

## DOCUMENTO 4.1.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

Art. 1.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación obligatoria de la presente ordenanza es el definido por el polígono nº 9 "FOURNIER".

Su delimitación es la siguiente:

Norte: Alineación sur de la senda Raimundo Olavide y lindero norte de la empresa Heraclio Fournier, S.A. En línea interior, el lindero norte interior de la parcela ocupada por Heraclio Fournier, S.A. coincidente con la fachada posterior de las casda números 3, 5, y 7 de la plaza de los Naipes.

Sur: Línea paralela y al norte del eje de la calle Heraclio Fournier a una distancia de 4,00 m. hacia el sur del bordillo actual de la acera norte de la calle.

Este: En línea exterior del bordillo oeste actual de la calle de conexión de la plaza de los Naipes con la calle Heraclio Fournier. En línea interior, el lindero entre la parcela ocupada por las instalaciones de la empresa Heraclio Fournier, S.A. y la fachada posterior (oeste) de las casas números 9 y 11 de la plaza de los Naipes.

Oeste: Línea paralela al eje de la calle Castro Urdiales situada a 4,00 m. hacia el oeste del bordillo actual de la acera este de dicha calle.

**Art. 2.- Ordenanzas genericas.**

Las Ordenanzas del Plan General de la Ciudad de Vitoria-Gasteiz serán de aplicación complementaria y subsidiaria a las específicas para el polígono. Especialmente será de aplicación la ordenanza OR-3, Segundo Ensanche.

Será preceptiva la aplicación de la legislación sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

**Art. 3.- Definiciones.**

Los conceptos contenidos en las presentes ordenanzas se ajustan estrictamente a las diversas definiciones del vigente Plan General de Vitoria-Gasteiz.

**Art. 4.- Clasificación.**

La ordenación del presente ámbito corresponde al grado 2 de la OR-3, manzanas con edificación perimetral de fondo limitado sin patios de parcela.

**Art. 5.- Condiciones de parcela.**

Las condiciones de parcela vienen expresadas en el propio Plan Especial por lo que no es preciso establecer otras nuevas.

**Art. 6.- Condiciones de ocupación de parcela.**

Retranqueos obligatorios.

No se permiten los retranqueos en relación con la alineación de fachada o con los límites laterales de parcela.

Tampoco se autorizan los patios abiertos a fachada o los pasos abiertos entre fachada y patio de manzana.

Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela tanto en planta baja como pisos, ático y vuelos viene determinada por la ficha de cada parcela edificable.

**Art. 7.- Condiciones de la edificación.**

1.- Condiciones generales.

La tipología de la edificación será la de edificio entre medianerías con fachada continua en las alineaciones de calle y patio de manzana y volumetría definida por estas alineaciones, las correspondientes medianerías y la altura de planta baja, cuatro pisos y ático retranqueado respecto de la alineación de las calles.

2.- Dimensiones de la edificación.

a) Numero de plantas de la edificación.

Será la correspondiente a planta baja, cuatro pisos y ático retranqueado respecto de la alineación de la calle.

b) Fondo edificable impuesto.

El fondo edificable impuesto para la planta baja es el de 23,10 ml. No obstante, este fondo será susceptible de modificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No superar la superficie construida asignada en la ficha correspondiente del presente PERI.

No ser superior al fondo de la edificación en pisos más 20,00 ml ni inferior a aquella más 3,00 ml.

Seguir manteniendo una alineación recta y paralela a la alineación de fachada y, por tanto, sin retranqueos, cortes, etc.

El fondo edificable impuesto para la edificación en pisos será de 14,40 ml. No obstante, este fondo será susceptible de modificación siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

No superar la superficie construida asignada en la ficha correspondiente del presente PERI.

No ser superior a 15,00 ml ni inferior a 14,00 ml.

Seguir manteniendo una alineación recta y paralela a la alineación de fachada y, por tanto, sin retranqueos, cortes, etc.

c) Edificación bajo rasantes.

Se autorizan dos plantas bajo rasante con la condición de no sobrepasar la alineación definida a la vía pública ni el espacio ocupado por la planta baja ni el cumplimiento de la normativa sobre garajes.

Dichas plantas se destinarán (uso) a guarderío de coches, trasteros de las viviendas e instalaciones generales del inmueble correspondiente.

3.- Edificabilidad.

La edificabilidad de cada parcela viene asignada en su ficha correspondiente.

4.- Condiciones de separación.

No se establecen.

5.- Otras condiciones de la edificación.

Alturas libres.

Son obligatorias las alturas de planta baja, cornisa y edificación señaladas en el plano de Alineaciones y Rasantes.

La altura para los pisos de suelo a suelo será de 3,05 ml.

Se exceptúan de estas condiciones las plantas del edificio de equipamiento que deberá respetar las alturas actuales con una oscilación de mas/menos 0,25 ml.

Cuerpos volados.

Se establecen las dimensiones máximas indicadas en la correspondiente ficha de la parcela en los tres parámetros indicados: vuelo, frente y superficie. Dada la escasa entidad resultante se suprimen los vuelos al patio en las fachadas continuación de las del edificio de equipamiento.

Los áticos no podrán disponer de vuelos al patio.

## 6.- Cómputo de la superficie construída en viviendas.

A los efectos de aplicación de la presente ordenanza se entiende que la superficie construída media en viviendas debe ser, como mínimo, de 100 m<sup>2</sup>c/viv.. En consecuencia, si la superficie total de las viviendas promovidas fuese superior o igual al número de viviendas multiplicadas por 100 se considerará como superficie construída la real. En caso contrario, es decir, inferior al número de viviendas multiplicadas por cien, la superficie edificada a considerar será esta última.

**Art. 8.- Condiciones estéticas y de composición.**

En esta ordenanza no se imponen condiciones referentes a materiales, colores o composiciones específicas diferentes de las que dimanen de los principios generales del arte y la técnica constructiva.

No obstante, las parcelas 9 y 16 deberán tener una misma composición estética y de materiales.

**Art. 9.- Condiciones de uso y compatibilidad.**

Serán de aplicación los usos y compatibilidades establecidos en la OR-3, grado 2º.

**Art. 10.- Condiciones para la modificación del presente PERI.**

La modificación del uso característico o de otros usos precisaría la tramitación y aprobación de la correspondiente modificación puntual del Plan General.

El Plan Especial de Reforma Interior que se desarrolla en el presente proyecto solamente podrá ser modificado por otro Plan Especial que lo sustituya.

No obstante, si lo que se pretendiese fuese la modificación de los fondos edificables (alineaciones interiores) y siempre dentro de los límites fijados por la presente ordenanza (artículo 7.2.b), será suficiente la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que fije dichos fondos o alineaciones.

En cualquier caso, todo esto queda dentro de las determinaciones impuestas por lo señalado en el capítulo 7º del Plan General, "Regulación de los Ambitos de Ordenación y Gestión".

**Art. 9.- Ordenanza para el edificio de equipamiento.**

El edificio de equipamiento genérico (parcela nº 4) debe ser mantenido, en líneas generales. Fundamentalmente se deberá mantener el cuerpo central y su fachada pudiendo actuar en los cuerpos laterales para mejorar su adecuación al cuerpo central y el enlace con la edificación residencial contigua.

Las alturas deberán ser las actuales pudiendo elevar el numero de plantas necesario para ocultar las medianerías que dejarán vistas las edificaciones contiguas pero sin que, a su vez, se creen nuevas medianeras vistas. La altura total será la correspondiente a las edificaciones colaterales.

Las alineaciones delanteras serán las actuales. Las posteriores las reflejadas en los planos correspondientes. Estas alineaciones se

distancian de las de fachada en 3,19 m para el ático en el cuerpo central y 3,00 m en los laterales; 17,36 m para las plantas altas y 34,08 m para la alineación de planta baja. Estas últimas solo quedan afectadas por la alineación del cuerpo central.

En cuanto al tratamiento de la fachada posterior nada se establece salvo el mantenimiento de su alineación como determinación obligatoria.

## DOCUMENTO 4.2.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACION

Art. 1.- Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación obligatoria de la presente ordenanza es el definido por el polígono nº 9 "FOURNIER".

Su delimitación queda establecida en el Art. 1 de las ordenanzas reguladoras de la edificación.

Art. 2.- Implantación sobre el terreno.

Alineaciones y rasantes. Serán las señaladas en los planos correspondientes.

Pavimentaciones. Las fajas pavimentadas tendrán las anchuras señaladas en los planos correspondientes así como los usos en ellos indicados.

Instalaciones. Tendrán la disposición indicada en los planos correspondientes. La profundidad de zanjas, anchura de las mismas y situación exacta se establecerá en el correspondiente proyecto de urbanización.

Art. 3.- Pavimentaciones.

a) Calzadas.- Se realizarán para cargas de vehículos de 20 To. Su terminación será a base de, al menos, 6 cm. de aglomerado asfáltico en caliente sobre lecho de todouno compactado y nivelado y previo riegos de imprimación y penetración. El lecho de todouno tendrá 30 cm. de espesor mínimo y se extenderá sobre una capa

anticontaminante de escoria que, a su vez, estará extendida sobre una sub-base de, al menos 30 cm. de relleno de zahorras compactadas.

b) Aceras. Se realizarán con solado de baldosa de terrazo con dibujo antideslizante sobre solera de 15 cm de hormigón en masa. Esta solera se asentará sobre un lecho de todouno compactado similar al de calzada.

c) Bordillos y rigolas. Serán de hormigón blanco prefabricados. Se asentarán sobre cimentación de hormigón en masa. Los bordillos de separación de acera y calzada serán de 20 \* 15 con chaflan a 12 cm. Los de separación de pasos peatonales y zonas ajardinadas, alcorques, etc. lo serán de 20 \* 8 cm. Las rigolas lo serán de 30 \* 8.

### Art. 3.- Insatallaciones.

a) Suministro de agua potable.

La toma se realizará desde la actual conducción en la calle Heraclio Fournier previa la construcción de la correspondiente arqueta y la instalación de una T con llaves de paso en sus tres salidas. Las llaves deberán ser de las de compuerta.

Frente a cada portal se colocará una arqueta conteniendo la T para derivación, la llave de paso para ésta y la tubería precisa hasta el límite de la parcela para su posterior entronque al interior.

Cada 25 m. como máximo, se construirá una arqueta con derivación para toma de riego con su correspondiente llave.

La tubería deberá ser de fundición nodular con piezas del mismo material. Se instalará en zanja sobre lecho de arena nivelado y aplanado.

En el recodo Noreste del nuevo vial se instalará un hidrante para uso de bomberos suministrado con tubería de, al menos, diámetro de 100 mm.

b) Red de saneamiento.

Se realizará con sistema unitario con colectores en centro de calzada, acometidas a partir de portales con entronque en pozos de registro e imbornales de buzón en bordillo o sumideros de rejilla sobre rigola (en ambos casos de fundición y con cierre hidráulico).

Se instalarán tuberías de drenaje a lo largo de los viales en zona próxima a las alineaciones exteriores a base de PVC perforado de D. 8 cm mínimo con sus conexiones a la red.

Las tuberías principales serán de hormigón centrifugado.

Los pozos de registro, arquetas, etc. serán de hormigón armado prefabricado o no, con tapa de fundición.

c) Suministro de energía eléctrica. La acometida se realizará en el punto señalado en el plano correspondiente con arqueta de enlace.

En la parcela nº 14 se instalará el correspondiente transformador de energía eléctrica y al que se acometerá desde la línea de alta con entrada y salida. Se precisa un rectángulo de dimensiones 6 x 8 m<sup>2</sup> y en el se instalarán los equipos de medida del alumbrado público.

Se deberán dejar seis tuberías vacías, con guía, para posterior paso de conductores. Frente a cada portal se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá un tubería vacía con guía hasta el límite de la parcela para posterior introducción en la misma.

Dichas tuberías serán de PVC ligero de D. 110 mm.

d) Alumbrado público. La acometida se realizará en el transformador de energía, en el que se instalarán los equipos de medida.

Se deberán dejar dos tuberías con sus correspondientes conductores. Frente a cada punto de luz se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá la acometida al mismo.

Se instalarán luminarias de vapor de mercurio corregido sobre báculos de 8,00 m de altura de chapa de acero galvanizado y troncocónicas con su correspondiente vuelo.

Dichas tuberías serán de PVC ligero de D. 110 mm.

e) Suministro de gas natural. Se realizará por la compañía suministradora de acuerdo con la legislación vigente.

f) Red de telefonía. Se realizará por la compañía suministradora de acuerdo con la legislación vigente.

No obstante, la acometida se realizará en el punto señalado en el plano correspondiente con arqueta de enlace.

Se deberán dejar tres tuberías vacías, con guía, para posterior paso de conductores. Frente a cada portal se dejará una arqueta de empalme desde la que partirá un tubería vacía con guía hasta el límite de la parcela para posterior introducción en la misma.

Dichas tuberías serán de PVC ligero de D. 110 mm.

#### Art. 4.- Jardinería.

a) Jardinería en espacios públicos. Se basará en zonas de césped con espacios para tres tipos de especies vegetales: Agrupaciones de árboles tipo castaño, plátano o acacia; sectores de arbustos tales como boj, prunus, rosal, etc. y macizos para flores de temporada.

b) Jardinería en espacios privados. Dado que en estos espacios es conveniente un máximo de pavimentación por los problemas de mantenimiento que suelen presentarse, la jardinería se planteará en dos vertientes: Arbolado sobre alcorques o arbustos sobre jardineras a nivel del suelo. Tanto en un caso como en otro, las especies serán autóctonas aunque su crecimiento sea lento. Por ello se piensa en roble, haya y castaño para el arbolado y boj, aligustre, prunus, etc. para el arbusto. Se deberá limitar al mínimo los espacios de césped.

c) Elementos vegetales en zonas pavimentadas. Serán arboles de tipo plátano o acacia sobre alcorques circulares.

El diseño de la zona verde incluido en los planos correspondientes no debe entenderse como vinculante sino indicativo del tipo de espacio que se pretende.

Art. 5.- Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano será del tipo y modelo existente en la zona con prioridad por el establecido en la calle Rimundo Olavide.

Art. 6.- Barreras arquitectónicas.

Será obligatoria la eliminación de barreras arquitectónicas conforme a la legislación vigente.