

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO Nº 5 :

"FERROCARRIL"

DOCUMENTO Nº 4: ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 4 - ORDENANZAS REGULADORAS

4.1 - INTRODUCCIÓN	1
4.2 - ORDENANZAS REGULADORAS.	2
1.- DISPOSICIONES GENERALES.	2
2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	5
2.1 - Calificación del Suelo.	5
2.2 - Regulación de los estudios de detalle.	7
2.3 - Relativo a las parcelaciones.	7
2.4 - Regulación de los Proyectos de Urbanización	7
3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN..	13
3.1 - Ordenanzas de edificación y usos.	13
3.2 - Ordenanzas particulares para cada zona.	14
3.2.1 - Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público	14.
3.2.2 - Ordenanzas relativas a las zona edificables.	18
3.3 - Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad	38
3.4 - Condiciones estéticas.	38

Con la finalidad de hacer más manejable el presente Documento se pasa a relacionar un índice por artículo.

1.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Artº 1º.- **Contenido.**
- Artº 2º.- **Obligatoriedad.**
- Artº 3º.- **Ejecución.**
- Artº 4º.- **Vigencia.**
- Artº 5º.- **Documentación.**
- Artº 6º.- **Alcance normativo de documentación.**
- Artº 7º.- **Instrumentos de ejecución.**
- Artº 8º.- **Permiso de obras.**
- Artº 9º.- **Inspección.**

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 - CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artº 10º.- Calificación global y pormencrizada.

Artº 11º.- División de zonas.

2.2 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

Artº 12º.- Definición.

2.3 - RELATIVO A LAS PARCELACIONES.

Artº 13º.- Aplicabilidad.

2.4 - REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artº 14º.- Definición.

Artº 15º.- Ámbito de los Proyectos de Urbanización.

Artº 16º.- Vinculaciones y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial.

Artº 17º.- Documentación

Artº 18º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para las zonas verdes públicas.

Artº 19º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para los espacios libres de uso público.

Artº 20º.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para el sistema viario.

Artº 21º.- Condiciones técnicas de la red de saneamiento.

Artº 22º.- Condiciones técnicas de la redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Artº 23º.- Condiciones técnicas de la red de suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artº 24º.- Condiciones técnicas de la red de gas natural.

Artº 25º.- Condiciones técnicas de la red de teléfono.

3. - NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Artº 26º.- Ordenanzas de edificación.

Artº 27º.- Ordenanzas de usos.

3.2 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Artº 28º.- Clasificación.

3.2.1.- ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artº 29º.- Condiciones de carácter general.

Artº 30º.- Zonas verdes públicas.

Artº 31º.- Espacios libres de uso público.

Artº 32º.- Sistema viario.

3.2.2 - ORDENANZAS RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Artº 33º.- División de las zonas.

Artº 34º.- Área edificada.

Artº 35º.- Área de nueva edificación.

Artº 36º.- Nuevos edificios sobre parcelas Residenciales (RC-1 y RC-2).

Artº 37º.- Nuevo edificio sobre parcela Comercial-Oficina (C-O).

Artº 38º.- Nuevo edificio sobre parcela de Estación de Transporte (ET.C-O).

Artº 39º.- Nuevo edificio sobre parcela de Estación de Transporte (ET-1).

Artº 40º.- Nuevo edificio sobre parcela de Estación de Transporte (ET-3).

Artº 41º.- Nuevos edificios sobre parcelas de Equipamiento (EG-1 y EG-2).

**3.3 - CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS,
HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.**

**Artº 42º.- Condiciones funcionales, constructivas,
higiénico-sanitarias y de seguridad.**

3.4 - CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artº 43º.- Condiciones estéticas.

4.1 - INTRODUCCIÓN

En virtud de los artículos 83, 84 y 85 y por referencia el 61, del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, 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 Especial 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, señalando para estos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en que estuviesen situados.
 - Normas particulares de cada zona.

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

- 1.- DISPOSICIONES GENERALES.
- 2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1.- Calificación del Suelo.
 - 2.2.- Regulación de los Estudios de Detalle.
 - 2.3.- Relación a las Parcelaciones.
 - 2.4.- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

3.1.- Ordenanzas de Edificación y usos.

3.2.- Ordenanzas particulares para cada zona.

3.2.1.- Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.
- Régimen de edificación.
- Régimen de uso.

3.2.2.- Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.2.1.- Área edificada.

- Régimen de edificación
- Régimen de uso.

3.2.2.2.- Área de Nueva edificación.

- Régimen de edificación.
- Régimen de uso.

3.3.- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarias y de Seguridad.

3.4.- Condiciones Estéticas.

4.2 - ORDENANZAS REGULADORAS

1.- DISPOSICIONES GENERALES

Artº 1º - Contenido.

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono nº 5 "Ferrocarril", así como las especificaciones que deberán cumplir los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

Se estructuran en tres grandes apartados:

- DISPOSICIONES GENERALES.
- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

A su vez el segundo apartado se subdivide en cuatro:

- Calificación del Suelo.
- Regulación de los Estudios de Detalle.
- Relativo a las Parcelaciones.
- Regulación de los Proyectos de Urbanización.

Y al tercer apartado en otras cuatro:

- Ordenanzas de Edificación y usos.
- Ordenanzas particulares para cada zona.
- Condiciones Funcionales, Constructivas, Higiénico-Sanitarios y de Seguridad para las Edificaciones, Urbanización e Infraestructuras.
- Condiciones Estéticas.

Artº 2º - Obligatoriedad.

Los diferentes artículos de las presentes Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todos y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

Artº 3º - Ejecución.

El desarrollo del presente Plan Especial se hará por el sistema de Exposición, tal y como se prevé en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artº 4º - Vigencia.

La fecha de entrada en vigencia de los presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Especial, y su vigencia durará hasta que se concluya o se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

Artº 5º - Documentación.

Todos los planos y documentos escritos del Proyecto de Plan Especial 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 normados en las presentes Ordenanzas les serán de aplicación las Normas enunciadas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Vitoria-Gasteiz.

Todas las Normas, Reglamentos, Decreto, etc. en vigor, referentes a materia de urbanismo, construcción y actividades, así como los que aparezcan en el futuro, son de cumplimiento obligatorio.

Artº 6º - Alcance normativo de la documentación.

Los documentos de "Ordenanzas Reguladoras" y "Planos de Proyecto" 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.

Artº 7º - Instrumentos de ejecución.

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

Artº 8º - Permiso de obras.

En los casos en los que las obras no las promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, será preceptivo la solicitud de la correspondiente licencia municipal, conforme a lo establecido por el Plan General vigente.

Artº 9º - Inspección.

En los casos en los que las obras no las promueva directamente el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, el mismo estará facultado para realizar las inspecciones necesarias con el fin de garantizar el cumplimiento de las Ordenanzas y del Plan, conforme a las facultades que le concede las disposiciones legales vigentes.

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artº 10º - Calificación global y pormenorizada.

- a) La calificación global del suelo procede de las determinaciones del Texto Refundido del Plan General y se expresa gráficamente en el plano P-1 "Estado Proyecto: Zonificación, Calificación global y pormenorizada", a escala 1/500, incluido dentro del Documento nº 3 "Planos del Proyecto".

Comprende las siguientes categorías:

- Sistema general de transporte y comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de equipamientos comunitarios.
- Zona Residencial.

- b) La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el plano P-1 "Estado Proyecto: Zonificación, Calificación

global y pormenorizada", a escala 1/500, incluido dentro del Documento nº 3 "Planos de Proyecto".

Corresponde los siguientes tipos de suelo:

- Zonas verdes públicas.
- Espacios libres de uso público.
- Sistema viario.
- Parcelas de equipamiento genérico.
- Parcelas comercial-oficinas.
- Parcelas de la estación de transporte (comercial-oficinas)
- Parcelas residenciales colectivas.

Artº 11º.- División de Zonas.

A la vista de las dos calificaciones pormenorizadas anteriores se ha subdividido el ámbito en una serie de zonas pormenorizadas a los únicos efectos de regulación de su régimen urbanístico:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- . Zonas verdes públicas.
- . Espacios libres de uso público.
 - Zonas estanciales.
 - Zonas de tránsito peatonal.

- Sistema viario:

- . Red viaria.
- . Aparcamientos.
- . Aceras.
- . Red peatonal.

- Áreas de Edificación:

- . Residencial colectiva.
- . Comercial-oficinas.
- . Estación de transporte (comercial-oficinas).
- . Estación de transporte (área del ferrocarril).
- . Equipamiento genérico.

2.2 - REGULACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artº 12º - Definición

Los Estudios de Detalle son, en el contexto de este Plan Especial, instrumentos de prever o reajustar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y/o el señalamiento de alineaciones y rasantes, (artº 91 T.R.L.R.S. y O.U.). Carece de sentido cualquier redacción de Estudio de Detalle ya que quedan perfectamente establecidos y regulados en el Plan Especial la ordenación volumétrica con el señalamiento de alineaciones y rasantes.

2.3 - RELATIVO A LAS PARCELACIONES

Artº 13º - Aplicabilidad

A tenor del criterio de Ordenación del Plan Especial, las parcelas proyectadas tienen la consideración de impuestas no permitiéndose parcelación alguna. En consecuencia, tienen la consideración de parcelas las denominadas como: C-O, ET(C-0), RC-1A, RC-1B, RC-2A, RC-2B, RC-2C, EG-1A, EG-1B y EG-2.

2.4 - REGULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artº 14º - Definición.

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

Tales proyectos cumplirán con lo establecido por los artículos 92 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, 67 al 70 ambos inclusive del Regla

mento de Planeamiento, 2.04.1, 2.04.2 y 3.02.12 al 3.02.14 de las Normas urbanísticas del Plan General de Vitoria-Gasteiz.

Artº 15º - Ámbito de los Proyectos de Urbanización.

Para la ejecución natural de las obras de urbanización previstas en el Plan Especial se redactará tantos proyectos de urbanización como etapas previstas, cabiendo la posibilidad de redactar un sólo proyecto en el que se definan como máximo dos fases de ejecución coincidentes con la delimitación de las etapas. Dichos proyectos afectarán a los espacios no edificables de dominio y uso público (Zonas verdes, espacios urbanos y red viaria).

Artº 16º - Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones del Plan Especial.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Especial. No obstante podrán admitirse a adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que este suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas ni de las Normas establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

En caso que alguna de ellos se alterara, debería tramitarse previamente la obligada modificación del Plan Especial.

Artº 17º - Documentación.

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

También deberán incluirse en los Proyectos de Urbanización los servicios de gas y teléfono a no ser que se estime oportuno que los mismos los realice las empresas concesionarias en cuyo caso únicamente figurará un esquema orientativo.

Artº 18º - Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para las zonas verdes públicas.

El diseño de las zonas verdes públicas se considera vinculante en sus dimensiones establecidas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" a escala 1/500.

Se trata de mantener el carácter de las zonas verdes previstas:

- Banda actualmente existente, que lindando con las parcelas de equipamiento de la zona Sur, afecta al tramo entre las calles Comandante Izarduy y Martínez de Aragón.
- Continuación de la banda anterior planteada en el tramo entre c/ Martínez de Aragón y c/ Corazonistas.

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

El proyecto contemplará el mantenimiento y/o recuperación mediante trasplante del arbolado existente el cual esté afectado por calificaciones u ordenación que impida su preexistencia en el mismo lugar.

El proyecto contemplará los elementos precisos de protección en evitación del deterioro del arbolado durante la fase de ejecución de la red viaria.

Artº 19.- Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para los Espacios libres de Uso Público.

El diseño de los espacios libres de uso público se considera vinculante en su trazado y dimensiones tanto transversales como de rasante establecidas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria a escala 1/500.

Dentro de la ordenación del Plan Especial cabe diferenciar dos tipos de espacios libres de uso público:

- Zonas estanciales: se consideran como tales aquellos espacios de importantes dimensiones que son capaces de configurar recintos de estancia, esparcimiento y paseo. En el Plan se localizan como:
 - . El denominado EL-3, al Sur de las parcelas edificables, se articula en dos grandes áreas (Plaza de la Estación hasta la c/ Fueros y desde la C/ Fueros hasta la c/ Rioja) unidas mediante un paso peatonal elevado.
 - . Tiene carácter vinculante la realización del paso elevado, la resolución del paseo elevado junto a las instalaciones de la Renfe, la formalización del grade-río, la diferenciación lineal entre las zonas estanciales y de paso, así como la realización del edificio destinado a establecimiento público del grupo I. La superficie total máxima construida de dicho edificio será de 450 m² con posibilidad de ser desarrollado en plantas baja y primera.
- Zonas de tránsito peatonal: Se consideran como tales aquellos espacios de reducidas dimensiones que además de suponer un pequeño desahogo en el tránsito peatonal conllevan a la formalización de los recorridos y áreas de protección de edificaciones. En el Plan se localizan dos:
 - . El denominado EL-1. localizado al Oeste de la parcela de equipamiento EG-1 tiene un carácter de pequeña área, la cual se tratará sencillamente sin superficies verdes relevantes.
 - . El denominado EL-2, localizado al Este de la parcela de equipamiento EG-2 tiene el exclusivo carácter de tránsito peatonal, permitiendo resolver en él las rampas de intercomunicación entre la c/ Marqués de Urquijo y el Paso del Duende.

Los cerramientos lindantes con el terreno de RENFE deberán realizarse con las siguientes condiciones:

- Cierre Norte: A modo de muro ciego con una altura total mínima hasta parte superior del anteproyecto si este fuera ciego, de 2,40 m. La altura máxima se fija en 3,20 m.
- Cierre Sur: En los tramos no afectados por las conexiones del viario a los pasos inferiores.
 - . Podrán ser opacos en una altura máxima de 70 cm. debien a continuación y hasta la altura de 3,00 m. ser resuletos mediante setos vegetales acompañados de cerramiento traslúcido metálico.
- Cierre Sur: En los tramos afectados por las conexiones del viario a los pasos inferiores:
 - . Podrán ser resuletos a base de elemento opaco o tipología mixta (zócalo y cierre traslúcido). En cualquier uso la altura máxima no podrá exceder de 2 m. desde la cota de suelo del terreno ferroviario.

Artº 20º Condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización para el Sistema Viario

El diseño de la vía, calzadas, aceras y aparcamientos en superficie se considera vinculante en su trazado y sección transversal. Tan solo podrán adaptarse las anchuras de las plazas de aparcamiento y composición de los carriles circulatorios.

Las aceras se pavimentarán en su totalidad, a excepción de los alcorques los cuales tendrán una dimensión mínima de Ø 100 cm..

Las aceras que se proyectan arboladas quedan grafiadas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las Zonas Verdes, Espacios libres públicos y Red viaria" a escala 1/500. El tipo de arbolado será el mismo que el actualmente existente en los tramos de calles a que correspondan.

Artº 21º - Condiciones técnicas de la Red de Saneamiento.

Les será de aplicación las Normas Técnicas de Edificación y el resto de normativa vigente, además de los criterios adoptados por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

Las secciones de las conducciones garantizarán una velocidad entre 0,5 y 3 m/seg. Igualmente se dispondrán de pozos de registro a unas distancias no superiores a los 50 m de manera que se posibilite la revisión y mantenimiento de la red.

Artº 22º - Condiciones técnicas de las redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes.

Deberá cumplir con todo tipo de normas que les sea de observancia en particular las Normas Técnicas de Edificación, las de Protección contra incendios así como los criterios generales fijados por AMVISA.

Tanto en las edificaciones, zonas verdes, espacios libres públicos y red de hidrantes, se establecerán las condiciones suficientes que garanticen el consumo de agua previsible.

Artº 23º - Condiciones técnicas de la Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Será de aplicación el Reglamento de Alta y Baja tensión así como el resto de la normativa vigente.

Los transformadores se ubicarán integrados dentro de las construcciones previstas, partiendo de los cuales saldrán, ramales independientes, los de energía eléctrica en baja y los de alumbrado.

La totalidad de los tendidos será en subterráneo siguiendo las directrices constructivas fijadas por la campaña suministradora tanto para las canalizaciones como para las arquetas necesarias.

Las redes para el suministro de las edificaciones se hará a 380/220 W.

Las iluminaciones medias de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria se preverán de acuerdo con la intensidad media del tráfico y del uso que de ellos se efectúe. Como datos orientativos se establecen los siguientes:

- . Viario rodado principal: 16 lux.
- . Viario rodado secundario: 12 lux.
- . Viario peatonal: 12 lux.
- . Zonas estanciales: 10 lux.
- . Zonas de tránsito peatonal: 10 lux.

Artº 24º - Condiciones técnicas de la Red de Gas Natural.

Se tendrán en cuenta el Reglamento del Servicio Público de Gases combustibles, Normas Básicas, Reglamento de redes y acometidas así como demás normativa vigente. Complementariamente se seguirán las Normas establecidas por la campaña suministradora.

Artº 25º - Condiciones Técnicas de la red de Teléfono.

La red de distribución del servicio de teléfono se ajustará a la Norma Técnica de Edificación y de más normativa que sea de aplicación así como a las propias de la Compañía suministradora.

3 - NORMAS DE EDIFICACIÓN

3.1 - ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USOS.

Artº 26º - 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 Texto Refundido del Plan General vigente.

Artº 27º - Ordenanzas de usos.

Los aspectos relativos a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas 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 Texto Refundido del Plan General.

3.2 - ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

Artº 28º - Calificación

Se desarrollan a continuación la normativa de edificación y usos de cada zona o categoría de calificación pormenorizada, de acuerdo con la división enunciada en el artículo nº 11 de las presentes Ordenanzas Regulatoras.

Se agrupan estas ordenanzas en dos apartados generales:

- . Ordenanzas relativas a los espacios no edificables de dominio y uso público.
- . Ordenanzas relativas a las zonas edificables.

3.2.1 - ORDENANZAS RELATIVAS A LOS ESPACIOS NO EDIFICABLES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Artº 29º.- Condiciones de Carácter General.

Se tendrá en cuenta, siendo de obligado cumplimiento las calificaciones diferenciadas que aparecen grafiadas en el plano

P-1 "Estado Proyecto: Alineaciones y rasantes" y demás determinaciones tipológicas grafiadas en el plano P-4 "Estado Proyecto: Ordenación de las zonas verdes, espacios libres públicos y red viaria" del documento nº 3 "Planos de Proyecto" del presente Plan Especial.

Artº 30º.- Zonas verdes públicas.

La zona verde pública se corresponde con el uso pormenorizado de idéntico nombre incluido dentro del uso global de Espacios libres, tal y como se define en los artículos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. En este Plan Especial se califican como tales la ZV-1 y ZV-2.

Se conciben como zonas urbanizadas y arboladas de dominio, uso y conservación pública. Su ordenación responde al modelo de Senda-Paseo peatonal cuya tipología asumida es la ya ejecutada en la denominada ZV-2, a base de hileras arboladas en sus laterales y el resto pavimentado.

- a) REGIMEN DE EDIFICACION: En ellas se permite exclusivamente la localización de los elementos de urbanización (arbolado, bancos, señalización, alumbrado, etc.) que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen para completar y complementar el criterio general del diseño.
- b) REGIMEN DE USO.- El uso previsto para estas superficies son los de tránsito, estancia y esparcimiento peatonal.

Como usos compatibles se permiten:

- Trazado de un carril-bici en su límite Norte junto a la red viaria de la c/ Marqués de Urquijo.
- Ejecución y trazado de las instalaciones propias de las redes de infraestructuras, los cuales discurrirán en subterráneo.

El resto de los usos se consideran como prohibidos, haciendo especial mención a la prohibición de realizar

vados que permitan el paso de vehículos rodados sobre dicha zona.

Artº 31º.- Espacios libres de Uso Público.

Los espacios libres de uso público son una categoría pormenorizada del uso global de "Espacios Libres" tal y como se definen en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General. En el Presente Plan Especial se califican como tales los EL-1, EL-2 y EL-3.

Se conciben diferenciando las áreas peatonales como el EL-3 (espacios libres multifuncionales dentro de las cuales pueden coexistir espacios peatonales de distinto carácter estancial, paso, actividad, etc.) y las áreas de tránsito peatonal como los EL-1 y EL-2 en donde se llevan a cavo actividades de paso y estancial, para el primero de ellos, y únicamente de tránsito peatonal para el segundo de ellos.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.- En ellos se permite exclusivamente localización de elementos de urbanización y mobiliario urbano (arbolado, bancos, alumbrado, etc) que el Proyecto de Urbanización especifique para completar y cumplimentar los criterios generales del diseño.

- . Realización de la edificación planteada sobre el EL-3, cuyas alineaciones y número de plantas están definidas en el Plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación".
- . Instalación de quioscos, con carácter provisional, para venta de periódicos, bebidas, helados, flores, cupón de ciegos, siempre que su superficie construida sea inferior a 6 m² y que no constituyan obstáculo a la circulación peatonal.
- . Construcciones necesarias para viabilizar la ejecución del aparcamiento subterráneo permitido bajo el EL-3, como uso compatible.

- b) **RÉGIMEN DE USOS.**- el uso previsto en estas zonas son los de tránsito, estancia, ocio y esparcimiento peatonal, permitiéndose con carácter excepcional la entrada de los servicios de bomberos y mantenimiento de la urbanización.

Como uso compatibles:

- . Aparcamiento subterráneo con un máximo de tres plantas y ocupación de 4.204 m²s bajo la zona Oeste (Plaza de la Estación hasta la c/ Fueros) del EL-3.
- . Tránsito y aparcamiento rodado provisional, en tanto no se realice el aparcamiento subterráneo, sobre la actual c/ García del Diestro y Plaza de la Estación.
- . Conexión y trazado de las redes de infraestructura.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artº 32º.- Sistema viario.

Dentro de la calificación pormenorizada del Sistema Viario se contempla diferenciadamente la propia red viaria, los aparcamiento, aceras y red peatonal.

- a) **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.**- Únicamente y para las aceras, se permite:

- . Localización de elementos del mobiliario urbano que en el Proyecto de Urbanización se especifiquen.
- . Instalación de quioscos, con carácter provisional, para venta de periódicos, bebidas, helados, flores, cupón de ciegos, etc. siempre que su superficie construida sea inferior a 6 m² y que no constituyan obstáculo a la circulación peatonal.

- b) **RÉGIMEN DE USOS.** - El uso previsto en estas zonas son las de circulación y estancia de vehículos en las denominadas como red viaria y aparcamientos, y de tránsito del peatón en las aceras y red peatonal.

Como usos compatibles se permiten:

- . Bajo la calzada, aparcamientos y acera del tramo entre las c/ San Antonio y c/ Florida de la calle Marqués de Urquijo se permite el uso de aparcamiento rodado.
- . Bajo cualquiera de las zonas se permiten conexiones y trazado de las redes de infraestructuras.

3.2.2 - ORDEN RELATIVAS A LAS ZONAS EDIFICABLES.

Artº 33º.- División de las zonas.

Dentro del ámbito se establecen dos áreas en función del tipo de intervención constructiva prevista a los edificios actuales y propuestos.

1º.- Área edificada.- corresponde a la parcela ET-2.

2º.- Áreas de nueva edificación.- corresponden a las parcelas RC-1, RC-2, C-0, ET(C-O), ET-1, ET-3, EG-1 y EG-2.

Artº 34º.- Área edificada.

Dentro de esta área se encuentra la edificación existente del de la Estación de Parajes de RENFE (ET-2).

- a) **RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.** - La actual construcción está incluida en el Catálogo de edificaciones dentro del Régimen Especial de Protección siéndole de aplicación la

Ordenanza de Conservación Estructural que figura en el Texto Refundido del Plan General vigente.

A dichos efectos, el número máximo de plantas es el existente permitiéndose aprovechamientos en semisótanos o sótanos y bajo cubierta siempre y cuando se destinen a usos no computables como superficies construidas y estéticamente no trasciendan al entorno urbano.

Igualmente se admitirán posibles superficies de paso que permitan la conexión de dicho inmueble con la zona o edificio de nueva construcción que se plantee en el frente de la nueva calle Marqués de Urquijo. La superficie de paso afectará únicamente a la zona del vestíbulo no pudiendo superar el 30% de la superficie del vestíbulo.

La superficie de la parcela calificada es de 1.107,12 m²s. con un aprovechamiento máximo de 2.607,00 m²c.

Para el computo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del T.R. del Plan General.

b) RÉGIMEN DE USOS.- Los usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Residencial.- En plantas de pisos, para uso exclusivo de los responsables de la instalación ferroviaria. El número máximo será el de cuatro viviendas con una superficie máxima construida de 400 m²c.
- Oficinas.- Se permiten únicamente los ligados a la explotación de RENFE. La superficie máxima construida será de 300 m²c. cuya ubicación deberá ser en planta baja.
- Establecimientos Públicos.- Se permiten únicamente los ligados a la explotación de RENFE. La superficie máxima construida será de 300 m²c. cuya ubicación deberá ser en planta baja.

- Estación de transporte.- Se permiten dichos usos, ligados al buen funcionamiento de la Estación de pasajeros y del área ferroviaria.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artº 35.- Area de nueva edificación.

En dicha área se contemplan las parcelas en las que se posibilita la construcción de nuevas edificaciones así como la situación de "sustitución definida" otorgada a la parte con posibilidades de mantenimiento del actual edificio Anexo a la Estación de Transportes, en donde también se ha definido una parcela en la que poder levantar una construcción de nueva planta.

Artº 36.- Nuevos edificios sobre parcelas Residenciales (RC-1 y RC-2).

Planteadas como parte del remate Sur de las manzanas actuales con fachada a la calle Manuel Iradier, entre las calles Dato y Rioja, suponen la formalización de los objetivos del presente Plan Especial.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Alineaciones.- Las alineaciones (exteriores e interiores) y rasantes fijadas en los planos P-3, P-3.1, P-3.2 y P-3.3 "Estado Proyecto.- Ordenación de la Edificación" tienen la consideración de obligatorios no permitiendo modificación alguna.
- Ocupación.- De la superficie calificada como residencial RC-1 de 1.996,47 m²s. y RC-2 de 3.432,16 m²s, la ocupación en sótano se fija en 1.722,00 m² por el bloque RC-1 y de 2.972,00 m² para el RC-2.

En planta baja la ocupación del bloque RC-1 será de un máximo de 1.060,00 m² y en el RC-2 de 1.867,00 m².

En planta de pisos 1,2 y 3 la ocupación es de 1.373,00 m2 en el RC-1 y de 2.405,00 m2 en el RC-2.

En planta 4ª/ático la ocupación es de 1.145,00 m2s en la parcela RC-1 y de 1.987,00 m2 en la RC-2.

En planta bajo cubierta la ocupación es de 935,00 m2 en la parcela RC-1 y de 1.638,00 m2 en la RC-2.

- Aprovechamiento: El aprovechamiento máximo del bloque RC-1 es de 7.759,00 m2c y la del bloque RC-2 es de 13.507,00 m2c. cuyo reparto para cada planta se establece con carácter vinculante en el cuadro de los planos P-3.1, P-3.2 y P-3.3.

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

En el caso de producirse las ejecuciones en las fases establecidas (RC-1A, RC-1B, RC-2A, RC-2B y RC-2C), los aprovechamientos máximos para cada una de sus parcelas quedan establecidos con carácter vinculante en el cuadro de los planos P-3.1 y P-3.2 y P-3.3.

- Número de Plantas.- El número de plantas establecido con carácter vinculante es el definido en los planos de la serie P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la Edificación". A tenor de dichos planos se permiten; dos plantas de sótanos, planta baja, tres plantas de pisos, planta cuarta/ático y planta bajo cubierta.
- Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa para los edificios RC-1 y RC-2 se establece en 14,00 m. hasta la parte superior del forjado de techo de planta tercera y 17,00 m. medido de la misma forma que la anterior, hasta el techo de la cuarta planta cuando exista en alineación.

La altura máxima de la edificación, medida desde la rasante del terreno urbanizado hasta la parte superior de la cubierta, se fija en 21,00 m.

Por encima de la altura máxima de edificación únicamente se permiten chimeneas y conductos de ventilación. En particular se prohíben los casetones de escaleras y ascensores.

- Cubiertas.- Partiendo de las alturas de cornisa y con el límite de la altura de la edificación se permite la resolución de la cubierta que no excediendo de la alineaciones definidas para las plantas, se resuelva bien mediante cubierta plana, y o bien inclinada mediante solución abovedada.

Por encima de la envolvente de cubierta se permiten:

- . La construcción de los volúmenes de comunicación vertical y horizontal que ubicados en la fachada posterior den acceso a las viviendas de bajo cubierta. Dichos volúmenes podrán afectar a toda la longitud de bloque respetando un retranqueo mínimo de 2,50 m. con respecto a las alineaciones de las calles Fueros y Rioja.
- . La construcción de elementos amansardados, en los faldones orientados al Sur, Este y Oeste, cuya altura libre máxima en cualquiera de sus puntos (contado como altura entre suelo de planta acabado y parte inferior del techo de la mansarda) será la de 2,50 m. y su desarrollo no podrá exceder del 60% de la longitud de la fachada. Dichos elementos deberán ser aislados, con una anchura máxima construida de 2 m., permitiéndose no obstante que en un 50% de su desarrollo máximo admisible puedan realizarse con anchura máxima construida de 3 m. Los elementos amansardados podrán rasgarse en vertical hasta

- llegar al forjado de suelo de la planta bajocubierta.
- . La solución de cubrición de los elementos amansardados podrá ser plana o curvada no permitiéndose soluciones inclinadas con faldones a dos o tres aguas.
 - . La construcción de soluciones de cubierta que utilizando como envolventes cualquiera de los definidos anteriormente, posibiliten huecos de iluminación-ventilación a todo lo largo de la alineación cuya configuración en plano vertical disponga como altura máxima 2,80 m. y se disponga como mínimo a 1,80 m. del plano general de la fachada.
- Vuelos.- Los únicos vuelos permitidos son los establecidos con carácter vinculante en las alineaciones de fachada a la calle Fueros. Dicho vuelo es de 0,80 m. desarrollado en una longitud de 9,60 m. realizándose en las plantas primera, segunda, tercera y cuarta/ático.
 - Retranqueos.- No se permite retranqueo alguno respecto a las alineaciones anteriormente establecidas.
 - Alturas libres.- la altura libre mínima de las plantas de pisos se establece en 2,60 m. Para la planta bajo cubierta será la resultante de la aplicación de la altura máxima de edificación. La altura libre de la planta baja no será superior a 5,50 m. ni inferior a 4,00 m. en cualquier caso se mantendrá continua en todo el frente englobando la totalidad de ambos bloques RC-1 y RC-2.
 - Marquesinas.- Se obliga a la construcción de marquesinas unitarias, conforme a las vinculaciones establecidas en los planos P-3.1, P-3.2, P-3.3 y P-3.4 tanto para el bloque RC-1 como para el RC-2.

- Otros elementos vinculantes.- En los planos P-3.1, P-3.2 y P-3.3 se establecen con carácter vinculante las determinaciones referentes a:
 - . Número máximo de viviendas por parcela, subparcela y planta. No se permiten redistribuciones en el número de viviendas anteriormente establecidas, ni entre plantas, ni entre parcelas ni entre subparcelas.
 - . Número máximo y mínimo de garajes por parcela.
 - . Emplazamiento y dimensiones de las galerías a realizar obligatoriamente.
 - . Localización y dimensiones de los núcleos de comunicación vertical.
 - . Condiciones de localización de los patios de parcela.
 - . Condiciones de situación de los portales.
 - . Emplazamiento de las rampas de garajes.
 - . Fijación de la alineación de plantas bajas, definiendo la zona de porches.

- Condiciones estéticas.- Estéticamente tendrá la consideración de un todo uno, único, el conjunto formado por los bloques residenciales RC-1 y RC-2, de manera que tanto la tipología de los huecos (plantas baja, pisos y bajo cubierta), disposición de los mismos, materiales a utilizar, lenguaje arquitectónico y todo aquello que trascienda a los espacios privados como públicos se resuelva homogeneamente.

Especialmente se adoptará la solución tipo galería, acristalada en al menos un 70% de su superficie, para resolver las fachadas Sur de los edificios, en los que establece tal vinculación según la planta de que se trate.

Los cuerpos adelantados, previstos en las fachadas hacia el Sur, se unirán mediante los elementos arquitectónicos regulados en el epígrafe "Marquesinas".

En estos edificios no será de aplicación las condiciones estéticas y de composición regulados por el Texto Refundido del Plan General en el ámbito de aplicación de la Ordenanza OR-2.

b) RÉGIMEN DE USOS.-

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Plantas sótanos.- Aparcamientos, instalaciones y trasteros.
- Plantas bajas.- Comercial, oficinas, establecimientos públicos del Grupo I y equipamiento cultural.
- Plantas pisos.- viviendas.

El resto de los usos se consideran prohibidos. En particular se prohíben en las plantas de pisos el compatibilizar cualquier otro uso (oficinas, comercial, hotelero, establecimiento público y equipamiento de cualquier tipo) con el de viviendas.

Artº 37º.- Nuevo edificio sobre parcela Comercial-oficinas (C-O).

Se plantea como parte del remate Sur de la manzana delimitada por la calles Dato, Manuel Iradier y Fueros. As su vez constituye el elemento de enlace entre el edificio residencial existente con fachada a la Plaza de la Estación, y las nuevas volumetrías ordenadas.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Alineaciones.- las alineaciones, tanto exterior como interior, y rasantes fijadas en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación", tiene la

consideración de obligatorias no permitiéndose modificación alguna.

- Ocupación.- De la superficie de parcela (160,43 m²s), la ocupación máxima de la planta baja será de 84,24 m², mientras que en las plantas de pisos se ocupará el 100% de la superficie de parcela.
- Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en 405,10 m²c.

Para el computo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

- Número de plantas.- El número de plantas establecido con carácter vinculante es el definido en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación". A tenor de dicho plano, se permite planta baja (con porche) y dos plantas de pisos.
- Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa y de edificación se fija en 12 m., para ambas, medidos desde la rasante de la urbanización hasta la parte superior del forjado de techo de la última planta.

Por encima de dicha altura se permite todo lo regulado por la Normativa General de la edificación del Texto Refundido del Plan General.

- Vuelos y retranqueos.- No se permite ningún tipo de vuelos y retranqueos en las plantas de pisos. En la planta baja se establece con carácter obligatorio el retranqueo, respecto a la alineación de parcela, capaz de resolver la continuidad del porche existente en el edificio residencial contiguo. La profundidad y altura de dicho porche serán idénticas a las resultante de la edificación vecina.
- Alturas libres.- la altura libre de la planta baja será la misma que la realizada en el edificio residencial contiguo. En las plantas de pisos, la altura libre

mínima (medidas entre forjados estructurales) se fija en 3,40 m.

- Entreplantas.- No se permite la realización de entreplanta alguna.
- Marquesinas.- No se permite la realización de marquesinas.
- Condiciones estéticas: Si bien para la resolución estética del edificio no será de aplicación lo regulado por la Ordenanza OR-2 "Condiciones estéticas y de composición" del texto Refundido del Plan General, se deberá contemplar el lenguaje arquitectónico utilizado en el conjunto de edificios que trascienden al mismo espacio libre público.

a) RÉGIMEN DE USOS:

Los únicos usos pormenorizados permitidos, tanto en planta baja como en plantas de pisos, son el comercial y oficinas.

El resto de los usos tienen la consideración de usos prohibidos.

Artº 38º.- Nuevo edificio sobre parcela Estación de Transporte (comercial-oficinas) ET(C-O).

Se plantea como elemento de enlace entre el edificio comercial-oficinas descrito en el artículo 37º y el bloque residencial denominado como RC-1.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN.

- Alineaciones.- Las alineaciones, tanto exterior como interior, y rasante fijados en el plano P-3: "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación" tienen la consideración de obligatorios no permitiéndose modificación alguna.

- Ocupación.- La ocupación en todos y cada una de las plantas será del 100% de la superficie de la parcela (418,92 m²).

- Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo de la parcela se establece en 1.629,80 m²c.

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 del Texto Refundido del Plan General.

- Número de plantas.- El número de plantas establecido con carácter vinculante es el definido en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenanza de la edificación". A tenor de dicho plano, se permiten dos plantas de sótano, planta baja y tres plantas de pisos.

- Altura de la edificación.- La altura máxima de cornisa y de edificación se fija en 15,10 m. para ambas, medidas desde la rasante de la urbanización hasta la parte superior del forjado de techo de la última planta.

La solución de cubierta deberá ser plana.

Sobre dicha altura de la edificación únicamente se permitirán:

- . Antepechos de 1 m. de altura como máximo.
- . Conductos de ventilación y salida de humos. Su localización se retranqueará un mínimo de 5 m. respecto a la alineación exterior.
- . Casetones y maquinaria de ascensor. Su localización se adosará a la alineación de medianería con la parcela RC-1, retranqueándose un mínimo de 5 m. respecto de la alineación exterior y un mínimo de 3 m. respecto de la alineación interior.

- Escaleras, se permitirán con las mismas condiciones que los regulados para los casetones y maquinaria de ascensor.
- Elementos de climatización y ventilación: Con una altura máxima de 1,50 m, su situación en cubierta cumplirán con las mismas condiciones establecidas para los conductos de ventilación y salida de humos.
- Vuelos y retranqueos.- No se permite ningún tipo de vuelos y retranqueos en ninguna de sus plantas.
- Alturas libres.- La altura libre mínima (medidas entre forjados estructurales de pisos) para la planta baja se establece en 3,70 m. y para las plantas de pisos en 3,40 m.
- Entreplantas.- No se permite la realización de entreplanta alguna.
- Marquesinas.- Se permite la realización de marquesina corrida y continua en planta baja que coincidiendo con el forjado de techo de dicha planta no rebase el vuelo de 2,10 m.

En plantas superiores de pisos se permiten elementos de protección del soleamiento que no sobresalgan más de 1 m. respecto a la alineación exterior de parcela.

- Condiciones estéticas.- Para la resolución estética del edificio no será de aplicación lo regulado por la Ordenanza OR-2 "Condiciones estéticas y de composición" del Texto Refundido del Plan General.

La solución estética de la fachada exterior se realizará a base de muro cortina acristalado en todo su desarrollo.

b) RÉGIMEN DE USOS

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Plantas sótanos.- aparcamientos, instalaciones y trasteros dependientes de RENFE.
- Plantas bajas y pisos.- comercial y oficinas, ambos dependientes de RENFE.

El resto de los usos pormenorizados se entienden son usos prohibidos, englobando dentro de ellos cualquier uso comercial u oficinas no ligados a RENFE.

Artº 39º.- Nuevo edificio sobre parcela de Estación de Transporte (ET-1)

Se plantea como anexo a la actual Estación de Pasajeros. La propuesta clarifica el futuro volumen que sustituya a la actual edificación la cual tiene la consideración de "Sustitución diferida".

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Alineaciones.- Las alineaciones grafiadas en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación" tienen la consideración de alineaciones máximas.
- Ocupación.- La máxima ocupación de cualquiera que sea la planta será de 792 m².
- Aprovechamiento.- El aprovechamiento total máximo será de 2.141,00 m²c.

Para el computo de su superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

- Número de plantas.- El número máximo de plantas se fija en planta baja más dos plantas de pisos.
- Altura de la edificación.- La altura máxima de edificación y de cornisa se fija en 10 m., para ambos, medidas desde la rasante de la urbanización hasta la parte superior del forjado de techo de la última planta.

Por encima de dicha altura se permiten únicamente lo siguiente:

- . Remates de cubierta, a modo de antepecho de 0,50 m. de altura máxima.
- . Conductos de ventilación y salida de humos.
- . Cubiertas inclinadas cuya pendiente no supere el 20%, desarrolladas desde las alineaciones externas.
- Vuelos.- No se permite vuelo que sobresalgan de las alineaciones de parcela.
- Retranqueos.- se permiten sin ningún tipo de restricción.
- Alturas libres.- La altura libre mínima se fija en 2,70 m.
- Entreplantas.- Se permiten siempre y cuando el resultado final de la construcción no sobrepase los parámetros de aprovechamiento y altura de la edificación.
- Marquesinas.- Se permiten siempre y cuando no sobrepasen las alineación Norte, Este y Oeste de parcela. Las marquesinas orientadas hacia las instalaciones ferroviarias (al Sur) serán libres, pudiendo sobrepasar la alineación de parcela.

-
- Condiciones estéticas.- Si bien para la resolución estética del edificio no será de aplicación lo regulado por la ordenanza OR-2 "Condiciones estéticas y de composición" del Texto Refundido del Plan General, se deberá contemplar el lenguaje arquitectónico utilizado en el edificio actual de la estación de Pasajeros de RENFE, lo cual no supone obligar a la realización de soluciones miméticas.

b) RÉGIMEN DE USOS.

Los únicos usos pormenorizados autorizados son las siguientes.

- Plantas bajas y pisos.- Estación de transporte y equipamiento de administración y pequeños servicios urbanos.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artº 40.- Nuevo edificio sobre parcela de Estación de transporte (ET-3)

Se plantea como complemento a la actual Estación de Pasajeros, cuya ubicación se prevé en la zona Sur de la instalación ferroviaria con fachada a la calle Marqués de Urquijo.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Alineaciones.- Las alineaciones grafiadas en el Plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación" son meramente orientativas.
- Ocupación.- La máxima ocupación será la de 1.760 m².
- Aprovechamiento.- El aprovechamiento máximo es de 1.760 m²c.

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

- Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.
- Número de plantas. - No se fija el número de plantas, viniendo condicionado dicho parámetro por el límite de la altura de la edificación.
- Altura de la edificación. - La altura máxima de la edificación y de cornisa se fija en 9,50 m., para ambos, medidos desde la rasante de la urbanización hasta la parte superior del forjado de techo de la última planta.

Por encima de dicha altura se permiten únicamente lo siguiente.

- . Anteproyectos de 1 m. de altura máxima.
 - . Conductos de ventilación y salida de humos.
 - . Elementos de climatización y ventilación.
 - . Casetones de ascensores y escaleras.
 - . Antenas de telecomunicación.
 - . Torrenos con altura máxima de 8 m. sobre la altura máxima de edificación, no sobrepasando una superficie en planta de 200 m².
 - . Cubiertas, sin limitación formal alguna.
- Vuelos. - se permiten sin limitación hacia el terreno ferroviario. Hacia el suelo calificado como público se prohíben.
 - Retranqueos. - Se permite todo tipo de retranqueos.
 - Alturas libres. - La altura libre mínima se fija en 2,70 m. para los espacios de uso no público y de 3,50 m. para los espacios de uso público.
 - Entreplantas. - Se permiten siempre y cuando el resultado final de la construcción no sobrepase los

parámetros de aprovechamiento y altura de la edificación.

- Marquesinas.- Se permiten sin limitación hacia el suelo calificado como estación de transporte. Hacia el terreno calificado como viario local, la marquesina no podrá sobrepasar la anchura de la acera menos 0,50 m. y a una altura libre mínima de 4 m.
- Condiciones estáticas y de ordenación.- Estéticamente se permite cualquier lenguaje arquitectónico que armonice con el entorno.

Como condiciones de ordenación se establecen las siguientes:

- . El edificio se ubicará en estricta simetría respecto al actual edificio de la Estación de Pasajeros. Dicha simetría podrá acomodarse volumétricamente a las diferentes soluciones formales y funcionales que se adopten para el proyecto.
- . La conexión entre el antiguo y nuevo edificio permitido podrá establecerse en subterráneo y/o elevado.

Para el o los pasos de tipo subterráneo no se establecen condicionante alguno.

Para el o los pasos elevados se establecen las siguientes condiciones:

- La acometida al actual Estación de Pasajeros se realizarán centrada en el vestíbulo principal.
- Los límites laterales del paso elevado son los correspondientes a las prolongaciones de las fachadas Este y Oeste del cuerpo central de la actual Estación de Pasajeros (28,50 m. de anchura)

b) RÉGIMEN DE USOS

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Planta baja y pisos:
 - . Estación de transporte.
 - . Equipamiento administrativo y pequeños servicios urbanos.
 - . Comercial: se permiten únicamente los ligados a la explotación de RENFE. La superficie máxima construida será de 150 m²c.
 - . Establecimientos públicos: se permiten con una superficie máxima construida de 300 m²c.

El resto de los usos se consideran prohibidos.

Artº 41º.- Nuevos edificios sobre parcelas de Equipamientos (EG-1 y EG-2)

Se plantean como remates extremos del viario propuesto en la zona Sur, calle Marqués de Urquijo.

a) RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

- Alineaciones.- Las alineaciones grafiadas en el plano P-3 "Estado Proyecto: Ordenación de la edificación" tienen la consideración de alineaciones máximas, a excepción de las denominadas como orientativas localizados en los edificios EG-1A y EG-1B. En el caso de afectar a la zona de dominio público, regulada por el Real Decreto 1.211/1990 "Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres", deberá tramitarse el oportuno expediente ante RENFE.
- Ocupación.- La ocupación máxima para las construcciones EG-1 será de:
 - . En planta baja 919,55 m²
 - . En planta primera 919,55 m²
 - . En planta segunda 189,06 m².

La ocupación máxima para la construcción EG-2 será de:

- . En planta baja 526,00 m²
 - . En planta primera 635,99 m².
 - . En planta segunda 189,06 m².
- Aprovechamiento: Los aprovechamientos totales máximos serán:
- . Para la parcela EG-1.- 2.732,00 m²c.
 - . Para la parcela EG-2.- 1.656,75 m²c.

Para el cómputo de la superficie edificable se seguirán los criterios establecidos en el artº 5.01.15 de las Normas del Texto Refundido del Plan General.

- Número de plantas.- El número de plantas máximos son los grafiados y delimitados en el plano P-3. Esto es, para la parcela EG-1A la de B+1 y B+2, y para las EG-1B y EG-2 la de B+1 y B+2.
- Altura de la edificación.- Las alturas máximas de cornisa y de la edificación se fija en 9,00 m. y 12,00 m. según se traten de la volumetría de B+1 y de B+2.

Por encima de dichas alturas se permiten únicamente los siguientes:

- . Remate de cornisa, a modo de antepecho, de 0,50 m. de altura máxima.
- . Conducto de ventilación y salida de humos, retranqueándose un mínimo de 3 m. de las alineaciones hacia suelos públicos.
- . Resolución de cubierta.
- . Casetones de ascensores y escaleras, con las mismas condiciones que los establecidos para los conductos de ventilación.

- . Elementos de climatización y ventilación, con una altura máxima de 1,50 m. con idénticas condiciones que las establecidas para los conductos de ventilación.
- Vuelos.- No se permite la realización de vuelo alguno.
- Cubiertas.- Partiendo de la altura de cornisa se permite cualquier tipo de solución de cubierta.
- Retranqueos.- Sobre la alineación perimetral de las parcelas EG-1 y EG-2 no se permite retranqueo alguno.
- Alturas libres.- La altura libre mínima para los espacios de accesibilidad pública 3,20 m. Para el resto de los espacios 2,80 m.
- Entreplantas.- Las entreplantas permitidas, en planta baja, cumplirán con lo normado por el artículo correspondiente del Texto Refundido del Plan Genral.
- Marquesinas.- Únicamente se permiten sobre los suelos de dominio y uso público con las siguientes condiciones:
 - . Altura libre, medida desde la urbanización, será como mínimo de 4,00 m.
 - . El máximo desarrollo será el de la totalidad de la longitud de las alineaciones de parcela que limitan con los suelos de dominio y uso público.
 - . El vuelo máximo se establece en 3 m.
- Condiciones estéticas.- No se establecen condiciones especiales, permitiéndose cualquier lenguaje arquitectónico que armonice con el entorno.

b) RÉGIMEN DE USOS

Los únicos usos pormenorizados autorizados son los siguientes:

- Planta baja y plantas de pisos:
 - . Equipamiento universitario
 - . Equipamiento cultural
 - . Equipamiento asociativo

3.3 - CONDICIONES FUNCIONALES, CONSTRUCTIVAS, HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD.

Artº 42º - Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad.

Tanto las obras de rehabilitación y de nueva edificación previstas como las afectantes al Proyecto de Urbanización deberán cumplir con los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios, de seguridad y ambientales fijadas en el Texto Refundido del Plan General de Vitoria-Gasteiz, así como las diferentes Normativas Generales y Sectoriales vigentes que les sea de aplicación.

3.4 - CONDICIONES ESTÉTICAS.

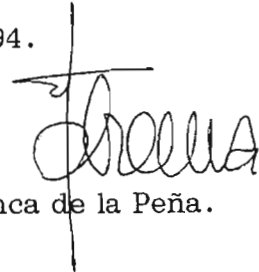
Artº 43º.- Condiciones estéticas.

Tanto las edificaciones a construir y a rehabilitar como la urbanización a realizar deberán proyectarse de manera que se consiga una unidad morfológica y ambiental que concordando con el carácter de las edificaciones catalogadas y proyectadas sigan las directrices marcadas por las presentes Ordenanzas Regulatorias.

En las nuevas edificaciones se tratarán con especial cuidado además de las calidades materiales, el remate de las cubiertas (chimeneas, pendientes, etc.) de manera que potenciando el propio carácter estético de cada edificio no suponga impactos negativos en el entorno.

El diseño de la urbanización seguirá los criterios marcados en los documentos integrantes del presente Plan Especial y cuya realización se efectuará con materiales acordes sopesando sus valores estéticos y de durabilidad.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1994.



Arquitecto director:

D. Eduardo Tabuenca de la Peña.

Arquitectos colaboradores:

D. Juan Adrián Bueno Agero

D. Roberto Ercilla Abaitua

D. Miguel Angel Campo Díaz

Ingeniero de Caminos:

D. Jesús Marcos Egido