitezkeela, halakotzat jotzen direlarik uraren abiadak edo haren laminaren altuerak (edo bien konbinazioak) episodio horietan atalase-balio jakin batzuk gainditzuz gero gerta litezkeenak. Lehentasunezko jario eremuan administrazioak ezingo du baimendu inguruabar horiek urratzen dituen erabilerarik baimendu, ezta beren presentziarekin inguruneko uholde-arriskua areagotzen duenik ere.

Ezin da ezkutatu aurreko paragrafoan azaldutakoa interpretazio maximalista batetik eta itsu-itsuan aplikatzen bada logika urbanistikoarekin talka egin dezakeela, edo antolakuntzaren logika hutsarekin, besterik gabe, horren xede izaki ehundaka urteko hiri sarean hutsik dauden orubeak okupatzea edo eraikinak eraberritzea, nekez okertuko baitu horrek lehendik zegoen egoera.

Zentzu horretan, "Lurra erabiltzeko irizpideak –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera–" 9/2008 EDaren interpretazio egokia dira, hark agintzen dituenak zorrotz errespetatzen dituena, baita hura betetzea eta hirigintza-administrazioan nahiz administrazio hidraulikoan aplikatzea errazten ere.

Hau da, alde batetik, ingurune urbanizatu gabeetan, "Lurra erabiltzeko irizpideek –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera-", 100 urtean behingo uholdeak hartuko lukeen eremua errespeta dadila galdatzen dutelarik, beti betetzen du 9/2008 EDan aurreikusitakoa. Bestalde, ingurune urbanizatuetan, ahal den eta arrazoizkoa den neurrian, erabilerak uholdeak joko ez lituzkeen kokalekuetara aldatzea proposatzeaz gain, irizpide horietan aurreikusten da uholde-arriskua areagotzen ez duten erabilerak bakarrik gauzatu ahal izango direla, eta ingurune osoaren zaurgarritasuna ez areagotzeko eta obrak berak kalterik ez ekartzeko behar diren neurriak hartzen direlarik.

Horrenbestez, irizpide hauek, de facto, berekin dakarte, eta hala baiezta dezakete hirigintza administrazioak nahiz administrazio hidraulikoak, urtarrilaren 11ko 9/2008 EDaren bitartez aldatutako Jabari

este riesgo puede suponer la pérdida de vidas humanas y amplios daños materiales.

Las actuaciones de defensa, que en general suelen tener un coste ambiental nada despreciable, pueden reducir el riesgo de inundaciones pero no pueden eliminarlo por completo.

La Ordenación del Territorio debe reconocer las características funcionales de las llanuras de inundación evitando en ellas actuaciones inapropiadas de desarrollo urbanístico, que constituyen también la pérdida del estado ecológico de los ecosistemas acuáticos, contraviniendo la Directiva Marco 2000/60/CE acerca de la política comunitaria en materia de aguas.

La Administración Pública debe garantizar que los nuevos desarrollos sean seguros y no expuestos a inundaciones y que las llanuras de inundación y márgenes inundables sean utilizadas para su propósito natural, que continúan funcionado con eficiencia y que están protegidas de actuaciones inadecuadas.

En consonancia con todo ello, la Directiva 2007/60/CE, de 23 de octubre de 2007, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la Evaluación y Gestión de los Riesgos de Inundación y el RD 903/2010, de 9 de julio, que la traspone muestra una notoria vocación de prevención de riesgo mediante instrumentos y criterios de gestión en base a los mapas de peligrosidad para tres rangos de probabilidad de inundación.

En congruencia con el mencionado RD 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación se ha elaborado una cartografía de inundabilidad en la que se diferencian las áreas afectadas por las avenidas de 10, 100 y 500 años de periodo de retorno, que debe servir de referencia geográfica para la aplicación de los "criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad". Asimismo, en cumplimiento de las determinaciones de dicho RD se elaborarán los documentos y mapas de evaluación del riesgo a las personas, medio ambiente, patrimonio cultural, etc.

Por otro lado, el RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, introduce una clara limitación para las autorizaciones de usos en la denominada zona de flujo preferente. Esta zona viene a ser la superficie territorial en la que, para el ámbito de la avenida de cien años de periodo de retorno, se estima que pueden producirse daños graves, entendiendo por tales los que son susceptibles de ocurrir si la velocidad del agua o la altura de su lámina (o su combinación) en esos episodios superan ciertos valores umbral. En la zona de flujo preferente la administración no podrá autorizar usos que sean vulnerables en esas circunstancias ni que empeoren con su presencia la situación de inundabilidad del entorno.

No puede ocultarse que la aplicación de lo descrito en el párrafo anterior, si se hace desde una interpretación maximalista y desde una óptica ciega, puede colisionar con la lógica urbanística, o con la lógica sin adjetivos, del ordenamiento de tramas urbanas centenarias en las que se pretende ocupar solares vacíos o rehabilitar edificios que, difícilmente, van a empeorar una situación preexistente.

En ese sentido, los "criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad" supone una interpretación satisfactoria y escrupulosamente respetuosa con el cumplimiento del RD 9/2008, que facilita su cumplimiento y aplicación tanto por la administración urbanística como por la hidráulica.

Es decir, por un lado, en medios no urbanizados, los "criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad", al exigir el respeto a la zona inundada por la avenida de 100 años de periodo de retorno, siempre cumple lo previsto en el RD 9/2008. Por otro lado, en medios urbanizados, aparte de proponer, dentro de lo posible y de lo razonable, una reubicación de usos a zonas no inundables, dichos criterios contempla que sólo aquellos usos que no perjudiquen las condiciones de inundabilidad del entorno, y que se practiquen con las cautelas precisas para que no se incremente la vulnerabilidad del conjunto ni se genere en la obra en sí misma, podrán materializarse.

En consecuencia, los presentes criterios suponen de facto, y así lo pueden sostener las administraciones urbanística e hidráulica, el cumplimiento del artículo 9 del Reglamento del Dominio Público

Publiko Hidraulikoaren Araudiaren 9 artikulua betetzea, uholdeek har ditzaketen urbanizatutako nahiz urbanizatu gabeko lurzoruetan antolatu egiten baitira erabilera eta jarduerak, bizitzak eta ondasunak arriskuan jar daitezela ekiditeko, eta, uholdeek har ditzaketen lur urbanizatuei dagokienean, kautelazko neurriak aplikatzen dira, nabarmenki murrizteko balizko zaurgarritasuna, uholde-arriskuaren aurrean. Azken kasu horretan, jarduera berriek ezingo dute areagotu dena delako eremu edo ingurunean lehendik dagoen arriskua, ez baitute berekin ekarriko urak husteko ahalmenaren murrizketa nabarmenik.

Hori kontuan izanik, ulertu beharra dago erabilera eta jarduerak “Lurra erabiltzeko irizpideek –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera–“ aintzat harturik baimentzen direlarik bete egiten dela urtarrilaren 11ko 9/2008 EDaren bitartez aldatutako Jabari Publiko Hidraulikoaren Araudiaren 9 artikuluan jasotakoa.

Azkenik, adierazi beharra dago “Lurra erabiltzeko irizpideek – lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera–“ horiek arau osagarriak direla, uholdeak har ditzakeen lurzoruko erabilerak arautzeari dagokionez, Uren Legearen Testu Bateginaren 11. artikuluan eta 9/2008 EDan xedatutakoaren arabera.

Bukatzeko, irizpide horiek etorkizuneko uholdeak izateko arriskua kudeatzeko planen baitan kokatuko dira, besteak beste beren baitan hartu beharko baitituzte errekak lehengoratzeko neurriak eta lurralde eta hirigintza antolakuntzako neurriak, uholdeak izateko arriskua dagoen eremuetan erabilerei jarri beharreko mugak jasoko dituztenak, eta eremu horietan kokatzen diren eraikuntzei galdatuko zaizkien eraikuntza-irizpideak.

2. Lurra erabiltzeko araubidea, lurra urpean gelditzeko duen arrisku-mailaren arabera

Hirigintza-aprobetxamendua garatzeko kokalekuak proposatzeko garaian, ondoko antolamendu-irizpideak aplikatu beharko dira, honako hauek kontuan izanik:

A. Uholdeen kontra babesteko egiturako jarduerei dagokienez:

• Uholdeen kontra babesteko obrak hiri-eremuei eragiten dieten erreka eta estuario tarteetara mugatuko dira, direla bizitegi eremuak, direla ekonomia jardueretarako eremuak, direla lehendik –plan hau indarrean jarri aurretik– zeuden interes estrategikoko azpiegiturak.

Babesteko obra horiek 100 urte arteko itzulera epeko uholdeei aurre egiteko proiektatuko dira, eta printzipio gehigarritzat joko da horiek diseinatzerakoan eragiten dieten erreka tarteetako egoera ekologikoa onik gorde eta zaindu beharra. Hala, bada, ahalegina egingo da obretarako behar adina toki uzteko, hartara, dagoen arriskua gutxitzeko, eta, orobat, ahal izanez gero, ur-masaren egoera ekologiko egokia lortzeko edo egoera horri eusteko.

• Ez da beharrezkotzat jotzen, printzipioz, lehendik dauden eraikinak babesteko defentsak gauzatzea, gaur egun, dagoeneko, 100 urtetik gorako itzulera epeko uholdeen mende daudelarik.

• Nolanahi ere, defentsa neurrien artean kontuan hartu beharko ibilguetan edo horien bazterretan dauden traba artifizialak ahal den neurrian bertatik kentzeko edo murrizteko aukera.

B.- erabileren birkokapen posibleari dagokionez

• Arriskua desagerrarazteko lehen hurbilpen gisa, uholdeak izateko arriskua (batez ere arrisku handia) dagoen zerrendetan lehendik zeuden eraikuntzak birkokatzeko erraztasunak ematen ahalegindu beharko da, gizarte, ondare eta ekonomi alderdietatik egokia, justifikatua eta bideragarria bada. Horretarako, kalte-ordainak ordaindu eta dena delako lursaila lehengoratzeko aukera ematen duten planak taxutu ahal izango dira, behar diren balioespenak eginda. Balioespen ekonomikoak justifikatzeko, dagoen arriskua, kapital naturalaren berreskurapena, ingurumenean egindako kaltea eta lortu nahi den onura hartuko dira aintzat.

• Eraikuntza horiek beste nonbait kokatzea ezinezko bada, bestelako egitura-konponbideak baliatuko dira arriskua murrizteko, edo bestelakoak, hala nola halabeharretarako planak, uholdeen alorreko jarraibideak...

C.- Arau hauen aplikazioari buruz

Hidráulico modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero ya que en los suelos inundables urbanizables y no urbanizables se ordenan los usos y actividades para evitar poner en riesgo vidas y bienes y, en el caso de los suelos inundables urbanizados, se aplican medidas cautelares para reducir significativamente la eventual vulnerabilidad frente al riesgo de inundación. En este último caso, las nuevas actuaciones no podrán incrementar el riesgo existente en la zona y en el entorno ya que no ocasionarán una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

Teniendo en cuenta lo anterior, se entiende que las autorizaciones de usos y actividades conforme a los “criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad” dan cumplimiento a lo recogido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico modificado por el RD 9/2008, de 11 de enero.

Por último hay que señalar que los “criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad” constituye normas complementarias a la regulación de los usos del suelo en las zonas inundables, tal y como se contempla en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el RD 9/2008.

Finalmente dichos criterios se enmarcará dentro de los futuros Planes de Gestión del riesgo de inundación los cuales deberán incorporar, entre otras, medidas de restauración fluvial y medidas de ordenación territorial y urbanismo que incluirán limitaciones al uso del suelo en las áreas inundables y criterios constructivos exigidos a las edificaciones situadas en dichas zonas.

2. Régimen de usos del suelo según su grado de inundabilidad

A la hora de proponer ubicaciones para el desarrollo de aprovechamientos urbanísticos se deberán aplicar los criterios de ordenación que a continuación se exponen, teniendo en cuenta que:

A. Respecto a las actuaciones estructurales de defensa contra inundaciones:

• Las obras de defensa contra inundaciones se limitarán a los tramos fluviales o estuarinos que afecten a áreas urbanas, bien residenciales o de actividades económicas, o infraestructuras de interés estratégico preexistentes a la entrada en vigor de este plan.

Estas obras de defensa se proyectarán para proteger de las crecidas de hasta 100 años de periodo de retorno, y deberán diseñarse bajo el principio adicional de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riego existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

• No se entiende necesario, en principio, ejecutar defensas para la protección de edificaciones existentes que estén sometidas actualmente a la inundación de periodo de retorno de más de 100 años de periodo de retorno.

• En cualquier caso, entre las medidas de defensa deberá considerarse la remoción o disminución, dentro de lo posible, de los obstáculos artificiales presentes en los cursos y sus márgenes.

B. Respecto a la posible reubicación de usos

• Como primera aproximación a la resolución del riesgo, se procurará favorecer la reubicación de las construcciones existentes en las franjas sometidas a riesgo de inundación (en especial las de riesgo elevado), siempre que sea social, patrimonial y económicamente pertinente, justificado y viable. Para ello se podrán disponer planes con las valoraciones que permitan abordar las indemnizaciones y reversión del uso del terreno afectado. Las valoraciones económicas se justificarán en razón del riesgo existente, la recuperación del capital natural, la afección medioambiental y el beneficio esperado.

• En el caso de que la reubicación de construcciones no sea viable, se adoptarán otras soluciones de tipo estructural o no estructural (como planes de contingencia, directrices de actuación ante avenidas…) para minimizar el riesgo.

C. Sobre la aplicación de estas normas

• Irizpide hauek (“lurra erabiltzeko irizpideek –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera–“) lursailen sailkapena egiten dute, bi aldagarriren arabera: uholdeak izateko arrisku-maila, 10, 100 eta 500 urteko itzulera-aldiak aintzat harturik, eta izandako hirigintza-eraldaketa. Azken hori Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 12. artikuluan jasotakoaren ildotik.

• Lurzoruaren erabileren erregimen hori, baldin eta defentsa neurriak gauzatzen badira, dena delako jardueren ondoriozko egoeraren gainean aplikatuko da. Horiek gauzatzen ez diren bitartean, “lurra erabiltzeko irizpideek –lurra urpean gelditzeko arrisku-mailaren arabera–“ horiek aldez aurreko egoeraren gainean aplikatuko dira.

I. Hamar urtekako uholdeak izan dituzten arloak

Arlo hauek estu-estu lotuta daude ibai-sistemarekin, eta uholdeak izateko probabilitatea ehuneko 10etik gorakoa da urtean.

Lurzoru urbanizatuan dauden eremuak (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 12. artikuluaren arabera)

Eremu horietan zehaztapen hauek aintzat hartu beharko dira:

1. Ez da baimenduko ez garajerik, ez sotorik.

2. Ezingo da baimendu eremu horietan eraikitzea edo horiek urbanizatzea eskatzen duen aprobetxamendu berririk, salbu eta hiri sarearen barruan okupatu gabe dauden tarteetan eta lehendik dauden eraikinak eraberritu edo ordezteko denean, egungo hiri garapena zaharkitzearen ondorioz berrikuntza egin beharra egokitzen delarik, eta bakar bakarrik ondoren adierazten diren salbuespen-baldintzak betetzen badira:

a) Gaur egun dagoeneko hiri-lurzoru gisa sailkatuta dauden lurrak izatea, eta, lurraren morfologiaren kariaz etorkizuneko garapenak uholdeak jo ez ditzakeen eremuetan kokatzeko muga handiak daudela eta, beste lursailik baliatu ezin bada.

b) Herrestan eramatearen, diluzioaren nahiz iragaztearen ondorioz giza osasunarentzat eta ingurumenerako (lurra, ura, landaredia eta fauna) kaltegarri izan daitezkeen produktuak gorde, eraldatu, eskuztatu, sortu edo isurtzen dituzten instalazioak ez izatea, ezta ikastetxeak, osasun zentroak, zaharrentzako edo ezindu fisiko nahiz psikikoentzako egoitzak, suhiltzaile parkeak, Babes Zibileko zerbitzuen instalazioak, erregaiak hornitzeko guneak, etxaldeak edo animalia haztegiak ere.

3. Halako jarduerarik baimenduz gero, kontuan izan beharko da dagoen arrisku larria, eta nahikoa segurtasun neurri ezarri jarduera garatzen den bitartean, baita haren bizialdi osorako ere, inguru horretan uholde arriskua areagotu ez dadin. Horretarako, beharrezkoa izango da garapen horiei ekin aurretik azterlan hidrauliko xehea egitea, benetako arrisku egoera zehazteko eta segurtasun neurriak definitzeko aukera eman dezan. Besteak beste agiri honen V. puntuan eraikuntzak egokitzeko proposatzen diren neurriak aintzat har daitezela gomendatzen da.

4. Jarduera horietan, nolanahi ere, Administrazio Hidraulikoaren aldez aurreko baimena eskuratu beharko da. Hori izapidetzeko, aurreko paragrafoan adierazitako azterlana aurkeztu beharko da.

5. Alderdi hauetan dauden pertsonak eta ondasunak babesteko egin beharreko babesak diseinatzerakoan, ibai-tartearen egoera ekologiko egokia lortzea edo egoera horri eustea izango da irizpide nagusia. Hala, bada, ahalegina egingo da obretarako behar adina toki uzteko, hartara, dagoen arriskua gutxitzeko, eta, orobat, ahal izanez gero, ur-masaren egoera ekologiko egokia lortzeko edo egoera horri eusteko.

II. Hamar eta ehun urte bitartekako uholdeak izan dituzten arloak

Arlo hauek arrisku handia dute uholdeak izateko; izan ere, uholdea izateko probabilitatea ehuneko 1,0 eta ehuneko 10 bitartekoa da urtean.

• Estos “criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad” realiza una clasificación de los terrenos en función de dos variables: el grado de peligrosidad por inundación a partir de los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años y el de transformación urbanística experimentado. Este último de acuerdo con lo recogido en el artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

• Este régimen de usos del suelo, en el caso de que se ejecuten medidas de defensa, se aplicará sobre la situación de inundabilidad resultante de las eventuales actuaciones. En tanto éstas no se ejecuten, los “criterios de uso del suelo en función de su grado de inundabilidad” se aplicarán sobre la situación previa.

I. Áreas inundadas por avenidas con período de retorno de 10 años

Son ámbitos estrechamente relacionados con el sistema fluvial que presentan una probabilidad anual de ocurrencia superior al 10 por ciento.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según Artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. No serán autorizables garajes y sótanos.

2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente cuando la obsolescencia del desarrollo urbano actual aconseje su renovación, y sólo en los casos en los que se cumplan los dos supuestos de excepcionalidad que se refieren a continuación:

a) Que se trate de suelos ya clasificados como urbanos en la actualidad, y siempre que se justifique, por fuertes limitaciones para ubicar futuros desarrollos en zonas no inundables por la morfología de su territorio, la no disponibilidad de otros terrenos.

b) Que no se trate de instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación y fauna) como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración, ni de centros escolares o sanitarios, residencias de ancianos o disminuidos físicos o psíquicos, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil, estaciones de suministro de carburante, granjas y criaderos de animales.

3. En el caso de que se llegaran a autorizar tales actuaciones, habrá de tenerse en cuenta la situación de grave riesgo existente y establecer un grado suficiente de seguridad durante el desarrollo de la actuación, así como a lo largo de la vida de la misma, no afectando desfavorablemente a la inundabilidad del entorno. Para ello, será necesario que, antes de proceder a los desarrollos, se elabore un estudio hidráulico de detalle que determine la situación de riesgo real y permita definir medidas de seguridad. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el punto V de este documento.

4. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo anterior.

5. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de personas y bienes que permanezcan en estas zonas deben diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riesgo existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

II. Áreas inundadas con avenidas de áreas inundadas con avenidas de período de retorno comprendido entre 10 y 100 años

Se trata de áreas con un alto riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 1,0 por ciento y el 10 por ciento.

Lurzoru urbanizatuan dauden eremuak (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 12. artikuluaren arabera)

Eremu horietan zehaztapen hauek aintzat hartu beharko dira:

1. Oro har egin behar ez badira ere, garaje edo sotorik eginez gero irazgaiztu egin beharko dira, itxitura estankoekin, uholdeak har dezakeen mailaz goitiko haizebideekin eta sarrera-atalasea kota horretaraino goratuz, arrapala edo eskaileren bitartez.

2. Ez da baimendu behar eremu horietako eraikuntza edo urbanizazioari eragingo dion aprobetxamendu berririk, salbu eta hiri sarearen barruan okupatu gabe dauden tarteetan eta lehendik dauden eraikinak eraberritu edo ordezteko denean. Kontuan izan behar da dagoen arrisku egoera, eta eraikuntza guztiak diseinu egokiarekin burutzen direla bermatu, baita eraikuntza berriek egungo arriskua ez dutela areagotzen, ez lekuan bertan, ez inguruan.

Uholde arriskuaren aurrean ondasun eta pertsonak babesteko neurriak aurreikusi beharko dituzte baimenek. Besteak beste agiri honen eranskinean eraikuntzak egokitzeko proposatzen diren neurriak aintzat har daitezela gomendatzen da.

3. Jarduera horietan, nolanahi ere, Administrazio Hidraulikoaren aldez aurreko baimena eskuratu beharko da. Hori izapidetzeko, lehen paragrafoan adierazitako azterlana aurkeztu beharko da.

4. Ekipamendu publiko berriak jartzerakoan, udal-agintariek alde batera utziko dituzte urpean geratzeko arrisku handia duten arlo hauek, batez ere, ekipamenduak mugikortasun gutxiko pertsonentzat badira (haurrentzat, adinekoentzat, gaixoentzat, e.a.) edo larrialdietan funtsezkoak diren zerbitzuak jartzeko badira.

5. Salbuespen gisa, ur-parkeak egokitzat jotzen dira berdegune gisa sailkatu diren ibaien ingurunean, berezko balio naturalak edertzen badituzte, eta, betiere, jakinarazpenak egiteko baliabideak eta alarmak badituzte uholde-arriskua dagoenerako, eta erraztasunak badituzte pertsonak bertatik ateratzeko (aldapak minusbaliatuentzat, e.a.)

6. Larrialdietako zerbitzuak egonez gero, une oro bermatu beharko da horietara heltzeko sarbidea.

7. Alderdi hauetan kokatzen diren pertsonak eta ondasunak babesteko egin beharreko babesak diseinatzerakoan, ibai-tartearen egoera ekologiko egokia lortzea edo egoera horri eustea izango da irizpide nagusia. Hala, bada, ahalegina egingo da obretarako behar adina toki uzteko, hartara, dagoen arriskua gutxitzeko, eta, orobat, ahal izanez gero, ur-masaren egoera ekologiko egokia lortzeko edo egoera horri eusteko.

III. Ehun eta bostehun urte bitartekako uholdearen marren artean dauden arloak

Arlo hauek arrisku txikia dute uholdeak izateko; izan ere, uholdea izateko probabilitatea ehuneko 0,2 eta ehuneko1 bitartekoa da urtean.

Lurzoru urbanizatuan dauden eremuak (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 12. artikuluaren arabera)

Eremu horietan lehendik dauden erabilerei eutsi ahal izango zaie, nahiz eta neurri zuzentzaile isolatuak hartzea gomendatzen den, arriskuen kontra jarduteko aukera eman dezaten. Joerak, hain zuzen ere, kalteen maila murriztea izan behar du, eta dauden eraikuntzen zaurgarritasuna ezeztatzea. Horretarako, eraikuntzen egitura-hobekuntzak planteatu ahal izango dira, sarbide eta bideetan.

Neurri zuzentzaileen proiektuak justifikatzeko, ur-arloko azterlana aurkeztu beharko da, egin den hobekuntza arrazoitu eta arriskuak gutxitu edo urratzeko arrisku-maila ezabatu dela egiaztatzen duena.

IV. 500 urtekako itzulaldiko uholdearen irismenetik kanpo geratzen diren arloak

Arlo hauek oso arrisku txikia dute uholdea izateko edo ia batere arriskurik ez dute; izan ere, uholdea izateko probabilitatea ehuneko 0,2tik beherakoa da urtean.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según Artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas se cumplirán las siguientes determinaciones:

1. Con carácter general, si bien no deben practicarse, en el caso de que se construyan garajes y/o sótanos, se deberán impermeabilizar con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones hasta dicha cota.

2. No deben autorizarse nuevos aprovechamientos que impliquen la edificación o urbanización de estas áreas, salvo en intersticios no ocupados en el interior de la trama urbana y en los supuestos de reconversión o sustitución de la edificación existente. Ha de tenerse en cuenta la situación de riesgo existente y garantizar que las construcciones se lleven a cabo con un diseño apropiado y que las nuevas construcciones no incrementen el riesgo actual existente ni en el propio sitio ni en el entorno.

Las autorizaciones deberán prever medidas para la preservación de bienes y personas ante el riesgo de inundación. Se recomienda tener en cuenta, entre otras posibles, las medidas propuestas para adecuación de la edificación que se exponen en el anejo a este documento.

3. Estas actuaciones, en todo caso, deberán obtener la previa autorización de la Administración Hidráulica, en cuya tramitación deberá aportarse el estudio citado en el párrafo primero.

4. Para la ubicación de los nuevos equipamientos públicos, la autoridad municipal evitará estas áreas de riesgo elevado de inundación, muy especialmente si involucran a personas con movilidad reducida (niños, ancianos, enfermos, etc.) o a servicios cruciales en caso de emergencia.

5. Como excepción al punto anterior, se consideran adecuados los parques fluviales en el entorno de los ríos, calificados como zonas verdes, que realcen sus valores naturales, y provistos siempre de medios de aviso y alarma del riesgo de inundación y de facilidades para la evacuación de personas (rampas para personas discapacitadas, etc.)

6. En el caso de que existan servicios de emergencia deberá garantizarse en todo momento los accesos a los mismos.

7. Las defensas contra inundaciones que sea preciso ejecutar para la protección de las personas y bienes que se ubiquen en estas zonas deberán diseñarse bajo el principio de intentar obtener o mantener el buen estado ecológico del tramo de río que afectan. Para ello, se procurará reservar el espacio de terreno suficiente para la ejecución de las obras que permitan disminuir el riego existente y, tanto cuanto sea factible, para la consecución o mantenimiento del buen estado ecológico de la masa de agua afectada.

III. Áreas comprendidas entre las líneas de avenida de 100 y 500 años período de retorno

Se trata de áreas con bajo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia entre el 0,2 por ciento y el 1 por ciento.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según Artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

En estas áreas los usos existentes se podrán conservar, si bien se recomienda adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo, cuya tendencia sea la de reducir el nivel de daños y anular la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.

Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se aportará un estudio hidráulico que justifique la mejora introducida y la disminución de daños o anulación de la vulnerabilidad.

IV. Áreas que quedan fuera de la mancha de la avenida de 500 años de período de retorno

Se trata de ámbitos con pequeño o nulo riesgo potencial de inundación, con probabilidad anual de ocurrencia inferior al 0,2 por ciento.

Lurzoru urbanizatuan dauden eremuak (Lurzoruaren Legearen Testu Bategina onetsi zeneko ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 12. artikuluaren arabera)

Hala egin daitekeenean, drainatzeko sistema iraunkorrak sartuko dira urbanizazioak berritzean, hartara, ura errazago infiltratu ahal dadin eta emariak beranduago irits daitezen ibilguetara.

V. Uholdeak izan litezkeen eremuetan kokatu beharreko eraikuntzak egokitzeko neurriak (plan partzialeran aurreikusi gabeak)

1) Uholdeak izan litezkeen eremuetan kokatzen diren eraikuntzek nahitaezko asegurua izan beharko dute, jasan ditzaketen kalteak estaliko dituena. Merkataritza-establezimenduek ebakuazio protokolo bat izan beharko dute, uholderik izanez gero nola jokatu jakiteko, baita uholdeek sor ditzaketen kalteak estaliko dituzten aseguruak ere.

2) Halabeharretarako planak eta jarduera jarraibideak taxutu beharko dira, uholdeetarako, beharrezko bada pertsonen presentzia handia, aldi batekoa edo iraunkorra, egokitzen den esparruetako segurtasuna bermatzeko.

3) Bizileku erabilera saihestu egin beharko da beheko solairuan.

4) Eraikuntza berriak gainezka egiten duen uraren norabidearen arabera orientatu beharko dira, eta inolaz ere ez zeharka jarri.

5) Sotoak kendu. Ezinezkoa bada, irazgaiztu egin beharko dira, itxitura estankoekin, uholdeak har dezakeen mailaz goitiko haizebideekin eta sarrera-atalasea kota horretaraino goratuz, arrapala edo eskaileren bitartez Nolanahi ere, saihestu egin beharko dira egoitza, industri eta merkataritza erabilerak lurzoru edo kalearen sestratik beherako mailetan, salbu eta herrestan eramatearen, diluzioaren nahiz iragaztearen ondorioz giza osasunarentzat eta ingurumenerako kaltegarri izan ez daitezkeen produktuak gordetzeko.

6) Eraikuntzak defendatzeko egiturazko neurriak aplikatu beharko dira, 500 urteko birgertatze-aldiko uholde kotari dagokion ur-altuerak eragindako inpaktu, bulkada eta presio edo azpipresioari eusteko gai diren zimendu, forjatu, egitura eta itxiturak kalkulatuz.

7) Albait gehien murriztu beharko da beheko solairuko azalera itxia, eta horren irekiguneen kopurua urritu eta ate eta leihoak itxitura estankoz hornitu, goiko solairua zutabeen gainean eraikiz.

8) Goiko solairuetarako eta teilatuetarako sarbideak egin, batez ere etxe baxuetan.

9) Etxebizitzen hustubideak atzera etortzea galarazten duten maskorrez hornitu beharko dira. Drainatze ponpak instalatu beharko dira eraikuntzaren behereneko gunean, estolderia sareari lotu gabe eta multzo elektrogenoz elikatua.

10) Uretan hondoratu ezin diren elementuak –esaterako, gasedo ur-biltegiak–, lurrera itsatsi, arriskurik gabeko kokalekuetan jartzerik ez badago.

Áreas en situación de suelo urbanizado (según Artículo 12 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo)

Se procurará en aquellos casos que resulte factible introducir diseños de drenaje sostenible en la renovación de urbanizaciones tendentes a favorecer la infiltración y el retardo del acceso de caudales a los cauces.

V. Medidas de adecuación de la edificación que haya de ubicarse en áreas inundables (No previstas en el Plan Parcial)

1) Las edificaciones que se sitúen en áreas inundables deberán contar con un seguro obligatorio que cubra los potenciales daños que puedan sufrir. Los establecimientos comerciales deberán contar con un protocolo de evacuación para saber cómo actuar en caso de inundación y con seguros cuya cobertura cubra los daños que pudieran ocasionar las inundaciones.

2) Elaborar planes de contingencia y directrices de actuación ante avenidas, cuando sea preciso para garantizar la seguridad de ámbitos en los que se produzca la presencia notable, temporal o permanente, de personas.

3) Evitar el uso residencial en la planta baja.

4) Disponer las nuevas edificaciones de forma que se orienten en el sentido del flujo desbordado, evitando, en todo caso, su disposición transversal.

5) Eliminar los sótanos. Si esto no es posible, deben impermeabilizarse con cierres estancos, respiraderos sobre la cota de inundación y elevación del umbral de acceso mediante rampas o escalones. En todo caso, deben evitarse los usos residenciales, industriales y comerciales a cota inferior a la rasante del terreno o de la calle, salvo almacenaje o depósito de bienes o sustancias que no puedan resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno como consecuencia de arrastre, dilución o infiltración.

6) Aplicar medidas estructurales de defensa de las edificaciones, calculando cimentaciones, forjados, estructuras y cerramientos capaces de soportar impactos, empujes y la presión y/o subpresión producida por una altura de agua correspondiente a la cota de la avenida de retorno de 500 años.

7) Minimizar la superficie cerrada de la planta baja, reduciendo su número de aberturas y dotando con cierres estancos a puertas y ventanas, disponiendo sobre pilares la planta inmediatamente superior.

8) Disponer accesos a las plantas altas, tejados o azoteas, especialmente en casas bajas.

9) Dotar de válvulas antiretorno a los desagües de las viviendas. Instalar bombas de drenaje en el punto más bajo de la edificación, no conectadas a la red de alcantarillado, alimentadas mediante grupo electrógeno.

10) Anclar los elementos flotantes, tales como depósitos de gas o agua, que no puedan ubicarse en emplazamientos exentos de riesgo

VITORIA-GASTEIZ

HIRIGINTZA

Plangintza eta Hirigintzaren Kudeaketa

6339

Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntzari hasierako onespena ematea, zein Gasteizen, Uribarri Arratzuan lursail baten sailkapen xehea (erabilera publikoko espazio librea) aldatu eta oinarrizko azpiegiturarako sailkapena emateko baita.

Hauxe erabaki zuen Udalbatzak 2012ko urriaren 29an egindako ohiko osoko bilkuran:

1. Hasierako onespena ematea Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorraren xedapen aldakuntzari, zein Uribarri Arratzuko menpeko toki erakundeko 2508 poligonoko 5. lursailaren zati baten ingurukoa baita; hain zuzen, egun duen erabilera publikoko espazio

VITORIA-GASTEIZ

URBANISMO

Planeamiento y Gestión Urbanística

6339

Aprobación inicial de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz correspondiente a la calificación pormenorizada de parte de una parcela, espacio libre de uso público, como infraestructuras básicas en Ullibarri-Arrazua en Vitoria-Gasteiz.

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 29 de octubre de 2012, se adoptó el siguiente acuerdo:

1º. Aprobar inicialmente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz en el ámbito de una parte de la parcela 5 del polígono 2508 de la entidad local menor de Ullibarri-Arrazua, consistente en la modificación de la